



---

**56. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes**

**Gremium:** Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 17.01.2023, 18:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Raum 405, Hegelallee, Haus 1

---

Tagesordnung:

**Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung
  
- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschriften der Sitzungen vom 29.11.2022 und vom 13.12.2022
  
- 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
  
- 3.1 Fassadengestaltung der Häuser der Studentenwohnanlage Breite-Seelenbinderstraße  
**22/SVV/0843** Einreicher: Fraktion CDU (Wiedervorlage)
  
- 3.2 Arbeitsfähigkeit und Kapazitäten der Stadtplanung und Bauaufsicht stärken und an die Herausforderungen anpassen  
**22/SVV/0940** Einreicher: Fraktion CDU (Wiedervorlage)
  
- 3.3 Rahmenplanung Stadtraum "Am Kanal"  
**22/SVV/0958** Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung (2. Lesung)
  
- 3.4 Vereinbarung von Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung, hier: Prioritätenfestlegung 2023  
**22/SVV/0962** Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung (2. Lesung)

3.5	Fortschreibung Prioritätenliste naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen <b>22/SVV/0979</b>	Einreicher: Fraktion DIE aNDERE (Wiedervorlage)
3.6	Unterstützung Blumenfee vom Luisenplatz  <b>22/SVV/1008</b>	Einreicher: Fraktion Sozial.DIE LINKE.Potsdam (Wiedervorlage)
3.7	Verkaufs-Exposé Krampnitz – Nordgebäude Stadtplatz Ost ruhend stellen, Moratorium! <b>22/SVV/1051</b>	Einreicher: Fraktion Bürgerbündnis
3.8	Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Findling" <b>22/SVV/1063</b>	Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
3.9	Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Wohnblock Staudenhof <b>22/SVV/1100</b>	Einreicher: Fraktion DIE aNDERE
3.10	Prüfung der Einrichtung von wettkampffähigen Sportstätten in der LH Potsdam: Innenstadt und Babelsberg. Aufnahme des westlichen Viertels des Lustgartens in die Potentialflächen <b>22/SVV/1158</b>	Einreicher: Fraktion CDU
3.11	Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24	
3.11.1	Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ Nummer 8: Planung Ortsumgehungsstraße um Potsdam <b>22/SVV/1127</b>	Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV
3.11.2	Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ Nummer 9: Erhalt und Schutz von Kleingärten in Potsdam <b>22/SVV/1128</b>	Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV
3.11.3	Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ Nummer 10: Radschnellwege-Konzept mit Schnellstrecke Hauptbahnhof / Potsdam-West <b>22/SVV/1129</b>	Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV
3.11.4	Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ Nummer 16: Jugend- und Freizeitfläche am Nuthepark / Hauptbahnhof finanzieren <b>22/SVV/1135</b>	Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

- |        |  |  |
|--------|--|--|
| 3.11.5 | Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ Nummer 19: Wohnblock „Staudenhof“ erhalten / sanieren<br><b>22/SVV/1138</b>               | Einreicher: Stadtverordneter<br>Heuer als Vorsitzender der StVV  |
| 3.11.6 | Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ Nummer 20: Fahrradweg-Lückenschluss zwischen Satzkorn und Marquardt<br><b>22/SVV/1139</b> | Einreicher: Stadtverordneter<br>Heuer als Vorsitzender der StVV  |
| 3.12   | Sachstand Stadtentwicklungskonzept Hochhäuser<br><b>22/SVV/1206</b>  | Einreicher: Oberbürgermeister,<br>Fachbereich Stadtplanung<br>(Mitteilungsvorlage)                             |
| 3.13   | Zwischenbericht - Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden<br><br><b>22/SVV/1222</b>   | Einreicher: Oberbürgermeister,<br>Geschäftsbereich 1, Kommunaler<br>Immobilien Service<br>(Mitteilungsvorlage) |
| 4      | Sonstiges  |  |

**Nicht öffentlicher Teil**

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| 5 | Vorstellung von Bauvorhaben |
|---|-----------------------------|



## Niederschrift

### 54. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 29.11.2022
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21:46 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Raum 405, Hegelallee, Haus 1

---

#### Anwesend sind:

#### Ausschussvorsitz

Herr Dr. phil. Wieland Niekisch	CDU	Leitung der Sitzung
---------------------------------	-----	---------------------

#### Ausschussmitglieder

Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Pete Heuer	SPD
Frau Babette Reimers	SPD
Herr Dr. Gert Zöller	Bündnis 90/Die Grünen
Frau Dr. Anja Günther	DIE LINKE
Herr André Tomczak	DIE aNDERE

#### zusätzliches Mitglied

Herr Wolfhard Kirsch	Bürgerbündnis	bis 19:12 Uhr
Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE	

#### sachkundige Einwohner

Herr Ken Gericke	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Horst Heinzl	BürgerBündnis
Herr Steffen Pfrogner	DIE aNDERE
Herr Lars Selwig	SPD

#### Beigeordneter

Herr Bernd Rubelt	Geschäftsbereich 4
-------------------	--------------------

## **Nicht anwesend sind:**

### **Ausschussmitglieder**

Herr Chaled-Uwe Said                      AfD                      entschuldigt

### **sachkundige Einwohner**

Herr Willo Göpel                      CDU                      entschuldigt  
Herr Stefan Matz                      BI Fahrland                      entschuldigt  
Herr Holger Reinhard Rohde                      Freie Demokraten                      entschuldigt

### **Vertreter der Beiräte**

Frau Dr. Ursula Zufelde                      Seniorenbeirat                      entschuldigt

### **Gäste**

Herr Erik Wolfram                      (Fachbereich Stadtplanung) zu TOP 3.1, 3.2, 3.5, 3.10,  
4.1, 5  
Frau Elke Kolesnyk                      (Fachbereich Klima, Umwelt und Grünflächen) zu TOP  
3.6, 3.8  
Herr Gregor Jekel                      (Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration) zu TOP  
3.11  
Herr Thomas Harding                      (Vorstand Alexander Haus Verein) zu TOP 4.1  
Herr Reichert                      (David Chipperfield Architects) zu TOP 4.1  
Frau Schenke                      (David Chipperfield Architects) zu TOP 4.1  
Herr Winfried Sträter                      (Ortsvorsteher Groß Glienicke) zu TOP 4.1  
Herr David Oberthür                      (ProPotsdam) zu TOP 4.2  
Herr Bert Nicke                      (ProPotsdam) zu TOP 4.2  
Herr Dr. Matthias Schoen                      (Bürgerinitiative Medienstadt) Rederecht zu TOP 5

### **Schriftführer/in:**

Frau Franziska Anhoff GB Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft, Umwelt

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1                      Eröffnung der Sitzung
  
- 2                      Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung /  
Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle  
Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 11.10.2022
  
- 3                      Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

- 3.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe  
Vorlage: 22/SVV/0418  
Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung  
(2. Lesung)
- 3.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht  
Vorlage: 19/SVV/0608  
Einreicher: Fraktion DIE LINKE  
(Wiedervorlage)
- 3.3 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte"  
Konkretisierung der Sanierungsziele Block V  
Vorlage: 22/SVV/0931  
Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
- 3.4 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" - Block III, Änderung eines  
Verfahrensgrundsatzes aufgrund Eigentümerwechsel Los 8  
Vorlage: 22/SVV/0906  
Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
- 3.5 Zusammenfassung der geteilten Bebauungspläne B 157-1 und B 157-2 zu  
einem Bebauungsplan B 157  
Vorlage: 22/SVV/0780  
Einreicher: Ortsbeirat Golm
- 3.6 Verbesserter Lärmschutz entlang der A115  
Vorlage: 22/SVV/0813  
Einreicher: Fraktion Freie Demokraten
- 3.7 Bodenuntersuchungen am Campus Griebnitzsee  
Vorlage: 22/SVV/0834  
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
- 3.8 Petition „Volkspark für alle erhalten“ berücksichtigen  
Vorlage: 22/SVV/0840  
Einreicher: Fraktion CDU
- 3.9 Fassadengestaltung der Häuser der Studentenwohnanlage Breite-  
Seelenbinderstraße  
Vorlage: 22/SVV/0843  
Einreicher: Fraktion CDU
- 3.10 Wiederöffnung der Straße Am Lustgartenwall für Fahrradfahrer und Fußgänger  
Vorlage: 22/SVV/0837  
Einreicher: Fraktion CDU  
(Selbstbefassung)
- 3.11 Konzeptvergabe für die Sellostraße 20 und 21  
Vorlage: 22/SVV/0838  
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
- 4 Mitteilungen der Verwaltung
- 4.1 Information zum Haus Alexander  
Fachbereich Stadtplanung
- 4.2 Berichterstattung Krampnitz – Nordgebäude Stadtplatz Ost ruhend stellen,  
Moratorium!  
Geschäftsstelle Bauen und Projekte

- 4.3 Auswertung Fahrt nach Kassel - Galeria Kaufhof / Karstadt Kassel  
Geschäftsbereich 4
- 5 Sonstiges

### **Nicht öffentlicher Teil**

- 6 Vorstellung von Bauvorhaben

### **Niederschrift:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Dr. Niekisch, begrüßt die Mitglieder und eröffnet die Sitzung.

#### **zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 11.10.2022**

##### Information zur Ausschussbesetzung:

Die Freie Demokratische Partei nimmt ihren Sitz im SBWL ab dem 1.1.2023 wahr. Bis dahin tagt der Bauausschuss mit 8 Mitgliedern. Herr Jäkel nimmt ab sofort als zusätzliches Mitglied teil, Frau Dr. Günther als Vertreterin für die Fraktion Sozial.DIE LINKE.Potsdam.

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 7 von 8 stimmberechtigten Mitgliedern fest.

Zur Niederschrift der Sitzung vom 11.10.2022 gibt es keine Hinweise.

Die Niederschrift wird einstimmig bestätigt.

Zur Tagesordnung ergehen folgende Hinweise:

- Herr Tomczak beantragt, den Tagesordnungspunkt 3.3 Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte – Konkretisierung der Sanierungsziele Block V in 1. Lesung zu behandeln

**Abstimmungsergebnis:** mit 2:5:0 abgelehnt.

- die Verwaltung bittet den Tagesordnungspunkt (TOP) 3.11 Konzeptvergabe für die Sellostraße 20 und 21 zu Beginn der Tagesordnung zu behandeln, da der zuständige Mitarbeiter zum selben TOP auch in den Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion muss

- Die Tagesordnungspunkte 3.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe und 3.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht werden gemeinsam behandelt
- Der Tagesordnungspunkt 3.9 Fassadengestaltung der Häuser der Studentenwohnanlage Breite-Seelenbinderstraße wird zurückgestellt
- Der Tagesordnungspunkt 4.1 Information zum Haus Alexander wird gegen 19:30 Uhr aufgerufen

Die geänderte Tagesordnung wird mit 6:1:0 bestätigt.

### zu 3 **Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

#### zu 3.11 **Konzeptvergabe für die Sellostraße 20 und 21**

**Vorlage: 22/SVV/0838**

Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Herr Jekel (Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration) nimmt für die Verwaltung Stellung. Er empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Frau Dr. Günther bringt den Änderungsantrag für die Fraktion Sozial.DIE LINKE ein:

„Der Oberbürgermeister wird in seiner Eigenschaft als Gesellschaftervertreter der Stadt für die ProPotsdam GmbH beauftragt, für die kommunalen Häuser Sellostraße 20 und 21 **den Sanierungsbedarf aufzuzeigen, inkl. einer Kostenschätzung sowie die Sanierungsabsicht der ProPotsdam für die genannten Häuser zu bestätigen.**

**Darüber hinaus sollte geprüft werden, wie eine Vergabe** mittels Konzeptverfahren ~~eine Ausschreibung~~ zur Vergabe nach Erbbaurecht **möglich wäre. vorzunehmen.**

Dabei sollten folgende Grundsätze des Konzeptverfahrens **geprüft werden** gelten:

- Bieter: nur gemeinnützige juristische Personen
- - Erbbauzins von 1€ pro Jahr
- Bieter haben Wohnraum mit Sozialbindung nach Richtlinien der Stadt Potsdam zu schaffen
- Bieter haben die Einbindung bisheriger Mieter und der Nachbarschaft bei der Konzepterarbeitung und Umsetzung nachzuweisen
- Bieter sollen möglichst eine nachhaltige Sanierung der beiden Häuser vornehmen
- Bieter sollen einen Gemeinschaftsraum zur Nutzung für Mieter und Nachbarschaft schaffen“

Nach kurzer Debatte, in der die Ausführungen der Verwaltung unterstützt werden, zieht Frau Dr. Günther den Änderungsantrag zurück.

Herr Jäkel zieht den Antrag für den Antragsteller zurück.

### zu 3.1 **Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe**

#### **Vorlage: 22/SVV/0418**

Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung  
(2. Lesung)

Die Tagesordnungspunkte 3.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe und 3.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht werden gemeinsam behandelt (siehe Abstimmung zur Tagesordnung).

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) erinnert an die Ausführungen zur 1. Lesung in der letzten Sitzung. Heute geht er detailliert auf die vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsanträge ein.

#### Änderungsantrag Herr Jäkel vom 11.10.2022

„Auf Seite 3 von 8 der beiliegenden Leitlinie ist eine Umformulierung des 2. Punktes wie folgt vorzunehmen:

2.

#### **Ein Verkauf an Genossenschaften kann erfolgen, wenn diese eine geeignete Entwicklung dieser Flächen ermöglichen können.**

Analog wird dieser Prüfschritt auch für Flächen in Nachbarschaft des Studentenwerkes angewandt.“

Empfehlung der Verwaltung: Annahme.

**Abstimmungsergebnis:** mit 7:0:0 angenommen.

#### Änderungsantrag Fraktion Sozial.DIE LINKE Grundsätze

„Die Grundsätze

- 1 **Die Leitlinie für Grundstücksverkäufe durch die Landeshauptstadt Potsdam (11/SVV/0889) ist durch die Ergänzung Anlage 2 - Konzeptvergabe anzupassen.**
- 2 Diese Leitlinie zur Konzeptvergabe ist bei der Veräußerung von Grundstücken, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) sowie ihrer Gesellschaften mit 100 % Beteiligung der LHP befinden, anzuwenden. Mit der gewählten Form der Veräußerung werden die Einflussmöglichkeiten der Kommune auf stadtentwicklungspolitische Parameter bestimmt.
- 3 Grundsätzlich werden städtische Grundstücke nicht veräußert. Sie dienen der Deckung von Flächenbedarfen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Nur falls Flächen für die öffentliche Daseinsvorsorge entbehrlich sind, ist eine Veräußerung möglich. Dabei sind die Bestimmungen der Brandenburger Kommunalverfassung und der Genehmigungsfreistellungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Zur Vermeidung von Verlusten für die Landeshauptstadt Potsdam ist darüber hinaus ein Verkauf unterhalb des Buchwertes nur in Ausnahmefällen zulässig.

- 4 **Die Veräußerung erfolgt im Konzeptverfahren**, das
  - der langfristigen Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum dient,
  - eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik der LHP zum Ziel hat und
  - auf der Grundlage definierter Qualitätskriterien die Umsetzung wesentlicher stadtentwicklungspolitischer Ziele mit sicherstellt.
- 5 Unter Konzeptveräußerung wird allgemein die Veräußerung von Grundstücken unter besonderer oder alleiniger Berücksichtigung der Nutzungskonzepte von Interessent\*innen und nur nachrangiger oder gänzlich ohne Bewertung des Preisangebots verstanden. Sie ist ein geeignetes Mittel, um Investitionen bedarfsgerecht zu steuern.
- 6 **Die Veräußerung umfasst sowohl die Eigentumsübertragung (Verkauf) als auch die Begründung grundstücksgleicher oder dinglicher Rechte (Erbbau).**
- 7 **Grundstücke aus dem Eigentum der LHP können als Sacheinlage in das Betriebsvermögen der ProPotsdam GmbH eingebracht werden. Die Veräußerung bisheriger und künftiger Sacheinlagen unterliegt dem Konzeptvergabeverfahren.**
- 8 **Die Veräußerung über eine Direktvergabe (Verkauf zum Verkehrswert ohne Konzeptverfahren) städtischer Grundstücke kann nur erfolgen, wenn politische oder stadtplanerische Gesichtspunkte eine Konzeptvergabe ausschließen, insbesondere wenn die Bieter\*innen über ein Alleinstellungsmerkmal verfügt oder eine Konzeptvergabe keinen Erfolg hatte.**
- 9 **Die Veräußerung über das Bieterverfahren zum Höchstgebot wird nicht angewendet.**
- 10 Für Treuhandvermögen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete wird diese Leitlinie sinngemäß angewandt. Die Sanierungs- und Entwicklungsziele werden im Rahmen der städtebaulichen Erfordernisse und Zielsetzungen und der gesicherten Gesamtfinanzierung (ohne Erhöhung des zulässigen Defizits) bestimmt. Bei der Erarbeitung der Veräußerungsstrategie der einzelnen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen finden die Maßgaben dieser "Anlage 2 - Konzeptvergabe" in der bestehenden Leitlinie Berücksichtigung. Es ist regelmäßig zu informieren.
- 11 Die Verwaltung legt der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig eine Veräußerungsplanung vor, aus der die geplanten Veräußerungen der Grundstücke der Landeshauptstadt Potsdam und die Zuordnung zu den Segmenten dieser Leitlinie hervorgehen. Angestrebt wird für diese Planung ein 1-Jahres-Turnus, beginnend 2021.
- 12 Zur Vorlage der jeweils nächsten Planung erfolgt eine Berichterstattung über die umgesetzten und noch laufenden Verfahren.
- 13 Die Veräußerungsplanung wird weiterhin das Ergebnis der systematischen

Prüfung enthalten, ob ein Erbbaurecht bestellt werden kann. Diese Prüfung findet auch für Flächen in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten statt, mit der Berücksichtigung, dass hier die Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme benötigt werden

Der Anwendungsbereich

Der Anwendungsbereich dieser Leitlinie zur Konzeptvergabe erstreckt sich auf folgende Flächennutzungen:

- a) **Flächen für den Wohnungsbau**, soweit diese
  - für den Geschosswohnungsbau geeignet oder mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind,
  - bei einer über zwei Grundstücke hinausgehenden Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhaus- und Reihenhausbebauungen nur an Endnutzer verkauft oder im Erbbaurecht vergeben werden;
- b) **Gemischt nutzbare Flächen** für den Wohnungsbau und andere Nutzungen wie z.B. Gewerbe, Soziale Infrastruktur;
- c) **Flächen für ausschließlich gewerbliche Nutzungen**;
- d) **Flächen für den Gemeinbedarf**, insbesondere der sozialen und technischen Daseinsvorsorge (Bildung, Erziehung, Gesundheit, Kommunikation, verkehrs- und stadttechnische Ver- und Entsorgung) soweit diese nicht an die städtischen Gesellschaften übertragen werden;
- e) **Flächen für landwirtschaftliche Nutzung**;
- f) **Flächen der strategischen Baulandbereitstellung (INSEK-/STEK-Potenziale Wohnungsbau, Gewerbe und Infrastruktur)** im Vorfeld der konkreten Grundstücksentwicklung (Bauleitplanung).

Das Konzeptverfahren

Bei Konzeptvergabeverfahren steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Zusätzlich, jedoch nachrangig, kann der Preis Berücksichtigung finden. Ziel des Verfahrens ist es, für einen Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien das am besten geeignete Konzept zu finden.

Das nachfolgende dargelegte Verfahren folgt den Grundsätzen der Gleichbehandlung, Transparenz und Planungssicherheit.

1 Varianten der Konzeptvergabe

Die **Varianten der Konzeptvergabe** unterscheiden sich in der Gewichtung des Preises innerhalb der Zuschlags- / Wertungskriterien:

- Ist ein **Festpreis** ( $\geq$ Verkehrswert) Voraussetzung für den Erwerb eines Grundstücks, dann umfassen die Qualitätskriterien in Summe 100 Prozent der Zuschlagskriterien. Diese Gewichtung ist zu empfehlen, wenn insbesondere zivilgesellschaftliche oder soziale Akteure eine Chance zur

Baulandentwicklung erhalten sollen.

- Bei einem **Bestgebotsverfahren** findet neben den qualitativen Kriterien auch der Preis eine Berücksichtigung. Zur Bewertung der Angebote wird bereits mit der Bekanntmachung die Gewichtung von Konzeptqualität und Kaufpreisangebot festgelegt. Die Qualität des Konzepts wird anhand aufgabenspezifischer Kriterien bewertet.

Als Gewichtung wird bestimmt, Abweichungen davon sind zu begründen:

Konzept 70% (mind. 50%)                      Kaufpreis 30% (max. 50%)

Als Mindestangebot für den Kaufpreis ist der aktuell ermittelte Verkehrswert bindend abzugeben. Darüber hinausgehende Preisangebote gehen mit maximal 30 Prozent in die Bewertung ein. Das Bestgebot erhält die volle Punktzahl. Alle weiteren Gebote werden prozentual zum Bestgebot gewertet.

Soll das Grundstück unterhalb des Marktwertes vergeben werden, so muss sich bereits aus den Kriterien der Konzeptvergabe ergeben, dass die zu erbringende Dienstleistung, nämlich die Realisierung z.B. eines sozialen Wohnungsbaus, von allgemeinem öffentlichen Interesse ist und daher eine Kaufpreisdämpfung rechtfertigt.

Zur Erzielung der bestmöglichen Qualität ist es zweckdienlich, im Rahmen der Grundstücksvergabe einen Planungswettbewerb gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 durchzuführen. Die Kommune ist bei dieser Verfahrensvariante Ausloberin des Planungswettbewerbs. Die Bieter (Investoren) reichen ihr Konzept und ihr Kaufpreisangebot anonym (Zwei-Umschlagverfahren) ein.

Die Erarbeitung der Konzepte erfolgt in der Regel je nach Aufgabenschwerpunkt durch Architekten, Stadtplaner und / oder Landschaftsarchitekten. Es handelt sich hierbei um eine vergütungspflichtige Leistung, die nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2013) zu entgelten ist.

## 2 Kriterien der Konzeptqualität

Zur Bewertung der Konzepte werden in der Regel **Qualitätskriterien für die Bereiche**

- Wohnungspolitik,
- Städtebau / Quartier,
- Funktion / Architektur und
- Energie / Ökologie | Verkehr

formuliert. **Sie werden in Abhängigkeit von der Aufgabenstellung jeweils unterschiedlich gewichtet.**

### 2.1 Kriterium Wohnungspolitik

- **Zusätzliche Wohnraumförderung** (höhere Quote geförderter Wohnungen, längere Bindungen als aktuelle Förderkulissen, Höhe der Miete)
- **Preisgedämpfter (Miet-)Wohnungsbau** (Mietpreisbindungen, Begrenzung der Umwandlung von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung und

Wiedervermietungsmitte)

- **Zielgruppen / Organisationen** (Student\*innen, Auszubildende, Senior\*innen, Frauen, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Wohnungslose, Baugemeinschaften [Eigentum], Genossenschaften)
- **Gemeinschaftsorientierung** (integrative Wohnformen, generationsgerechtes Wohnen, Wohngruppenmodelle)

## 2.2 Städtebau / Quartier

- **Verfahren zur Qualitätssicherung** (Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren)
- **Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität** (Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude / Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung / Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung, inklusive sicherer und vielfältig aneignungsfähiger Wohnumfelder)
- **Ressourcenschutz / sparsamer Flächenverbrauch / hohe städtebauliche Dichte**
- **Integration in das Quartier** (Wohnumfeldverbesserungen, nachbarschaftswirksame / stadtteilbezogene Maßnahmen wie die Bereitstellung von Räumlichkeiten für Bürger\*innenhäuser, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung)
- **Soziales Konzept** (gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe, Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote)
- **Gemeinwohlorientierung**

## 2.3 Funktion/ Architektur:

- **Nutzungsvielfalt** (Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen. Nutzungsmischung / Wohnformen)
- **Architektur und Gestaltungsqualität** (Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotenzial, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um- / Nachnutzung von bestehenden Gebäuden)

## 2.4 Ökologie / Mobilität / Verkehr

- **Mobilitätskonzept** (zum Beispiel Vergabe von Gutachten, Gemeinschaftliche Mobilitätsangebote)
- **Energieeinsparung** (erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien)
- **Energieversorgung** (Prüfung Fernwärmeanschluss durch Abwasserwärme /

erneuerbare Energien)

- **Klimaanpassung** (Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhalt von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen)
- **Ökologisches Bauen** (Baustoffrecycling, Gütesiegel / Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen).

### 3 Vergabegremium

Zur qualitativen Bewertung der eingereichten Konzepte wird ein Vergabegremium zusammengestellt und berufen. Für jedes Konzeptverfahren wird das Gremium projektbezogen neu zusammengestellt und berufen.

Das Vergabegremium darf nur aus natürlichen Personen bestehen, die von den Bieter\*innen des Konzeptvergabeverfahrens unabhängig sind.

Zur Sicherstellung der Beschlussfähigkeit wird eine ausreichende Anzahl von Stellvertretern berufen.

Das Vergabegremium setzt sich aus politischen und nutzer\*innenbezogenen Mitgliedern sowie aus Mitgliedern, die über die fachbezogene Expertise verfügen (im Weiteren als sachbezogene Mitglieder bezeichnet) zusammen. Letztere sollen mit den Konzeptvergabekriterien und den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut sein.

#### politische und nutzer\*innenbezogene Mitglieder:

- **Vertreter\*innen der Politik** (Fachausschuss bzw. entsandte aus den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, Beiräte der LHP)
- **vorhabenbezogene Vertreter\*innen und Nutzer\*innen der Zivilgesellschaft**, unter angemessener Beteiligung unterschiedlicher Lebensrealitäten

#### sachbezogene Mitglieder:

- **Vertreter\*innen der beteiligten Fachverwaltungen** (ggf. Planungsbeigeordneter, Fachbereichsleitung, Bereichsleitung)
- **3 unabhängige Fachleute**, die als Stadtplaner\*innen und / oder Architekt\*innen zu Städtebau / Quartier sowie Funktion / Architektur beraten, die in den Verzeichnissen der Brandenburgischen Architektenkammer als Fachpreisrichter\*innen geführt werden oder die Qualifikation als Fachpreisrichter\*innen in Planungswettbewerben besitzen
- **ggf. Fachleute** für innovative Wohnprojekte / Ökologie / Energie / Verkehr / Kreativwirtschaft

**Da die Grundstücksveräußerung eine stadtentwicklungs- und bodenpolitische Entscheidung ist, setzt sich das Vergabegremium in der Mehrzahl aus den politischen und nutzerbezogenen Mitgliedern zusammen.** Die Zahl der Mitglieder des Vergabegremiums ist ungerade.

Die Mitglieder des Vergabegremiums werden bereits in der Bekanntmachung zur

Konzeptvergabe genannt.

## **Konzeptvergabe in Verbindung mit einem Planungswettbewerb nach RPW 2013**

---

Bei einer Konzeptvergabe in Verbindung mit der Durchführung eines Planungswettbewerbs, ist die Zusammensetzung des Preisgerichts gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe - RPW 2013 geregelt.

In der sich an den Planungswettbewerb anschließenden Vergabeentscheidung ersetzt die Preisgerichtsentscheidung mit ihren Empfehlungen im Vergabegremium die Stimmen der Vertreter\*innen der beteiligten Fachverwaltungen und die Fachleute. Das Vergabegremium wertet nur noch den Preis und die Preisgerichtsentscheidung.

### 4 Ablauf des Vergabeverfahrens

Die Ausschreibung der Grundstücke im Rahmen der Konzeptvergabe findet in der Regel über einen Zeitraum von drei bis sechs Monaten statt und erfolgt in mehreren Schritten.

#### 4.1 Vorbereitung

Die Verwaltung legt der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig eine Veräußerungsplanung vor, aus der die geplanten Veräußerungen der Grundstücke der LHP und die Zuordnung zu den Segmenten dieser Leitlinie hervorgehen. Angestrebt wird für diese Planung ein 1-Jahres-Turnus, beginnend 2021.

Über die Veräußerung einer Liegenschaft entscheidet die Stadtverordnetenversammlung. Sie bestimmt

- das Verfahren der Konzeptvergabe (Festpreis oder Bestgebotsverfahren),
- die standortbezogenen Vergabekriterien und deren Wichtung und
- beruft die Mitglieder des Vergabegremiums.

Vor dem offiziellen Start ist es notwendig, den Marktwert der betroffenen Grundstücke durch ein Sachverständigengutachten zu ermitteln. Dieser Wert bildet bei einer Konzeptvergabe ohne Kaufpreisangebot den Festpreis, bei einer Konzeptvergabe mit Kaufpreisangebot den Mindestpreis ab.

#### 4.2 Bekanntmachung

Das Verfahren startet mit der öffentlichen Bekanntmachung der Ausschreibung im Amtsblatt der LHP, in mindestens einer regionalen und einer bundesweiten Tageszeitung, auf der Homepage der LHP sowie auf einschlägigen Immobilienportalen.

Die im Vorfeld verfahrensbezogen definierten Qualitätskriterien werden mit Festlegung ihrer jeweiligen Gewichtung in der Bekanntmachung veröffentlicht. Zum Verfahren zugelassen alle werden, die die formulierten Zulassungskriterien

(Ausschlusskriterien) ohne Ausnahme erfüllen.

Die Angebote, die frist- und formgerecht eingereicht wurden, werden auf Grundlage der Bewertungsmatrix durch die Verwaltung oder ein Betreuungsbüro vorgeprüft und durch das Vergabegremium bewertet.

#### 4.3 Informations- und Auftaktveranstaltung, Kolloquium

Innerhalb der bis zu dreimonatigen Bewerbungsfrist werden in einer Auftaktveranstaltung Fragen zur zu vergebenden Liegenschaft und zu den Kriterien erörtert. Die Ausschreibungsunterlagen werden vorgestellt. Es können Fragen zum Kriterienkatalog geklärt werden. Die Ergebnisse werden protokolliert und werden Bestandteil der Ausschreibungsunterlage.

#### 4.4 Auswahlgespräche / Sitzung des Vergabegremiums

Die Bieter haben Gelegenheit, ihr Konzept dem Vergabegremium vorzustellen. Das Vergabegremium entscheidet nach den in der Bekanntmachung festgelegten Wertungskriterien. Um dem Vergabegremium eine sachgerechte Bewertung der einzelnen Konzepte zu ermöglichen, erfolgt im Vorfeld eine vergleichende Vorprüfung aller Konzepte.

Die Einreichung der Konzeptvorschläge erfolgt anonym. Nach der Entscheidung werden die Bieter unmittelbar informiert. Das Vergabegremium kann eine Entscheidung mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile des Konzepts (unter Beachtung der Kriterien) formulieren. Dafür wird eine angemessene Frist festgelegt.

Bei der Durchführung eines Wettbewerbs gemäß RPW 2013 wird das Verfahren als anonymer, offener oder nichtoffener Planungswettbewerb oder als kooperatives Verfahren durchgeführt. Ein unabhängiges Preisgericht fällt seine Entscheidung in nichtöffentlicher Sitzung. Bei einem Zwei-Umschlagverfahren werden im ersten Schritt die eingereichten Konzepte bewertet. Im zweiten Schritt erfolgt die Wertung der Kaufpreisangebote.

#### 4.5 Bekanntgabe der Entscheidung

Die Entscheidungen werden ausführlich dokumentiert. Die Bieter erhalten jeweils eine begründete Information nach Verfahrensschluss. Es ist sicherzustellen, dass das Verfahren transparent und nachvollziehbar erfolgt.

Die abschließende Entscheidung obliegt der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der LHP.

#### 4.6 Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens

Nach Durchführung der Ausschreibung wird das Grundstück dem erfolgreichen Bieter / der Bietergemeinschaft anhand gegeben, damit diese(r) für die Kaufentscheidung wesentliche Fragen hinsichtlich der Finanzierung und der im Angebot dargestellten Qualitäten in weiteren Arbeitsschritten klärt.

Die Anhandgabe erfolgt je nach Komplexität der Aufgabe für einen Zeitraum zwischen 1 bis max. 2 Jahren, in dem das Grundstück der Stadt keinem anderen Interessenten angeboten wird. Für die Zeit der Anhandgabe werden "Meilensteine" vereinbart, um die im Angebot dargestellten Qualitäten zu realisieren. Werden wesentliche Bestandteile der Bewerbung verändert, kann der

Grundstücksverkäufer seine Zustimmung zur Vergabe zurückziehen.

Mit dem Erwerb des Grundstücks sind formale Vorgaben zu erfüllen (z.B. aktuell gültige energetische, planungs-, und bauordnungsrechtliche Vorgaben). Darüber hinaus werden die vom Bieter erfüllten Angebotsbedingungen Bestandteil des späteren Kaufvertrags und je nach Eignung durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert.

Hierzu zählen zum Beispiel die Anerkennung definierter städtebaulicher Vorgaben, spätere Nutzungskonzepte, eine Bauverpflichtung zu einem definierten Zeitpunkt und auch soweit Veräußerungsbedingung, die Errichtung der jeweils festgelegten Quote geförderten Wohnungsbaus.

Erfolgt der Grundstücksverkauf zu einem Preis unterhalb des Marktwerts, so müssen zusätzliche beihilferechtliche Voraussetzungen eingehalten werden. In diesem Fall ist z.B. eine Betrauung mit einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse notwendig.

Der endgültige Verkauf (oder die Verpachtung) erfolgt nach Ablauf der Anhandgabefrist. Der Kauf (oder Pacht-) vertrag wird aufgesetzt und die notarielle „

#### Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung erklärt sich bereit, die Änderungen in die Konkretisierung aufzunehmen und der Antragsteller zieht den Änderungsantrag zurück.

Frau Dr. Günther stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu und zieht den Änderungsantrag für den Antragsteller zurück.

#### Änderungsantrag Fraktion Sozial.DIE LINKE Anlage 1

„Anlage 1

Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe durch die Landeshauptstadt Potsdam

1 Geltungsbereich und Grundsätze.....	1 2
Besondere Akteure auf dem Wohnungsmarkt.....	2
3 Umgang mit Wohnungsbaugrundstücken .....	3
4 Gebietsentwicklung .....	6
5 Anhang .....	7

#### 1 Geltungsbereich und Grundsätze

- a) Die Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe gilt für die Erbbaurechtsbestellung sowie Übertragung und Veräußerung von Grundstücken, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden und die für den Geschosswohnungsbau geeignet oder mit Objekten des Geschosswohnungsbaus bebaut sind. Sie formuliert die Grundregeln für den Umgang mit solchen Grundstücken neu. Beim Geschosswohnungsbau handelt es sich um den Bau von einem oder mehreren Gebäuden mit Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise.

Objekte des Geschosswohnungsbaus sind Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehr als einer Etage, die von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden. Nicht unter diesen Begriff und unter diese Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe fallen Grundstücke mit einer Größe bis zu 1.000 m<sup>2</sup>, die nicht an weitere Flächen der Stadt grenzen. Eine abschließende Definition der Kriterien wird aus den Zielen für die jeweilige Fläche und den sich daraus ergebenden Anforderungen abgeleitet.

- b) Grundsätzlich werden städtische Grundstücke nicht veräußert. Sie dienen der Deckung von Flächenbedarfen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Nur falls Flächen für die öffentliche Daseinsvorsorge entbehrlich sind, ist eine Übertragung oder ~~Veräußerung~~ oder Erbbaurechtsbestellung möglich. Dabei sind die Bestimmungen der Brandenburger Kommunalverfassung (insbesondere § 79 BbgKVerf) und der Genehmigungsfreistellungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Zur Vermeidung von Verlusten für die Landeshauptstadt Potsdam ist darüber hinaus eine Veräußerung unterhalb des Buchwertes nur in Ausnahmefällen zulässig.
- c) Die Verwaltung legt der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig eine ~~Verkaufsplanung vor, aus der die geplanten Verkäufe, ergänzt um~~ **strategische Planung der** Erbbaurechtsbestellungen, für die Grundstücke der Landeshauptstadt Potsdam **vor, aus der** und die Zuordnung zu den Segmenten dieser Leitlinie hervorgeht. Angestrebt wird für diese Planung ein 2-Jahres-Turnus, beginnend 2023/2024. **Verkäufe sind grundsätzlich zu vermeiden. Sollen diese dennoch in Einzelfällen erfolgen, so sind sie zu begründen, durch strategische Flächenankäufe im gleichen Umfang zu kompensieren und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.**
- d) d) Zur Vorlage der jeweils nächsten Planung erfolgt eine Berichterstattung über die umgesetzten und noch laufenden Verfahren.
- e) ~~e) Die unter c) benannte Verkaufsplanung sollte gemäß MV 18/SVV/0169 das Ergebnis der systematischen Prüfung enthalten, ob im Einzelfall ein Erbbaurecht bestellt werden kann. Diese Prüfung wird mit Beschlussfassung durch die vorliegende Ergänzung der Leitlinie ersetzt. Die Prüfung erfolgt nicht in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten. Im Regelfall findet hier keine Erbbaurechtsbestellung statt, da die Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme benötigt werden und damit Erbbaurechte nicht umsetzbar sind. 3-~~
- f) Für alle Wohnungsbaugrundstücke, die nicht gemäß der Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe vergeben werden können und für alle anderen städtischen Grundstücke gilt die bestehende „Leitlinie Grundstücksverkäufe“ (DS-Nr.11/SVV/0889 in Verbindung mit DS-Nr. 96/0189) unverändert fort.
- g) Für Treuhandvermögen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete wird diese Ergänzung der Leitlinie sinngemäß angewandt, sofern dem die

Regelungen des BauGB, insbesondere diejenigen des § 169 Abs. 5-8 BauGB, nicht entgegenstehen. Die Sanierungs- und Entwicklungsziele werden im Rahmen der städtebaulichen Erfordernisse und Zielsetzungen und der gesicherten Gesamtfinanzierung (ohne Erhöhung des zulässigen Defizits) bestimmt. Bei der Erarbeitung der Veräußerungsstrategie der einzelnen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen finden ergänzend zum gesetzlichen Zügigkeitsgebot, den gesetzlichen Vorgaben zur Berücksichtigung bestimmter Käuferkreise sowie den gesetzlichen Wertermittlungs- und Finanzierungsvorgaben auch die Maßgaben dieser neuen Regelungen in der bestehenden Leitlinie Berücksichtigung, wenn und soweit hierfür infolge der gesetzlichen Vorgaben des BauGB und der ImmoWertV noch Spielraum verbleibt. Es ist regelmäßig zu informieren.

## **2 Besondere Akteure auf dem Wohnungsmarkt**

Bestimmte Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind besonders geeignet, langfristig bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen zu sichern, auch deutlich über die durch Wohnungsbauförderung erzielten Bindungsfristen hinaus. An diese Akteure sollen vorrangig Flächen in geeigneten Verfahren vergeben werden. Die Regelungen im Punkt 1 b) sind dabei jedoch zu beachten.

- a) Die ProPotsdam GmbH hat als 100%iges städtisches Unternehmen eine besondere Rolle auf dem Wohnungsmarkt. Als Gesellschafterin hat die Stadt umfangreiche Möglichkeiten, die Geschäftspolitik der ProPotsdam GmbH zu beeinflussen und so bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen zu sichern.  
Diese Möglichkeiten gehen deutlich über das hinaus, was durch gesetzliche Regelungen oder Bindungen durch Landesförderung erreicht werden kann. Um die Erfüllung der vereinbarten Ziele auch im Neubau zu sichern, unterstützt die Stadt die ProPotsdam GmbH.
- b) Wohnungsbaugenossenschaften kommt zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums eine zentrale Bedeutung zu. Ihre Mitglieder haben entsprechende Selbstverwaltungs- und Mitwirkungsrechte (Organschaft, Wahl- und Kontrollrechte). Genossenschaftliche Unternehmen verpflichten sich gegenüber ihren Mitgliedern zu preisstabilen Mieten sowie sicheren Wohnverhältnissen (Satzungszweck). Die Gebäude werden langfristig im Bestand gehalten. Ein Verkauf der einzelnen Häuser oder Wohnungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist praktisch ausgeschlossen. Sie sind verlässliche und lokal verankerte Partner der Stadt bei der Wohnungspolitik sowie Quartiersentwicklung.
- c.) Mietwohnungsorganisationen, bei denen die Mieter\*innen bzw. Nutzer\*innen sehr weitreichende Mitbestimmungsrechte haben, verfolgen eine andere Strategie als andere Immobilienunternehmen. Dabei hat die langfristige Sicherung des günstigen Wohnens für die Mitglieder bzw. Mieter\*innen einen sehr hohen Stellenwert. Das wird durch Satzungen oder vertragliche Regelungen abgesichert.
- d. Das Studentenwerk ist als Anstalt des öffentlichen Rechts durch den Gesellschaftszweck verpflichtet, bezahlbares Wohnen für Studierende anzubieten. Die durchschnittlichen Mieten des Studentenwerkes liegen deutlich unter denen anderer Anbieter kleiner möblierter Wohnungen in Potsdam. Vorrang für die Schaffung von Studierendenwohnheimen hat die Bereitstellung von Flächen durch das Land Brandenburg.

- e) Baugruppen sind Gruppen selbstnutzender Haushalte, die gemeinsame Projekte entwickeln. Möglich ist das in verschiedenen Gesellschaftsformen. Das gemeinschaftliche Wohnen ist ein wichtiges Element mit unterschiedlich starker Ausprägung. Das bezahlbare Wohnen steht auch bei vielen dieser Gruppen im Vordergrund, zudem engagieren sie sich oft auch im Stadtteil. Familiengerechte Wohnungen im Geschoss sind zudem eine Alternative zum Einfamilienhaus, im direkten Vergleich mit deutlich weniger Flächenverbrauch.

### 3 Umgang mit Wohnungsbaugrundstücken

- a) Grundstücke für Geschosswohnungsbau, soweit diese nicht an die städtische Wohnungsgesellschaft (Pro Potsdam) übertragen werden, sollen in der Regel auf der Grundlage von Konzeptverfahren vergeben werden, da die Stadt auch bei der Flächenvergabe wohnungspolitische Ziele umsetzen will. Diese bestehen vor allem darin, langfristig bedarfsgerechten Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen und zu erhalten. Vorrang haben dabei Bedarfe, die auf dem freien Wohnungs- und Grundstücksmarkt nicht gedeckt werden.
- b) Flächen, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind, werden künftig vorrangig für geförderten Wohnungsbau (vgl. Punkt 3.1) oder mietpreisgedämpften Wohnungsbau (vgl. Punkt 3.2) mit Belegungsbindung vergeben. Es ist die Mischung verschiedener Wohnungsbaukategorien (vgl. Punkte 3.1 bis 3.3) auf einem Grundstück möglich. Maßstab für die Aufteilung der Flächen ist die baurechtlich mögliche Geschossfläche.
- c) Die Grundstücke für Geschosswohnungsbau werden entweder übertragen veräußert **oder** im es werden Erbbaurecht bestellt. Dies richtet sich danach, für welche Akteure die Flächen geeignet und von Interesse sind.

Folgende **Prüfreihefolge** wird hierbei verfolgt:

1. Vorrangig sollen die Grundstücke an die **städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam** übertragen werden. **Eine Weiterveräußerung zuvor städtischer Grundstücke wird ausgeschlossen.**
2. Eine Verkauf Vergabe nach Erbbaurecht an Genossenschaften sowie das Studentenwerk erfolgt in zweiter Priorität kann erfolgen, wenn die Flächen in räumlicher Nähe zu anderen genossenschaftlichen Grundstücken einer Genossenschaft liegen und somit eine Gesamtentwicklung unterstützt wird. Analog wird dieser Prüfschritt auch für Flächen in Nachbarschaft des Studentenwerks angewandt.
3. Für Grundstücke darüber hinaus werden **ebenfalls Erbbaurechte** bestellt, z.B. an **Mietwohnorganisationen oder Baugruppen**. Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsbestellung eingehen, wird die Fläche erneut für ein offenes Konzeptverfahren mit Verkauf ausgeschrieben.
- d) Für Flächen, auf denen gemischte Nutzungen (sowohl Wohnungsbau als auch andere Nutzungen wie z.B. Gewerbe, Soziale Infrastruktur) möglich und gewünscht sind, sind die Konzeptverfahren entsprechend zu gestalten.

#### 3.1 Geförderter Mietwohnungsbau

a) Für den geförderten Mietwohnungsneubau sind die jeweils geltenden Regelungen der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg zu beachten.

b) Voraussetzung dafür sind verfügbare Fördermittel des Landes Brandenburg und die Erfüllung der jeweiligen Bedingungen aus den Förderrichtlinien. Auch wenn die Käufer und Erbbaurechtsnehmer nicht verpflichtet werden können, Fördermittel tatsächlich in Anspruch zu nehmen, sind die Regelungen der Landesförderung Grundlage des Verfahrens. Daher muss es zumindest möglich sein, die entsprechende Förderung zu beantragen.

~~c) Ein Verkauf der Grundstücke in dieser Kategorie erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum reduzierten Festpreis unter Anwendung der Genehmigungs-~~  
~~freistellungsverordnung (GenehmFV), insbesondere des § 2 Abs. 3 GenehmFV. Dabei~~  
~~werden die vorhandenen Reduzierungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Für den~~  
~~Anteil der~~  
~~Fläche, der mit Bindungen belegt wird, wird ein Abschlag vom Verkehrswert von~~  
~~40%~~  
~~gewährt. Für den übrigen geförderten Wohnungsbau wird ein Abschlag vom~~  
~~Verkehrswert~~  
~~von 20% gewährt (vgl. Modellrechnung im Anhang). Bei einer~~ **Die**  
Erbbaurechtsbestellung richtet sich **nach der geltenden Beschlusslage zur**  
**Höhe des** der Erbbauzinssatzes. nach der jeweils geltenden Beschlusslage. **10**  
**Ein reduzierter Erbbauzins ist für Genossenschaften, das Studirendenwerk,**  
**sowie Mietwohnorganisationen und Baugruppen, die geförderten**  
Mietwohnungsneubau schaffen möglich. Bei reduziertem Erbbauzinssatz nimmt der  
Zins Bezug auf den **Ertragswert** ~~vollen Verkehrswert.~~

d) Grundlage ist dabei der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert.

e) Bewertungskriterien im Konzeptverfahren sind die über die Mindestvorgaben der Landesförderung zu Mietpreis- und Belegungsbindungen hinausgehende Bindungen (Umfang und Dauer ) und die Mieten im ungebundenen Teil. Im begründeten Einzelfall, z.B. um besondere Wohnbedarfe zu realisieren, können die Bewertungskriterien entsprechend ergänzt werden.

f) Im Konzeptverfahren werden die Bewertungskriterien und deren Gewichtung transparent und nachvollziehbar beschrieben.

g) Die Bindungen sind im Grundbuch zu sichern. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Erwerbers ist im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag zu verankern.

### 3.2 Preisgedämpfter Mietwohnungsneubau

a) Mit dem preisgedämpften Mietwohnungsneubau sollen ohne Wohnungsbauförderung Mieten oberhalb der Mieten des sozialen Wohnungsbaus, aber unter der üblichen Neubaumarktmiete vereinbart werden.

b) Die Vermietung dieser Wohnungen erfolgt mit einer Belegungsbindung für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des BbgWoFG liegen, die aber trotzdem Schwierigkeiten haben, sich bedarfsgerecht auf dem Wohnungsmarkt in Potsdam mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Das zulässige Höchsteinkommen dieser Haushalte wird von der Landeshauptstadt Potsdam definiert, ggf. auch in Abstufungen. Es nimmt Bezug auf das vereinbarte Mietniveau und die sich daraus ergebende Mietbelastung.

**c) Die Vergabe** ~~Ein Verkauf~~ der Grundstücke erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum **Festzinspreis**. ~~Bei Erbbaurechtsbestellung nimmt der Erbbauzins auf den Festpreis Bezug.~~ Der Erbbauzinssatz richtet sich nach der jeweils geltenden Beschlusslage.

~~d) Der Festpreis ist der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert.~~

e) Bewertungskriterien im Konzeptverfahren sind die günstigste Einstiegsrente und eine möglichst geringe Mietentwicklung (Mietpreisbindung) sowie die langfristige Sicherung der Bereitstellung für die Zielgruppen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus mit einer Laufzeit in Anlehnung des sozialen Wohnungsbaus. Im begründeten Einzelfall, z.B. um besondere Wohnbedarfe zu decken, können die Bewertungskriterien entsprechend ergänzt werden.

f) Im Konzeptverfahren werden die Bewertungskriterien und deren Gewichtung transparent und nachvollziehbar beschrieben.

g) Die Bindungen sind im Grundbuch zu sichern. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung ~~des Erwerbers~~ ist im **Erbbauvertrag Kaufvertrag** zu verankern.

### 3.3 Wohnungen ohne Mietpreis- oder Belegungsbindungen

a) Diese Konzeptverfahren zielen auf die Errichtung von Wohnraum ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen vorrangig für Baugruppen ab, die vor allem der **Eigentumsbildung mit anschließender Selbstnutzung** dient.

b) Für die Flächen wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens ein Erbbaurecht bestellt. ~~Dabei beträgt der Anteil bzw. die Gewichtung der konzeptionellen Kriterien bei der Bewertung der Angebote 50%. Diese Bewertungskriterien können z.B. das Nutzungskonzept, die Mischung zwischen Wohnen, Gewerbe oder anderen Nutzungen oder Angebote für besondere Zielgruppen sein. Bei der Erbbaurechtsbestellung wird der Erbbauzinssatz in den Wettbewerb gestellt und beträgt an der Wertung 50%. Der Mindest-Erbbauzinssatz richtet sich nach der jeweils geltenden Beschlusslage. Der Erbbauzinssatz nimmt Bezug auf den Verkehrswert.~~

~~c) Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsbestellung eingehen, wird die Fläche erneut für ein offenes Konzeptverfahren mit Verkauf ausgeschrieben.<sup>16</sup> Hierbei nehmen die konzeptionellen Kriterien bei der Bewertung der Angebote ebenfalls 50% ein (vgl. Punkt 3.3 b). Mindestens muss jedoch der gutachterlich ermittelte unbeeinflusste Verkehrswert erreicht werden.~~

d) Grundlage ist dabei der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert.

e) Im Konzeptverfahren werden die Bewertungskriterien und deren Gewichtung transparent und nachvollziehbar beschrieben.

f) Die Einhaltung der zuschlagsrelevanten Kriterien inklusive der Selbstnutzung nach Fertigstellung ist geeignet zu sichern.

#### **4 Gebietsentwicklung**

a) Bei der Neuentwicklung von größeren Gebieten und Stadtteilen (Orientierung: mehr als 500 Wohnungen) wird eine ausgewogene Mischung der einzelnen Wohnungsbaukategorien (vgl. Punkte 3.1- 3.3) und auch von freifinanziertem Wohnungsbau angestrebt.

b) Dabei soll die Zielquote von mindestens 30% der gesamten neu entstehenden Wohnbaufläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Zielgruppen der Wohnraumförderung und mittlere Einkommensgruppen umgesetzt werden.

c) Bei größeren Gebietsentwicklungen werden die unter Punkt 2 genannten Akteure, die sich besonders eignen, um bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, entsprechend bei der Flächenvergabe berücksichtigt.

d) Da bei solchen Gebieten in der Regel die Entwicklung insgesamt länger als zwei Jahre dauert, soll die Aufteilung im Rahmen der Gesamtentwicklung umgesetzt werden. Zu beachten ist dabei, dass die unterschiedlichen Wohnungsbaukategorien, in diesem Fall auch der freifinanzierte Wohnungsbau, möglichst gleichmäßig über den Entwicklungszeitraum verteilt werden, um eine gute Mischung zu erreichen.“

#### Empfehlung der Verwaltung:

Der Änderungsantrag sollte abgelehnt werden.

Frau Dr. Günther beantragt die getrennte Abstimmung des Satzes auf Seite 3:  
Eine Weiterveräußerung zuvor städtischer Grundstücke wird ausgeschlossen.

**Abstimmungsergebnis:** mit 2:5:0 abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis verbleibender Änderungsantrag zur Anlage 1:** mit 1:5:1 abgelehnt.

#### Änderungsantrag Fraktion Sozial.DIE LINKE Päämbel

„In der Ergänzung der Leitlinie Grundstücksvergabe wird folgender Punkt 1 neu eingefügt:

„1. Präambel

Ziele der Potsdamer Boden – und Liegenschaftspolitik sind Nachhaltigkeit und Gemeinwohlorientierung. Sie haben unter anderem zum Zweck:

- langfristig bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Potsdamer Bevölkerung zu schaffen
- bestimmte Zielgruppen und Organisationsformen, zum Beispiel Student\*innen, Auszubildende, Senior\*innen, Frauen, Menschen mit Behinderungen, Menschen mit geringem Einkommen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Wohnungslose, Baugemeinschaften, Genossenschaften zu unterstützen
- den nachhaltigen Wohnungsbau und Quartiersentwicklung, zum Beispiel Energiekonzepte, Klimaanpassung, Grundrissvielfalt, altengerechtes Wohnen, Unterstützung von innovativen Mobilitätskonzepten zu fördern
- die soziale Mischung zu stärken
- Siedlungs- und Quartiersbelange, die über die reine Wohnnutzung hinausgehen, zu berücksichtigen
- gestalterische und baukulturelle Qualität im Wohnungsbau zu stärken, z.B. durch Grundrissvielfalt, altersgerechtes Wohnen und im Umgang mit Freiflächen
- Die Kooperation mit Akteuren am Wohnungsmarkt, die sich den Gemeinwohlzielen der Kommunen verpflichtet fühlen, auszubauen.

Grundsatz ist es daher, öffentlichen Boden in öffentlicher Hand zu halten und diesen Bestand zu mehren. Aus diesem Grund ist die Vergabe von Grundstücken zukünftig vornehmlich im Rahmen von Erbbaupacht durch Konzeptvergabeverfahren zu realisieren. Grundstücksveräußerungen (Verkauf) sollen eine Ausnahme darstellen.  
Dieser Grundsatz gilt für die gesamte Leitlinie Grundstücksvergabe.“

#### Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung erklärt sich bereit, die Ergänzung in die Konkretisierung aufzunehmen. Der Satz auf Seite 2, „Aus diesem Grund ist die Vergabe von Grundstücken zukünftig vornehmlich im Rahmen von Erbbaupacht durch Konzeptvergabeverfahren zu realisieren.“ sollte jedoch gestrichen werden.

**Abstimmungsergebnis** (Streichung des Satzes, Aus diesem Grund ist die Vergabe von Grundstücken zukünftig vornehmlich im Rahmen von Erbbaupacht durch Konzeptvergabeverfahren zu realisieren.): mit 6:1:0 **angenommen**.

Frau Dr. Günther stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu und zieht den Ergänzungsantrag für den Antragsteller zurück.

#### Änderungsantrag Fraktion Sozial.DIE LINKE Anlage 2

„In der Ergänzung der Leitlinie Grundstücksvergabe soll die Anlage 2 Konzeptvergabe neu eingefügt werden.“

#### Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung erklärt sich bereit, die Ergänzung in die Konkretisierung aufzunehmen und der Antragsteller zieht den Ergänzungsantrag zurück.

Frau Dr. Günther stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu und zieht den Ergänzungsantrag für den Antragsteller zurück.

Der Vorsitzende stellt die geänderte Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Die bestehende „Leitlinie Grundstücksverkäufe“ (11/SVV/0889) wird ergänzt um Regelungen (gemäß Anlage 1) für städtische Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau geeignet bzw. mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Diese ergänzenden Regelungen finden bei der Grundstücksübertragung und -veräußerung sowie der Erbbaurechtsbestellung der LHP Anwendung.
2. Die Ergänzung der Leitlinie ersetzt den Beschluss „Kein Verkauf ohne Bindungen“ (13/SVV/0495), das Konzept „Grundstücksverkäufe für Geschosswohnungsbau an Investoren“ (15/SVV/0080) sowie die „Erbbaurechtsprüfung“ bei der Verkaufsplanung gemäß Mitteilungsvorlage 18/SVV/0169.
3. Die Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe wird in ihrer Anwendung regelmäßig überprüft und, falls erforderlich, angepasst.

Auf Seite 3 von 8 der beiliegenden Leitlinie ist eine Umformulierung des 2. Punktes wie folgt vorzunehmen:

2.

**Ein Verkauf an Genossenschaften kann erfolgen, wenn diese eine geeignete Entwicklung dieser Flächen ermöglichen können.**

Analog wird dieser Prüfschritt auch für Flächen in Nachbarschaft des Studentenwerkes angewandt.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig angenommen.

### zu 3.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht

**Vorlage: 19/SVV/0608**

Einreicher: Fraktion DIE LINKE  
(Wiedervorlage)

Herr Jäkel stellt fest, dass der Antrag erledigt ist und zieht ihn für den Antragsteller zurück.

**zu 3.3 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte"**  
**Konkretisierung der Sanierungsziele Block V**  
**Vorlage: 22/SVV/0931**  
Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung

Frau Rabbe (Sanierungsträger Potsdam GmbH) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt ist, ein.  
Über eine von der ProPotsdam eingerichtete Mieterberatung konnten für alle betroffenen Mieter Regularien und Lösungen gefunden werden. Darunter fallen beispielsweise Ersatzwohnungen, Umzugshilfen, Hilfe bei Wohnungsbesichtigungen u. Ä. Auch Geflüchteten konnten Ersatzwohnungen angeboten werden.

Herr Tomczak bemängelt eine unzureichende Auseinandersetzung mit der vorliegenden Maßnahme. Verschiedene Themen, wie Nachhaltigkeit, klimatische Auswirkungen aber auch wohnungspolitische und wirtschaftliche Überlegungen seien bisher nur ungenügend betrachtet worden. Auch die geplante Tiefgarage sei nicht mehr zeitgemäß.

Einige Mitglieder sehen mehr Vorteile im Abriss und Neubau und sprechen sich für die Vorlage der Verwaltung aus, andere plädieren für eine Sanierung des Bestandsgebäudes.

Frau Hüneke bringt den Änderungsantrag der Fraktion Bündnisi90/ Die Grünen ein:

„Punkt 7 ist zu ergänzen:

Dabei sind die Kriterien der Nachhaltigkeitszertifizierung EH 40 NH strikt einzuhalten und darüberhinausgehende Kriterien in Abhängigkeit von der Entwicklung der Förderung anzupassen.“

**Abstimmungsergebnis:** mit 5:0:2 **angenommen**.

Der Vorsitzende stellt die geänderte Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Die Konkretisierung des Blocks V aus dem Leitbautenkonzept (DS 10/SVV/0412) erfolgt auf der Grundlage des Blockkonzeptes gemäß **Anlage 1**.
2. Die allgemein gültigen Ziele und Leitlinien werden gemäß **Anlage 2** für den Block V fortgeschrieben und formulieren die blockbezogenen Vorgaben zur architektonischen Gestaltqualität und machen Nutzungsvorgaben.

3. Neben den Zielen und Leitlinien enthalten die Gebäudepässe gemäß **Anlage 3** parzellengenaue Vorgaben zu Nutzung und Gestaltung der künftigen Gebäude.
4. Die ProPotsdam GmbH wird verpflichtet, für die architektonische Gestaltung der zukünftigen Gebäude ein wettbewerbliches Verfahren gemäß **Anlage 4** durchzuführen.
5. Gemäß Beschluss DS 16/SVV/0562 verbleibt das Grundstück des Wohnhauses Am Alten Markt 10 im Eigentum der ProPotsdam GmbH und wird gemäß Beschluss DS 21/SVV/0007 um die für die Realisierung des Blocks V notwendigen Flächen ergänzt.
6. Die ProPotsdam GmbH errichtet mietpreis- und belegungsgebundenen sowie bedarfsgerechten Wohnraum in Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungsstellen der Landeshauptstadt Potsdam, insbesondere dem Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration. Die Abstimmung erfolgt auf der Grundlage der üblichen Regularien und Praxis zwischen ProPotsdam und der Landeshauptstadt Potsdam bei Umsetzung geförderter Wohnungsbaumaßnahmen. Die Einbindung ist bereits im Zuge des durchzuführenden Wettbewerbsverfahrens zu gewährleisten (**Anlage 4**).
7. Gemäß Masterplan 100 % Klimaschutz Potsdam 2050 wird die ProPotsdam GmbH verpflichtet, durch ökologische und nachhaltige Bauweisen, z. B. Holzbau, Nutzung von Recyclingbaustoffen, den aktuellen Herausforderungen an den Klimawandel entsprechend zu planen und zu bauen.  
**Dabei sind die Kriterien der Nachhaltigkeitszertifizierung EH 40 NH strikt einzuhalten und darüberhinausgehende Kriterien in Abhängigkeit von der Entwicklung der Förderung anzupassen.**

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>5</b>
Ablehnung:	<b>2</b>
Stimmenthaltung:	<b>0</b>

**zu 3.4 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" - Block III, Änderung eines Verfahrensgrundsatzes aufgrund Eigentümerwechsel Los 8  
 Vorlage: 22/SVV/0906**

Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung

Frau Rabbe (Sanierungsträger Potsdam GmbH) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt ist, ein.

Der Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Die Landeshauptstadt Potsdam nimmt den Eigentumswechsel in Los 8 zur Kenntnis. Der ursprüngliche Bestbieter veräußert das Los an die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG. Der Beschluss 18/SVV/249 (Bestätigung der Bestbietenden) wird in diesem Punkt entsprechend aufgehoben. Die Zielrichtung, genossenschaftlich organisierte Wohnungen im Potsdamer Zentrum weiter zu befördern wird begrüßt.
2. Die im Vergabeverfahren bewerteten Nutzungsprivilegien in den bisher vertraglich fixierten Größenordnungen sind vollständig zu übernehmen. Ein Wechsel des Nutzungsprivilegs „Selbstnutzung“ in „Wohnangebote mit Mietbindung unter 10% unter Mietspiegel“ ist zulässig.
3. Das ausgewählte und im Rahmen der Bauqualitätssicherung abgestimmte Baukonzept aus dem Vergabeverfahren ist vollständig zu übernehmen.
4. Von dem Beschluss 16/SVV/0776 wird in Bezug auf die „Allgemeinen Verfahrensgrundsätze“ – zu dem Aspekt „Vergabe mehrerer straßenseitig benachbarter Lose an einen Bieter sind nicht zulässig“ – abgewichen, da das Nutzungs- und Baukonzept und damit die Umsetzung der Sanierungsziele gesichert bleiben.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig angenommen.

**zu 3.5 Zusammenfassung der geteilten Bebauungspläne B 157-1 und B 157-2 zu einem Bebauungsplan B 157**

**Vorlage: 22/SVV/0780**

Einreicher: Ortsbeirat Golm

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) nimmt für die Verwaltung Stellung. Er empfiehlt die Ablehnung des Antrages.

Der Vorsitzende stellt den Antrag zur Abstimmung.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Veränderung der Prioritäten im Bereich Verbindliche Bauleitplanung für die Jahre 2022 bis 2023 zu überarbeiten, um die derzeitigen Bebauungspläne Nr. 157-1 und 157-2 zusammenzufassen und als ganzheitlichen Bebauungsplan B 157 „Neue Mitte Golm“ wieder in die Bearbeitung unter der Priorität 1 aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>1</b>
Ablehnung:	<b>5</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Antrag abzulehnen.

**zu 3.6 Verbesserter Lärmschutz entlang der A115**  
**Vorlage: 22/SVV/0813**

Einreicher: Fraktion Freie Demokraten

Frau Kolesnyk (Fachbereich Klima, Umwelt und Grünflächen) nimmt für die Verwaltung Stellung. Im soeben stattgefundenen Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion wurde der Antrag in der Fassung des Ausschusses für Klima, Umwelt und Mobilität (KUM), dies im Rahmen der Fortschreibung der Lärmaktionsplanung vorzustellen, zur Beschlussfassung empfohlen.

Der Ergänzungsantrag der Fraktion DIE LINKE wurde dort abgelehnt.

Herr Jäkel bringt den Ergänzungsantrag der Fraktion DIE LINKE ein:

„Der Beschlusstext wird nach dem 1. Halbsatz um folgende Einfügung ergänzt:  
„sich an den Bundesverkehrsminister zu wenden mit dem Ziel“

**Abstimmungsergebnis:** 2:5:0 abgelehnt.

Der Vorsitzende stellt den Antrag in der Fassung aus dem KUM-Ausschuss zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, geeignete Maßnahmen seitens der Landeshauptstadt Potsdam zur Reduzierung des emittierten Lärms entlang der A115 für die Wohngebiete Drewitz, Stern und Kirchsteigfeld sowie die Finanzierung der dafür anfallenden Kosten zu ermitteln.

Das Ergebnis der Prüfung soll ~~der Stadtverordnetenversammlung bis Ende Q1 2023~~ **im Rahmen der Fortschreibung der Lärmaktionsplanung** vorgestellt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>6</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>

**zu 3.7 Bodenuntersuchungen am Campus Griebnitzsee**  
**Vorlage: 22/SVV/0834**

Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Frau Dr. Günther bringt den Antrag ein.

Herr Rubelt nimmt für die Verwaltung Stellung. Die Landeshauptstadt Potsdam

hat hier keine Befugnisse, da es sich um eine Landesaufgabe handelt. Der Kontakt mit dem zuständigen Landesamt wurde aufgenommen, das entsprechend tätig geworden ist.

Herr Jäkel erklärt den Antrag für den Antragsteller für durch Verwaltungshandeln (durch das Land) erledigt.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig **angenommen**.

**zu 3.8**     **Petition „Volkspark für alle erhalten“ berücksichtigen**

**Vorlage: 22/SVV/0840**

Einreicher: Fraktion CDU

Herr Dr. Niekisch erklärt, dass der Ausschuss für Partizipation, Transparenz und Digitalisierung den Antrag in seiner Sitzung für durch Verwaltungshandeln erledigt erklärt hat. Diesem Votum wolle er sich anschließen.

**Abstimmungsergebnis** durch Verwaltungshandeln erledigt: einstimmig **angenommen**.

**zu 3.9**     **Fasadengestaltung der Häuser der Studentenwohnanlage Breite-Seelenbinderstraße**

**Vorlage: 22/SVV/0843**

Einreicher: Fraktion CDU

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt (siehe Abstimmung zur Tagesordnung).

**zu 3.10**    **Wiederöffnung der Straße Am Lustgartenwall für Fahrradfahrer und Fußgänger**

**Vorlage: 22/SVV/0837**

Einreicher: Fraktion CDU

(Selbstbefassung)

Herr Dr. Niekisch bringt den Antrag ein, der im Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität ungeändert zur Beschlussfassung empfohlen worden ist.

Der Vorsitzende stellt den Antrag zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Die Straße Am Lustgartenwall zwischen dem Parkplatz/Einmündung der Straße am Innenministerium im Osten und der Kreuzung Kietz-, Hoffbauer- und Dortustraße im Westen wird als Durchgangsstraße für Fußgänger und

Fahrradfahrer wieder eröffnet. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, darüber mit der Landesregierung zu verhandeln und der Stadtverordnetenversammlung vom Ergebnis dieser Verhandlungen im März 2023 zu berichten. Diese weitere Urbanisierung der Innenstadt kann auch eine sinnvolle Ergänzung zur beschlossene Ertüchtigung des Uferweges zwischen Wassertor und Hinzenberg sein.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig **angenommen**.

#### **zu 4            Mitteilungen der Verwaltung**

##### **zu 4.1        Information zum Haus Alexander** Fachbereich Stadtplanung

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) informiert einleitend zum Bebauungsplan Nr. 22 Am Weinberg.

Herr Harding (Alexander Haus Verein) gibt Hintergrundinformationen zum Alexander Haus.

Herr Reichert und Frau Schenke (David Chipperfield Architects) stellen den geplanten Neubau eines Seminargebäudes vor.  
Die Vorstellung im Ortsbeirat Groß Glienicke erzeugte eine hohe Akzeptanz.

Die entsprechenden Präsentationen werden dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Herr Sträter (Ortsvorsteher Groß Glienicke) informiert, dass der Ortsbeirat das Projekt unterstützt, nachdem bei den Anwohnern anfängliche Bedenken ausgeräumt werden konnten. Man bekomme eine besondere Begegnungsstätte, die sich nun auch positiv in die Umgebung einfügt. Zu lösen ist jedoch noch, und das vordringlich, das Verkehrsproblem.

##### **zu 4.2        Berichterstattung Krampnitz – Nordgebäude Stadtplatz Ost ruhend stellen, Moratorium!** Geschäftsstelle Bauen und Projekte

Herr Oberthür (ProPotsdam) berichtet zum o.g. Sachverhalt und geht auf die Nachfragen der Mitglieder ein.

Herr Jäkel, Herr Pfrogner und Herr Tomczak kritisieren das aktuelle Verkaufsverfahren und möchten wissen, wie das zustande gekommen ist.  
Herr Tomczak sieht zudem den dringenden Bedarf einer Wiederbelebung der interfraktionellen Abstimmung.

Herr Rubelt erläutert das Zustandekommen des gewählten Verkaufskonzeptes.

Herr Pfrogner kritisiert scharf, dass vor der Entscheidung zur Änderung des Verkaufskonzeptes die Stadtverordneten nicht einbezogen worden sind.

Herr Nicke (ProPotsdam) geht auf die Anmerkungen und Kritik ein.

Herr Tomczak möchte wissen, wie die Einbindung der Stadtverordneten künftig gewährleistet werden kann.

Herr Rubelt erläutert den Berichtsmodus, auf den sich Verwaltung und Stadtverordnete verständigt haben. Das sind beispielsweise regelmäßige Statusberichte im Hauptausschuss.

#### **zu 4.3      Auswertung Fahrt nach Kassel - Galeria Kaufhof / Karstadt Kassel** Geschäftsbereich 4

Herr Rubelt berichtet zum Sachverhalt. Potsdam müsse zum einen überlegen, wie und ob Kasseler Konzepte angepasst und integriert werden können. Zum anderen sei es entscheidend, die Kaufkraft in der Innenstadt zu binden. Der Oberbürgermeister prüft derzeit verschiedene Maßnahmen.

#### **zu 5            Sonstiges**

##### Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/ Concordiaweg“

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) informiert, dass der Bebauungsplan bestätigt wurde und die Kleingartenanlage weiterhin gesichert ist. Ob gegen das Urteil Rechtsmittel eingelegt wird, ist noch nicht bekannt. Auch die Begründung des Urteils liegt noch nicht vor.

##### Sachstand der Gutachten zum Werkstattverfahren „Medienstadt“/ Auswertung 2. Workshop

Abstimmung Rederecht für Herrn Dr. Schoen, Bürgerinitiative Medienstadt: einstimmig **angenommen**.

Herr Dr. Schoen nimmt sein Rederecht wahr. Von dem Ergebnis der letzten Werkstatt ist er enttäuscht. Zu viele Fragen sind noch offen, er wünscht sich einen konsensorientierten Prozess.

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) erinnert wiederholt an den vorliegenden Beschluss, an dem sich die Verwaltung orientiert. Ein weiterer Termin für 2023 wird derzeit gesucht.

Mehrere Mitglieder sehen diverse offene Punkte, die noch der Klärung bedürfen. So irritiert beispielsweise der Plan, im Turm ein Bordinghouse unterzubringen ebenso wie die vorgestellten Sichtbeziehungen. Einige wünschen sich städtebauliche Varianten. Andere wollen das Projekt als Chance begriffen wissen.

Frau Hüneke verweist nochmals auf das Vorliegen eines strukturellen Problems – Adressat der Kritik sei nicht die Verwaltung, sondern der Investor. Die Verwaltung könne die Kritik maximal aufnehmen und an die zuständige Stelle weitergeben.

Herr Rubelt teilt mit, dass die Zusammenarbeit der Verwaltung mit dem Bauherrn in regelmäßigem Austausch jederzeit gegeben ist. Auch eine Auswertung der Werkstatt werde vorgenommen.

Er bietet nochmals an, vor der nächsten Werkstatt den Ablauf im hiesigen Ausschuss abzustimmen. Vor der letzten Werkstatt ging das leider nicht, da die betreffende Sitzung ausgefallen sei.

Die Verwaltung und die Mitglieder verständigen sich, die Werkstatt Medienstadt künftig als festen Tagesordnungspunkt jeweils rechtzeitig vor und nach der Werkstatt auf die Tagesordnung zu nehmen.

#### Josephinen-Wohnanlage Potsdam

Herr Rubelt informiert, dass die Verwaltung aktuell die Vorgänge prüft. Eine Anhörung wurde eingeleitet, deren Frist Ende der Woche ausläuft.

Frau Reimers spricht nicht umgesetztes Wohn- und Baurecht an. Ihr fallen immer wieder beschlossene Bebauungspläne auf, die nicht umgesetzt werden. Zu betreffenden Projekten wünscht sie sich im nicht öffentlichen Teil Auskunft, zum Beispiel Zentrum Ost.

Herr Rubelt bietet an, dass sich die Mitglieder mit bestimmten Projekten an die Verwaltung wenden können und diese dann im nicht öffentlichen Teil besprochen werden.

### Nicht öffentlicher Teil

#### **zu 6      Vorstellung von Bauvorhaben**

Dr. Wieland Niekisch  
Ausschussvorsitzender

Franziska Anhoff  
Niederschrift

**Zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes am 17.1.2023**

**Voten aus anderen Ausschüssen und Ortsbeiräten zur Kenntnis**

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
22 SVV 0940	Arbeitsfähigkeit und Kapazitäten der Stadtplanung und Bauaufsicht stärken und an die Herausforderungen anpassen	
	Ausschuss für Finanzen am 23.11.2022	abgelehnt
22 SVV 0958	Rahmenplanung Stadtraum „Am Kanal“	
	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität am 15.12.2022	<b>geändert beschlossen:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zur Ermittlung, Untersuchung und Bewertung zukunftsfähiger, nachhaltiger städtebaulicher Entwicklungspotentiale sollen eine <b>Rahmenplanung als integriertes Handlungskonzept</b> und vertiefende Gutachten <b>für den Stadtraum „Am Kanal“</b> durchgeführt werden. Als Teilbereiche sind die Grundstücksflächen zwischen der Türkstraße und Holzmarktstraße sowie des 3. Bauabschnitts des Stadtkanals zwischen Kellertor- und Berlinerbrücke Bestandteil dieser Planungen. Der Untersuchungsbereich für den Stadtraum „Am Kanal“ ergibt sich aus der Anlage 1.</li> <li>2. Die Aufnahme in Förderprogramme zur Planung und Umsetzung von Maßnahmen soll geprüft werden.</li> <li>3. <b>In der Rahmenplanung ist an der Wiederherstellung des Stadtkanals als durchgehendem Fließgewässer festzuhalten, genauso wie an der weitestmöglich am Original orientierten Wiederherstellung des Stadtkanals im Abschnitt zwischen Kellertor und Berliner Straße.</b></li> </ol>	

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
	<p><b>4. An den im SVV-Begleitbeschluss vom 1. Dezember 2021 zur Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Kanal / Stadtmauer" (Vorlage: 21/SVV/0913) formulierten Aufträgen wird festgehalten. Dementsprechend sind im Abschnitt zwischen Kellertor und Berliner Straße mit geringem Aufwand umsetzbare Umsetzungsschritte so weit wie möglich vorzuziehen.</b></p> <p><b>sowie Ergänzung</b>  <b>„Für den Bereich des Stadtkanals, der in der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2001 als 3. Bauabschnitt gekennzeichnet wurde, soll als Vorzugsvariante die historische Wiederherstellung des Stadtkanals angestrebt werden.</b></p> <p><b>Die planungsrechtlichen Voraussetzungen (mit Entwurfs- und Genehmigungsplanung) zu einer denkmalgerechten Sanierung des 3. Bauabschnittes des Potsdamer Stadtkanals sind zu schaffen sowie dessen Umsetzung ganz oder teilweise durch ein ÖPP Modell oder einem bürgerlichen Engagement zu prüfen.“</b></p>	
	Ausschuss für Finanzen am 23.11.2022	zurückgestellt
22 SVV 0962	Vereinbarung von Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung, hier: Prioritätenfestlegung 2023	
	Ortsbeirat Grube 21.11.2022	zur Kenntnis genommen
	Ortsbeirat Groß Glienicke am 22.11.2022	ungeändert beschlossen

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
	Ortsbeirat Fahrland am 23.11.2022	ungeändert beschlossen
	<i>Ortsbeirat Neu Fahrland am 23.12.2022 nochmals zurückgestellt</i>	<i>Erneute Behandlung am 15.2.2023</i>
	Ortsbeirat Golm am 24.11.2022	ungeändert beschlossen
	Ortsbeirat Satzkorn am 24.11.2022	zur Kenntnis genommen
	Ortsbeirat Eiche am 15.12.2022	<b>geändert beschlossen:</b>
	<p>Prioritäten im Fachbereich Stadtplanung für das Jahr 2023 gemäß der in Anlage 3 dargestellten Übersicht in Orientierung an den im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung (DS 01/SVV/059/2) getroffenen Festlegungen und dazu nachfolgender Beschlüsse.</p> <p><b>Änderungen in der Anlage 2 „Stadtraum Süd-West“:</b></p> <p><b>In Anlage 2 der Drucksache ist im Stadtraum Süd-West</b></p> <p><b>Das Planverfahren Kaiser-Friedrich-Straße 1-2 (OT Eiche) ist von Priorität 2 in Priorität 1 zu ändern.</b></p> <p><b>Das Planverfahren Feuerwehrstandort westliches Potsdam / Eiche ist von Priorität 1 in Priorität 2 zu ändern.</b></p>	

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
	Ortsbeirat Uetz-Paaren 28.11.2022	zur Kenntnis genommen
	Ortsbeirat Marquardt am 29.11.2022	zur Kenntnis genommen
22 SVV 0979	Fortschreibung Prioritätenliste naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität am 15.12.2022	abgelehnt
22 SVV 1008	Unterstützung Blumenfee vom Luisenplatz	
	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität am 24.11.2022	ungeändert beschlossen
	Ausschuss für Finanzen am 23.11.2022	<b>geändert beschlossen:</b>
	Der Oberbürgermeister <b>wird</b> beauftragt, <b>weiterhin</b> das ehrenamtliche Engagement der Blumenfee auf dem Luisenplatz Potsdam mit Sachmitteln <del>aus dem Budget der LHP</del> zu unterstützen.	

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
22 SVV 1051	Verkaufsexposé Krampnitz – Nordgebäude Stadtplatz Ost ruhend stellen, Moratorium!	
	Ausschuss für Finanzen am 21.12.2022	abgelehnt
22 SVV 1100	Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Wohnblock Staudenhof	
	<i>Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität</i>	<i>am 23.2.2023</i>
	<i>Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion am</i>	<i>(voraussichtlich am 14.2.2023)</i>
22 SVV 1158	Prüfung der Einrichtung von wettkampffähigen Sportstätten in der LHP: Innenstadt und Babelsberg. Aufnahme des westlichen Viertels des Lustgartens in die Potentialflächen	
	Ausschuss für Bildung und Sport am 20.12.2022	zurückgestellt

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
22 SVV 1127 Bürgerhaushalt Nummer 8: Planung Ortsumgehungsstraße Potsdam		
	<i>Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität</i>	<i>am 23.2.2023</i>
	<i>Ortsbeirat Golm</i>	<i>am 19.1.2023</i>
	<i>Ortsbeirat Eiche</i>	<i>am 26.1.2023</i>
	<i>Federführender Ausschuss: Ausschuss für Finanzen</i>	<i>noch nicht benannt</i>
22 SVV 1128 Bürgerhaushalt Nummer 9: Erhalt und Schutz von Kleingärten in Potsdam		
	<i>Federführender Ausschuss: Ausschuss für Finanzen</i>	<i>noch nicht benannt</i>

<b>Drucksache</b>	<b>Ausschuss</b>	<b>Votum bzw. Datum der Behandlung</b>
22 SVV 1129	Bürgerhaushalt Nummer 10: Radschnellwege-Konzept mit Schnellstrecke Hauptbahnhof / Potsdam-West	
	<i>Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität</i>	<i>am 23.2.2023</i>
	<i>Federführender Ausschuss: Ausschuss für Finanzen</i>	<i>noch nicht benannt</i>
22 SVV 1135	Bürgerhaushalt Nummer 16: Jugend- und Freizeitfläche am Nuthepark / Hauptbahnhof finanzieren	
	<i>Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität</i>	<i>am 23.2.2023</i>
	<i>Jugendhilfeausschuss</i>	<i>am 19.1.2023</i>
	<i>Federführender Ausschuss: Ausschuss für Finanzen</i>	<i>noch nicht benannt</i>

<b>Drucksache</b>	<b>Ausschuss</b>	<b>Votum bzw. Datum der Behandlung</b>
22 SVV 1138	Bürgerhaushalt Nummer 19: Wohnblock „Staudenhof“ erhalten / sanieren	
	<i>Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität</i>	<i>am 23.2.2023</i>
	<i>Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion</i>	<i>(voraussichtlich am 14.2.2023)</i>
	<i>Federführender Ausschuss: Ausschuss für Finanzen</i>	<i>noch nicht benannt</i>
22 SVV 1139	Bürgerhaushalt Nummer 20: Fahrradweg-Lückenschluss zwischen Satzkorn und Marquardt	
	<i>Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität</i>	<i>am 23.2.2023</i>
	<i>Ortsbeirat Satzkorn</i>	<i>am 19.1.2023</i>
	<i>Federführender Ausschuss: Ausschuss für Finanzen</i>	<i>noch nicht benannt</i>



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0843**

öffentlich

### Betreff:

Fassadengestaltung der Häuser der Studentenwohnanlage Breite-Seelenbinderstraße

**Einreicher:** Fraktion CDU

Erstellungsdatum: 20.09.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung      Gremium

Zuständigkeit

05.10.2022

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Oberbürgermeister wird beauftragt, bei dem Studentenwerk, dass die Studentenwohnanlage in der Breiten- bzw. Seelenbinderstraße betreibt, darauf hinzuwirken, dass die Rückfront/Fassaden der Häuser dieser Wohnanlage in der Seelenbinderstraße, die sich in einem sehr unpassenden und unansehnlichen Zustand befinden, einen urbanen und zum Stil der gerade wiedererstehenden Straße passen. In diesem Zusammenhang soll ein studentischer Wettbewerb angeregt und ausgelobt werden, der die Fassadengestaltung und auch eine mögliche, bauliche Erweiterung des unteren Stockwerkes zum Ziel hat.

Bis April soll der Oberbürgermeister der Stadtverordnetenversammlung berichten, welches Ergebnis der Verhandlungen mit dem Studentenwerk erreicht wurde und auf welchem vielleicht anderen Weg und in welcher Zeitperspektive sich dieses Ziel erreichen lässt.

gez.

Fraktionsvorsitzende/r

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Die jetzige „Hinterhofsituation“ der Südseite der Seelenbinderstraße kann in dem Zustand nicht bleiben und muss aufgewertet werden. Denn sie fällt spätestens nach Beendigung des Baues des Kunst- und Kulturzentrums und nach der geplanten Restaurierung der übrigen barocken Häuser auf der Nordseite der Seelenbinderstraße völlig aus dem Rahmen. Hier gäbe es für Studentinnen und Studenten eine realistische Möglichkeit, ihre „eigenen“ Häuser architektonisch bzw. künstlerisch zu gestalten und zu verbessern.

**Landeshauptstadt Potsdam**

Geschäftsbereich

**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

**Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:**

Titel des Antrages:

**Drucksache Nr.:****TOP:****Stellungnahme der Verwaltung**

1. Rechtliche Einschätzung

2. Berücksichtigung im Haushaltsplan

3. Zeitliche Umsetzbarkeit

4. Inhaltliche Einordnung

Datum/Unterschrift  
Oberbürgermeister / Geschäftsbereichsleitende/r



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0940**

öffentlich

### Betreff:

Arbeitsfähigkeit und Kapazitäten der Stadtplanung und Bauaufsicht stärken und an die Herausforderungen anpassen

**Einreicher:** Fraktion CDU

Erstellungsdatum: 14.10.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

Zuständigkeit

09.11.2022

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, unmittelbar noch in diesem Jahr fünf Stellen in den Bereichen der Stadtplanung und Bauaufsicht auszuschreiben und zu besetzen, sowie der Stadtverordnetenversammlung anhand einer Personalbemessungsuntersuchung auf der Grundlage des Auftragsaufkommens und der Aufgabenbeschreibungen bis zum September 2023 die Anzahl der darüber hinaus benötigten Stellen darzustellen.

gez.

Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums ist ein drängendes gesellschaftliches Anliegen und muss mit Priorität behandelt werden. Eine der Hauptursachen ist das Fehlen von Wohnraum, was nur durch einen beschleunigten Bau neuer Wohnungen behoben werden kann. Mit dem Antrag DS 22/SVV/0367 – „Schaffung und langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in ganz Potsdam“ wird dieser Bedarf unterstrichen. Zur Umsetzung der darin geforderten Maßnahmen ist die Stärkung der Arbeitsfähigkeit und der Kapazitäten der Bauverwaltung insbesondere der Bauleitplanung (FB41) und unteren Bauaufsichtsbehörde (FB44) unbedingt erforderlich. Darüber hinaus muss unbedingt das Ziel erreicht werden, die stadtentwicklungspolitisch wichtigen Bebauungspläne in Priorität 1 einzustufen und die schon lange angestrebte Beschleunigung der Planungsprozesse zu verwirklichen. Dazu muss der Personalansatz dringend überprüft und eine Stellenbesetzungsquote von 100% angestrebt werden. Zu vermeiden ist möglichst auch, zur Verstärkung von Pandemie- und Flüchtlingsbearbeitung Personal aus der Bauverwaltung abzuziehen, damit vor allem der notwendige Wohnraum geschaffen werden kann.

**Landeshauptstadt Potsdam**

Geschäftsbereich

**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

**Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:**

Titel des Antrages:

**Drucksache Nr.:****TOP:****Stellungnahme der Verwaltung**

1. Rechtliche Einschätzung

2. Berücksichtigung im Haushaltsplan

3. Zeitliche Umsetzbarkeit

4. Inhaltliche Einordnung

Datum/Unterschrift  
Oberbürgermeister / Geschäftsbereichsleitende/r



Landeshauptstadt  
Potsdam

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0958**

**Betreff:**

öffentlich

### Rahmenplanung Stadtraum "Am Kanal"

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 17.10.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
09.11.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Zur Ermittlung, Untersuchung und Bewertung zukunftsfähiger, nachhaltiger städtebaulicher Entwicklungspotentiale sollen eine **Rahmenplanung als integriertes Handlungskonzept** und vertiefende Gutachten **für den Stadtraum „Am Kanal“** durchgeführt werden. Als Teilbereiche sind die Grundstücksflächen zwischen der Türkstraße und Holzmarktstraße sowie des 3. Bauabschnitts des Stadtkanals zwischen Kellertor- und Berlinerbrücke Bestandteil dieser Planungen. Der Untersuchungsbereich für den Stadtraum „Am Kanal“ ergibt sich aus der Anlage 1.
2. Die Aufnahme in Förderprogramme zur Planung und Umsetzung von Maßnahmen soll geprüft werden.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?** Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Durchführung der Rahmenplanung ergibt sich ein Finanzierungsbedarf in Höhe von ca. 400.000 € zuzüglich ca. 200.000 € für vertiefende Gutachten (u.a. verkehrstechnische Untersuchung, hydrologisches Gutachten, denkmalpflegerisches Gutachten) in den HH Jahren 2023/2024.

Im Haushalt 2022 wurden bereits 150.000 € von den Stadtverordneten für die weitere Planung zum Ausbau des Stadtkanals freigegeben (Änderungsantrag Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen vom 17.01.2022 zur DS 21/SVV/1248). Diese Mittel sollen zur Umsetzung dieses Beschlusses eingesetzt werden.

Die darüber hinaus benötigten Haushaltsmittel stehen bis zum Beschluss des Haushaltes 2023/2024 unter Haushaltsvorbehalt. Die Ausschreibung der Planungsleistungen und Gutachten erfolgt erst, sobald die Mittelverfügbarkeit gegeben ist. Die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Förderungen zur Planung und Umsetzung soll geprüft werden.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

## Klimaauswirkungen

positiv     negativ     keine

### Fazit Klimaauswirkungen:

Um zukunftsfähig zu sein, muss eine ressourcen- und klimaschonende Planung und Errichtung der gebauten Umwelt umgesetzt werden. Um den Flächenverbrauch zu begrenzen, muss eine nachhaltige Innenentwicklung erfolgen. Ziel der Planungen ist die Umsetzung des städtischen Klimakonzeptes.

### Begründung:

#### **Rahmenplanung Stadtraum „Am Kanal“**

**Für den Stadtraum „Am Kanal“** – zwischen der Friedrich-Ebert-Straße/Ecke Straße Am Kanal bis zur Berliner Straße - soll zur Ermittlung, Untersuchung und Bewertung zukunftsfähiger, nachhaltiger städtebaulicher Entwicklungspotentiale eine **Rahmenplanung als integriertes Handlungskonzept** und vertiefende Gutachten durchgeführt werden. Als Teilbereiche sind die Grundstücksflächen zwischen der Türkstraße und Holzmarktstraße sowie des 3. Bauabschnittes des Stadtkanals (gem. Machbarkeitsstudie von 2001 der STP GmbH) zwischen Kellertor- und Berlinerbrücke Bestandteil dieser Planungen.

Der Untersuchungsbereich für den Stadtraum „Am Kanal“ ergibt sich aus der Anlage 1.

### **Ausgangssituation**

#### **Straße Am Kanal und Türkstraße/Holzmarktstraße**

In der Mitte der Stadt wirkt der langgestreckte und breite, stark versiegelte Stadtraum im Bereich der Straße „Am Kanal“ zwischen der Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße/Straße Am Kanal bis zur Berliner Straße, insbesondere zwischen der straßenbegleitenden Bebauung, heute wie eine randstädtische Brache.

Die dominierende Nutzung als Parkplatz in der Straße Am Kanal erscheint der Lage des Ortes unangemessen, wird aber von Verkehrsteilnehmenden aufgrund der Nähe zur Innenstadt und Potsdamer Mitte stark frequentiert. Die trennende Wirkung erschwert eine erlebbare Verbindung zwischen dem Alten Markt und dem Platz der Einheit oder zwischen der Alten Fahrt und der Französischen Kirche. Die wenigen gestalteten Elemente sind erneuerungsbedürftig, nicht mehr lesbar oder sie bleiben angesichts des desolaten, versiegelten Zustandes der Flächen unsichtbar.

Auch die Flächen an der Berliner Straße im Bereich Türkstraße / Holzmarktstraße (Bereich B-Plan Nr. 27), inklusive der Grundstücksflächen mit den erhaltenen Resten der Stadtmauer und angrenzend an den Stadtkanal, dem Wasser- und Schifffahrtsamt und der Feuerwehr, sind lückenhaft und untergenutzt. Sie sind geprägt durch diese heterogene Nutzung sowie die angrenzende Haupterschließungsstraße, große ebenerdige Stellplatzflächen, eine eingeschossige Bebauung zur Einzelhandelsnutzung und die fehlende räumliche Fassung durch eine Blockrandbebauung.

### **Städtebauliche Situation 1960**

Ab 1960 veränderte sich das Stadtquartier entlang der Straße Am Kanal in Potsdam strukturell und funktional erheblich. Die noch bestehende kriegszerstörte historische Altbausubstanz wurde abgerissen und es erfolgte eine gänzliche Überformung und Überbauung des historischen Stadtgrundrisses durch den Bau des Wohngebietes „Zentrum Süd“. Ab 1964 begann die Zuschüttung und Verfüllung des stadtbildprägenden Stadtkanals in diesem Bereich sowie der Abbruch seiner Brücken und 1966 des im Volksmund als Kanaloper bezeichneten Schauspielhauses.

Es wurden breite Verkehrsstraßen geschaffen und Leitungssysteme im Kanalbett verlegt. Der Zeit entsprechend entstanden großflächig versiegelte Stellplatzanlagen.

Bereits damals wurde von Fachleuten u.a. die fehlende Attraktivität und fehlende Anbindung von Wegen und Straßen des neuen Quartiers an die angrenzenden Stadtbereiche kritisiert.

Die Flächenstruktur im Bereich Türkstraße/Holzmarktstraße ist geprägt worden durch frühere gewerbliche Nutzungen (Kasernengebäude, Holz- und Kohlenlagerplatz und später Straßenbahndepot) und eine damit einhergehende heterogene, lückenhafte Bebauung.

## Städtebauliche Situation heute

Für den **seitdem nicht weiterentwickelten** und in seiner städtebaulichen Entfaltung vernachlässigten und mit erheblichen Funktionsschwächen gekennzeichneten **Stadtraum „Am Kanal“**, in direkter Nachbarschaft zur Potsdamer Mitte, fehlt es auch heute noch an einer integrierten Planung und Umsetzung, die alle wesentlichen städtebaulichen, freiräumlichen, funktionalen, ökologischen und verkehrlichen Belange im Gebiet angemessen berücksichtigt.

Auch die sich an dieses Gebiet anschließenden Grundstücksbereiche an der **Berliner Straße/Türkstraße/Holzmarktstraße** werden als innerstädtische Flächen aktuell immer noch unzureichend genutzt, große Flächen dienen als eingeschossiger Einzelhandel und ebenerdige Stellplatzflächen. Die fehlende funktionale und ungünstige verkehrliche Verknüpfung zum angrenzenden Stadtraum – insbesondere auch zum angrenzenden Gebiet des 3. Bauabschnitts des Stadtkanals, welcher aufgrund fehlender finanzieller Mittel nicht realisiert werden konnte - isoliert das Gebiet.

Durch die Wiederherstellung des 2. Bauabschnittes des Stadtkanals (am Ende der Straße Am Kanal an der Havelmündung) und die Investitionen durch ein Energieversorgungsunternehmen wurde dieses Gebiet zwar erheblich aufgewertet, aber aufgrund der bedeutsamen Lage in der Stadt und städtebaulichen Anlage besitzt der Stadtraum insgesamt noch enorme städtebauliche Potentiale, die in der jetzigen Gestalt und Funktion nicht ausgeschöpft werden.

Die Wiederherstellung des gesamten Kanalverlaufs in allen Stadträumen kann die Stadt aktuell weder kurz- noch mittelfristig leisten. Aufgrund der in einigen Abschnitten sehr komplexen Problemlagen, Anforderungen und damit verbundenen hohen finanziellen Kosten für einen durchgängig freigelegten, denkmalgerecht sanierten und mit der Havel direkt verbundenen Stadtkanals einschließlich der erforderlichen Brückenbauwerke, kann nur von einem längerfristigen Entwicklungszeitraum ausgegangen werden. Allein die Kostenkalkulationen auf Basis der Erfahrungen aus dem realisierten 2. Bauabschnitt, angepasst an aktuelle wirtschaftliche Situationen, haben einen erheblichen Kostenrahmen für eine bauliche Realisierung des 3. Bauabschnitts ergeben.

## Handlungsgrundlagen

Basis für weitere Planungsüberlegungen bilden die von den Stadtverordneten gefassten Beschlüsse der Stadt.

- Mit Beschluss vom 24.01.2001 hat sich die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zu einer Wiederherstellung des Potsdamer Stadtkanals bekannt.
- 2001 wurde zur Eröffnung der BUGA der 1. Abschnitt des Stadtkanals einschließlich der erneuerten Promenaden und Straßenbereiche eingeweiht.
- 2012 wurde der Abschnitt 2 fertiggestellt. Im Zuge der Maßnahme wurde die eingebaute Wassertechnik bereits auch auf den 3. Abschnitt ausgerichtet. Der 3. Bauabschnitt des Stadtkanals konnte wegen ausbleibender Förderung und damit fehlender finanzieller Mittel trotz Plangenehmigung (Gültigkeit ist erloschen) nicht realisiert werden.
- Mit Beschluss vom 01.12.2021 wurde der Oberbürgermeister im Zuge der Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal/Stadtmauer“ beauftragt, für den 3. Bauabschnitt Finanzierungsoptionen vorzulegen und u.a. notwendige planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, damit eine Realisierung teilweise oder ganz durch bürgerliches Engagement möglich wird.
- 2006 Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB zum Bebauungsplan 27 "Türkstraße", 2015 1. Änderung, 2017 2. Änderung

## Weitere Planungsschritte

Erste Ideen zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Straße Am Kanal – einschließlich des 3. Bauabschnittes des Stadtkanals - wurden im Sommer 2022 in einer **studentischen Ideenwerkstatt** als Kooperationsprojekt der Fachhochschule Potsdam, der Landeshauptstadt Potsdam und der ProPotsdam GmbH entwickelt. Die Studierenden wurden als junge Generation nach ihrer Meinung und ihren Bedürfnissen für einen zukunftsfähigen, lebenswerten und nachhaltigen Stadtraum gefragt und konnte Visionen aufzeigen und haben das Thema nachdrücklich mit dem „Klimaschutz“ verknüpft.

Die Ergebnisse wurden in einer Ausstellung im Juni/Juli 2022 im Kunsthhaus sans titre der Öffentlichkeit präsentiert. Die Bürgerinnen und Bürger, Politik und andere Interessenvertreter konnten eine erste Meinung zu den Entwürfen abgeben.

Die Arbeiten der Studierenden erzeugten neue Bilder und Ideen für den gesamten Stadtraum, brachten Akteure zusammen, gaben neue Impulse und Blickwinkel für das Projekt aus der Perspektive einer jungen Generation.

**Die Ergebnisse der studentischen Ideenwerkstatt haben die Bestrebungen der Verwaltung darin bestärkt, dass der Stadtkanal und deren Abschnitte nur bedingt isoliert als einzelnes Element zu denken ist, vielmehr ergibt sich die Erforderlichkeit den Kanal in seiner Funktion und Gestaltung im Gesamtkontext eines gesamten Stadtraumes zu planen. Der Stadtkanal steht in Wechselwirkung mit der Gestaltung und der Funktion des jeweiligen Ortes.**

Das betrifft auch den Beschluss zur Wiederherstellung des 3. Bauabschnittes des Stadtkanals. Die Einbindung dieser Maßnahme in ein Gesamtkonzept ist Voraussetzung für eine integrierte Betrachtung und einen nachhaltigen Mitteleinsatz.

Zu prüfen ist deshalb, wie eine zeitgemäße Entwicklung und Qualifizierung des Stadtraums unter Berücksichtigung der vorhandenen denkmalgeschützten Überreste des Stadtkanals sowie der Themen Klimaschutz und Lebensqualität erfolgen kann.

Der Klimawandel ist eine der zentralen ökologischen Herausforderungen unserer Zeit und erfordert dringend veränderte Handlungs- und Planungsansätze. Das Element Wasser als existentieller Grundstoff des Lebens ist dabei aus heutiger Sicht in seiner Funktion neu zu bewerten und der schonende Umgang damit bei der Planung besonders zu berücksichtigen.

### Vorschlag zum weiteren Planungsprozess, Ziele

Um zukunftsfähig zu sein, muss eine **ressourcen- und klimaschonende Planung** und Errichtung der gebauten Umwelt umgesetzt werden. Um den Flächenverbrauch zu begrenzen, muss eine nachhaltige Innenentwicklung erfolgen, mit gestiegenen Anforderungen. Potsdam steht damit – wie viele andere Städte – vor enormen Herausforderungen.

**Ziel** ist die Erarbeitung einer **Rahmenplanung als integriertes Handlungskonzept** – einschließlich vertiefender Gutachten - für eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

Die Aufgabe soll insbesondere sein, den öffentlichen Raum entsprechend seiner Lage in der Innenstadt angemessen neuzugestalten und als öffentlichen Lebens- und Erlebnisraum zurückzugewinnen und gemäß der neuen **Leipzig-Charta 2020 gerecht, grün und produktiv** zu entwickeln.

Die Planungen müssen dabei sinnhaft in einen Gesamt-Projekt-Kontext gestellt werden und sind mit den damit verbundenen Themen wie Klimaschutz, neue Mobilität, Stärkung des Wohnens in der Innenstadt und Qualifizierung des öffentlichen Raumes zu entwickeln.

Verflechtungen mit anliegenden Stadträumen wirken sich bei einer städtebaulichen Neuordnung auf die Funktionalität und damit auf eine mögliche Gestaltung dieses Bereiches aus und erfordern eine Gesamtbetrachtung und sind mitzudenken. Der Stadtraum soll sowohl funktional als auch gestalterisch mit der Innenstadt verbunden werden.

Es sollen Konzepte (städtebauliches und freiraumplanerisches Freiraumkonzept mit Klimaanpassungsmaßnahmen, Mobilitätskonzept, Energiekonzept, Quartierskonzept Wasser – Regenwassermanagement u.w.) unter Beteiligung der Öffentlichkeit auf Basis von vertiefenden Gutachten entwickelt werden, welche die Qualitäten, Herausforderungen und zeitgemäßen Bedarfe dieses urbanen Ortes integriert berücksichtigen. Den Planungsraum übergreifend sind verkehrstechnische Untersuchungen von der Kellertorbrücke bis zur Plantage notwendig. Diese haben nicht zuletzt Auswirkungen auf die Ausgestaltung von Verkehrsstraßen und eventuellen neuen Brücken, z.B. im Bereich des 3. Bauabschnittes des Stadtkanals.

Stärken-/Schwächen-Profile sind als Grundlage für Maßnahmenkonzepte herauszuarbeiten.

## Handlungsfelder

Folgende Handlungsfelder für die Entwicklung des Stadtraumes „Am Kanal“ sollen in einer Rahmenplanung zusammenfassend untersucht und als integriertes Handlungskonzept unter Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerschaft erarbeitet werden:

### öffentlicher Raum und Grünstrukturen

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Entsiegelung, Aufwertung, Anlegen klimaangepasster Grünanlagen und Wasserflächen
- Vergrößerung des Grünraumes, Spielflächen, Aufenthaltsflächen für Erholung, Austausch und Bewegung/Sport, Kunst und Kultur, Urban Gardening
- funktionale Verknüpfungen mit umliegenden Stadträumen und dem Landschaftsraum Havel
- Querungsmöglichkeiten - grünes Wegenetz für Rad- und Fußgänger
- Berücksichtigung der Barrierefreiheit
- Erneuerung und Ergänzung von Stadtmobiliar

### Klimaschutz und Klimaanpassung

- Klimaresiliente Quartiersentwicklung – Klimaanpassung durch Dach- und Fassadenbegrünung, Beschattung durch Bäume, Entsiegelungsmaßnahmen
- Eine wassersensible Quartiersentwicklung soll sowohl unter dem Klimaaspekt als auch gestalterisch besonders betrachtet werden (Speicherung, Versickerung, Verdunstung und Nutzung von Regenwasser lokal, Entwässerungsplanung, Abkopplung vom Kanalsystem - der historische Stadtkanal ist dabei als Bodendenkmal zu schützen, eine Nutzung und Wiederherstellung ist mitzudenken)
- Umgang mit Starkregenereignissen
- Energetische Sanierung, Photovoltaik

### Verkehrsraum und Mobilität

- Klimaverträgliche Mobilität, Stärkung des ÖPNV, Rad- und Fußverkehr
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung - Reduzierung der versiegelten Straßen und Stellplatzflächen zugunsten von Grün- und Freiräumen
- Radverkehrsachsen, Fahrradparkhaus, Stadtradstationen

### Städtebauliche Struktur, Entwicklungsflächen

- Qualifizierung der Stadt- und „Zwischenräume“
- Schaffung von Wohnraum, verträgliche Nachverdichtung, Schließung von Blockkanten und Qualifizierung von Blockinnenbereichen
- Sichtbeziehungen inkl. Wegebeziehungen fördern
- Stärkung der Innenstadt - Wohnen in der Stadt, Infrastruktur, Nutzungsstruktur
- Stadtkanalbett als strukturierendes städtebauliches Element im Quartier sichtbar/nutzbar machen
- Belebung der Erdgeschosszonen
- Untergenutzte Flächen aufwerten

### Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerschaft

- Durchführung von vielfältigen Beteiligungsformaten für Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer, Politik
- Einbindung bei Entscheidungsprozessen

### Zeitplan, Kosten, Finanzierung, Ausblick

Für die Erarbeitung des Rahmenplans für den Stadtraum Am Kanal als integriertes Handlungskonzept wird ein Zeitraum von ca. 20 Monaten angestrebt.

Die finanziellen Mittel stehen bis zum Beschluss des Haushaltes 2023/2024 unter Haushaltsvorbehalt. Die Ausschreibung der Planungsleistungen und Gutachten erfolgt erst, sobald die Mittelverfügbarkeit gegeben ist.

Geeignete Förderprogramme zur Finanzierung für Planung und Investitionen sollen Berücksichtigung finden und bei Eignung genutzt werden.

Auf Basis der Rahmenplanung als integriertes Handlungskonzept ist zur Umsetzung die Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs ab 2025 für Teilbereiche geplant.

### **Anlagen:**

Anlage 1      Untersuchungsbereich      (1 Seite)

## Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

**Betreff:** Rahmenplanung Stadtraum "Am Kanal"

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 5.110.402 Bezeichnung: sonstige Planungsleistungen.
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
<b>Ertrag</b> laut Plan							
<b>Ertrag</b> neu							
<b>Aufwand</b> laut Plan							
<b>Aufwand</b> neu			350.000	100.000			
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan							
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu			350.000	100.000			
<b>Abweichung zum Planansatz</b>			350.000	100.000			

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2024 in der Höhe von insgesamt 450.000 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Einzahlungen</b> neu								
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Auszahlungen</b> neu								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu								
<b>Abweichung zum Planansatz</b>		0						

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Produkt Nr. Bezeichnung gedeckt.
8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja  
Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von           Vollzeiteinheiten verbunden.  
Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?  Nein  Ja
9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.  Nein  Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Für die Durchführung der Rahmenplanung ergibt sich ein Finanzierungsbedarf in Höhe von ca. 400.000 € zuzüglich ca. 200.000 € für vertiefende Gutachten (u.a. verkehrstechnische Untersuchung, hydrologisches Gutachten, denkmalpflegerisches Gutachten) in den HH Jahren 2023/2024.

Im Haushalt 2022 wurden bereits 150.000 € von den Stadtverordneten für die weitere Planung zum Ausbau des Stadtkanals freigegeben (Änderungsantrag Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen vom 17.01.2022 zur DS 21/SVV/1248). Diese Mittel sollen zur Umsetzung dieses Beschlusses eingesetzt werden.

Die darüber hinaus benötigten Haushaltsmittel stehen bis zum Beschluss des Haushaltes 2023/2024 unter Haushaltsvorbehalt.

Die Ausschreibung der Planungsleistungen und Gutachten erfolgt erst, sobald die Mittelverfügbarkeit gegeben ist.

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Förderungen zur Planung und Umsetzung soll geprüft werden.

**Anlagen:**

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen  
**(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Untersuchungsbereich Stadtraum "Am Kanal"

Anlage 2





Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

- Änderungsantrag  
 Ergänzungsantrag  
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

22/SVV/0958

 öffentlich**Einreicher:** Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**Betreff:** Rahmenplanung Stadtraum „Am Kanal“

Erstellungsdatum 13.12.2022

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
13.12.2022	SBWL		x
15.12.2022	KUM		x
25.01.2022	StVV		x

**Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:**

Der Beschlussantrag wird wie folgt ergänzt:

3. In der Rahmenplanung ist an der Wiederherstellung des Stadtkanals als durchgehendem Fließgewässer festzuhalten, genauso wie an der weitestmöglich am Original orientierten Wiederherstellung des Stadtkanals im Abschnitt zwischen Kellertor und Berliner Straße.

4. An den im SVV-Begleitbeschluss vom 1. Dezember 2021 zur Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Kanal / Stadtmauer" (Vorlage: 21/SVV/0913) formulierten Aufträgen wird festgehalten. Dementsprechend sind im Abschnitt zwischen Kellertor und Berliner Straße mit geringem Aufwand umsetzbare Umsetzungsschritte so weit wie möglich vorzuziehen.

**Begründung**

Zu 3. Die Vorlage ermöglicht es, dass im Ergebnis der Rahmenplanung auf die Wiederherstellung als durchgehendes Fließgewässer verzichtet und im Abschnitt zwischen Kellertor und Berliner Brücke mehr als nötig vom Original abgewichen wird, obwohl eine solche Abweichung in der weitgehend erhaltenen Umgebung weder erforderlich noch angebracht ist. Ein solches Ergebnis der Rahmenplanung soll mit dieser Änderung daher ausgeschlossen werden.

Zu 4. Die Beschlussvorlage setzt die Aufträge des SVV-Begleitbeschluss vom 1. Dezember 2021, in diesem Abschnitt bestimmte, mit geringem Aufwand umsetzbare Umsetzungsschritte vorzuziehen, nicht um. Ziel des Beschlusses war es u.a., Fortschritte auf dem Weg zur politisch gewollten Wiederherstellung des Stadtkanals für die Potsdamerinnen und Potsdamer wahrnehmbar zu machen, u.a. um ggf. bürgerschaftliches Engagement zur Umsetzung mobilisieren zu können. Stattdessen ist es Ziel der Vorlage, die Umsetzung vollständig auf die Zeit nach Abschluss der Rahmenplanung zu verschieben. Dafür besteht in diesem Abschnitt allerdings kein Anlass: Eine Verdichtung in der alten Mitte Ost vor allem im Bereich der Burgstraße erfordert keine andere Kanalgestaltung im Abschnitt zwischen Kellertor und Berliner Straße, sondern allenfalls im Abschnitt zwischen Berliner Straße und

Platz der Einheit. Daher soll festgestellt werden, dass die Stadtverordnetenversammlung an den Aufträgen vom 1. Dezember festhält.

gez. Saskia Hüneke / Gert Zöllner  
(Fraktionsvorsitzende/r)

---

Unterschrift



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0962**

**Betreff:**

öffentlich

**Vereinbarung von Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung,  
hier: Prioritätenfestlegung 2023**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 18.10.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
09.11.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Prioritäten im Fachbereich Stadtplanung für das Jahr 2023 gemäß der in Anlage 3 dargestellten Übersicht in Orientierung an den im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung (DS 01/SVV/059/2) getroffenen Festlegungen und dazu nachfolgender Beschlüsse.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?** Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Die vorgeschlagene Entscheidung entfaltet keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

**Berechnungstabelle Demografieprüfung:**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>keine</b>

**Klimacheck/Klimaauswirkungen:**

	<b>positiv</b>	Die Bestätigung der Prioritätenliste hat keine direkten Klimaauswirkungen. Gleichwohl sind in der Liste Planungen enthalten, deren Umsetzung Klimaauswirkungen haben werden.
	negativ	
<b>x</b>	keine	

**Begründung:****Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage**

In den Unterlagen, die Gegenstand der Originalvorlage sind, sind folgende Anlagen enthalten:

Begründung zur Beschlussvorlage (Anlage 1, 12 Seiten)

Bewertungsmatrix (Anlage 2, 6 Seiten)

Übersicht: Festlegung der Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung, Prioritätenfestlegung 2023 (Anlage 3, 5 Seiten)

**Anlage 1****Vereinbarung von Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung,****hier: Prioritätenfestlegung 2023****Begründung****1. Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage**

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 26.01.2022 eine Entscheidung über die Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung gefasst (DS 21/SVV/1121) und darin für den Zeitraum 2022/2023 festgelegt, welcher der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren in den Prioritäten 1, 2 und 3 durchgeführt werden sollen.

Nach der zum 01.05.2022 erfolgten Neustrukturierung des Fachbereichs Stadtplanung muss nun der Umfang der Prioritätenentscheidung zu den hier durchzuführenden planerischen Aufgaben erweitert werden. Daher wird hier ein Vorschlag zur Festlegung der Prioritäten in den stadtplanerisch tätigen Bereichen dieses Fachbereichs unterbreitet. Er erstreckt sich auf städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Erneuerungsmaßnahmen, auf Verfahren der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung und auf sonstige Satzungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), auf städtebauliche Rahmenplanungen und stadtraumbezogene informelle städtebauliche Planungen und informelle Planungs- und Beteiligungsprozesse sowie auf gesamtstadtbezogene sektorale Planungen und Konzepte sowie Beteiligungsprozesse. Informationen auch zu den Aufgaben der weiteren im Fachbereich Stadtplanung vertretenen Bereiche, nämlich zum Bereich IT und Recht sowie zum Bereich Finanzen und Grundstücke finden sich ebenfalls in dieser Beschlussvorlage.

**2. Gegenstand der Beschlussvorlage****2.1 Prioritätenfestlegung für die Planungsaufgaben der Bereiche Stadtraum Nord, Mitte, Süd-West und Süd-Ost sowie des Bereichs Gesamtstädtische Planung im Fachbereich Stadtplanung**

Zu den zuvor beschriebenen erweiterten stadtplanerischen Aufgabenbereichen soll nun eine Festlegung der Prioritäten für das Jahr 2023 vorgenommen werden.

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und die Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierung, der städtebaulichen Entwicklung und der Förderung des sozialen Zusammenhalts für die Entwicklung relevanter zusammenhängender Teilflächen der Stadt erhalten haben, sollen diese Maßnahmen in ihrer Prioritäteneinstufung den übrigen Planungsaufgaben vorangestellt werden.

Die Festlegung der Prioritäten stützt sich ansonsten wie in den vergangenen Jahren auf die zentralen Handlungsfelder der Stadtentwicklung. Sie wird ergänzt um weitere Kriterien, die der Entscheidung über die Einstufung der jeweiligen Planungsaufgaben zugrunde liegen. Die **Grundlage der Entscheidungsfindung** ist daher in **Anlage 2** dieser Beschlussvorlage dargestellt. Die **Prioritätenliste** für die Bereiche Stadtraum Nord, Stadtraum Mitte, Stadtraum Süd-West und Stadtraum Süd-Ost sowie für den Bereich Gesamtstädtische Planung ist Gegenstand der **Anlage 3** zu dieser Beschlussvorlage.

### 2.1.1 Grundlage der Entscheidungsfindung

Eine **Matrix**, die der Bewertung der vorliegenden Planungen dient, ist in **Anlage 2** dieser Beschlussvorlage enthalten. Die darin verwendeten **Kriterien** sollen hier kurz beschrieben werden.

#### Zentrale Handlungsfelder der Stadtentwicklung

Wie oben dargestellt, sollen die Gesamtmaßnahmen (städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Erneuerungsmaßnahmen) einen hohen Stellenwert in der Prioritäteneinstufung erhalten. Dementsprechend sollen auch die Planungskonzepte, Bebauungspläne und sonstigen Planungen, die der Umsetzung einer Gesamtmaßnahme dienen, ein wichtiges Kriterium für die Bewertung der Priorität eines Planverfahrens sein. Daher wurde hier das Kriterium „Umsetzung einer Gesamtmaßnahme“ gewählt.

Planverfahren, die der Sicherung städtebaulicher Qualitäten eines Gebiets dienen, und Projekte, die auf eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität in einem Planungsraum zielen, sollen ebenfalls ein Kriterium sein, das der Bewertung der Prioritäten zugrunde liegt. Das Kriterium „Verbesserung der Aufenthaltsqualität/Qualitätssicherung“ soll diesem Anspruch Rechnung tragen.

Dies gilt ebenso für Rahmenplanungen zur Ermittlung städtebaulicher Entwicklungspotenziale, die auch der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung dienen können. Hierfür wurde das Kriterium „Rahmenplanung zur Ermittlung städtebaulicher Entwicklungspotenziale/als Vorbereitung verbindlicher Bauleitplanung“ gewählt.

Als zentrale Handlungsfelder der Stadtentwicklung, die in Anlage 2 aufgeführt sind, werden, wie in den zurückliegenden Jahren, folgende Aufgaben benannt

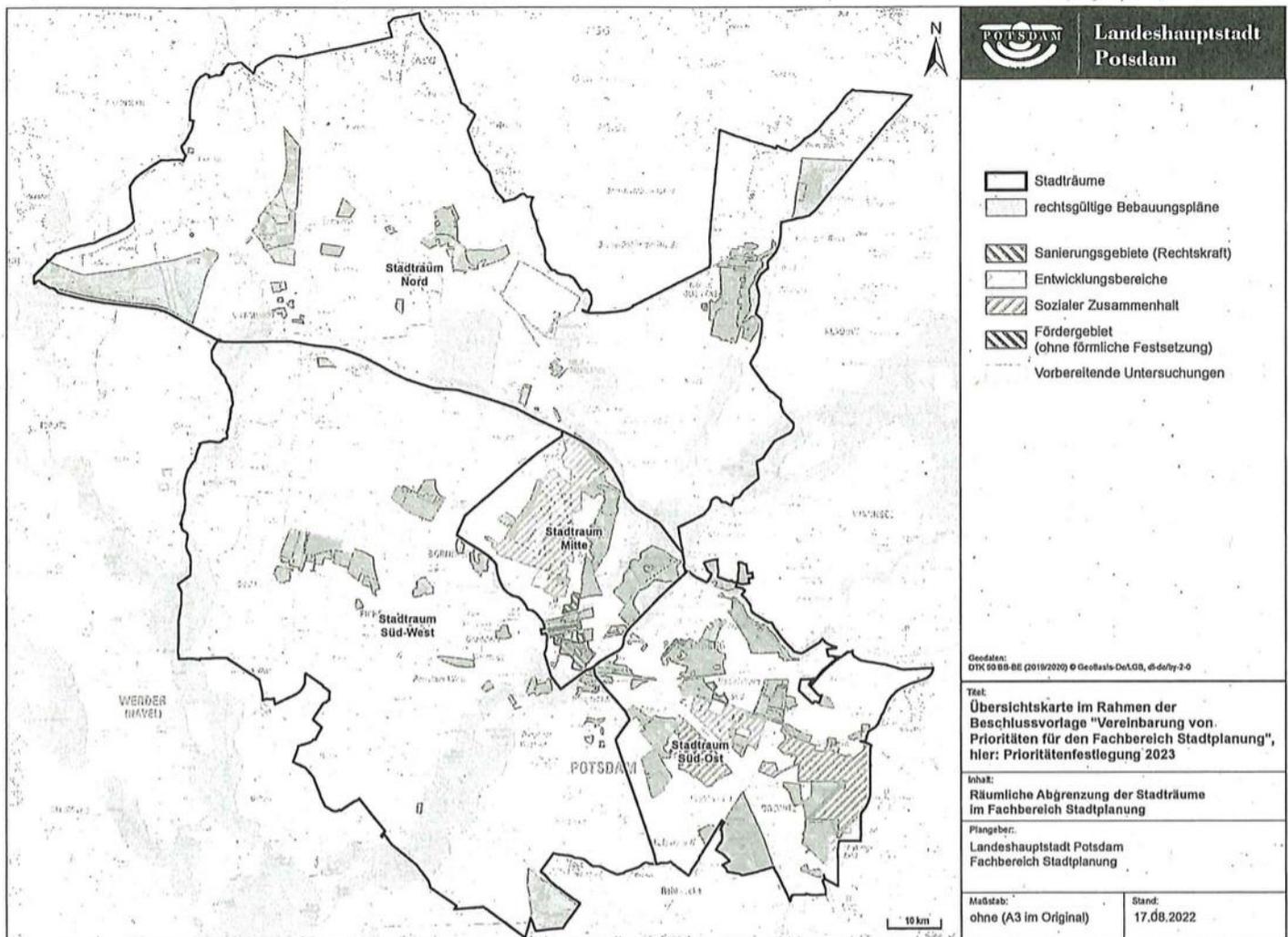
- A 1 Entwicklung von Schulstandorten
- A 2 Entwicklung von Sportstandorten und weiteren Standorten für die soziale Infrastruktur
- B 1 sozialer Wohnungsbau der ProPotsdam
- B 2 Schwerpunktprojekte der Genossenschaften
- B 3 Weiterer Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) ab 100 Wohneinheiten
- B 4 Sonstiger Wohnungsbau
- C 1 Entwicklung von P 30-Flächen\*
- C 2 Schwerpunktbranchen/Cluster des RWK
- C 3 Bestandssicherung und -entwicklung vorhandener Unternehmen
- C 4 Strategische Standortentwicklung
- C 5 Weiteres Gewerbe ab 30.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- D Technische Infrastruktur
- E 1 Behörden- o.a. Standorte des Bundes oder des Landes
- E 2 Planerisch relevante Einzelprojekte von gesamtstädtischer Bedeutung
- E 3 Einzelprojekte von besondere Bedeutung für die Ortsteile.

Ein weiteres Kriterium für die Bewertung der Priorität der jeweiligen Planungen ist auch hier der bisher erreichte Verfahrensstand.

\* Flächen, die nach dem aktuellen Stand des Gewerbeflächensicherungskonzept bis voraussichtlich 2030 entwickelt werden sollen

## Abgrenzung der Stadträume

Zur räumlichen Orientierung über die Abgrenzung der Stadträume ist nachfolgend eine entsprechende Übersichtskarte dargestellt.



Ergänzend wird darauf verwiesen, dass die Abgrenzung dieser Stadträume auch auf der im Internetauftritt der Landeshauptstadt Potsdam enthaltenen Webkarte mit der Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche der abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren enthalten ist (s. [www.potsdam.de/stadtplanung-webkarte](http://www.potsdam.de/stadtplanung-webkarte)).

## Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Erneuerungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. § 136-BauGB sind komplexe Gesamtmaßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gem. § 165 BauGB dienen der erstmaligen Entwicklung oder städtebaulichen Neuordnung von Bereichen mit besonderer Bedeutung.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Bereichen, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht.

Die laufenden Maßnahmen sind von den Stadtverordneten beschlossen worden.

Diese Maßnahmen sind zwar in der Anlage 3 als laufende Aufgaben mit Kapazitätsbindung dargestellt, es wurde aber auf eine Darstellung dieser komplexen Maßnahme in der Bewertungsmatrix (Anlage 2) verzichtet.

Maßnahme	Verfahrensstand	Laufzeit	Stadttraum
Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte	läuft	2030	Mitte
Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung	läuft	2026	Mitte
ehem. Sanierungsgebiet Schiffbauergasse	abgeschlossen	2021	Mitte
Sanierungsgebiet Babelsberg Nord	läuft	2024	Süd-Ost
Sanierungsgebiet Babelsberg Süd	läuft	2024	Süd-Ost
Erneuerungsmaßnahme Jägervorstadt-Ost	läuft	2030	Mitte
Erneuerungsmaßnahme Schlaatz	läuft	2030	Süd-Ost
Erneuerungsmaßnahme Stern/Drewitz	läuft	2025	Süd-Ost
Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld	läuft	2024	Mitte
Entwicklungsmaßnahme Block 27	läuft	2023	Mitte
Entwicklungsmaßnahme Krampnitz	läuft	2038	Nord
Entwicklungsmaßnahme Babelsberg	läuft	2024	Süd-Ost
Vorbereitende Untersuchung Golm	läuft	2023	Süd-West

### 2.1.2 Prioritätenliste

Die **Prioritätenliste** des Fachbereichs Stadtplanung ist in **Anlage 3** zu dieser Beschlussvorlage dargestellt. Auf wichtige Aspekte, die für die vorgenommene Prioritäteneinstufung relevant sind, soll an dieser Stelle verwiesen werden.

#### Personalkapazitäten für konkrete Planungsaufgaben

Die in Anlage 3 enthaltene Übersicht zur Festlegung der Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung enthält zunächst einen **Überblick** über die in den planerisch tätigen fünf Bereichen des Fachbereichs **verfügbaren Personalkapazitäten** der Planer:innen.

Aus Erhebungen in den zurückliegenden Jahren ist erkennbar, dass die mit konkreten Planungsaufgaben befassten Planer:innen im Fachbereich neben diesen Planungsaufgaben auch **sonstige** bzw. **mittelbare Aufgaben** wahrnehmen, die einen Zeitumfang von im Mittel 30 % der jeweiligen Arbeitszeit umfassen. Dazu gehören insbesondere die Mitwirkung an Genehmigungsverfahren, Zuarbeiten zu Fachplanungen anderer Bereiche, die Beantwortung von Anfragen im Stadttraum (bspw. Vorkaufsrechtsanfragen), die Beantwortung von Anfragen aus dem politischen Raum, die Entwicklung von Standards und Prozessen zur Arbeitsorganisation, Stellvertretungsregelungen und vieles mehr.

Daneben werden in den planerisch tätigen Bereichen verschiedene **Querschnittsaufgaben** wahrgenommen, die der Sicherung von Standards zu wichtigen Aufgaben im Fachbereich dienen. Diese Standards erstrecken sich auf die Themenfelder „Klima-, Umwelt- und Immissionsschutz“, „Besonderes Städtebaurecht“, „Städtebauliche Gestaltung, Baukultur und Wettbewerb“, „Bebauungsplanung und städtebauliche Verträge“ sowie „Beteiligung und Partizipation“. Der hierfür benötigte Zeitumfang wird vorläufig mit 10% der Arbeitszeit einer mit diesen befassten Planer:innen eingeschätzt, in jedem Bereich. Ebenfalls mit diesem Zeitanteil wird die Aufgabe „**Klimawandel / Klimaanpassung in der Stadtplanung**“ angesetzt.

Daraus ergibt sich eine entsprechende Angabe zu den **verbleibenden Planstellen für konkrete Planungsaufgaben** in den jeweiligen Bereichen. Hieraus resultiert der Umfang an

theoretisch für konkrete Planungsaufgaben verfügbaren Planstellen, rechtzeitige Nachbesetzungen vorausgesetzt.

Die hier jeweils angegebenen Planstellen decken daher den unter diesen Bedingungen bestehenden kapazitativen Rahmen der in Priorität 1 durchzuführenden Planungen fast ab.

Für das vorgesehene Arbeitsprogramm fehlen rein rechnerisch Kapazitäten in den vier Stadträumen. Der Kapazitätsengpass liegt aber jeweils unter einer Stelle pro Bereich. Da diese vollständige Darstellung der Maßnahmen im Fachbereich erstmalig erfolgt, fehlt noch Erfahrung damit. Es ist im weiteren Jahresverlauf zu beobachten, ob die angenommenen Zeitanteile und Kapazitäten realistisch geschätzt sind und die vorhandenen Kapazitäten ausreichen.

Die gesamte Kapazitätsrechnung geht davon aus, dass zu Anfang 2023 alle vorhandenen Planstellen im Fachbereich auch besetzt sind. Falls dieses nicht gegeben ist, müssen die Maßnahmen entsprechend reduziert bzw. gestreckt werden.

### **Prioritätenstufen**

Die vorliegenden Planungen sind sodann in die Prioritätenstufen 1 (aktuelles Arbeitsprogramm), 2 (zur kurz- und mittelfristigen Wiederaufnahme anstehend) und 3 (zur Bearbeitung oder Überprüfung anstehend) eingestuft worden. Verfahren, die voraussichtlich in Kürze abgeschlossen werden, sind darin hellgrau hinterlegt. Bebauungspläne, die gegenüber der zuletzt verwendeten Fassung eine andere Prioritäteneinstufung erfahren, sind darin mit Fettdruck gekennzeichnet.

### **Verzicht auf eine Unterscheidung in investitionsvorbereitende und städtebaulich-qualitätssichernde Planungen und Kennzeichnung von Planverfahren mit einem Kostentragungsvertrag**

Auf die bislang vorgenommene Unterscheidung in die Prioritätenstufen 1 I (Pläne und Satzungen zur Investitionsvorbereitung) und 1 Q (Pläne und Satzungen zur städtebaulichen Qualitätssicherung) bzw. 2 I und 2 Q soll zur besseren Übersichtlichkeit verzichtet werden. Bebauungsplanverfahren, die der Investitionsvorbereitung dienen und vor deren Einstufung in Priorität 1 gemäß Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2006 (DS 06/SVV0487, Beschluss „Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter“) ein Kostentragungsvertrag abzuschließen ist, sind jedoch in der Prioritätenliste (Anlage 3) gesondert mit einem „K“ gekennzeichnet. Auch Planverfahren mit einem bereits abgeschlossenen Kostentragungsvertrag, zu denen eine Zurückstufung in Priorität 2 vorgeschlagen wird, erhalten diese Kennzeichnung.

### **Einstufung in die Prioritäten 1 bis 3**

Anschließend sind für die Prioritätenstufen 1 bis 3 die jeweiligen Planungsaufgaben in den einzelnen Bereichen dargestellt. Wie bereits oben dargestellt (s. Ausführungen zu Anlage 2), sind dabei an vorderster Stelle die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Erneuerungsmaßnahmen aufgeführt, gefolgt von den Verfahren der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie von sonstigen Satzungsverfahren nach BauGB oder BbgBO. Anschließend sind die städtebaulichen Rahmenplanungen und die stadtraumbezogenen informellen städtebaulichen Planungen und informelle Planungs- und Beteiligungsprozesse dargestellt. Den Abschluss bilden auf das gesamte Stadtgebiet bezogene sektorale Planungen und Konzepte sowie Beteiligungsprozesse.

Zu jeder dieser Planungsaufgaben ist eine Einschätzung der für den dazugehörigen Arbeitsprozess benötigten personellen Kapazität vorgenommen worden. Für die

Prioritätenstufe 1 und 2 sind für die jeweiligen Aufgabenschwerpunkte dann die benötigten Personalkapazitäten addiert worden. Die benötigten Kapazitäten der Prioritätenstufe 1 sind anschließend zusammengefasst worden. Aus einem Vergleich der tatsächlich verfügbaren Personalkapazitäten (verbleibende Planstellen für konkrete Planungsaufgaben) mit diesen Summen ergibt sich, dass sich aktuell kein weiterer Spielraum für weitere Planungsaufgaben zur Einstufung in Priorität 1 ergibt.

### Neu aufgenommene Verfahren

Zu den in der Übersicht der Prioritäten (Anlage 3) **mit Fettdruck gekennzeichneten** und daher **neu aufgenommenen Planungsaufgaben**, die hier zur Einstufung in Priorität 1 und 2 vorgeschlagen sind und die sich derzeit noch in Vorbereitung befinden, sollen die wesentlichen Planungsziele zunächst dargestellt werden:

Im Bereich **Stadtraum Nord** sind dies die folgenden Planungsaufgaben:

Priorität 1:

(Da die Pläne in den Entwicklungsgebieten bisher nicht in der Prioritätenliste dargestellt wurden, sind alle Pläne in Krampnitz „neu“ in der Liste)

- Bebauungsplan Nr. 141-1 „Klinkerhöfe Süd“, Krampnitz: wesentliches Planungsziel ist hier die Sicherung der Entwicklungsziele, die Entwicklung des südöstlichen zentralen Bereichs in Krampnitz mit den denkmalgeschützten Klinkerhöfen zu einem attraktiven Stadtquartier mit Wohnen, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen, Handel, sozialer Infrastruktur sowie entsprechenden Grün- und Freiflächen
- Bebauungsplan Nr. 141-2 „Bergviertel“, Krampnitz. zentrale Planungsziele dieses Planverfahrens sind die Sicherung der Entwicklungsziele, die Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau sowie für ergänzende gewerbliche und soziale Nutzungen, die Ergänzung des denkmalgeschützten Bestands mit Doppelhäusern, Reihenhäusern, Kurzzeilen und Punkthäusern. Vorgesehen ist das Quartier gemeinsam mit Genossenschaften zu entwickeln. Mit dem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, soll der Wohnungsmix anteilig geförderten, mietpreisgedämpften und freifinanzierten Wohnungsbau enthalten
- Bebauungsplan Nr. 141-4 „Klinkerhöfe Ost“, Krampnitz: in diesem Planverfahren stellen die Sicherung der Entwicklungsziele, der Erhalt und die Entwicklung der unter Denkmalschutz stehenden Bebauung (Klinkerhöfe sowie die Sondernutzungen Pfortnergebäude mit dem Turm, dem ehemaligen Offizierskasino und dem Fähnrichsheim sowie des Stabsgebäudes) sowie außerdem die Errichtung eines Fledermausersatzquartiers die wichtigsten Planungsziele dar
- Bebauungsplan Nr. 141-5A „Eingangsbereich an der B2“, Krampnitz: wesentliches Planungsziel dieses Verfahrens ist die Sicherung der Entwicklungsziele, die Entwicklung des Eingangsbereichs zur ehemaligen Kaserne Krampnitz, die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Anbindung des neuen Stadtquartiers
- Bebauungsplan Nr. 141-5B „Uferpark“, Krampnitz: in diesem Verfahren werden folgende wesentlichen Planungsziele verfolgt: die Sicherung der Entwicklungsziele, die Entwicklung

des Uferbereichs mit Flächen für ein Kiez-Schwimmbad (s. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur DS 19/SVV/1383), Bootsliegendeplätze, Freizeit- und Erholungsnutzungen, Einzelhandels- und Büronutzungen sowie Dienstleistungen und Gastronomie

- Bebauungsplan Nr. 141-6 „Park/Luch/Feldflur“, Krampnitz: wesentliches Planungsziel ist neben der Sicherung der Entwicklungsziele die Entwicklung der Parkanlagen „Zentralpark“ und „Randpark“ sowie von Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für den Artenschutz zur Kompensation für Eingriffe im Plangebiet der Entwicklungsmaßnahme
- Bebauungsplan Nr. 141-7A „Südliches Zentrum West“, Krampnitz; in diesem Verfahren werden folgende wesentlichen Planungsziele verfolgt: die Sicherung der Entwicklungsziele, die Entwicklung von Wohnnutzungen sowie von überwiegend gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen südlich des geplanten Stadtplatzes im sogenannten Zentrum West
- Bebauungsplan Nr. 141-8 „Weiterführende Schule“, Krampnitz: wesentliches Planungsziel ist hier die Sicherung der Entwicklungsziele, der Standort für die weiterführende Schule im Entwicklungsbereich Krampnitz sowie zwei wettkampftaugliche Sportplätze
- Bebauungsplan Nr. 141-9 „Westliches Heidequartier“, Krampnitz: wichtiges Planungsziel ist neben der Sicherung der Entwicklungsziele die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen und Wohnungsbau
- städtebauliche Rahmenplanung Uetz: wesentliches Planungsziel ist die Ermittlung städtebaulicher Entwicklungspotenziale für die Ortslage Uetz mit den Schwerpunktbereichen Schatullgut, prägender Gebäudebestand, Begegnungsräume und Freiraum.

#### Priorität 2:

- Bebauungsplan Nr. 141-7B „Nördliches Zentrum West“, Krampnitz: in diesem Verfahren werden neben der Sicherung der Entwicklungsziele folgende wesentlichen Planungsziele verfolgt: die Entwicklung von Flächen für Wohnungsbau, für die soziale Infrastruktur sowie für überwiegend gewerbliche und Einzelhandelsnutzungen nördlich des geplanten Stadtplatzes im sogenannten Zentrum West in der Entwicklungsstufe Krampnitz 10.000
- Bebauungsplan Nr. 141-10 „Schau ins Land“, Krampnitz: wesentliches Planungsziel ist die Sicherung der Entwicklungsziele, die Entwicklung von Flächen für Wohnungsbau sowie ergänzende Gewerbe- sowie Einzelhandelsflächen in der Entwicklungsstufe Krampnitz 10.000.

Im Bereich **Stadtraum Mitte** sind dies die folgenden Planungsaufgaben:

#### Priorität 1:

- Bebauungsplan SAN P 20 „Am Alten Markt/Am Kanal“: wesentliches Planungsziel ist die langfristige Sicherung der Sanierungsziele für den Block V, sowohl hinsichtlich der Nutzung (insbesondere Sicherung eines Mindestanteils Wohnen) als auch zu gestaltrelevanten Inhalten

- Bebauungsplan 40 „Kaserne Kirschallee“, 1. Änderung: als wesentliches Planungsziel wird hier die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Wohnnutzung in der David-Gilly-Straße (Wohnen für besondere Personengruppen) benannt
- Anpassung der Werbesatzung, Teilbereich Innenstadt: wesentliches Planungsziel ist die Anpassung der zuletzt 2014 geänderte Werbesatzung, die in Teilen der Potsdamer Mitte nicht mehr den aktuellen Stand der Entwicklung abbildet (dies betrifft insbesondere die neuen Blöcke III bis V rund um den Alten Markt, den Bereich des Kutschstallhofs, das Kreativquartier und den Bereich rund um Plantage, das Rechenzentrum und die Garnisonkirche)
- Rahmenplan Stadtraum Am Kanal: wichtiges Planungsziel ist hier die Ermittlung städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten für den Stadtraum Am Kanal (unter Berücksichtigung des 3. BA), insbesondere zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und mit dem Schwerpunkt, Maßnahmen zur Klimaanpassung zu integrieren
- Straßenräume neu denken – Möblierungskonzept: zentrales Planungsziel ist hier die Umsetzung des Konzeptes „Innenstadt – Straßenräume neu denken“, bezogen auf eine dem Ort und den Nutzungsanforderungen angemessene Möblierung des öffentlichen Raumes.

#### Priorität 2:

- Bebauungsplan „Wohnpark Bertinistraße/Charlottengärten“: wesentliche Planungsziele sind die Schaffung von Wohnbauflächen in Kombination mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit hohen gestaltrelevanten Inhalten sowie die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Fuß- und Radweges
- Rahmenplanung Bornstedt: wichtiges Planungsziel ist hier die Ermittlung städtebaulicher Entwicklungspotentiale für den Bereich zwischen Kirschallee, Amundsenstraße, Potsdamer Straße und Pappelallee als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung
- Straßenräume neu denken – Freiraumkonzept Platz am Jägertor: wesentliches Planungsziel ist die Umsetzung des Konzeptes „Innenstadt – Straßenräume neu denken“, bezogen auf die Umsetzung/ Umgestaltung des Platzes am Jägertor nach Teileinziehung für den Kfz-Verkehr.

Im Bereich **Stadtraum Süd-West** sind dies die folgenden Planungsaufgaben:

#### Priorität 1:

Es wird kein neues Verfahren für die Priorität 1 vorgeschlagen. Drei Verfahren wurden jedoch aus der Priorität 2 in die Priorität 1 verschoben. Hierbei handelt es sich um folgende Planungen:

- Bebauungsplan für einen Feuerwehrstandort im westlichen Teil von Potsdam/Eiche: Mittelfristig ist die Realisierung eines neuen Feuerwehrstandortes in Eiche geplant. Für dieses noch in Vorbereitung befindliche Verfahren werden unterschiedliche Standorte begutachtet; sobald eine Standortentscheidung getroffen wurde, soll das entsprechende Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.
- Bebauungsplan Nr. 157-2 „Neue Mitte Golm (Süd-Ost)“: Auf Grundlage des Rahmenplans Golm, der im 1. Quartal 2023 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden soll, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer „Neuen Mitte Golm“ geschaffen werden.
- Bebauungsplan Nr. 129 „Nördlich In der Feldmark“, 2. Änderung: Ziel der Planung ist die Berücksichtigung neuer Erkenntnisse hinsichtlich der Möglichkeiten der zentralen und dezentralen Versickerung und der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Regenversickerungsbecken, das diesen Anforderungen entspricht. Ziel des Verfahrens ist

es darüber hinaus auch, die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und daraus resultierende Festsetzungen hinsichtlich der neuen wasserrechtlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen. Auch soll erörtert werden, inwieweit eine Anpassung weiterer städtebaulicher Parameter (Art und Maß der baulichen Nutzung) auf Grundlage aktueller Planungen unterschiedlicher Vorhabenträger sinnvoll erscheint.

#### Priorität 2:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße“: wesentliches Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum in der Geschwister-Scholl-Straße 42-46 (30 % sozialgerechter Wohnanteil).
- Rahmenplanung Seekrug/Pirschheide: wichtiges Planungsziel ist es, die Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Bereich zu betrachten; insbesondere hinsichtlich der Qualifizierung des Bahnhofs (auch als Standort für Park+Ride und Bike+Ride) und die Entwicklung von Wohnungsbau für die wachsende Stadt Potsdam.

Im Bereich **Stadtraum Süd-Ost** sind dies die folgenden Planungsaufgaben:

#### Priorität 1:

- Bebauungsplan Nr. 37 A „Potsdam-Center“, 3. Änderung, Teilbereich Ehemalige Wagenhalle: wesentliche Planungsziele sind die Erweiterung des Katalogs der zulässigen Nutzungen von Hotel zu gewerblichen Nutzungen (ohne Erweiterung des Einzelhandels).

#### Priorität 2:

- Bebauungsplan „Parkhaus Wetzlarer Straße/Nutheohr“: für dieses noch in Vorbereitung befindliche Planverfahren ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Parkhaus mit ÖPNV-Anbindung in diesem Bereich entsprechend dem STEK Verkehr ein wesentliches Planungsziel
- (vorhabenbezogener) Bebauungsplan „Medienstadt-Süd-Ost“: ein wichtiges Planungsziel dieses ebenfalls noch in Vorbereitung befindlichen Planverfahrens ist die Umsetzung der zu erwartenden Entscheidungen der Werkstatt Medienstadt auf den südöstlichen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“.

Im Bereich **Gesamtstädtische Planung** sind dies über die das dauerhafte Aufgabenspektrum hinaus die folgenden besonders zu benennenden Planungsaufgaben:

#### Priorität 1:

- Rahmenplanung Marquardt: Ziel der Rahmenplanung ist es, aktuelle Entwicklungen im Ortsteil aufzugreifen und eine nachhaltige Zukunftsvision für Marquardt zu formulieren, die die Gegebenheiten und Bedarfe des Ortes berücksichtigt. Dabei steht die behutsame Weiterentwicklung des Siedlungskerns im Fokus, die eine Flächenanalyse für neue Wohn-, Infrastruktur- und Freiraumangebote unter Vermeidung einer Verfestigung von Splittersiedlungen und weiterer Zerschneidungen der Landschaft voraussetzt. Entstehende Folgebedarfe sind mit zu berücksichtigen.
- Laufende Fortschreibung Potsdamer Baulandmodell: Die laufende Fortschreibung des Potsdamer Baulandmodells berücksichtigt jeweils aktuelle rechtliche und wohnungspolitische Veränderungen mit dem Ziel, die Anwendung weiter zu optimieren. Hierzu gehört auch die Erprobung neuer Werkzeuge wie etwa das Pilotverfahren zum kommunalen Zwischenerwerb im Kontext der Rahmenplanung Marquardt.
- Stadtentwicklungskonzept Gewässer und Ufer: Vor dem Hintergrund sich verstärkender vielfältiger Nutzungsansprüche an Potsdams Ufer- und Wasserflächen wird im Sinne der

Nachhaltigkeit eine umfassende planerische Harmonisierung der verschiedenen Ufer- und Gewässernutzungen untereinander und mit den Schutzanforderungen von Umwelt, Natur und Kulturlandschaft angestrebt. Mit einem integrierten Ansatz sollen durch geeignete räumliche Zuordnung so örtlich konkret wie möglich Nutzungsmöglichkeiten und Schutzbedingungen in der Potsdamer Gewässerlandschaft entwickelt werden. Angestrebt wird die weitestgehende Vermeidung oder zumindest Verringerung von Konflikten. Dazu wird es auch notwendig sein, die Ufer- und Gewässernutzungen angemessen zu begrenzen bzw. zu kontingentieren.

- Fortschreibung und Monitoring der Wohnungsbaupotentiale: Das Monitoring der Wohnungsbaupotentiale aus laufenden und rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie bestehenden Nachverdichtungspotentialen findet als Maßnahme des Wohnungspolitischen Konzeptes dauerhaft statt. Über den aktuellen Stand wird regelmäßig im Zuge einer Mitteilungsvorlage Bericht erstattet.
- Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes: Ziel der Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes ist es, vorhandene Maßnahmen zur Steuerung der Wohnraumversorgung vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen zu bewerten. In einem partizipativen Prozess sollen geeignete Maßnahmen identifiziert werden, die zur Umsetzung der gesamtstädtischen wohnungspolitischen Zielstellung beitragen können. Die Bearbeitung erfolgt unter Federführung FB39 zusammen mit FB99 und FB41/Bereich 411.

#### Priorität 2:

- Stadtentwicklungskonzept Hochhäuser: Hintergrund der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts Hochhäuser (StEK HH) ist zum einen das zunehmende Interesse der Wohnungs-/Bauwirtschaft an Hochhäusern (>22m – in Potsdam bisher maximal 60m), aber auch die Stärkung des flächensparenden Bauens. Dafür muss jedoch auch die städtebauliche Wirkung im Umfeld und ggf. auch die Fernwirkung von entsprechenden Projekten gezielt betrachtet werden. Das StEK HH soll z.B. Tabuzonen, Vorzugsgebiete und Regeln für künftige Projekte ermitteln. Dies ist einem umfassenden Beteiligungsprozess mit Stadtpolitik, Fachverwaltungen und Öffentlichkeit zu erarbeiten. Aufgrund begrenzter finanzieller Spielräume in den Haushaltsjahren 2023/2024 kann diese Aufgabe voraussichtlich erst ab dem Jahr 2025 begonnen werden.

#### Zwischenfazit zur Einstufung in Priorität 1

Aus Sicht der Verwaltung können mit der vorgeschlagenen Einstufung in Priorität 1 die wichtigsten in den jeweiligen Bereichen anstehenden Planungsaufgaben ausgewogen und in angemessenem Umfang bewältigt werden.

So können im **Stadtraum Nord** die wesentlichen Planungen für Kramnitz konkretisiert werden, außerdem die schon laufenden Verfahren in den nördlichen Ortsteilen fortgesetzt werden. Neu begonnen werden soll die Rahmenplanung für Uetz, die dann auch Grundlage für einen nachfolgenden Bebauungsplan für das Gebiet um das Schatullgut sein soll.

Im **Stadtraum Mitte** ist in erster Linie die Weiterführung der laufenden städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, u.a. der Potsdamer Mitte, der 2. Barocken Stadterweiterung und des Bornstedter Feldes möglich. Darüber hinaus stehen auch für notwendige Leistungen in den bereits aufgehobenen Gebietskulissen ausreichend Personalkapazitäten zur Verfügung, bspw. für die fristgerechte Erhebung der Ausgleichsbeträge und die ordnungsgemäße Abwicklung der Gebiete. Zudem können laufende Bebauungsplanverfahren weitergeführt und neue sanierungs- und

entwicklungsbedingte Planverfahren aufgenommen werden. Mit den Kapazitäten für die Rahmenplanung Stadtraum Am Kanal kann die Diskussion über eine klimaangepasste Umgestaltung dieses Bereiches unter Berücksichtigung historischer Gegebenheiten (Stadtkanal) qualifiziert weitergeführt werden.

Im **Stadtraum Süd-West** kann mit der vorgeschlagenen Prioritäteneinstufung die seit längerer Zeit gewünschte Entwicklung der „Neuen Golmer Mitte“ auf Grundlage eines mit vielen Akteur:innen abgestimmten Rahmenplans geleistet werden. Darüber hinaus sollen schwerpunktmäßig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Feuerwehrstandort und umfangreiche Sportstätten im Potsdamer Westen geschaffen. Mit weiteren Bebauungsplänen können wichtige Entwicklungen, wie beispielsweise an der Marquardter Chaussee oder an der Michendorfer Chaussee vorangetrieben werden.

Im **Stadtraum Süd-Ost** ist zunächst die Weiterführung wichtiger städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie von Maßnahmen aus dem Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ möglich, wie die Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen Babelsberg Nord, Babelsberg Süd und des Entwicklungsbereichs Babelsberg sowie der Stadterneuerungsmaßnahmen Schlaatz und Stern/Drewitz. Wichtige weitere Schwerpunkte erstrecken sich auf Flächen im Bereich Heinrich-Mann-Allee/Horstweg und in der Waldstadt II sowie an der Wetzlarer Bahn, im Bereich Kirchsteigfeld/Stern-Center sowie im Umfeld der Bahnhöfe Medienstadt, Griebnitzsee und Babelsberg bis hin zum Ufer des Griebnitzsees.

In der **gesamstädtischen Planung** können mit der vorgeschlagenen Prioritäteneinstufung die wichtigen Aufgaben von gesamstädtischer Bedeutung abgedeckt werden.

### **Nachrücker**

Bei Bestätigung der hier vorgeschlagenen Prioritäteneinstufung ergibt sich dennoch auch weiterhin eine Möglichkeit für die Stadtverordnetenversammlung, vorrangige Nachrücker aus Priorität 2 zur Aufnahme in Priorität 1 nach Abschluss eines dort verankerten Planverfahrens zu definieren. Dabei sind jedoch die tatsächlich verbleibenden Bearbeitungskapazitäten im laufenden Jahr entsprechend zu berücksichtigen.

Als solche Nachrücker werden verwaltungsseitig vorgeschlagen

für den Bereich **Stadtraum Nord:**

- der Bebauungsplan Nr. 22 „Am Weinberg“ (OT Groß Glienicke)

für den Bereich **Stadtraum Mitte:**

- der Bebauungsplan Nr. 38 „Villa Franke“
- das Projekt „Straßenräume neu denken – Freiraumkonzept Platz am Jägertor“

für den Bereich **Stadtraum Süd-West:**

- der Bebauungsplan Nr. 114 „Potsdamer Straße/Am Raubfang“
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan Südflanke Park Sanssouci/Geschwister-Scholl-Straße
- Rahmenplanung Seekrug/Pirschheide

für den Bereich **Stadtraum Süd-Ost**:

- der Bebauungsplan Nr. 138 „Am Schlaatz“, der mit dem Bebauungsplan Nr. 150 „Am Bisamkiez“ zusammengeführt werden kann.

für den Bereich **Gesamtstädtische Planung**:

- das Stadtentwicklungskonzept Hochhäuser

Es gibt daneben bereits Bebauungspläne, für die sich Überarbeitungsbedarf abzeichnet bzw. Verfahren, die aktuell noch nicht entsprechend ausgereift sind. Aufgrund der mit Erstellung der Beschlussvorlage noch offenen zeitliche Perspektive erfolgt an dieser Stelle noch kein Vorschlag zur Einstufung in die Prioritäten.

### **2.3 Fazit**

Im Ergebnis der verwaltungsseitig vorgenommenen Prüfung zu den im Fachbereich Stadtplanung für das Jahr 2023 aktiv zu klärenden stadtplanerischen Aufgaben ist zunächst festzustellen, dass es in den planenden Bereichen insgesamt deutlich mehr Aufgaben gibt, als kurzfristig bearbeitet werden können. Somit ist auch für das Jahr 2023 eine Prioritätensetzung unverzichtbar, die auf die begrenzten personellen Kapazitäten im Fachbereich abstellt.

Die vorliegende Prioritätenliste deckt aus Sicht der Verwaltung mit ihrer Einstufung in Priorität 1 die wichtigsten Planungsaufgaben in den jeweiligen Bereichen des Fachbereichs Stadtplanung rechnerisch sehr weitgehend ab. Die benannten Arbeitsschwerpunkte bilden damit die Voraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den planerisch tätigen Bereichen des Fachbereichs.

### **3. Empfehlung der Verwaltung**

Sofern dem Vorschlag der Verwaltung zugestimmt wird, kann die Beschlussvorlage „Vereinbarung von Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung, hier: Prioritätenfestlegung 2023“ bestätigt werden.

## Anlage 2 Bewertungsmatrix

### Legende: Wesentliche Planungsziele

UG Umsetzung einer Gesamtmaßnahme (Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Erneuerungsmaßnahmen)

Q Verbesserung Aufenthaltsqualität / Qualitätssicherung

RP Rahmenplanung zur Ermittlung städtebaulicher Entwicklungspotentiale / als Vorbereitung verbindlicher Bauleitplanung

A 1 Entwicklung von Schulstandorten

A 2 Entwicklung von Sportstandorten u. weit. Standorten für die soziale Infrastruktur

B 1 Sozialer Wohnungsbau der ProPotsdam

B 2 Schwerpunktprojekte der Genossenschaften

B 3 Weiterer Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) ab 100 Wohneinheiten

B 4 Sonstiger Wohnungsbau

C 1 Entwicklung von P 20/30- Flächen

C 2 Schwerpunktbranchen/Cluster des RWK

C 3 Bestandssicherung und -entwicklung vorhandener Unternehmen

C 4 Strategische Standortentwicklung

C 5 Weiteres Gewerbe ab 30.000 m<sup>2</sup> BGF

D Technische Infrastruktur

E 1 Behörden- o.a. Standorte des Bundes oder des Landes

E 2 Planerisch relevante Einzelprojekte von gesamtstädtischer Bedeutung

E 3 Einzelprojekte von besonderer Bedeutung für die Ortsteile

Priorität 1: Aktuelles Arbeitsprogramm

Priorität 2: zur kurz- und mittelfristigen (Wieder-)aufnahme anstehend

Priorität 3: zur Bearbeitung oder Überprüfung anstehend

### Verfahrensstand

o in Vorbereitung

+ Aufstellungsbeschluss wurde gefasst bzw. Beschlussvorlage dazu liegt aktuell vor/Aufstellungsvotum wurde im SBWL-Ausschuss abschließend behandelt

++ frühzeitige Beteiligungsschritte wurden durchgeführt

+++ Auslegungsbeschluss wurde gefasst bzw. Beschlussvorlage dazu liegt aktuell vor/  
Auslegungsvotum wurde im SBWL-Ausschuss abschließend behandelt/Öffentlichkeitsbeteiligung bereits durchgeführt

++++ Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss liegt aktuell vor











**Übersicht: Festlegung der Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung**

**- PRIORITÄTENFESTLEGUNG 2023**

27.09.2022

Hinweis: in Kürze abgeschlossene Verfahren grau hinterlegt

**Neu in die jeweilige Prioritätenstufe aufgenommene Verfahren in Fettdruck**

Planverfahren (K): Planverfahren mit Kostentragungsvertrag

<b>Stadttraum Nord</b>	<b>Stadttraum Mitte</b>	<b>Stadttraum Süd-West</b>	<b>Stadttraum Süd-Ost</b>	<b>Gesamtstädtische Planung</b>
<u>Verfügbare Planstellen (inkl. kurzfristig nachbesetzte Personalkapazitäten - Stellenplan 2023/2024):</u>				
5,9 Planstellen	5,6 Planstellen	5,5 Planstellen	6,9 Planstellen	7,8 Planstellen
<u>abzüglich mittelbare Aufgaben:</u> (30 % der verfügbaren Personalkapazitäten)				
1,8 Planstellen	1,7 Planstellen	1,7 Planstellen	2,1 Planstellen	2,3 Planstellen
<u>abzüglich Querschnittsaufgaben im Fachbereich</u>				
0,1 Planstellen Standards Klima-, Umwelt- und Immissionschutz	0,1 Planstellen Standards Besonderes Städtebaurecht	0,1 Planstellen Standards Städtebauliche Gestaltung, Baukultur und Wettbewerb	0,1 Planstellen Standards Bebauungsplanung und städtebauliche Verträge	0,1 Planstellen Standards Beteiligung/Partizipation
0,1 Planstellen Klimaschutz/Klimaanpassung in der Stadtplanung in allen Stadträumen und in der Gesamtstädtischen Planung	0,1 Planstellen	0,1 Planstellen	0,1 Planstellen	0,1 Planstellen
<u>abzüglich Aufgabenfelder FB41 außerhalb Prioritätenliste</u>				
		0,5 Planstellen Gestaltungsrat		2,1 Planstellen Sektorale Interessenvertretung und Fachberatung; Begleitung konkretisierender Planungs- und Genehmigungsverfahren
				0,8 Planstellen Raum-/Regional-/Fachplanerische sowie interkommunale Abstimmungen
<u>Verbleibende Planstellen für konkrete Planungsaufgaben der Prioritätsliste:</u>				
<b>4,0 Planstellen</b>	<b>3,7 Planstellen</b>	<b>3,2 Planstellen</b>	<b>4,6 Planstellen</b>	<b>2,4 Planstellen</b>

**Priorität 1 Aktuelles Arbeitsprogramm**

Stadtraum Nord

Stadtraum Mitte

Stadtraum Süd-West

Stadtraum Süd-Ost

Gesamtstädtische Planung

**1. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Erneuerungsmaßnahmen**

<u>Maßnahme</u>	Planstellen	<u>Maßnahme</u>	Planstellen	<u>Maßnahme</u>	Planstellen	<u>Maßnahme</u>	Planstellen	<u>Maßnahme</u>	Planstellen
Entwicklungsmaßnahme Kramnitz	1,0	Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte	1,4	Vorbereit. Untersuchungen Golm-Nord	0,7	Sanierungsgebiet Babelsberg Nord	0,2		
		Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung	0,4			Sanierungsgebiet Babelsberg Süd	0,2		
		Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld	0,5			Entwicklungsmaßnahme Babelsberg	0,3		
		ehem. Sanierungsgebiet Schiffbauergasse	0,1			Stadterneuerungsmaßnahme Schlaatz	0,5		
		Erneuerungsmaßnahme Jägervorstadt Ost	0,1			Stadterneuerungsmaßnahme Stern/Drewitz (incl. Rahmenplanung)	0,5		
		Entwicklungsmaßnahme Block 27	0,1						
		<b>Kapazitätenbindung zu 1.:</b>							
<b>Planstellen</b>	<b>1,0</b>	<b>Planstellen</b>	<b>2,5</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,7</b>	<b>Planstellen</b>	<b>1,7</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,0</b>
<b>SAN-/ENT-Maßnahmen</b>	<b>1</b>	<b>SAN-/ENT-Maßnahmen</b>	<b>6</b>	<b>SAN-/ENT-Maßnahmen</b>	<b>1</b>	<b>SAN-/ENT-Maßnahmen</b>	<b>5</b>	<b>SAN-/ENT-Maßnahmen</b>	<b>0</b>

## Stadtraum Nord

## Stadtraum Mitte

## Stadtraum Süd-West

## Stadtraum Süd-Ost

## Gesamtstädtische Planung

## 2. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanverfahren sowie sonstige Satzungsverfahren (mit Nr. und Titel)

## 2.1 Bebauungspläne / Flächennutzungsplanverfahren

Maßnahme	Planstellen	Maßnahme	Planstellen	Maßnahme	Planstellen	Maßnahme	Planstellen	Maßnahme	Planstellen
19 Ehemaliger Schießplatz (OT Groß Glienicke)	0,2	SAN P 20 Am Alten Markt/Am Kanal	0,2	112 Campingplatz Gaisberg	0,2	2 Horstweg-Süd, 5. Änd. u. Ergänzung, TB H.-Mann-Allee/Horstweg-Nuthewinkel	0,20	Flächennutzungsplan Potsdam Gesamtsteuerung & Fortschreibung	0,10
143 Westliche Insel Neu Fahrland (K)	0,2	40 Kaserne Kirschallee, 1. Änderung (David-Gilly-Str.)	0,2	149 Michendorfer Chaussee (ehemaliges Postgelände) (K)	0,2	2 Horstweg-Süd, 6. Änderung, TB Horstweg/Schlaatzweg-Nuthewiesen (K)	0,20	FNP-Änderung 02/14 Vorgelände Babelsberger Park	0,05
156-1 Gewerbeflächen Friedrichspark Süd	0,2	78 Französische Straße Änderung (K)	0,1	157-1 Neue Mitte Golm	0,2	18 Kirchsteigfeld, 5. Änderung, TB östlich d. Ricarda-Huch-Straße (K)	0,2	FNP-Änderung 11/15 (parallel) Michendorfer Chaussee (BP149)	0,1
167 Schulstandort Ketziner Straße (OT Fahrland)	0,2	172 Uferbereich Bertinistraße/Jungfernsee (K)	0,2	<b>157-2 Neue Mitte Golm</b>	0,2	18 Kirchsteigfeld, 7. Änderung, TB Grundschule Lise-Meitner-Straße	0,2	FNP-Änderung 12/16 Autohaus Babelsberg	0,1
173 Freiflächensolaranlagen Marquardt/Satzkorn (K)	0,2	7 Berliner Straße/Uferseite 2. Änd., TB Sportplatz	0,2	164 Sportanlagen Kuhfortdamm	0,2	<b>37A Potsdam-Center, 3.Änderung, TB Ehemalige Wagenhalle (K)</b>	0,2	FNP-Änderung 14/17B Krampnitz Teil B	0,1
11A Waldsiedlung, 1. Änd. (OT Groß Glienicke) (K)	0,2			170 Bayrisches Haus (K)	0,2	119 Medienstadt (K)	0,2	FNP-Änderung 15/17 (parallel) Schulstandort Waldstadt Süd (BP142)	0,1
<b>141-1 EB Krampnitz Klinkerhöfe Süd</b>	0,2			175 Marquardter Chaussee	0,2	142 Schulstandort Waldstadt-Süd	0,2	FNP-Änderung 17/17 (parallel) Ehem. Schießplatz Groß Glienicke	0,1
<b>141-2 EB Krampnitz Bergviertel</b>	0,2			176 Hermannswerder (einfacher BP)	0,2	160 Westlicher Universitätscampus Griebnitzsee (K)	0,2	FNP-Änderung 19/17 (parallel) Westl. Universitätscampus Griebnitzsee (BP160)	0,1
<b>141-8 EB Krampnitz Schule</b>	0,2			129 Nördlich In der Feldmark, 1. Änderung	0,2	161 Seniorenwohnanlage Ketziner Straße (OT Fahrland)	0,2	FNP-Änderung 20/17 (parallel) Nördlich In der Feldmark (BP129)	0,1
<b>141-4 EB Krampnitz Klinkerhöfe Ost</b>	0,2			<b>Feuerwehrstandort westl. Potsdam/Eiche</b>	0,2	163 Erich-Weinert-Straße Wetzlarer Bahn	0,2	FNP-Änderung 23/18 (parallel) Westliche Insel Neu Fahrland (BP143)	0,1
<b>141-5A EB Krampnitz Eingangsbereich an der B 2</b>	0,2			<b>129 Nördlich In der Feldmark, 2. Änderung</b>	0,2	166 Glasmeisterstraße (K)	0,2	FNP-Änderung 22/17 (parallel) Erich-Weinert-Str./Wetzlarer Bahn (BP163)	0,1
<b>141-5B EB Krampnitz Uferpark</b>	0,2			34-5 Katharinenholzstraße	0,2	174 Griebnitzsee-Ufer	0,4	FNP-Änderung 25/20 Kirchsteigfeld	0,1
<b>141-6 EB Krampnitz Park/Luch/Feldflur</b>	0,2							FNP-Änderung 26/21 (parallel) Marquardter Chaussee/Am Kanal (BP175)	0,1
<b>141-7A EB Krampnitz südl. Zentrum West</b>	0,2							FNP-Änderung 27/21 (parallel) Freiflächensolaranlage Marquardt/Satzkorn (BP173)	0,1
<b>141-9 EB Krampnitz Heidequartier</b>	0,2							<b>FNP-Änderung 28/22 Golm Nord</b>	0,2
Am Königsweg, 15. Änd. (OT Fahrland)	0,2								
113 Pappelallee/Reiherweg	0,2								
<b>Kapazitätenbindung zu 2.1.:</b>									
<b>Planstellen</b>	<b>3,0</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,9</b>	<b>Planstellen</b>	<b>2,4</b>	<b>Planstellen</b>	<b>2,6</b>	<b>Planstellen</b>	<b>1,2</b>
<b>Bebauungspläne / Flächennutzungsplanverfahren</b>	<b>17</b>	<b>Bebauungspläne / Flächennutzungsplanverfahren</b>	<b>5</b>	<b>Bebauungspläne / Flächennutzungsplanverfahren</b>	<b>12</b>	<b>Bebauungspläne / Flächennutzungsplanverfahren</b>	<b>12</b>	<b>Bebauungspläne / Flächennutzungsplanverfahren</b>	<b>15</b>

Stadtraum Nord

Stadtraum Mitte

Stadtraum Süd-West

Stadtraum Süd-Ost

Gesamtstädtische Planung

## 2.2 Vorhabenbezogene Bebauungspläne (mit Nr. und Titel)

Maßnahme	Planstellen	Maßnahme	Planstellen	Maßnahme	Planstellen	Maßnahme	Planstellen	Maßnahme	Planstellen
41 Wohnmobilstellplatz Marquardt-Süd (K)	0,2			37 Nahversorgung Potsdamer Straße (K)	0,20	39 Wohnen am Stern, TB A und TB B (K)	0,40		
<b>Kapazitätenbindung zu 2.2.:</b>									
<b>Planstellen</b>	<b>0,2</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,0</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,2</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,4</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,0</b>
<b>Vorhabenbezogene Bebauungspläne</b>	<b>1</b>	<b>Vorhabenbezogene Bebauungspläne</b>	<b>0</b>	<b>Vorhabenbezogene Bebauungspläne</b>	<b>1</b>	<b>Vorhabenbezogene Bebauungspläne</b>	<b>1</b>	<b>Vorhabenbezogene Bebauungspläne</b>	<b>0</b>

## 2.3 Sonstige Satzungsverfahren nach BauGB oder BbgBO

Maßnahme	Planstellen	Maßnahme	Planstellen	Maßnahme	Planstellen	Maßnahme	Planstellen	Maßnahme	Planstellen
		Anpassung Werbesatzung Teilbereich Innenstadt	0,10						
<b>Kapazitätenbindung zu 2.3.:</b>									
<b>Planstellen</b>	<b>0,0</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,1</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,0</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,0</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,0</b>
<b>Sonstige Satzungsverfahren</b>	<b>0</b>	<b>Sonstige Satzungsverfahren</b>	<b>1</b>	<b>Sonstige Satzungsverfahren</b>	<b>0</b>	<b>Sonstige Satzungsverfahren</b>	<b>0</b>	<b>Sonstige Satzungsverfahren</b>	<b>0</b>

## Gesamt zu 2. Kapazitätenbindung für vorbereitende/verbindliche/vorhabenbezogene Bauleitplanung und sonstige Satzungsverfahren nach BauGB oder BrbBO

<b>Planstellen</b>	<b>3,2</b>	<b>Planstellen</b>	<b>1,0</b>	<b>Planstellen</b>	<b>2,6</b>	<b>Planstellen</b>	<b>3,0</b>	<b>Planstellen</b>	<b>1,2</b>
<b>Planverfahren</b>	<b>18</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>6</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>13</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>13</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>15</b>

## Stadtraum Nord

## Stadtraum Mitte

## Stadtraum Süd-West

## Stadtraum Süd-Ost

## Gesamtstädtische Planung

## 3. Städtebauliche Rahmenplanungen oder stadtraumbezogene informelle städtebauliche Planungen und informelle Planungs- und Beteiligungsprozesse

Maßnahme	Planstellen								
städttebauliche Rahmenplanung Uetz	0,4	Rahmenplanung Stadtraum Am Kanal (einschl. 3. BA)	0,4	Rahmenplanung Golm	0,1	Werkstattverfahren Medienstadt	0,1	Rahmenplanung Marquardt	0,3
		Straßenräume neu denken - Möblierungskonzept Innenstadt	0,1						
<b>Kapazitätenbindung zu 3.:</b>									
<b>Planstellen</b>	<b>0,4</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,5</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,1</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,1</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0,3</b>
Städtebauliche Rahmenplanungen oder stadtraumbezogene informelle städtebauliche Planungen und informelle Planungs- und Beteiligungsprozesse/Plan-Verfahren	1	Städtebauliche Rahmenplanungen oder stadtraumbezogene informelle städtebauliche Planungen und informelle Planungs- und Beteiligungsprozesse/Plan-Verfahren	2	Städtebauliche Rahmenplanungen oder stadtraumbezogene informelle städtebauliche Planungen und informelle Planungs- und Beteiligungsprozesse/Plan-Verfahren	1	Städtebauliche Rahmenplanungen oder stadtraumbezogene informelle städtebauliche Planungen und informelle Planungs- und Beteiligungsprozesse/Plan-Verfahren	1	Städtebauliche Rahmenplanungen oder stadtraumbezogene informelle städtebauliche Planungen und informelle Planungs- und Beteiligungsprozesse/Plan-Verfahren	1

## 4. Gesamtstadtbezogene sektorale Planungen und Konzepte einschließlich Beteiligungsprozesse

Maßnahme	Planstellen								
								Laufende Fortschreibung Potsdamer Baulandmodell	0,1
								Stadtentwicklungskonzept Gewässer und Ufer	0,3
								Wohnungsbaupotentiale Monitoring/ Fortschreibung	0,2
								Wohnungspolitisches Konzept WoPoKo Fortschreibung (mit FB39)	0,3
<b>Kapazitätenbindung zu 4.:</b>									
<b>Planstellen</b>	<b>0</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0</b>	<b>Planstellen</b>	<b>0</b>	<b>Planstellen</b>	<b>1</b>
Erarbeitung von gesamtstädtischen/sektoralen Planungen und Konzepten	0	Erarbeitung von gesamtstädtischen/sektoralen Planungen und Konzepten	0	Erarbeitung von gesamtstädtischen/sektoralen Planungen und Konzepten	0	Erarbeitung von gesamtstädtischen/sektoralen Planungen und Konzepten	0	Erarbeitung von gesamtstädtischen/sektoralen Planungen und Konzepten	4

**Summe Kapazitätenbindung und Planverfahren der Priorität 1 insgesamt**

Maßnahmen	20	Maßnahmen	14	Maßnahmen	15	Maßnahmen	19	Maßnahmen	20
Planstellen Bedarf	4,6	Planstellen Bedarf	4,0	Planstellen Bedarf	3,4	Planstellen Bedarf	4,8	Planstellen Bedarf	2,4
Planstellen Ist	4,0	Planstellen Ist	3,7	Planstellen Ist	3,2	Planstellen Ist	4,6	Planstellen Ist	2,4

Differenz: -0,6 -0,2 -0,2 -0,2 0,0

Für das vorgesehene Arbeitsprogramm fehlen rein rechnerisch Kapazitäten in den vier Stadträumen. Der Kapazitätsengpass liegt jeweils unter 1 Stelle. Da diese vollständige Darstellung der Maßnahmen im Fachbereich erstmalig erfolgt, fehlt noch Erfahrung damit. Es ist im weiteren Jahresverlauf zu beobachten, ob die angenommenen Zeiteile und Kapazitäten realistisch geschätzt sind und die vorhandenen Kapazitäten ausreichen. Die gesamte Kapazitätsrechnung geht davon aus, dass zu Anfang 2023 alle vorhandenen Planstellen im Fachbereich auch besetzt sind. Falls dieses nicht gegeben ist, müssen die Maßnahmen entsprechend reduziert bzw. gestreckt werden.









Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0979**

öffentlich

### Betreff:

Fortschreibung Prioritätenliste naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

**Einreicher:** Fraktion DIE aNDERE

Erstellungsdatum: 19.10.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

Zuständigkeit

09.11.2022

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Liste mit Projekten zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fortzuschreiben, die in den kommenden Jahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und den damit verbundenen städtebaulichen Verträgen, bei der Anwendung der Baumschutzverordnung und bei der Festsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus anderen Rechtsbereichen prioritär bearbeitet werden.

Die Liste soll die Projekte nach den herausragenden Qualitäten differenzieren. Zu diesen gehören unter anderem

1. die Herstellung naturnaher Landschaften und Biotope
2. die Verbesserung und Erhöhung der Biodiversität
3. Entsiegelung von Flächen
4. Renaturierung ehemals gewerblich genutzter Flächen
5. Erhöhung der Niederschlagsmenge, die versickert oder aufgefangen und genutzt wird.

Bei der Erstellung der Prioritäten werden die anerkannten Naturschutzverbände eingebunden.

Das Ergebnis ist der Stadtverordnetenversammlung bis April 2023 vorzustellen.

Laura Kapp und Denny Menzel  
Fraktionsvorsitzende

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

In den letzten Jahren sind die Auswirkungen des Klimawandels im Potsdamer Stadtgebiet deutlich spürbar geworden. Die zunehmenden Hitze- und Trockenperioden führen zum Absterben von Bäumen und Sträuchern, zum Austrocknen von Oberflächengewässern und zu einer enormen Hitzebelastung gerade in den dichtbesiedelten und hochgradig versiegelten Stadtgebieten.

Daher wird es immer wichtiger, bei Eingriffen in Natur und Landschaft wirklich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen, die diese Eingriffe vorab oder zeitnah ausgleichen und möglichst vollständig kompensieren. Außerdem müssen diese Maßnahmen wieder zu einem höheren Teil im Stadtgebiet umgesetzt werden.

Eine fachlich fundierte Prioritätenliste der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen senkt auch den Verwaltungsaufwand bei der Bearbeitung von Bau- und Fällgenehmigungen deutlich.

**Landeshauptstadt Potsdam**

Geschäftsbereich

**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

**Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:**

Titel des Antrages:

**Drucksache Nr.:****TOP:****Stellungnahme der Verwaltung**

1. Rechtliche Einschätzung

2. Berücksichtigung im Haushaltsplan

3. Zeitliche Umsetzbarkeit

4. Inhaltliche Einordnung

Datum/Unterschrift  
Oberbürgermeister / Geschäftsbereichsleitende/r



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

- Änderungsantrag  
 Ergänzungsantrag  
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

22/SVV/0979

 öffentlich**Einreicher: Fraktion DIE aNDERE**

Betreff: Prioritätenliste naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Erstellungsdatum 13.12.2022

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
13.12.2022	Ausschuss SBWL	x	
15.12.2022	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität	x	
25.01.2023	Stadtverordnetenversammlung		x

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein stadtweites Kataster für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erstellen oder erstellen zu lassen. Die ins Kataster aufgenommenen Maßnahmen sollen in den kommenden Jahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und den damit verbundenen städtebaulichen Verträgen, bei der Anwendung der Baumschutzverordnung und bei der Festsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus anderen Rechtsbereichen prioritär beauftragt und bearbeitet werden.

Das Kataster soll die Projekte nach den herausragenden Qualitäten differenzieren. Zu diesen gehören unter anderem

1. die Herstellung naturnaher Landschaften und Biotope
2. die Verbesserung und Erhöhung der Biodiversität
3. die Entsiegelung von Flächen
4. die Renaturierung ehemals gewerblich genutzter Flächen
5. die Erhöhung der Niederschlagsmenge, die versickert oder aufgefangen und genutzt wird.

Bei der Erstellung der Prioritäten werden die anerkannten Naturschutzverbände eingebunden.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die erforderlichen Kosten im Haushaltsentwurf 2023/24 einzustellen.

Die Stadtverordnetenversammlung ist im September 2023 über den Sachstand zu unterrichten.

**Begründung:**

Der Antrag knüpft an den Beschluss 21/SVV/0224 an, der den Oberbürgermeister mit der Erstellung eines Katasters von Einzelmaßnahmen beauftragte. Bereits bei der Diskussion dieses Antrags in den Fachausschüssen unterstützte der Fachbereichsleiter Klima, Umwelt und Grünflächen das Anliegen. Er machte aber deutlich, dass die erforderlichen Kapazitäten (eine halbe Personalstelle) fehlt, um den Antrag umzusetzen. Da der Beschluss letztlich unter Haushaltsvorbehalt gefasst wurde und die Personalkapazitäten im Fachbereich nicht erhöht wurden, konnte das Kataster bis heute nicht erstellt werden.

Angesichts der klimapolitischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Potsdam muss diese Hängepartie nun endlich beendet werden. Mit dem jetzigen Antrag soll der Oberbürgermeister mit der Planung der erforderlichen Mittel im Haushaltsentwurf 2023-2024 beauftragt werden. Außerdem soll auch die Möglichkeit einer externen Vergabe der Leistung geschaffen werden.

Die Identifizierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll sicherstellen, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst orts- und zeitnah erfolgt.

Künftig sollen verstärkt Ausgleichsmaßnahmen getätigt werden, mit denen die Versickerung (Grundwasserneubildung) oder Speicherung/Nutzung von Niederschlagswasser (Einsparung von Trinkwasser) gefördert wird.

Die Erstellung eines Maßnahmenkatasters ist keine freiwillige oder zusätzliche Leistung. Vielmehr erleichtert ein solches Kataster die gesetzlich vorgeschriebene Festsetzung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei der Bearbeitung konkreter Bauvorhaben.

---

gez. Laura Kapp und Denny Menzel  
Fraktionsvorsitzende



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/1008**

öffentlich

**Betreff:**

Unterstützung Blumenfee vom Luisenplatz

**Einreicher:** Fraktion Sozial.DIE LINKE.Potsdam

Erstellungsdatum: 25.10.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
09.11.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister beauftragt, das ehrenamtliche Engagement der Blumenfee auf dem Luisenplatz Potsdam mit Sachmitteln aus dem Budget der LHP zu unterstützen.

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg  
Fraktionsvorsitzende

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgebblätter beifügen

**Begründung**

Eleanora Terrelonge-Griffith de Franke, besser bekannt als „Blumenfee Ele vom Luisenplatz“ sorgt seit mittlerweile 10 Jahren dafür, dass der Luisenplatz in Potsdam aufblüht. Sie bepflanzt ehrenamtlich den Luisenplatz mit wunderbaren Blumenarrangements. Sie bezahlt sämtliche Investitionen aus eigener Tasche. Neben der täglichen Blumenpflege räumt sie auch Müll weg, den andere dort achtlos liegen lassen - und das alles in ihrer Freizeit.

Der Luisenplatz hat sich durch ihr Engagement zu einem Wohlfühlort und Anziehungspunkt für Potsdamer:innen und Touristen entwickelt.

Leider werden immer wieder Blumen und Pflanzgefäße gestohlen oder mutwillig zerstört. Mit diesem Antrag soll das ehrenamtliche Engagement mit Sachmitteln für Blumen und Pflanzgeräte unterstützt werden.

**Landeshauptstadt Potsdam**

Geschäftsbereich

**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

**Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:**

Titel des Antrages:

**Drucksache Nr.:****TOP:****Stellungnahme der Verwaltung**

1. Rechtliche Einschätzung

2. Berücksichtigung im Haushaltsplan

3. Zeitliche Umsetzbarkeit

4. Inhaltliche Einordnung

Datum/Unterschrift  
Oberbürgermeister / Geschäftsbereichsleitende/r



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/1051**

öffentlich

### Betreff:

Verkaufs-Exposé Krampnitz – Nordgebäude Stadtplatz Ost ruhend stellen, Moratorium!

**Einreicher:** Fraktion Bürgerbündnis, Stadtverordneter Menzel  
BVB Freie Wähler

Erstellungsdatum: 08.11.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

### Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
09.11.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Geschäftsführung der ProPotsdam unverzüglich anzuweisen, das Verkaufs-Exposé für Krampnitz – Nordgebäude Stadtplatz Ost vorerst ruhend zu stellen, bis die Widersprüche zwischen den Angaben im Exposé und Masterplan, Architekturwettbewerb sowie B-Plan 141-5a aufgeklärt sind.

Der Stadtverordnetenversammlung ist bis zur Januarsitzung 2023 zu berichten.

gez. Dr.Klockow/Kirsch  
Fraktionsvorsitzende/r

Menzel  
BVB Freie Wähler

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Die Pro Potsdam GmbH bietet das Grundstück Nordgebäude Stadtplatz Ost zum Verkauf unter: <https://www.propotsdam.de/erwerben/verkaufsobjekte/verkaufsobjektdetails/krampnitz-nordgebaeude-stadtplatz-ost> und weitere Unterlagen an.

Als BGF wird im Exposé oberirdisch gesamt: 10.377 m<sup>2</sup> BGF auf Seite 18 angegeben. Laut B-Plan 141-5a wird ein Baufenster von 40 m X 69 m X 3 Geschosse = 8.280 m<sup>2</sup> zugelassen? Auch das zweite Baufenster (im B-Plan 20x20 m) und die Visualisierung der Uferbebauung erscheinen in der neuen Visualisierung merklich größer, die Lage des Parkhauses wurde im Exposé komplett geändert. Der im Exposé dargestellte, massive Baukörper (s. d. S. 16 und 17), erscheint gegenüber dem verbleibenden Stadtplatz überdimensioniert, wenn die verbleibende Straßenflucht mit Straßenbahnhaltestelle überhaupt noch als Platz zu bezeichnen ist. Der geplante Neubau wirkt zudem unproportioniert und mächtig, insbesondere im Verhältnis zum umgebenden, denkmalgeschützten Bestand. Faktisch wird mit der geplanten, kompletten Bebauung des ehemaligen Platzes die städtebaulich und historisch bedeutsame, repräsentative Eingangssituation mit den bedeutenden Einzeldenkmälern (Turm, Wache, Offizierskasino und Stabsgebäude), die nur durch den entsprechenden Freiraum wirken können, vernichtet. Freiflächen für Regenwasserversickerung und ökologische Ausgleichs- und Erholungsfunktionen verschwinden.

Im Exposé wird auf Seite 17 ausgeführt, dass im Juni 2022 von Planungsteams ein städtebaulicher Werkstattverfahren durchgeführt wurde. Im Krampnitz Forum vom 28.01.20 wurde vom Siegerbüro des Wettbewerbs Stadtplatz Ost eine Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses zur „Präzisierung der räumlichen und freiräumlichen Qualitäten“ vorgestellt, die ebenfalls nicht in der aktuellen Planung berücksichtigt wurde.

Durch die fehlenden Grundlagen der o. g. Prospektversprechen, ist nicht auszuschließen, dass der LH Potsdam ein großer Schaden droht, wenn diese nicht erfüllt werden.

Insofern ist ein Zurückziehen des Verkaufsprospektes geboten. Ein Neues Verkaufsexposé ist auf der Grundlage der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zu fertigen.

**Landeshauptstadt Potsdam**

Geschäftsbereich

**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

**Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:**

Titel des Antrages:

**Drucksache Nr.:****TOP:****Stellungnahme der Verwaltung**

1. Rechtliche Einschätzung

2. Berücksichtigung im Haushaltsplan

3. Zeitliche Umsetzbarkeit

4. Inhaltliche Einordnung

Datum/Unterschrift  
Oberbürgermeister / Geschäftsleitende/r



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/1063**

**Betreff:**

öffentlich

### Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Findling"

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 09.11.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.12.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Findling“ gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (gemäß Anlage 1).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?** Nein Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Findling" ergeben sich zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.

Bis zur Satzungsaufhebung erfolgt die Finanzierung über das Treuhandvermögen aus Restmitteln.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Sanierungsmaßnahme „Am Findling“ gegenüber dem Land fördertechnisch abzurechnen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

**Berechnungstabelle Demografieprüfung:**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

**Klimaauswirkungen**

positiv     negativ     keine

**Fazit Klimaauswirkungen:****Begründung:**

Sanierungssatzungen sind gemäß § 162 Abs. 1 BauGB aufzuheben, wenn

1. Die Sanierung durchgeführt ist oder
2. Die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. Die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. Die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Eines der Ziele der Sanierungsmaßnahme „Am Findling“ ist in absehbarer Zeit nicht zu erreichen.

Die Ziele der Sanierungsmaßnahme waren:

1. **Sicherung und Sanierung vorhandener Gebäudesubstanz**
2. **Verbesserung des Wohnumfeldes**
3. **Erneuerung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums**
4. **Bürgerbeteiligung und sozialverträgliche Sanierung**

Die Ziele der Sanierung wurden nur zum Teil erreicht.

Die Sicherung und Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz ist zu 100 % erfolgt.

Die privaten Freiflächen und die öffentlichen Plätze und Grünflächen wurden aufgewertet.

Die sozialverträgliche Erneuerung des Wohnungsbestandes und umfangreiche Bürgerbeteiligungen konnten durchgeführt werden.

Die Mängel im öffentlichen Straßenraum, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2008 in der Kopernikusstraße, der Großbeerenstraße und der Pestalozzistraße sowie deren Kreuzungsbereichen festgestellt wurden, bestehen weiterhin.

Die Beseitigung dieses städtebaulichen Missstands durch die Erneuerung des öffentlichen Straßenraums konnte und kann in absehbarer Zeit nicht erreicht werden und verbleibt als Aufgabe.

Aufgrund der Durchführung der Sanierung im einfachen Verfahren war für die Finanzierung der Straßenerneuerung die Erhebung von Beiträgen gemäß KAG von den anliegenden Eigentümerinnen und Eigentümern vorgesehen.

Der Beschluss des Landtages von 2019, dass für die Erneuerung bestehender Straßen keine Anliegerbeiträge mehr zu erheben sind, hat dazu beigetragen, dass die Sanierungsmaßnahme nicht mehr ausfinanziert ist.

Da ein Teil der Sanierungsziele erfüllt ist und der andere Teil der Sanierungsziele sich in absehbarer Zeit nicht umsetzen lässt, ist die Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufzuheben.

Anlage 1: Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Findling“ (2 Seiten)  
Anlage 2: Abschlussbericht (21 Seiten)

### **Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Findling“**

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6) in Verbindung mit § 162 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am ..... folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

Die Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets „Am Findling“ vom 2. März 2011 wird aufgehoben.

#### § 2

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ist im Lageplan als Anlage 1 zu dieser Satzung dargestellt. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

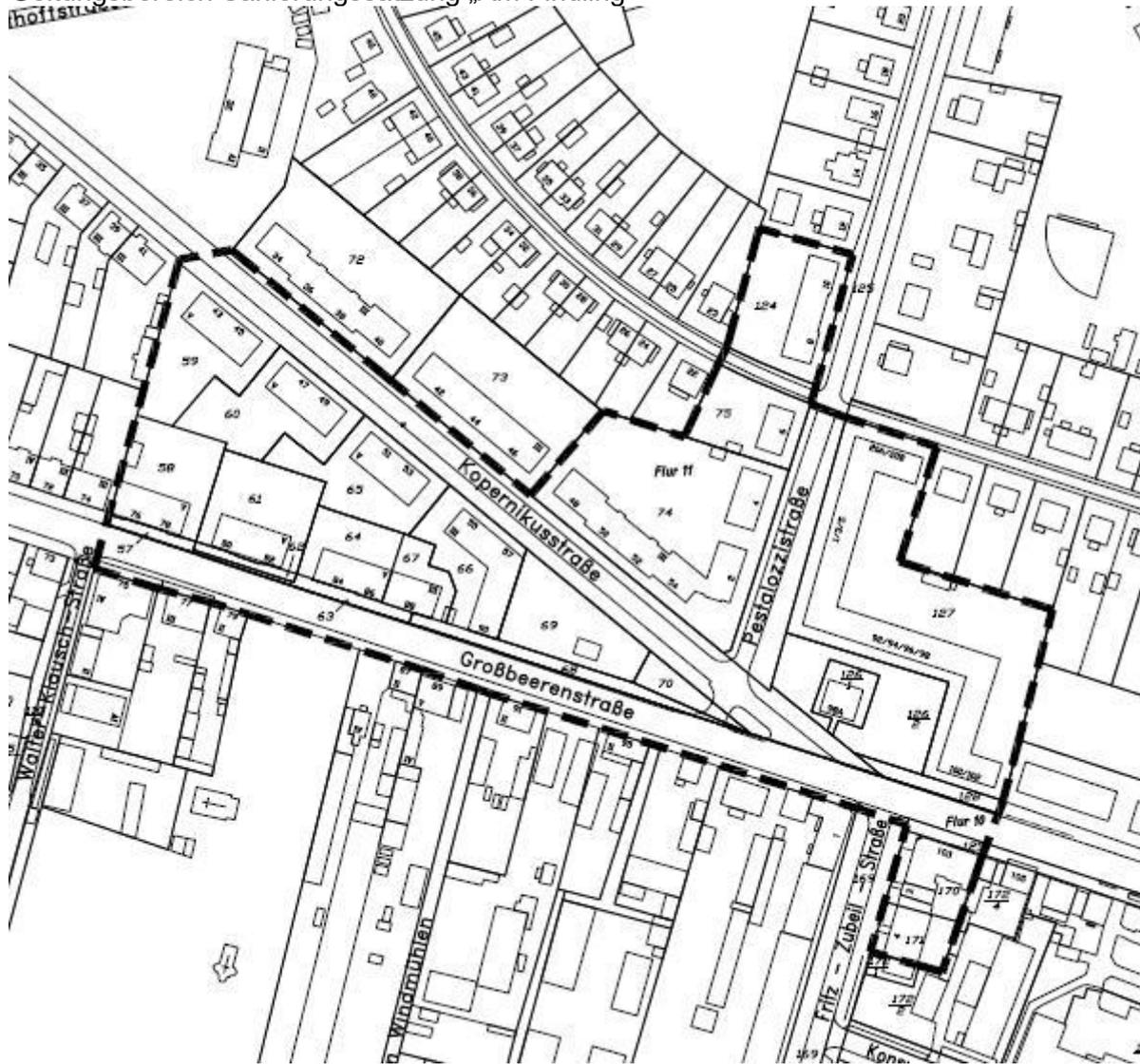
#### § 3

Diese Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Potsdam, den .....

.....  
Mike Schubert  
Oberbürgermeister

Geltungsbereich Sanierungssatzung „Am Findling“





# Landeshauptstadt Potsdam



**Landeshauptstadt Potsdam  
Sanierungsgebiet „Am Findling“**

**Abschlussbericht**

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

### Impressum

#### **Auftraggeber:**

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereiche Stadtraum Mitte und Stadtraum Süd-Ost  
14461 Potsdam

#### **Bearbeitung:**

Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH  
Schornsteinfegergasse 3  
14482 Potsdam  
Stadtraum Mitte

Alle Fotos, soweit nicht anders angegeben: Stadtkontor GmbH

Foto Titelseite: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
(Brandenburgviewer)

Stand: Oktober 2022



## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation und Sanierungsziele</b> .....	<b>5</b>
2.1	Ausgangssituation der Sanierung .....	5
2.2	Abgrenzung des Sanierungsgebiets .....	6
2.3	Sanierungsziele.....	7
2.4	Verfahren der Sanierung .....	8
<b>3</b>	<b>Durchführung der Gesamtmaßnahme</b> .....	<b>8</b>
3.1	Städtebauliche Untersuchungen und Planungen .....	8
3.2	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung.....	8
3.3	Durchführungsaufgaben.....	9
3.4	Erneuerung des Gebäudebestandes .....	10
3.5	Erneuerung des öffentlichen Raums und der Straßen.....	12
<b>4</b>	<b>Erreichung und Sicherung der Sanierungsziele</b> .....	<b>14</b>
4.1	Erreichung der Sanierungsziele .....	14
4.2	Sicherung der erreichten Sanierungsziele .....	15
<b>5</b>	<b>Vernetzung verschiedener Förderinstrumente</b> .....	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Finanzierung der Gesamtmaßnahme</b> .....	<b>17</b>
6.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	17
6.2	Besonderheiten und Finanzierungsprobleme .....	21
<b>7</b>	<b>Fazit und Ausblick</b> .....	<b>21</b>

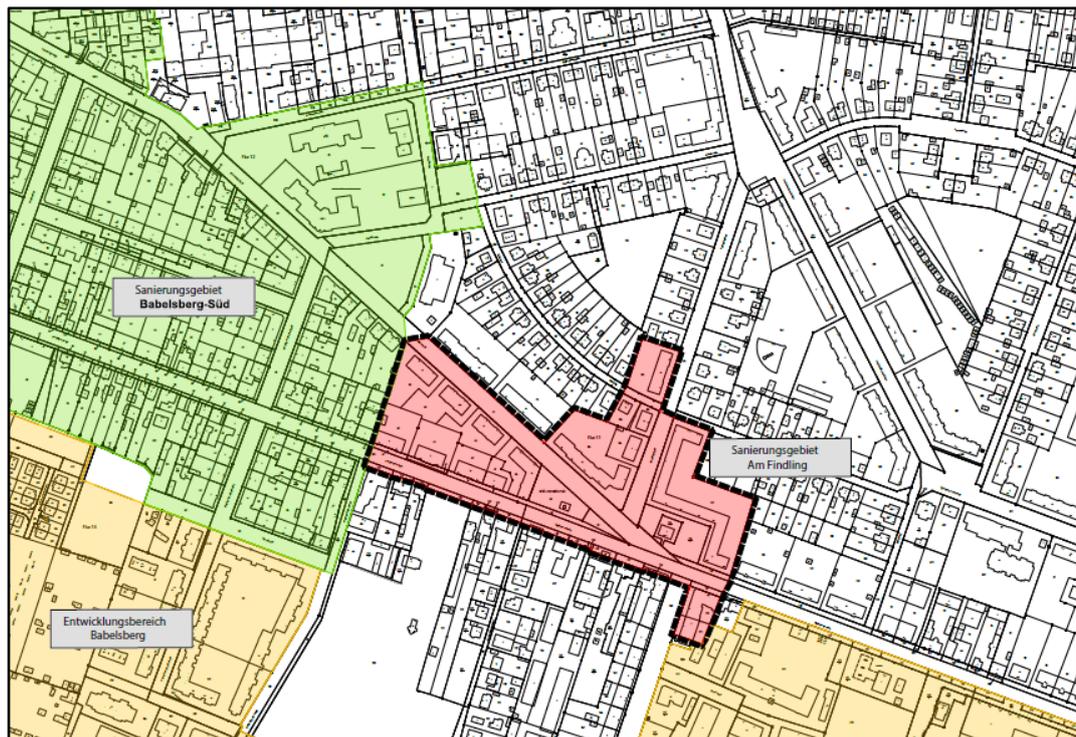
## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

### 1 Einleitung

Das Sanierungsgebiet „Am Findling“ liegt im Stadtteil Babelsberg der Landeshauptstadt Potsdam. Mit einer Fläche von rd. 7 ha, 18 Gebäuden und einem Wohnungsbestand von rd. 310 Wohneinheiten handelt es sich um ein eher kleines Sanierungsgebiet. Das Gebiet „Am Findling“ bildet das städtebauliche Scharnier zwischen der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg-Süd“ und dem Entwicklungsbereich „Babelsberg“. Im Gegensatz zu diesen beiden bereits in den 1990er Jahren festgelegten Gebieten traten der Erneuerungsbedarf und die Funktionsschwächen dieses durch eine Bebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägten Bereichs erst in den 2000er Jahren deutlich zutage. Während die Sanierungsmaßnahme „Babelsberg-Süd“ weit fortgeschritten und die Substanzschwächen der Mehrzahl der Objekte durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen behoben waren, strahlte diese positive Entwicklung nur begrenzt auf die angrenzenden Bereiche aus. Im Gebiet rund um die Kreuzung Kopernikusstraße / Großbeerenstraße, an der sich der namensgebende Findling befindet, waren die Sanierungsaktivitäten noch nicht weit gediehen, so dass die Diskrepanz in der Gebietsentwicklung zunehmend sichtbar wurde. Dies betraf weite Teile des Gebäudebestandes sowie den öffentlichen Straßenraum und die öffentlichen Freiflächen.

Am 05.12.2007 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet „Am Findling“ (Drucksache 2007/SVV/0938). Am 02.03.2011 erfolgte der Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet „Am Findling“ gemäß § 142 Abs. 1 BauGB BauGB (Drucksache 2011/SVV/0038), der am 31.03.2011 Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam erhielt (s. Amtsblatt Nr. 3/2011). Die Sanierungssatzung soll nun mit Wirkung zum Ende 2022 aufgehoben werden.

**Abbildung: Lage des Sanierungsgebiets „Am Findling“ (ohne Maßstab)**



## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

### 2 Ausgangssituation und Sanierungsziele

#### 2.1 Ausgangssituation der Sanierung

Die Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Am Findling wurden 2008 durchgeführt und 2010 in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses für das Sanierungsgebiet „Am Findling“ (s.o.) aktualisiert<sup>1</sup>. Die Untersuchungen haben aufgezeigt, dass das Gebiet die positiven Entwicklungen im angrenzenden Sanierungsgebiet Babelsberg Süd nur bedingt nachvollziehen konnte. Die städtebaulichen, gestalterischen und sicherheitsbezogenen Mängel im Bereich des öffentlichen Raums und die in Teilbereichen vorhandenen baulichen Defizite der Gebäudesubstanz sowie die Ausstattungsmängel der Wohnungen bestätigten den Erneuerungsbedarf für große Gebietsteile.

Insbesondere im östlichen Untersuchungsbereich (Großbeerenstraße, Fritz-Zubeil-Straße und Pestalozzistraße) befand sich sanierungsbedürftiger Wohnungsbestand, zum Teil mit Wohnungsleerständen, die auf starke bauliche Mängel an den Gebäuden zurückzuführen waren.

Deutliche Mängel wurden im öffentlichen Straßenraum festgestellt. Vor allem die Kreuzungssituation Großbeerenstraße / Pestalozzistraße / Kopernikusstraße wurde als städtebaulicher Missstand bewertet. Insbesondere die unübersichtliche Verkehrssituation wurde hier als erhöhtes Sicherheitsrisiko eingestuft. Zudem wurden die angrenzenden Freiräume aufgrund erheblicher Gestaltungs- und Erhaltungsmängel ihrer Funktion als öffentlicher Platz bzw. öffentliche Grünfläche nicht gerecht. Dieser Zustand wurde durch den zunehmenden Verfall des leerstehenden, aber aufgrund seiner Lage stadtbildprägenden Heidehauses (Großbeerenstraße 98a) verstärkt.

Im Rahmen der Bestandsanalyse zu den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2008, aktualisiert 2010, wurde festgestellt, dass die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung insbesondere in der Heidesiedlung (Großbeerenstraße 92-102 / Pestalozzistraße 1-3 / Heideweg 20A und B) durch einen hohen Anteil junger Menschen und Empfängern von Sozialleistungen gekennzeichnet war. Es war also im besonderen Maße damit zu rechnen, dass eine Modernisierung und Instandsetzung nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner\*innen nach sich ziehen würde. Vor dem Hintergrund des bereits angespannten Wohnungsmarkts in Potsdam und dem zurückgehenden Bestand an Wohnraum im einfachen Wohnsegment waren die sozialen Auswirkungen einer Sanierung zu betrachten und sozialverträgliche Lösungen zu finden. Für die Heidesiedlung mit ihren 87 Wohnungen waren damals die Eigentumsverhältnisse noch ungeklärt, der Bestand befand sich zu der Zeit in Verwaltung des städtischen Wohnungsunternehmens.

---

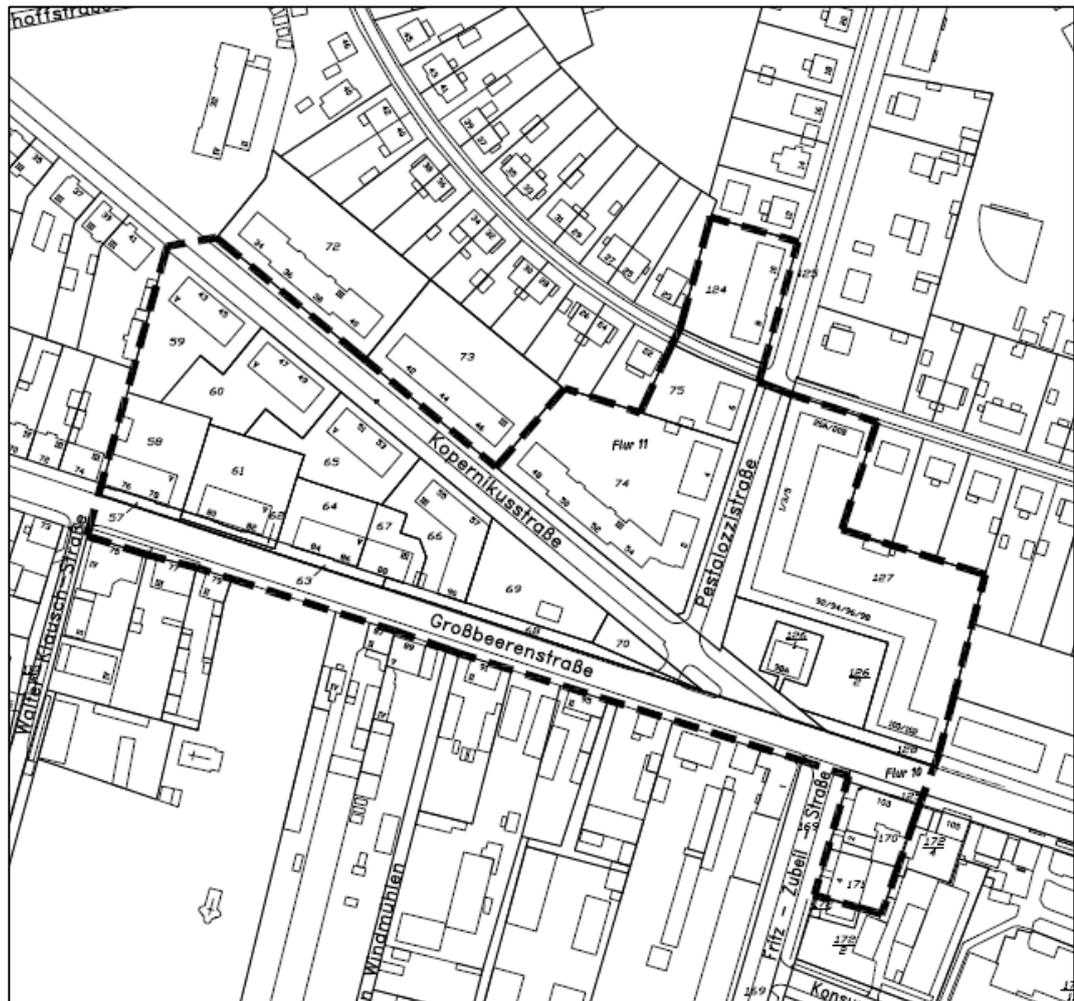
<sup>1</sup> Stadtkontor GmbH: Ergebnisbericht - Vorbereitende Untersuchungen „Untersuchungsgebiet Am Findling in Potsdam-Babelsberg“, 2008, aktualisiert 2010

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

### 2.2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das festgelegte Sanierungsgebiet entspricht weitgehend dem Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen. Es umfasst im Anschluss an des Sanierungsgebiet Babelsberg-Süd Teilabschnitte der Straßenzüge der Kopernikusstraße und der Großbeerenstraße (bis Kreuzungsbereich Fritz-Zubeil-Straße) sowie der Pestalozzistraße. Einzelne Grundstücke an der Kopernikusstraße und an der Großbeerenstraße wurden aufgrund des erreichten Erneuerungsstandes der Gebäude nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen.

**Abbildung: Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Am Findling“ (ohne Maßstab)**



## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

### 2.3 Sanierungsziele

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben aufgezeigt, dass das Gebiet „Am Findling“ sowohl durch Substanzschwächen im Gebäudebestand als auch im öffentlichen Raum gekennzeichnet war. Aus den aufgezeigten baulichen und städtebaulichen Missständen wurden im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen die folgenden Sanierungsziele abgeleitet und konkretisiert<sup>2</sup>:

#### ***Sicherung und Sanierung vorhandener Gebäudesubstanz***

Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen wies ein erheblicher Anteil an Wohngebäuden einen hohen bzw. mittleren Instandsetzungsbedarf auf. Die Sanierung der erneuerungsbedürftigen Gebäudesubstanz war voranzutreiben und entsprechend den gestalterischen Sanierungszielen für die Sanierungsgebiete „Babelsberg-Nord und Süd“ umzusetzen. Die Wohnungsstandards waren zeitgemäßen Verhältnissen anzupassen. Darüber hinaus war das als Einzeldenkmal eingetragene Heidehaus zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

#### ***Verbesserung des Wohnumfeldes***

Der Knotenpunkt Großbeerenstraße / Kopernikusstraße / Pestalozzistraße mit den angrenzenden öffentlichen Freiflächen des heutigen Willi-Frohwein-Platzes und der Grünflächen am Heidehaus sollte unter Beachtung des Denkmalschutzes erneuert und umgestaltet werden. Hinsichtlich der Unterversorgung mit Grün- und Spielflächen im Gebiet war ein Konzept zu entwickeln, das sowohl die städtebaulichen Qualitäten der Platzanlage stärkt als auch die Verkehrssicherheit verbessert.

#### ***Erneuerung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums***

Der öffentliche Straßenraum im Bereich der Großbeerenstraße und der Kopernikusstraße sollten erneuert und entsprechend den angrenzenden und bereits fertiggestellten Abschnitten im Sanierungsgebiet „Babelsberg-Süd“ umgestaltet werden. Unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen sollte ein besonderes Augenmerk auf einen barrierefreien Ausbau gelegt werden. Vorhandener Baumbestand sollte erhalten oder durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.

#### ***Bürgerbeteiligung und sozialverträgliche Sanierung***

Eigentümer\*innen, Mieter\*innen und sonstige Betroffene waren in die Sanierung mit einzubeziehen. Dies galt insbesondere für die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Umgestaltung der öffentlichen Straßenräume.

Gemeinsam mit dem Land, der Stadt, den zukünftigen Eigentümer\*innen und den Mieter\*innen sollte vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes ein Konzept zum Umgang mit dem Gebäudekomplex Großbeerenstraße 92-102 / Pestalozzistraße 1-3 / Heideweg 20A-B (Heidesiedlung) erörtert werden, um eine sozialverträgliche Sanierung zu ermöglichen.

<sup>2</sup> Vgl. Ergebnisbericht - Vorbereitende Untersuchungen, S. 21

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

### 2.4 Verfahren der Sanierung

Da sich die Grundstücke im Untersuchungsbereich überwiegend im Eigentum der sozial-orientierten Wohnungsunternehmen ProPotsdam und GWG Bauverein Babelsberg eG befanden und die Ziele der Sanierung auf den Erhalt und die Wiederherstellung des historischen Stadtraums und der Gebäude ausgerichtet waren, wurde die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt (siehe o.g. Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet „Am Findling“). Zur Durchführung der Sanierung war kein Grunderwerb zur Neuordnung zu tätigen und umfangreiche Ordnungsmaßnahmen durch die Gemeinde zeichneten sich nicht ab. Die Anwendung der §§ 153 bis 156 BauGB waren für die Durchführung der Sanierung deshalb nicht erforderlich.

Zur Finanzierung der Maßnahmen der Sanierung wurde das Gebiet Am Findling in die Förderkulisse des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (ab 2020 „Lebendige Zentren“) aufgenommen.

## 3 Durchführung der Gesamtmaßnahme

### 3.1 Städtebauliche Untersuchungen und Planungen

Eine Förderung von Maßnahmen im Handlungsfeld B.1 „Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten“ gemäß Städtebauförderrichtlinie des Landes Brandenburg<sup>3</sup> ist nicht erfolgt. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen waren die wesentlichen Sanierungsziele bereits hinreichend beschrieben.

Ein städtebaulicher Rahmenplan war aufgrund des geringen Bedarfs und der über den Gebäudebestand hinaus kaum vorhandenen Handlungsmöglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung durch Abriss und / oder Neubau nicht erforderlich.

Die vertiefenden Anforderungen der Freiraum- und Verkehrsplanung wurden im Rahmen der Projektvorbereitung und der Objektplanung der Einzelvorhaben bearbeitet.

### 3.2 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

Es wurden folgende Maßnahmen zu Öffentlichkeitsarbeit und zur Beteiligung der Anwohner\*innen an der Sanierung durchgeführt (Handlungsfeld B.2 „Begleitung der Gesamtmaßnahme“ - Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung):

- Information zur Sanierung: Im Rahmen der regelmäßig herausgegebenen Bürgerinformation zur Sanierung in Babelsberg widmete sich die 21. Bürgerinformation 2016 im Schwerpunkt der Sanierung „Am Findling“.
- Informationsveranstaltung zur Sanierung: Am 22.09.2016 fand eine Informationsveranstaltung zu den Zielen, dem Ablauf und den geplanten Vorhaben im Rahmen der Sanierung statt.
- Beteiligungsverfahren Willi-Frohwein-Platz und Grünfläche am Heidehaus:

<sup>3</sup> Bezug: Städtebauförderrichtlinie des Landes Brandenburg 2015

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

Die Neugestaltung des Willi-Frohwein-Platzes als Aufenthalts- und Gedenkort war in ein umfassendes Beteiligungsverfahren eingebunden. Bereits die Planungsphase wurde von Beginn an durch eine Kooperation mit dem benachbarten Bertha-von-Suttner-Gymnasium begleitet. Im Rahmen von Seminarkursen waren Schüler\*innen in die Ideenentwicklung zur Gestaltung der Grünanlagen und den künstlerischen Schaffungsprozess des Gedenkortes eingebunden. Die Schüler\*innen gestalteten 2019 eine Plakataktion, mit der zum Gedenktag zur Befreiung des Konzentrationslagers Auschwitz vor Ort über die Planung informiert wurde. Als weitere öffentlichkeitswirksame Aktion wurde eine Radiosendung zum Projekt auf dem örtlichen Sender Radio Potsdam initiiert. Die Schüler\*innen haben zudem an der Gestaltung einer Website zum Gedenkort mitgewirkt, die weitere Informationen zum Wirken Willi Frohweins bietet und die damit deutlich über den Ort an sich hinausweist. Zudem wirkten die Kursteilnehmer\*innen an zwei Informationsveranstaltungen im Oktober 2019 und im März 2020 mit, in denen die Planungen für den Platz mit den Anwohner\*innen diskutiert wurden.

Eine weitere Plakataktion wurde 2020 ebenfalls zum Gedenktag an der Litfaß-Säule vor Ort durchgeführt und über den Stand der Entwurfsplanung informiert.

Die Beteiligungsansätze haben einen erheblichen Beitrag zur Akzeptanz der Neugestaltung des neuen Platzes geleistet.

- Beteiligungsverfahren Grünfläche am Heidehaus:

In Zusammenarbeit mit dem in der Heidesiedlung aktiven Nachbarschaftsverein und späteren Träger des Nachbarschafts- und Begegnungshauses im Heidehaus interlog e.V. wurde im Oktober 2018 vor Ort ein Workshop zur Freiflächengestaltung der Grünflächen rund um das Heidehaus durchgeführt. Im Ergebnis führte die konstruktive Veranstaltung zu einer sehr reduzierten, weitgehend nutzungs-offenen, aber bedarfs-gerechten Gestaltung der Grünanlage.

- Zur geplanten Straßenerneuerung der Großbeerenstraße wurden zwei Veranstaltungen zur Anliegerinformationen durchgeführt. In der ersten Veranstaltung wurde frühzeitig über die Ziele der Maßnahme informiert und die Hinweise der Anwesenden aufgenommen. Auf der zweiten Veranstaltung im November 2016 wurden die Entwurfsplanung und die Ergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung zur Neugestaltung des Verkehrsknotens Pestalozzi-/Kopernikusstraße informiert.

### 3.3 Durchführungsaufgaben

Ab 2016 wurde die Stadtkontor GmbH als Sanierungsträger mit den Aufgaben zur Durchführung der Sanierung und der treuhänderischen Bewirtschaftung der Städtebaufördermittel (Handlungsfeld B.2 „Begleitung der Gesamtmaßnahme“ - Durchführungsaufgaben) eingesetzt.

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

### 3.4 Erneuerung des Gebäudebestandes

Prioritäre Vorhaben zur Erneuerung des Gebäudebestandes (Handlungsfeld B.3 „Baumaßnahmen“) waren die Modernisierung und Instandsetzung der Heidesiedlung sowie die umfassende Sanierung des Heidehauses und dessen Umnutzung zu einem Nachbarschafts- und Begegnungshaus. Die Vorhaben wurden maßgeblich mit Mitteln der Städtebauförderung bzw. der Wohnbauförderung unterstützt. Darüber hinaus wurden alle Gebäude, für die bei Beginn der Sanierung ein hoher Erneuerungsbedarf festgestellt worden war, durch die Eigentümer erneuert.

#### **Heidesiedlung**

Die Heidesiedlung wurde in den 1930er Jahren zwischen Großbeerenstraße, Pestalozzistraße und Heideweg errichtet. Charakteristisch sind u.a. die unverputzten Ziegelfassaden, die das äußere Erscheinungsbild prägen. Die Baukörper umschließen einen begrünten Blockinnenbereich sowie zur Großbeerenstraße hin die öffentliche Grünfläche mit dem Heidehaus.

Nach der Wende behinderten ungeklärte Eigentumsverhältnisse über zwei Jahrzehnte die notwendigen Investitionen in die Erneuerung. Ein Teil der Wohnungen stand zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen bereits leer. Erst nach Beendigung der Restitutionsverfahren ging die Siedlung auf die kommunale ProPotsdam über, die danach die grundlegende Sanierung angehen konnte.

Vorrangiges Ziel und gleichzeitig wesentliche Herausforderung war, die denkmalgerechte Sanierung mit dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums in Einklang zu bringen. Der Charakter und das äußere Erscheinungsbild der Siedlung waren ebenso zu bewahren, wie Anpassungen an moderne Wohnbedürfnisse vorgenommen werden mussten. Die umfangreichen Sanierungsarbeiten umfassten die Erneuerung des Daches, die Instandsetzung der Fassade und die energetische Erneuerung der Fenster. In den Gebäuden wurden die Treppenhäuser erneuert und die Wohnungen hinsichtlich Heizung, Sanitär- und Elektroinstallationen auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Zum Teil wurden Grundrissänderungen vorgenommen, um ein großzügigeres Raumangebot zu schaffen. Zum neu gestalteten Innenhof wurden Balkone angebaut.

Nach der Klärung der Rückübertragungsansprüche 2012 wurde in der Öffentlichkeit und im politischen Raum eine Diskussion über die Zukunft der Heidesiedlung und die Frage geführt, ob der stark erneuerungsbedürftige Wohnungsbestand an Private veräußert werden sollte. Entsprechende Anfragen von Investoren lagen bereits vor. In der öffentlichen Diskussion wurde die Befürchtung geäußert, dass bei einer Veräußerung bisher günstige Wohnungen dem Potsdamer Mietwohnungsmarkt entzogen und die Bewohner\*innen der Siedlung verdrängt würden. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 05.12.2012 (Drucksache 2012/SVV/0734), Alternativen zu einer Privatisierung zu prüfen. Der Sanierung ging deshalb ein intensiver Prozess zur Einbindung der Mieterinnen und Mieter und zur Ausarbeitung eines sozialverträglichen Konzepts voraus. In der Arbeitsgemeinschaft „Zukunft der Heidesiedlung“ trafen sich zwischen Dezember 2012 und April 2013 Mietervertreter\*innen der Heidesiedlung, Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung, Mitarbei-

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

ter\*innen der ProPotsdam und der Stadtverwaltung sowie Vertreter\*innen des Babelsberger Mietervereins und der Mieterberatung Prenzlauer Berg zu insgesamt vier Sitzungen. Sie diskutierten die bautechnischen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekte der Sanierung und entwickelten daraus Handlungsalternativen für die Zukunft der Heidesiedlung. Die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft einigten sich darauf, dass die Siedlung im Bestand der ProPotsdam verbleiben und sozialverträglich saniert werden sollte. Die Bereitstellung von Wohnungsbau- und Städtebaufördermitteln im Wege der Spitzenförderung durch das Land Brandenburg bildeten hierfür die Voraussetzung. Im Ergebnis unterliegen nun alle 83 Wohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung.



*Heidesiedlung nach der Sanierung*

### **Heidehaus**

Das Heidehaus, Großbeerenstraße 98A, wurde vermutlich um 1850 im typischen Stil eines böhmischen Weberhauses errichtet, wie sie in den angrenzenden Babelsberger Gebieten zu finden sind. Es markierte früher die Gabelung der Straßen nach Neuendorf (heute Großbeerenstraße) und nach Nowawes (Kopernikusstraße), den beiden Siedlungskernen des heutigen Babelsberg. Auch heute prägt das Heidehaus an markanter Stelle den Kreuzungsbereich von Großbeeren-, Kopernikus- und Pestalozzistraße und den Vorbereich der Heidesiedlung.

Das Gebäude wurde als Müllerhaus errichtet. Der Straßename „An den Windmühlen“ südwestlich angrenzend an des Gebiet „Am Findling“ verweist noch heute auf diese Nutzungen. Das Heidehaus diente zudem als Gasthaus am Fahrweg Richtung Teltow. Bis im Zuge der Industrialisierung ca. 1890 die städtebauliche Entwicklung im Umfeld begann, war das Heidehaus hier weithin das einzige Gebäude. Es ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Während der DDR-Zeit wurde das Gebäude für Wohnzwecke genutzt. In den 1970er Jahren wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt, das Dachgeschoss ausgebaut und eine Zentralheizung eingebaut. Seit 1988 war das Haus aufgrund starker Abnutzung der Grundsubstanz nicht mehr bewohnt. Auch hier wurden aufgrund eines Restitutionsantrages keine Sanierungsmaßnahmen, sondern lediglich Sicherungsmaßnahmen gegen den weiteren Substanzverfall durchgeführt. Erst nach Beendigung des Restitutionsverfahrens 2014 konnte die Pro Potsdam das Gebäude übernehmen.

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

Mit der Sanierung wurde das Heidehaus zu einem Nachbarschafts- und Begegnungshaus umgebaut. Als Begegnungsort soll es über das Gebiet „Am Findling“ hinaus in den Babelsberger Kiez wirken. Zur Finanzierung des Betriebs erfolgt eine städtische Förderung als Nachbarschafts- und Begegnungshaus. Der Betrieb erfolgt durch den interlog e.V., der sich als Nachbarschaftsverein aus der Heidesiedlung heraus gegründet hat.

Die Sanierung des Denkmals erfolgte durch die ProPotsdam mit Mitteln der Städtebauförderung. Besondere Herausforderungen bei der denkmalgerechte Sanierung und beim Umbau für die neue Nutzung waren die bauartypische sehr einfache Bauweise (z.B. relativ dünne Außenwände, fehlende Gründung / Bodenplatte) sowie der unsachgemäße Einsatz giftiger Holzschutzmittel bei früheren Sanierungsarbeiten, die dazu führten, dass der Dachstuhl und die obere Geschossdecke komplett erneuert werden mussten.



*Heidehaus vor und nach der Sanierung*



*(Foto. Setzpfandt)*

### 3.5 Erneuerung des öffentlichen Raums und der Straßen

Zur Erneuerung des öffentlichen Raums (Handlungsfeld B.5 „Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen“) waren zum einen die Erneuerung der Großbeeren-, der Kopernikus- und der Pestalozzistraße sowie des Willi-Frohwein-Platzes und der öffentlichen Grünfläche am Heidehaus geplant.

#### **Willi-Frohwein-Platz**

Der zentral im Sanierungsgebiet gelegene Willi-Frohwein-Platz ist nicht nur ein grüner Mittelpunkt im Stadtquartier und Haltestelle örtlicher Buslinien, sondern ehrt zudem einen besonderen Bürger der Landeshauptstadt Potsdam. Erst am 27.03.2012 erhielt der bis dahin namenlose Platz den Namen des 2009 verstorbenen Willi Frohwein. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde der Platz im Volksmund nach dem sich dort befindlichen Findling benannt. Willi Frohwein suchte als Zeitzeuge bis zu seinem Tod 2009 das Gespräch mit Schülerinnen und Schülern, und trug so maßgeblich zur Information und Auseinandersetzung mit dem Holocaust bei. Vor der Umgestaltung des Platzes befand sich hier lediglich eine provisorische Gedenkstätte, an der jährlich am 27. Januar, dem Internationalen Gedenktag für die Opfer des Holocausts, Gedenkveranstaltungen zur Befreiung von Auschwitz stattfanden. Mit der Umgestaltung des Platzes erhielt die Gedenkstätte einen angemessenen und

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

würdigen Rahmen. Durch das landschaftsarchitektonische und künstlerische Konzept ist die Gedenkstätte in die Gesamtgestaltung des Stadtplatzes eingebunden, der zudem als begrünter Aufenthaltsort für die Anwohner\*innen im Quartier dient.



*Willi-Frohwein-Platz vor und nach der Erneuerung*



*(Foto. Setzpfandt)*

### **Grünfläche am Heidehaus**

Die Neugestaltung der Grünfläche am Heidehaus bildete den Abschluss zur Sanierung der Heidesiedlung und des Heidehauses. Im Beteiligungsverfahren wurde herausgearbeitet, dass die Grünfläche möglichst nutzungs offen für die Nachbarschaft gestaltet werden sollte. Die Erneuerungsmaßnahmen umfassten deshalb vor allem die Anlage von Rasen- und Pflanzflächen sowie die denkmalgerechte Ausbesserung der Einfassungsmauer.



*Grünfläche am Heidehaus vor und nach der Sanierung*



### **Erneuerung der Straßen**

Die Erneuerungen der Großbeerenstraße und der Kopernikusstraße sollten als prioritäre Vorhaben gleich zu Beginn der Sanierung durchgeführt werden. Eine besondere Bedeutung hatte die Maßnahme in Hinblick auf die Sicherheit des Schulweges für die Schüler\*innen des Bertha-von-Suttner-Gymnasiums und der Goetheschule. Die Kopernikusstraße und der Kreuzungsbereich zur Großbeerenstraße bilden die Verbindung zwischen den Schulen und der für den Schulsport genutzten Sporthalle am Konsumhof im Entwicklungsbereich Babelsberg. Die Nutzbarkeit und Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr ist aufgrund des baulichen Zustands der Fahrbahn und Gehwege vor allem im Bereich der Kopernikusstraße sowie der Unübersichtlichkeit und wenig benutzungsfreundlichen Wegführung im Kreuzungsbereich eingeschränkt.

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

Aufgrund der parallel durchzuführenden Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sollte zunächst das Vorhaben Großbeerenstraße durchgeführt werden. In Vorbereitung der Baumaßnahmen wurden Planungsleistungen für die Großbeerenstraße und die Kopernikusstraße erbracht. Im Rahmen der Planung für die Großbeerenstraße wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die sich der Umgestaltung des zentralen Kreuzungsbereichs widmete. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die in den Vorbereitenden Untersuchungen bemängelte unübersichtliche Kreuzungssituation sowie die dringend notwendige Verbesserung der Führung des Fuß- und Radverkehrs und der Verkehrssicherheit gerichtet.

Die Maßnahmen zur Erneuerung der Verkehrsanlagen konnten jedoch nicht realisiert werden. Aufgrund der Durchführung der Sanierung im einfachen Verfahren wäre für die Finanzierung der Straßenerneuerung die Erhebung von Beiträgen gemäß KAG von den anliegenden Eigentümer\*innen erforderlich gewesen. Die Anlieger\*innen der Großbeerenstraße sprachen sich im Rahmen der Anhörung mehrheitlich gegen die Erneuerung aus. Da die Stadtverordneten dieses Votum akzeptierten, konnte das Vorhaben Großbeerenstraße nicht umgesetzt werden.

Bei der Kopernikusstraße (einschließlich des Kreuzungsbereichs zu Pestalozzi- und Großbeerenstraße) fiel mit dem Beschluss des Landtages von 2019, dass für die Erneuerung bestehender Straßen keine Anliegerbeiträge mehr zu erheben sind, die Finanzierung weg. Dieser Finanzierungsausfall führte zu zeitlichen Verzögerungen und zu Konflikten mit weiteren Maßnahmen im Hauptstraßennetz, die als prioritär eingestuft wurden. 2021 wurde durch den Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur zudem deutlich gemacht, dass die nunmehr nur noch begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel aus dem Mehrbelastungsgesetz in den nächsten Jahren prioritär für andere Straßenbaumaßnahmen einzusetzen sind. Damit erhielt die Erneuerung der Kopernikusstraße im gesamtstädtischen Kontext nicht die erforderliche Priorität. In der Folge konnte die Maßnahme nicht im Sanierungszeitraum umgesetzt werden.

## 4 Erreichung und Sicherung der Sanierungsziele

### 4.1 Erreichung der Sanierungsziele

Die in Abschnitt 2.3 beschriebenen Sanierungsziele wurden im Einzelnen wie folgt erreicht:

- **Sicherung und Sanierung vorhandener Gebäudesubstanz**

Alle Gebäude, die zu Beginn der Sanierung einen hohen oder mittleren Instandsetzungsbedarf aufwiesen, sind inzwischen erneuert. Die Wohnungsstandards wurden zeitgemäßen Verhältnissen angepasst und der teilweise vorhandene Leerstand damit beseitigt. Hervorzuheben sind die umfangreichen Erneuerungen der Wohngebäude im Umgriff des Denkmalbereichs der Heidesiedlung und angrenzend. Es ist gelungen, das Heidehaus zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Sanierungsziel wurde damit erreicht.

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

- **Verbesserung des Wohnumfeldes**

Mit der Neugestaltung des Willi-Frohwein-Platzes und der Grünfläche am Heidehaus wurden wesentliche Verbesserungen des Wohnumfelds erreicht. Mit dem Willi-Frohwein-Platz wurde ein Ort geschaffen, der sowohl als Aufenthaltsort im Gebiet dient als auch dem stadtweit bedeutsamen Gedenken Raum gibt. Gemeinsam mit den Bewohner\*innen der Heidesiedlung wurden die Anforderungen an die unmittelbar anschließenden öffentliche Grünfläche entwickelt. Damit wurde die angestrebte Aufwertung des Stadtraums rund um den zentralen Kreuzungsbereich Am Findling jedoch nur teilweise erreicht, da es nicht gelungen ist, die hierfür ebenfalls erforderliche Umgestaltung der Verkehrsflächen umzusetzen. Die in den Vorbereitenden Untersuchungen beschriebenen Defizite in der Verkehrssicherheit werden durch die aktuelle Unfallstatistik nicht bestätigt. Die Mängel in der Benutzungsfreundlichkeit für den Fuß- und Radverkehr wurden nicht behoben. Das Sanierungsziel wurde somit nur teilweise umgesetzt.

- **Erneuerung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums**

Da keine Maßnahmen zur Erneuerung der Straßen umgesetzt werden konnten, wurde das Sanierungsziel nicht erreicht. Insbesondere für die Kopernikusstraße und den Kreuzungsbereich zur Pestalozzi und Großbeerenstraße verbleiben die in den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Defizite in der Barrierefreiheit sowie in der Benutzerfreundlichkeit. Eine Verbesserung des Schulweges zwischen dem Schulstandort in „Babelsberg-Süd“ und der Sporthalle Am Konsumhof konnte nicht erreicht werden.

- **Bürgerbeteiligung und sozialverträgliche Sanierung**

Die Maßnahmen zur Erneuerung des öffentlichen Raums wurden durch verschiedene, meist mehrstufige öffentliche Informations- und Beteiligungsformate begleitet, die sich an die Bewohner\*innen und die Eigentümer\*innen im Sanierungsgebiet richteten. Die erfolgreiche sozialverträgliche Sanierung der Heidesiedlung basiert auf einem intensiven kooperativen Prozess zwischen Eigentümerin, Mieter\*innen, Stadtpolitik und Stadtverwaltung. Das Sanierungsziel wurde damit erfolgreich umgesetzt.

Die statistischen Daten wurden im Laufe der Sanierung nicht fortlaufend erhoben. Aufgrund der Leerstands-beseitigung ist jedoch davon auszugehen, dass das Gebiet in seiner Funktion für die soziale Wohnraumversorgung gestärkt wurde und sich die Einwohnerzahl wieder erhöht hat.

### 4.2 Sicherung der erreichten Sanierungsziele

Für das Sanierungsgebiet beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 04.11.2020 die städtebauliche Erhaltungssatzung „Am Findling“ gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Drucksache 20/SVV/0960). Der Geltungsbereich entspricht den Grenzen des Sanierungsgebiets. Weite Teilebereiche des Sanierungsgebiets unterliegen mit ihrem Gebäudebestand und den Freiräumen zudem als Ensemble dem Denkmalschutz. Damit sind gute Voraussetzungen vorhanden, dass die erreichten Sanierungsziele insbesondere hinsichtlich des Gebäudebestands und der Qualität des öffentlichen Raums langfristig gesichert sind.

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

Mit den Bindungsfristen für die Mietpreis- und Belegungsbindung im Rahmen der Wohnungsbauförderung ist die Wirkung für die soziale Wohnraumversorgung gesichert.

Durch die kommunale Förderung als Nachbarschafts- und Begegnungshaus ist das Heidehauses als Ort der Begegnung und Partizipation über die Sanierung hinaus gesichert.

### **5 Vernetzung verschiedener Förderinstrumente**

Zur Erneuerung der Heidesiedlung wurden Mittel der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg eingesetzt, die im Rahmen der Spitzenförderung durch Städtebaufördermittel ergänzt wurden.

Private Bauherren konnten die Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Absetzung in Sanierungsgebieten gemäß § 7h EStG nutzen. Über den Umfang der Inanspruchnahme dieses Instruments liegen jedoch keine Informationen vor.

Weitere Förderinstrumente und sonstige öffentliche Finanzierungen wurden zur Umsetzung der Sanierung nicht eingesetzt.

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

## 6 Finanzierung der Gesamtmaßnahme

### 6.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen der Sanierung werden bis zu Abschluss Kosten in Höhe von rd. 2,63 Mio. € anfallen, die über die Städtebauförderung in den Programmen „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Lebendige Zentren“ (ab Programmjahr 2020) finanziert wurden. Die Kosten verteilen sich im Schwerpunkt auf die Erneuerung von Gebäuden (Fördergegenstand B.3 gemäß Städtebauförderrichtlinien Brandenburg) mit rd. 1,51 Mio. €. Darin enthalten sind die Kosten für die Komplettsanierung des Heidehauses sowie der Anteil der Spitzenförderung (rd. 822 T€) in Ergänzung der Wohnungsbauförderung zur Modernisierung und Instandsetzung der Heidesiedlung. Für die Erneuerung der Erschließungsanlagen und Freiflächen wurden rd. 860 T€ aufgewendet. Darin enthalten sind neben den Kosten für die umgesetzten Vorhaben Willi-Frohwein-Platz und Grünfläche am Heidehaus auch die Planungskosten für die nicht umgesetzten Straßenbauvorhaben. Der Kostenanteil für die Öffentlichkeitsarbeit und Durchführungsaufgaben (B.2) beträgt rd. 260 T€.

**Tabelle: Kosten- und Finanzierungsübersicht - Kosten**

Kosten- und Finanzierungsübersicht	SG Am Findling					D- + LZ-Programm		
	Stand: 30.06.22							
Kostenübersicht	A	B	C	D	E	F	G	H
Angaben in T € (alle Beträge einzeln gerundet)	Gesamt	2014 bis 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>2.635</b>	x	x	x	x	x	x	x
<b>Kosten der Maßnahme, die der Gemeinde entstehen</b>	<b>2.635</b>	<b>1.219</b>	<b>70</b>	<b>391</b>	<b>410</b>	<b>445</b>	<b>100</b>	<b>0</b>
davon nicht zuwendungsfähige Kosten (einschließlich zuwendungsmindernder Einnahmen)	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten, die Gegenstand anderer Förderprogramme sind	0	0	0	0	0	0	0	0
davon im Rahmen der Städtebauförderung zuwendungsfähige Kosten	2.635	1.219	70	391	410	445	100	0
davon gemäß B.1	0	0	0	0	0	0	0	0
davon gemäß B.2	261	76	28	32	34	26	65	0
davon gemäß B.3	1.511	1.035	15	326	120	15	0	0
davon gemäß B.4	4	4	0	0	0	0	0	0
davon gemäß B.5	859	104	27	33	256	404	35	0
Verpflichtungen zu Ausgaben für Finanzierungskosten einer Vor- und Zwischenfinanzierung, die vor dem 09.07.2009 eingegangen wurden								
<b>Nachrichtliche Darstellungen</b>								
nachrichtliche Darstellung von Kosten anderer Träger (als Anteil an den Gesamtkosten)	0	x	x	x	x	x	x	x
Kosten privater Eigentümer und Bauherren (incl. Bauherrenanteil für B.3, B.4, B.7 und B.9) (als Anteil an den Gesamtkosten)	0	x	x	x	x	x	x	x
Keine aktuellen Daten vorhanden								

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

Tabelle: Kosten- und Finanzierungsübersicht - Einnahmen

Kosten- und Finanzierungsübersicht		SG Am Findling D- + LZ-Programm						
Einnahmeübersicht		Stand: 30.06.22						
Angaben in T € (alle Beträge einzeln gerundet)	A	B	C	D	E	F	H	
	Gesamt	Summe 2014 bis 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
13	Zuwendungen des Kreises oder Landes oder Dritter auf anderer gesetzlicher Grundlage	0	0	0	0	0	0	0
14	Ausgleichsbeträge der Eigentümer	0	0	0	0	0	0	0
15	Erschließungsbeiträge, Beiträge nach KAG	0	0	0	0	0	0	0
16	Erlöse aus Grundstücksverkäufen	0	0	0	0	0	0	0
17	Umlegungsüberschüsse	0	0	0	0	0	0	0
18	Zinsen aus Erbbaurechten	0	0	0	0	0	0	0
19	Darlehensrückflüsse	0	0	0	0	0	0	0
20	Bewirtschaftungsüberschüsse (aus Sanierungsvermögen)	0	0	0	0	0	0	0
20a	Einnahmen aus Zinsforderungen des Landes	169	4	37	64	35	25	4
21	Mittel des Kreises, des Landes oder Dritter, soweit diese nicht zur Verstärkung oder Ersetzung des gemeindlichen Miteleistungsanteils dienen	0	0	0	0	0	0	0
22	<b>Summe Zweckgebundene Einnahmen</b>	169	4	37	64	35	25	4
Finanzmittel der Stadterneuerung (B/L/KMA)								
Kassenwirksam								
23	aus Programmjahr 2014	1.313	1.313	0	0	0	0	0
24	aus Programmjahr 2015	343	468	-125	0	0	0	0
25	aus Programmjahr 2016	625	1.250	-750	125	0	0	0
26	aus Programmjahr 2017	0	0	0	0	0	0	0
27	aus Programmjahr 2018	62	0	0	0	31	31	0
28	aus Programmjahr 2019	25	0	0	0	0	12	13
29	aus Programmjahr 2020	98	0	0	0	0	84	14
30	<b>Summe der Finanzmittel zur Stadterneuerung (B/L/KMA)</b>	2.466	1.718	-875	125	31	127	27
31	davon kommunaler Miteleistungsanteil	493	344	-175	25	6	25	5
32	<b>Maßnahmebezogene Einnahmen der Gemeinde</b>	<b>2.635</b>	<b>1.722</b>	<b>-838</b>	<b>189</b>	<b>66</b>	<b>152</b>	<b>31</b>
<b>Nachrichtliche Darstellungen</b>								
33	Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange	0	x	x	x	x	x	x
34	Finanzierungsvorstellungen privater Eigentümer	0	x	x	x	x	x	x
35	<b>Gesamtfinanzierung der Maßnahme (Summe)</b>	<b>2.635</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
x Keine aktuellen Daten vorhanden								

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

**Tabelle: Verwendungsnachweis Programm Städtebaulicher Denkmalschutz  
(Entwurf Stand 06/2022)**

Verwendungsnachweis zur Schlussabrechnung				Stand: 30.06.2022
<b>A. Zuwendungsempfänger</b>				
Gemeinde	Stadt Potsdam		Telefon	0331/2893239
Anschrift	Hegeallee 6-8, 14461 Potsdam		Telefax	
Auskünfte erteilt	Frau Warnasch		E-Mail-Adresse	
Sanierungsträger / - beauftragter	Stadtkontr GmbH			
<b>B. Abzurechnende Maßnahme</b>				
Bezeichnung	SG Am Findling			
Programm	Bund-/Länderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz			
Abrechnungszeitraum				
Programmjahr		Programmjahr		
von	2014	bis	2022	
<b>C. Einnahmen</b>				
vereinnahmte Zuwendungen				1.895.000,00 €
Kommunaler Miteilsungsanteil (KMA)				473.750,00 €
eingestellte Zinsforderungen des Landes				135.019,20 €
dazugehöriger KMA				33.754,81 €
Ausgleichsbeträge				
Wertsicherungen für gemeindeeigene Grundstücke (Verkehrswert), die dem Ausgleichsbeitrag entsp				
Überschüsse aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im Sonder-/Treuhandvermögen				
Grundstückserlöse				
Zinserträge, z.B. Zinsen des Treuhandkontos, Erbbauzinsen				
Rückflüsse (Zinsen und Tilgung) aus Darlehen der Gemeinde an Dritte				
Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung				
soweit nicht bei den Ausgaben der Einzelvorhaben berücksichtigt				
Ablösebeträge				
Beiträge nach KAG und ggf. Erschließungsbeiträge				
Zuschüsse anderer Stellen				
Fördermittel vorhabensbezogener Sonderprogramme der Städtebauförderung				
sonstige Einnahmen				
Einnahmen aus offenen Forderungen (hier wird der abgezinst Wert dargestellt)				
			<b>Summe:</b>	<b>2.537.524,01 €</b>
<b>D. Wertausgleich</b>				
Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde				
abzgl. Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde				
			<b>ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde:</b>	<b>0,00 €</b>
<b>E. Ausgaben</b>				
anerkannte Ausgaben lt. Zwischenabrechnung				
B.1 Vorbereitende Untersuchungen und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten				
B.2 Begleitung der Gesammaßnahme				206.099,94 €
davon Öffentlichkeitsarbeit				39.872,37 €
davon Durchführungsaufgaben				166.227,57 €
davon Baufachliche Prüfung				
B.3 Baumaßnahmen				1.511.267,49 €
davon B.9 Kleinteilige Einzelvorhaben zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes				
B.4 Ordnungsmaßnahmen				3.546,32 €
B.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen				816.610,26 €
davon B.6 Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche				
davon B.7 Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldbereichen und privaten Grünflächen in Mietwohngebieten				
davon Ausgaben für bodenarchäologische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen				
			<b>Zwischensumme:</b>	<b>2.537.524,01 €</b>
nicht erstattete Ausgaben unter Anwendung der Bagatellregel				
Ausgaben aufgrund eingegangener Verpflichtungen (hier wird der abgezinst Wert dargestellt)				
			<b>Summe:</b>	<b>2.537.524,01 €</b>
<b>F. Gesamtabgleich von Einnahmen und Ausgaben</b>				
1. Summe der Einnahmen				2.537.524,01 €
2. ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde				0,00 €
3. Summe der Ausgaben				2.537.524,01 €
			<b>ggf. verbleibender Überschuss:</b>	<b>0,00 €</b>
<b>G. Erklärung der Gemeinde</b>				
Es wird bestätigt, dass				
▪ die Regelungen und Nebenbestimmungen der Zuwendungsbescheide eingehalten wurden,				
▪ die Mittel zweckentsprechend verwendet wurden,				
▪ die Vergabevorschriften beachtet wurden				
▪ die Ausgaben notwendig waren, wirtschaftlich und sparsam verfahren worden ist,				
▪ die Angaben mit den Zuwendungsbescheiden, Büchern und Belegen übereinstimmen.				
Ort, Datum				
				rechtsverbindliche Unterschrift des Hauptverwaltungsbeamten

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

**Tabelle: Verwendungsnachweis Programm Lebendige Zentren  
(Entwurf Stand 09/2022)**

Verwendungsnachweis zur Schlussabrechnung				Stand: 30.06.2022
<b>A. Zuwendungsempfänger</b>				
Gemeinde	Stadt Potsdam		Telefon	0331/2893239
Anschrift	Hegelallee 6-8, 14461 Potsdam		Telefax	
Auskünfte erteilt	Frau Warnasch		E-Mail-Adresse	
Sanierungsträger / - beauftragter	Stadtkontor GmbH			
<b>B. Abzurechnende Maßnahme</b>				
Bezeichnung	SG Am Findling			
Programm	Bund-/Länderprogramm <b>Lebendige Zentren</b>			
Abrechnungszeitraum				
Programmjahr		Programmjahr		
von	2021	bis	2022	
<b>C. Einnahmen</b>				
vereinnahmte Zuwendungen				77.785,00 €
Kommunaler Miteilsungsanteil (KMA)				19.446,25 €
eingestellte Zinsforderungen des Landes				
dazugehöriger KMA				
Ausgleichsbeträge				
Wertsteigerungen für gemeindeeigene Grundstücke (Verkehrswert), die dem Ausgleichsbeitrag entsp				
Überschüsse aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im Sonder-/Treuhandvermögen				
Grundstückserlöse				
Zinserträge, z.B. Zinsen des Treuhandkontos, Erbbauzinsen				
Rückflüsse (Zinsen und Tilgung) aus Darlehen der Gemeinde an Dritte				
Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung				
soweit nicht bei den Ausgaben der Einzelvorhaben berücksichtigt				
Ablösebeträge				
Beiträge nach KAG und ggf. Erschließungsbeiträge				
Zuschüsse anderer Stellen				
Fördermittel vorhabensbezogener Sonderprogramme der Städtebauförderung				
sonstige Einnahmen				
Einnahmen aus offenen Forderungen (hier wird der abgezinsten Wert dargestellt)				
			<b>Summe:</b>	<b>97.231,25 €</b>
<b>D. Wertausgleich</b>				
Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde				
abzgl. Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde				
			<b>ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde:</b>	<b>0,00 €</b>
<b>E. Ausgaben</b>				
anerkannte Ausgaben lt. Zwischenabrechnung				
B.1 Vorbereitende Untersuchungen und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten				
B.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme				54.732,20 €
davon Öffentlichkeitsarbeit				4.732,20 €
davon Durchführungsaufgaben				50.000,00 €
davon Baufachliche Prüfung				
B.3 Baumaßnahmen				
davon B.9 Kleinteilige Einzelvorhaben zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes				
B.4 Ordnungsmaßnahmen				
B.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen				42.499,05 €
davon B.6 Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche				
davon B.7 Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldbereichen und privaten Grünflächen in Mietwohngebieten				
davon Ausgaben für bodenarchäologische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen				
			<b>Zwischensumme:</b>	<b>97.231,25 €</b>
nicht erstattete Ausgaben unter Anwendung der Bagatellregel				
Ausgaben aufgrund eingegangener Verpflichtungen (hier wird der abgezinsten Wert dargestellt)				
			<b>Summe:</b>	<b>97.231,25 €</b>
<b>F. Gesamtabgleich von Einnahmen und Ausgaben</b>				
1. Summe der Einnahmen				97.231,25 €
2. ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde				0,00 €
3. Summe der Ausgaben				97.231,25 €
			<b>ggf. verbleibender Überschuss:</b>	<b>0,00 €</b>
<b>G. Erklärung der Gemeinde</b>				
Es wird bestätigt, dass				
▪ die Regelungen und Nebenbestimmungen der Zuwendungsbescheide eingehalten wurden,				
▪ die Mittel zweckentsprechend verwendet wurden,				
▪ die Vergabevorschriften beachtet wurden				
▪ die Ausgaben notwendig waren, wirtschaftlich und sparsam verfahren worden ist,				
▪ die Angaben mit den Zuwendungsbescheiden, Büchern und Belegen übereinstimmen.				
Ort, Datum				
				rechtsverbindliche Unterschrift des Hauptverwaltungsbeamten

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

### 6.2 Besonderheiten und Finanzierungsprobleme

Die umgesetzten Maßnahmen der Sanierung konnten mit Städtebauförderung (einschließlich Kommunalanteil) sowie der Wohnungsbauförderung des Landes finanziert werden.

Aufgrund der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren war für die Durchführung der Straßenbauvorhaben der Einsatz von Mitteln auf Grundlage des KAG erforderlich. Mit dem Beschluss der Stadtverordneten, die Erneuerung der Großbeerenstraße nicht gegen das ablehnende Votum der beitragspflichtigen Anlieger durchzuführen, konnte das Vorhaben jedoch nicht durchgeführt werden.

Für die Erneuerung der Kopernikusstraße kam zudem der Beschluss des Landtages von Juni 2019 zum Tragen, dass für die Erneuerung bestehender Straßen die Erhebung von Beiträgen gemäß KAG nicht mehr zur Anwendung kommt. Im Rahmen der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel aus dem Mehrbelastungsgesetz erhielt das Vorhaben im gesamtstädtischen Kontext nicht die erforderliche Priorität.

## 7 Fazit und Ausblick

Mit dem erreichten Sanierungsstand wurden die Ziele der Sanierung nur zum Teil erreicht. Erreicht wurden die Sanierungsziele in Bezug auf die sozialverträgliche Erneuerung des Wohnungsbestandes, den Erhalt der historischen Bausubstanz und die Erneuerung der öffentlichen Grün- und Platzflächen.

Die mit den Vorbereitenden Untersuchungen bereits 2008 festgestellten Mängel im öffentlichen Straßenraum bestehen weiterhin, insbesondere im Verlauf der Kopernikusstraße sowie im Kreuzungsbereich Großbeerenstraße / Pestalozzistraße / Kopernikusstraße. Die Beseitigung dieses Missstands durch die Erneuerung des öffentlichen Straßenraums konnte nicht erreicht werden und verbleibt als Aufgabe, für die mittel- bis langfristig nach einer Perspektive gesucht werden muss.

Die Sanierung der Großbeerenstraße ist – vorbehaltlich der gesamtstädtischen Finanzlage – mittelfristig vorgesehen.

Die aktuelle wirtschaftliche Lage lässt verbindliche Aussagen über den Zeitraum einer Erneuerung der Straßenräume nicht zu. Da nicht abgeschätzt werden kann, wann diese Maßnahmen durchgeführt werden können, ist die Sanierungssatzung gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufzuheben. *„Im Recht der städtebaulichen Sanierung (§§ 136 ff. BauGB) bringt der Gesetzgeber an verschiedenen Stellen zum Ausdruck, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nur in Betracht kommen, wenn ihre zügige Durchführung gewährleistet ist.“* (BVerwG Urteil vom 10.04.2018, 4 CN 2.17).



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/1100**

öffentlich

### Betreff:

Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Wohnlock Staudenhof

**Einreicher:** Fraktion DIE aNDERE

Erstellungsdatum: 18.11.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

Zuständigkeit

07.12.2022

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, eine aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung für die weitere Entwicklung des Wohnblocks Am Alten Markt 10 erstellen zu lassen. Dabei sollen die Varianten „Sanierung des Bestandsgebäudes“ und „Abriss und Neubau“ hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und der klimapolitischen Auswirkungen verglichen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung ist im Januar 2023 über den Sachstand zu unterrichten.

Laura Kapp und Denny Menzel  
Fraktionsvorsitzende

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

Demografische Auswirkungen: Klimatische Auswirkungen: **Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Am 10.03.2021 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Ds 21/SVV/0007 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" Konkretisierung der Sanierungsziele - Umsetzung des Leitbautenkonzeptes für den Block V. Der Beschlussvorlage war als Anlage eine Wirtschaftlichkeitsberechnung der Varianten Sanierung und Abriss/Neubau für den Wohnblock Am Alten Markt 10 (Staudenhof) beigefügt.

Schon damals wurden für die nachhaltige und klimaschonende Sanierungsvariante 18 Millionen Euro Baukosten ermittelt und für Abriss plus Neubau 40 Millionen. Allerdings ergab sich - vor allem durch die ökologisch fragwürdigen Förderprogramme von Bund und Land - eine knappe Wirtschaftlichkeit für die deutlich teurere Abrissvariante. Seitdem haben sich die dieser Berechnung zugrundeliegenden Rahmenbedingungen erheblich verändert. Insbesondere sind die Baupreise erheblich gestiegen und Änderungen bei den Förderprogrammen absehbar.

Der zuständige Beigeordnete für Bauen war in der Fragestunde der Stadtverordnetenversammlung am 4. Mai 2022 nicht in der Lage, einzuschätzen, welche der Varianten zum damaligen Zeitpunkt noch wirtschaftlich war. Es liegt allerdings die Annahme nahe, dass steigende Energie- und Baupreise besonders die Variante „Abriss und Neubau“ erheblich verteuern werden.

Gerade in Zeiten knapper öffentlicher Kassen muss die Entscheidung über Abriss oder Sanierung auf der Basis aktueller Kostenschätzungen erfolgen.

**Landeshauptstadt Potsdam**

Geschäftsbereich

**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

**Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:**

Titel des Antrages:

**Drucksache Nr.:****TOP:****Stellungnahme der Verwaltung**

1. Rechtliche Einschätzung

2. Berücksichtigung im Haushaltsplan

3. Zeitliche Umsetzbarkeit

4. Inhaltliche Einordnung

Datum/Unterschrift  
Oberbürgermeister / Geschäftsbereichsleitende/r



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/1158**

öffentlich

### Betreff:

Prüfung der Einrichtung von wettkampffähigen Sportstätten in der LH Potsdam: Innenstadt und Babelsberg. Aufnahme des westlichen Viertels des Lustgartens in die Potentialflächen

**Einreicher:** Fraktion CDU

Erstellungsdatum: 22.11.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

Zuständigkeit

07.12.2022

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob im westlichen Viertel des Lustgartens - angrenzend an das Ministeriumsgelände, wo sich bereits eine Volleyballanlage befindet- eine wettkampffähige Sportanlage eingerichtet werden kann. Dabei ist insbesondere zu prüfen, auf welche Weise mit dem Planungsbüro Dietz/Joppin eine Einigung über eine Veränderung des von Ihnen zur BUGA 2001 gestalteten Lustgartens (Teil Orte am Fluss) erreicht werden kann. Diese Fläche soll auch in die Zusammenstellung der Potentialflächen zur möglichen Neuerrichtung wettkampffähiger Sportstätten aufgenommen werden.

In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob auch die vor über drei Jahren angestrebte Planung zu einer gleichartigen Sportanlage im nordöstlichen Teil Babelsbergs zwischen Bahndamm und Rudolf-Breitscheidt-Straße wieder aufgenommen werden kann.

gez.

Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Potsdam wächst und es fehlen mindesten 10 (!) wettkampffähige Sportplätze in Potsdam, der Nutzungsstau ist immens. Und vor allem: Der versprochene Ersatz des 2001 für die Neugestaltung des Lustgartens abgerissenen „Ernst-Thälmann-Stadions“ ist bis heute nicht erfolgt und hat u.a. diesen großen Missstand anwachsen lassen. Die Stadt sollte endlich und konkret daran gehen, diesen immensen Druck von den vielen engagierten Sportlerinnen und Sportlern zu nehmen und für diese Platz und Trainingsmöglichkeiten schaffen.

41/411  
Herr Anderka, Tel. Nr. 2512

28.11.2022

**STVV am 07.12.2022**

**Stellungnahme zum Antrag DS 22/SVV/11588**

**Titel des Antrages:** Prüfung der Einrichtung von wettkampffähigen Sportstätten in der LH Potsdam: Innenstadt und Babelsberg. Aufnahme des westlichen Viertels des Lustgartens in die Potentialflächen

**Empfehlung zur Annahme:**

**Empfehlung abzulehnen:**

**vorgegebene Terminstellung leistbar? Ja  Nein**

**Wenn nein: Realistischer Erfüllungstermin:**

**Empfehlung zur Überweisung in:** SBWL, GSWI, Bildung und Sport

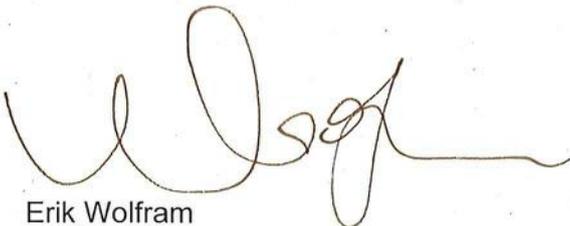
**(ggf.) neue Beschlussempfehlung:** keine

**Begründung:**

Der Potsdamer Lustgarten wurde vom Planungsbüro Dietz/Joppin geplant und 2001 im Rahmen der BUGA gestaltet. Um das Ensemble „Orte am Fluss“ des Lustgartens nachträglich verändern zu können, muss Konsens mit dem Planungsbüro hergestellt werden.

Der genaue Standort der potentiellen Fläche in Babelsberg ist durch die Antragsteller zu konkretisieren.

Aus Sicht von 233 und 41 sollte jedoch keine Vorab-Prüfung einzelner Flächen erfolgen, sondern die Standortbetrachtung im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Sportflächenentwicklungskonzeptes (ISEP) vollzogen werden. Diese ist im Zeitraum 2023/2024 unter Federführung 233 mit Zuarbeit durch 41 vorgesehen. Bei positivem Prüfergebnis sind geeignete Flächen in die „*Zusammenstellung der Potentialflächen zur möglichen Neuerrichtung wettkampffähiger Sportstätten*“ aufzunehmen (Bestandteil des ISEP).



Erik Wolfram  
Fachbereichsleiter Stadtplanung



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/1127**

öffentlich

### Betreff:

Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 "TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger" Nummer 8: Planung Ortsumgehungsstraße um Potsdam

**Einreicher:** Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

Erstellungsdatum: 21.11.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

### Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
07.12.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Landeshauptstadt Potsdam plant eine Ortsumgehungsstraße, einschließlich einer Verlängerung der Wetzlarer Straße, mit Straßenbrücke über den Templiner See (Havelspanne) nach Eiche / Golm bis zur B 273. Durch die Verknüpfung der Nuthestraße L 40 mit der Heinrich-Mann-Allee, der Michendorfer Chaussee B 2, der Zeppelinstraße B 1, des Werderschen Damms, Golm-Nord und der B 273 entsteht eine wirksame Umfahrung der gesamten Innenstadt. Die Maßnahme wird im Bundesverkehrswegeplan angemeldet und kann anteilig von Land und Bund finanziert werden.

gez. Vorsitzender

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen: Klimatische Auswirkungen: **Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Der Vorschlag wurde im Bürgerhaushalt 2023/24 der Landeshauptstadt Potsdam eingereicht. Er erhielt von den Potsdamerinnen und Potsdamern bei der abschließenden Votierung insgesamt 5391 Punkte, wurde unter der Nummer 8 in die „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ aufgenommen und am 7. Dezember 2022 der Stadtverordnetenversammlung übergeben.

**Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam (Stand August 2022):**

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Bürgerhaushalt 2018/19, Vorschlag Nr. 16 „Verkehrsentlastung durch Umgehungsstraße bzw. weiteren Havelübergang“ (DS 17/SVV/0837) sowie zum Antrag „Prüfung einer Umgehungsstraße für Potsdam“ (DS 18/SVV/0748) wurde festgelegt, dass die Betrachtung mit der nächsten Fortschreibung des StEK Verkehr erfolgen soll.

Die Fortschreibung des StEK Verkehr wird derzeit durchgeführt und soll Ende 2023 der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt werden. In diesem Rahmen wird die Maßnahme einer Ortsumgehung erneut fachlich fundiert und mit allen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz der Landeshauptstadt und der Gemeinden im Umland betrachtet. Auf der Basis der damit ermittelten Effekte und Auswirkungen können somit weiterführende Entscheidungen getroffen werden.

Die Kosten für die Prüfung der Ortsumgehung im Rahmen der Erarbeitung des StEK Verkehr sind nicht bezifferbar. Das Konzept insgesamt wird voraussichtlich 150.000 Euro kosten.

**Originalvorschläge (zusammengefasst vom Redaktionsteam):**

360. Umfahrung Zentrum

Ich wünsche mir Umgehungsstraßen für Potsdam, damit der Verkehr nicht durchs Zentrum muss. So würde zB eine dritte Havelbrücke helfen.

250. Dritter Havelübergang

Potsdam braucht einen dritten Übergang für Autos über das Wasser

478. Ortsumgehungsstraße Potsdam

Potsdam soll die Ortsumgehungsstraße Potsdam einschließlich Verlängerung der Wetzlarer Straße, Straßenbrücke über den Templiner See (Havelspange) über Eiche / Golm bis zur B 273 planen.

Durch die Verknüpfung der Nuthestraße L 40 mit der Heinrich-Mann-Allee, der Michendorfer Chaussee B 2, der Zeppelinstraße B 1, des Werderschen Damms, Golm-Nord und der B 273 entsteht eine wirksame Umfahrung der gesamten Innenstadt von Potsdam. Die Lebensbedingungen für tausende Potsdamer werden verbessert. Weite Bereiche der Innenstadt und der nördlichen und

westlichen Teile Potsdams werden von Straßenverkehr entlastet. Die Maßnahme kann von Land und Bund bezahlt werden. Die erneute Anmeldung für den Bundesverkehrswegeplan wird empfohlen.

#### 24. Verkehrswegeplan (Havelspanne + Autofreie Innenstadt)

Attraktiver, langfristiger Umbau des innerstädtischen Verkehrs. Ausweisung von verkehrsberuhigten Fahrradstraßen. Große Radschnellwege auf den Nord-Süd, Ost-West Achsen. Dabei die Radwege von den Straßen entfernen und baulich getrennt vom Autoverkehr für die Sicherheit der Radfahrenden installieren. Mehr Ampeln mit Fahrradampeln und klaren Fahrwegen nach niederländischen Vorbild bauen. Radwege klar ersichtlich bauen und farblich hervorheben, damit die Radfahrer gelenkt werden.

Vorteile: CO<sub>2</sub> Einsparungen, schnellerer ÖPNV, Verlagerung vom Auto aufs Fahrrad, attraktiver durch schnellere und sicherer Wege, Geräuschkürzung mit Verbesserung der Wohlfühlqualität, kostengünstig Nachteile: Nur in Verbindung mit der Havelspanne möglich, Handwerker und Lieferanten haben mehr Schwierigkeiten am Kunden zu arbeiten und zu parken. Bau der Havelspanne von der Nutzestraße über die Eisenbahn-Havelbrücke, Pirschheide bis nach Fahrland/B2 zur Entlastung des Straßenverkehrs der beiden einzigen Hauptstraßen Breite Straße und der Nuthestraße.

Durchgangsverkehr wird somit breitflächiger durch und um die Stadt geführt. Viele Bewohner arbeiten in Berlin oder wohnen im Umland und fahren durch Potsdam zur Arbeit., Baustellen und Staus werden entzerrt. Viele Bewohner können aus diversen Gründen nicht aufs Rad oder den ÖPNV umsteigen. Vorteile: Entlastung des Innenstadtverkehrs, Kramnitz führt nicht mehr zum Verkehrskollaps, Ausweichstrecke, Verkehr bleibt aus der Innenstadt, mehr Platz für Radwege, Nachteile: sehr teuer, lange Planungs- und Bauphase mit vielen Tunneln (Telegraphenberg, Sanssouci), Finanzierung: Bundes- und Landeshaushaltsgelder und EU Förderung für das Verkehrswesen, höhere KFZ Steuer für PKW Besitzer, Verlängerung der S-Bahn vom Potsdamer HBF nach Golm.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/1128**

öffentlich

### Betreff:

Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 "TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger" Nummer 9: Erhalt und Schutz von Kleingärten in Potsdam

**Einreicher:** Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

Erstellungsdatum: 21.11.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

### Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
07.12.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Potsdam setzt sich dafür ein, dass Kleingartenanlagen erhalten bleiben. Zur Sicherung vorhandener Flächen werden keine städtischen Grundstücke mit Kleingärten veräußert oder für andere Zwecke bebaut.

gez. Vorsitzender

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Der Vorschlag wurde im Bürgerhaushalt 2023/24 der Landeshauptstadt Potsdam eingereicht. Er erhielt von den Potsdamerinnen und Potsdamern bei der abschließenden Votierung insgesamt 5327 Punkte, wurde unter der Nummer 9 in die „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ aufgenommen und am 7. Dezember 2022 der Stadtverordnetenversammlung übergeben.

**Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam (Stand August 2022):**

Die Landeshauptstadt Potsdam setzt sich für Erhalt und Entwicklung der Kleingartenflächen ein. Zu diesem Zweck wurde das Stadtentwicklungskonzept Kleingarten von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, das regelmäßig überarbeitet wird. Darin ist ein Richtwert an Kleingartenfläche je Einwohner enthalten, es werden Ersatzflächen festgelegt und Maßnahmen zur besseren Nutzung durch die Öffentlichkeit definiert. Der im gesamten Stadtgebiet gültige Flächennutzungsplan bietet dafür die Basis. Es ist jedoch nicht möglich das gesamte Stadtgebiet zur vorbeugenden Sicherung von Kleingartenflächen zu überplanen. Nur in Einzelfällen wird dieses Vorgehen als „letztes Mittel“ angewendet. Dadurch wird verhindert, dass die Fläche gewinnbringend anders verwertet wird. Den rechtlichen Status von Vertragsverhältnissen zwischen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Pächterinnen bzw. Zwischenpächter berührt das nicht. Zur Nutzung städtischer Flächen für den Anbau von Obst oder Gemüse gibt es beim Bereich Grünflächen das Programm der essbaren Stadt.

**Originalvorschlag:**

71. Erhalt Kleingärtenanlagen

Potsdam sollte sich dafür einsetzen, dass Kleingartenanlagen erhalten bleiben. Klar sind neue Wohnungen auch wichtig, aber Erholungs- und Flächen zum Anbau von Obst und Gemüse sollten auch zukünftig in Potsdam zu finden sein. Die Flächennutzungs- und B-Pläne sollten das berücksichtigen und nicht erst „korrigiert“ werden, wenn Bauherren ihre Vorhaben anmelden. Vielleicht ließen sich auch größere Flächen für den gemeinsamen Gemüseanbau und Kooperationspartner finden, die hier Anleitung geben, zB für Schulklassen? Zur Sicherung vorhandener Kleingartenflächen werden städtische Grundstücke mit Kleingärten nicht veräußert oder umgenutzt.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/1129**

öffentlich

### Betreff:

Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 "TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger" Nummer 10:  
Radschnellwege-Konzept mit Schnellstrecke Hauptbahnhof / Potsdam-West

**Einreicher:** Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

Erstellungsdatum: 21.11.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

Zuständigkeit

07.12.2022

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Landeshauptstadt Potsdam baut das Radstraßensystem nach niederländischem Vorbild aus. Dazu gehören Radschnellwege, die physisch getrennt sind von Kfz-Straßen, Vorfahrt bei Ampeln für Fahrräder, breite Radwege in separierten Richtungen, die nicht am Ende einer Straße ohne Übergang aufhören und Tempo 30, wo Radwege gezwungenermaßen auf Kfz treffen. Zudem wird ein durchgängiger, ampelfreier, sicherer und abgasfreier Radweg entlang der Bahnstrecke zwischen Potsdam West und Hauptbahnhof geprüft.

gez. Vorsitzender

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgebblätter beifügen

**Begründung:**

Der Vorschlag wurde im Bürgerhaushalt 2023/24 der Landeshauptstadt Potsdam eingereicht. Er erhielt von den Potsdamerinnen und Potsdamern bei der abschließenden Votierung insgesamt 3741 Punkte, wurde unter der Nummer 10 in die „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ aufgenommen und am 7. Dezember 2022 der Stadtverordnetenversammlung übergeben.

**Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam (Stand August 2022):**

Bereits im Jahr 2015 wurde eine entsprechende Machbarkeitsstudie für Radschnellverbindungen, u.a. vom Hauptbahnhof in den Potsdamer Westen durchgeführt. Die Untersuchung hat ergeben, dass eine qualitativ hochwertige Verbindung auf Basis der Standards einer Radwegeschnellverbindung nur mit hohem baulichem Aufwand zu bewältigen ist (insbes. Eingriffe in Kleingärtenanlagen, Grunderwerb, Brückenbauwerke). Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind in das Zielnetz des Potsdamer Radverkehrskonzepts eingeflossen, das 2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Damit gehören Radschnellverbindungen zu den langfristigen Zielen. Gleichwohl bedarf es einem erheblichen finanziellen Aufwand, diese Maßnahmen umzusetzen. Die dafür benötigten Mittel stehen mit dem vorhandenen Budget für Potsdams Radverkehrsanlagen derzeit nicht zur Verfügung.

Mit der Machbarkeitsstudie Radschnellverbindungen wurde im Jahr 2015 für den innerstädtischen Abschnitt zwischen der Zeppelinstraße und dem Potsdamer Hauptbahnhof die Kosten auf ca. 8 Mio. Euro geschätzt (Kostenstand 2015). Die Fortschreibung der Studie hinsichtlich eines konkreten Konzepts würde schätzungsweise rund 50.000 Euro kosten.

**Originalvorschläge (zusammengefasst vom Redaktionsteam):**

382. Übergeordnetes Radschnellwegkonzept für ganz Potsdam

Es können nicht alle die wollen/könnte gleichzeitig mit dem Auto in die Stadt fahren. Die Ressource Platz ist begrenzt. Infrastruktur für Autos kostet ein Vielfaches von guter Radinfrastruktur und hat eine vergleichsweise geringe maximale Kapazität. Mit einem unterbrechungsfreien Radschnellweg ist es möglich durch Potsdam in 30min mit dem Fahrrad zu fahren (auch zu Hauptverkehrszeiten). , Potsdam sollte ein Radsystem nach niederländischem Vorbild aufbauen. Dazu gehört: - Radschnellwege physisch getrennt von Kfz-Straßen, - Periodisierung bei Vorfahren/Ampeln für Fahrräder, - Wegekonzept, dass nicht am Ende einer Straße ohne Übergang aufhört, - breite Radwege in separierten Richtungen, - Wo Radwege gezwungenermaßen auf Kfz-Straßen treffen maximal Tempo 30km/h, Als Einblick sei der YouTube-Channel "NotJustBikes" als Inspiration empfohlen.

Vorteile:, - Gesundheitsförderung der Radfahrenden, - Weniger Verschleiß bei der teureren Kfz-Infrastruktur, - leisere Stadt = lebenswertere Stadt, - Kostenersparnis jeden Bürgers, wenn statt einer Autofahrt das Fahrrad gewählt wird, - Sicherheit für Radfahrer und Autofahrer + weniger Stress bei der Fahrt für beide Verkehrsteilnehmer, - Klimaschutz, Das Konzept lässt sich vielfältig ausbauen z.B. mit der Förderung von Lastenfahrrädern. Die Stadt würde bei einer nachhaltigen Mobilitätswende Kosten sparen.

Um den Kostenvorteil zu verdeutlichen, sollte ein Vergleich zwischen eine bestimmten Kapazität an zu bewältigenden Kilometern in der Stadt zwischen Radfahrten, ÖPNV-Fahrten und Autofahrten gemacht werden. Dazu gehört: - Kostenvergleich der zu errichtenden Infrastruktur, - Kostenvergleich der Unterhaltskosten der Infrastruktur, - Veränderung der Fahrtzeiten zwischen Haupt- und Nebenverkehrszeiten, - Zuverlässigkeit bezogen auf Ausfall/Baustellenbeeinträchtigungen, - Klimabilanz bezogen auf die Infrastruktur + die Nutzung durch die Verkehrsteilnehmer, - Sicherheit, insbesondere bei gemischtem Verkehr zu separierten Verkehr - Kapazität der Infrastruktur im Vergleich zum beanspruchten Platz + Kosten der Errichtung + Kosten des Unterhalts und Kapazitätserhalt bei ggf. vorhandenen Baustellen, - Nutzungsveränderungen bezogen auf die Jahreszeiten

#### 194. Attraktive, schnelle Radverbindung von Potsdam West zum Hbf

Einen durchgängigen, ampelfreien, sicheren und abgasfreien Radweg schaffen entlang der Bahnstrecke zwischen Potsdam West und Hbf: von Auf dem Kiewitt über neu zu bauende Rampen, die auf das Brückenniveau der Eisenbahnbrücke Neustädter Havelbucht hochführen und wieder runter. Hier müsste ggf. das Gelände erhöht werden. Anschließend bereits vorhandener Radweg bis zur Dortustraße, von dort neu zu bauender Radweg entlang der Bahnlinie hinter dem Ministeriumsgelände bis am Lustgartenwall/ Lustgarten, von dort Rampe und neuer Radweg-Anbau an die "Eisenbahnbrücke Potsdam", auf Bahnhofsseite der Eisenbahnbrücke gewundene Rampe oder Treppe, von dort führen Radwege direkt zum Eingang vom Hbf., Die Strecke wäre nicht nur wesentlich attraktiver für Radfahrer als die verkehrsbelasteten Straßen Zeppelin- und Breite Straße, sondern würde die Fahrzeit für alle von westlich der Innenstadt und aus den westlichen Nachbargemeinden kommenden Radfahrer erheblich verkürzen. Dies wäre ein enormer Zugewinn an Attraktivität für den Umstieg auf das Rad und würde somit auch helfen, die Verkehrsbelastung in der Zeppelinstraße zu mindern.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/1135**

öffentlich

### Betreff:

Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 "TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger" Nummer 16: Jugend- und Freizeitfläche am Nuthepark / Hauptbahnhof finanzieren

**Einreicher:** Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

Erstellungsdatum: 21.11.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
07.12.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Am oberen Teil des Nutheparks zwischen Hauptbahnhof, Langer Brücke und Havel soll eine neue Jugend- und Freizeitfläche entstehen. Da bisher nur ein kleiner Teil der Finanzierung für den Bau und Gestaltung der Fläche gesichert ist, stellt die Landeshauptstadt Potsdam ausreichend finanzielle Mittel zur Gesamtfinanzierung bereit.

gez. Vorsitzender

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgebblätter beifügen

**Begründung:**

Der Vorschlag wurde im Bürgerhaushalt 2023/24 der Landeshauptstadt Potsdam eingereicht. Er erhielt von den Potsdamerinnen und Potsdamern bei der abschließenden Votierung insgesamt 8105 Punkte, wurde unter der Nummer 16 in die „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ aufgenommen und am 7. Dezember 2022 der Stadtverordnetenversammlung übergeben.

**Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam (Stand August 2022):**

Das Stadtentwicklungskonzept für Spielflächen stellt im Zentrum Potsdams ein Defizit für Jugendfreizeitanlagen fest. Auch wurden bereits seit längerem fehlende Jugendangebote in der Öffentlichkeit beklagt. Die relativ großzügige Freifläche am Nuthepark direkt beim Hauptbahnhof mit genügendem Abstand zur umliegenden Wohnbebauung wäre als Jugend- und Freizeitfläche nutzbar. Die derzeitig als Baustelleneinrichtungsfläche der Baumaßnahmen des Leipziger Dreiecks genutzte Teilfläche des Nutheparks wird Ende 2022 geräumt. Eine im Mai 2022 durchgeführte Jugendbeteiligung brachte folgende Wünsche der Jugend hervor: Sitzmöglichkeiten, Wiese zum Chillen, öffentliche Toiletten, schattige Plätze, Grill-Plätze, Tischtennis, Beachvolleyball, Parcours, Klettern, Basketball, Fußball etc. Der Bedarf für Bau- und Baunebenkosten beträgt rund 900.000 Euro.

**Originalvorschlag:**

333. Budget für Umsetzung Jugend- und Freizeitfläche Nuthepark

Am oberen Teil des Nutheparks zwischen Hauptbahnhof, Lange Brücke und Havel soll eine neue Jugend- und Freizeitfläche in Mitten der Stadt Potsdam entstehen. Dieser wird aktuell noch als Zwischenlagerplatz für Baustellen genutzt, wird aber bis Ende des Jahres geräumt. Wir als Kinder- und Jugendbüro des Stadtjugendring Potsdam e.V. begrüßen wir die Initiative des Grünflächenamts der Stadtverwaltung Potsdams diesen Ort in der Innenstadt möglich zu machen.

Deshalb haben wir im Mai 2022 eine umfassende Jugendbeteiligung für Jugendliche zwischen 12-27 Jahren zur Planung der neuen Fläche durchgeführt. Unter anderem sind Tischtennis, Volleyball, Parcours, Sitzmöglichkeiten, Grünfläche und öffentliche Toiletten auf der Fläche gewünscht und vor Ort überwiegend umsetzbar.

Um jedoch möglichst viele der Ideen vor Ort umsetzen zu können und so langfristig einen tollen Jugend- und Freizeitfläche im Herzen Potsdams zu schaffen, benötigt es eine sichere Finanzierung. Da bisher nur ein kleiner Teil der Finanzierung für den Bau der Fläche gesichert ist, benötigt es nun noch eine Gesamtsicherung des Budgets zur Realisierung. Weitere Infos zum bisherigen Prozess findet ihr unter: <https://sjr-potsdam.de>



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/1138**

öffentlich

### Betreff:

Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 "TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger" Nummer 19:  
Wohnblock "Staudenhof" erhalten / sanieren

**Einreicher:** Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

Erstellungsdatum: 21.11.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

Zuständigkeit

07.12.2022

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der bisher für einen Abriss vorgesehene Wohnblock „Staudenhof“ am Alten Markt/Am Kanal bleibt stehen und wird nachhaltig und klimaschonend saniert.

gez. Vorsitzender

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgebblätter beifügen

**Begründung:**

Der Vorschlag wurde im Bürgerhaushalt 2023/24 der Landeshauptstadt Potsdam eingereicht. Er erhielt von den Potsdamerinnen und Potsdamern bei der abschließenden Votierung insgesamt 6602 Punkte, wurde unter der Nummer 19 in die „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ aufgenommen und am 7. Dezember 2022 der Stadtverordnetenversammlung übergeben.

**Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam (Stand August 2022):**

Die Umsetzung des sogenannten Block V fußt auf Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung, die sich nicht nur auf städtebauliche und architektonische Punkte zur Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss beziehen, sondern auch Aspekte der Wirtschaftlichkeit und letztlich der Ausgestaltung von Mietpreisen berücksichtigen.

Der Beschluss 12/SVV/0386 gab der ProPotsdam GmbH die Vorgabe, nur noch notwendige Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude durchzuführen, um das Gebäude nach zehn Jahren Restnutzungsdauer abzureißen. Entsprechend schlecht ist heute, zwölf Jahre später, der Zustand des Gebäudes. Aufgrund dessen ist anzunehmen, dass der klimatische Mehrwert durch weiternutzbare „graue Energie“ sehr gering ausfiele. Auch sind zur Zeit der Erbauung heute nicht mehr zulässige und teils gesundheitsschädigende Baustoffe verwendet worden, was eine Sanierung weiter verteuern würde.

Grundsätzlich und insbesondere vor dem Hintergrund der Klimakrise ist es richtig, Bestandsbauten nicht fraglos abzureißen und „Ersatzneubauten“ zu errichten. Im Neubau besteht jedoch großer Gestaltungsspielraum für die Stadt, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum (insbesondere auch große Wohnungen für Familien im Zentrum) mit zeitgemäßen Grundrissqualitäten und energetischen Standards anzubieten.

Die Wirtschaftlichkeit von Abriss und Neubau wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen (vgl. Drucksache 21/SVV/0007).

**Originalvorschlag:**

44. Staudenhof erhalten

Ich bin dafür, dass der der eigentlich für den Abriss vorgesehene Wohnblock Staudenhof am Alten Markt stehen bleibt. Potsdam kann auf keinen Quadratmeter nutzbaren Wohnraum verzichten. Aus meiner Sicht würde hier ein funktionierendes Gebäude abgerissen. Zudem gab es in der letzten Zeit enorme Baukostensteigerungen und der geplante Abriss steht auch den Klimaschutzzielen der Stadt entgegen. Das Gebäude, mit rund 180 vor allem kleineren Wohnungen, sollte saniert und ggf. an der einen oder anderen Stelle so erweitert werden, dass es sich dem neuen Umfeld anpasst. Die Stadt

kann hier auf bereits vorhandene Untersuchungen zurück greifen. Demnach ist die nachhaltige und klimaschonende Sanierung mit 18 Millionen Euro Baukosten deutlich "günstiger" als ein Abriss plus Neubau, der mit rund 40 Millionen Euro beziffert wurde. Unter den gegebenen Umständen kann nur die Sanierung des Gebäudes der beste Weg sein.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/1139**

öffentlich

### Betreff:

Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 "TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger" Nummer 20:  
Fahrradweg-Lückenschluss zwischen Satzkorn und Marquardt

**Einreicher:** Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

Erstellungsdatum: 21.11.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

Zuständigkeit

07.12.2022

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Landeshauptstadt Potsdam baut zwischen Satzkorn in Richtung Marquardt (ab dem bis zum Bolzplatz vorhandenen Radweg) zum Kreisverkehr an der B 273 einen separaten Radweg an der viel befahrenen Satzkorner Bergstraße.

gez. Vorsitzender

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Der Vorschlag wurde im Bürgerhaushalt 2023/24 der Landeshauptstadt Potsdam eingereicht. Er erhielt von den Potsdamerinnen und Potsdamern bei der abschließenden Votierung insgesamt 5198 Punkte, wurde unter der Nummer 20 in die „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ aufgenommen und am 7. Dezember 2022 der Stadtverordnetenversammlung übergeben.

**Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam (Stand August 2022):**

Im Rad- sowie im Fußverkehrskonzept der Landeshauptstadt Potsdam ist als Maßnahme der Priorität 2 der Bau eines gemeinsamen Geh- und Radwegs an der Bergstraße zwischen der B 273 und dem Fußballplatz enthalten. Das Vorhaben kann erst nach Abarbeitung der Maßnahmen der Priorität 1 erfolgen.

Mit der Übernahme der Marquardter Straße (vom Land Brandenburg) ist der Bau eines weiteren Geh- und Radwegs in die Zuständigkeit der Landeshauptstadt Potsdam übergegangen. Aufgrund der höheren Priorität des Geh- und Radwegs an der Marquardter Straße (Priorität 1) soll dieser noch vor der Bergstraße erfolgen. Dies bedeutet derzeit eine spätere Planung für den Lückenschluss an der Bergstraße nach 2026.

Darüber hinaus wird mit der Herstellung der Mobilitätsdrehscheibe am Bahnhof Marquardt auch eine Busverbindung zwischen dem Ortsteil Satzkorn und dem Bahnhof Marquardt geschaffen, womit eine umweltgerechte Alternative für diese wichtige Verbindung entsteht.

Die Kosten zur Herstellung eines Geh- und Radwegs als Lückenschluss zwischen der B 273 und dem Ortsteil Satzkorn werden grob auf 2,75 Mio. Euro geschätzt. Darin enthalten sind auch Aufwendungen für den Grunderwerb, Ableitung des Oberflächenwassers und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz. Eine konkrete Kostenberechnung erfolgt im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung der dann aktuellen Marktlage.

**Originalvorschläge (zusammengefasst vom Redaktionsteam):****43. Radweg-Lückenschluss zwischen Satzkorn und B273**

Zwischen Fahrland/Satzkorn und der B273 bzw. in Richtung Marquardt fehlen einige hundert Meter sicherer Radweg. Vor allem vor dem Hintergrund, dass der Bahnhof Marquardt ausgebaut wird, fehlt eine gute Radanbindung. Es gibt bereits einen sehr schönen und gut ausgebauten Radweg aus Satzkorn bis zur Sportanlage an der Bergstraße (dieser endet vor der Fa. Berger Beton). Ab dort müssen Radfahrer auf die Straße ausweichen, um den letzten Kilometer bis zur B273 zu fahren. Direkt neben der Fahrbahn ist meiner Einschätzung nach jedoch genug Platz, um einen Radweg (oder einen gemischten Rad- und Gehweg) zu bauen. Das würde die Anbindung Fahrlands/Satzkorns

mit dem Rad enorm verbessern und wäre sicherlich eine vergleichsweise einfach und günstig zu realisierende Maßnahme.

#### 183. Radweg Lückenschluss Satzkorn zum Drehkreuz Marquardt

Die auszubauende Drehscheibe "Bahnhof Marquardt" und die Anbindung an den Radweg an der B 273 entlang verliert an Wirksamkeit, wenn nicht die ca. 1 000m lange Lücke zwischen dem bis zum Bolzplatz vorhandenen Radweg und dem Kreisverkehr an der B 273 über die gefährliche Bergkuppe, die von ca. 200 PKW und darunter 70% LKW täglich befahren wird, mit relativ wenig Aufwand geschlossen wird. Ich verweise auf die Petition, die Herrn Rubelt am letzten Ortstermin am Marquardter Bahnhof vom Ortsvorsteher Herrn Spira übergeben worden ist. Es ist Gefahr im Verzug, weil die Nutzung dieser Bergstr., die auch Schulweg ist, weder von Kindern noch von Erwachsenen, die sich nicht in Lebensgefahr bringen möchten, unter den derzeitigen Bedingungen ausgeschlossen ist. Wenn aus klimatechnischen Gründen der Radverkehr gefördert werden soll, muss dieser Lückenschluss für Fußgänger und Radfahrer zeitnah geplant und umgesetzt werden.



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Mitteilungsvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/1206**

**Betreff:**  
**Sachstand Stadtentwicklungskonzept Hochhäuser**

öffentlich

**bezüglich**  
**DS Nr.: 20/SVV/1011**

Erstellungsdatum 02.12.2022

Eingang 502:

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

07.12.2022 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

### Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit Beschluss vom 18.02.2021 (Drucksache 20/SVV/1011) wurde die Verwaltung beauftragt, ein Stadtentwicklungskonzept Hochhäuser zu erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung bis Dezember 2022 vorzulegen.

Die Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzept Hochhäuser konnte anders als vorgesehen im Jahresverlauf 2022 wegen unbesetzter Stellen und anderer prioritärer Aufgaben (z.B. Fertigstellung INSEK, Pilotverfahren Baulandmodell, Vorbereitung Rahmenplanung Marquardt) im federführenden Bereich 411 Gesamtstädtische Planung nicht durchgeführt werden. Sofern eine erfolgreiche Stellenausschreibung und Besetzung der dafür vorgesehenen Stelle in der ersten Jahreshälfte 2023 gelingt, ist eine Bearbeitung im Zeitraum 2023 und 2024 vorgesehen. Dazu wurden in den Jahren 2023 und 2024 Planungsmittel für die externe Beauftragung des Konzeptes im Haushalt angemeldet. Ob diese Mittel tatsächlich zur Verfügung stehen, steht unter dem Vorbehalt der laufenden Haushaltsberatungen.





**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Mitteilungsvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/1222**

**Betreff:**

öffentlich

**Zwischenbericht - Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden**

**bezüglich**

**DS Nr.:**

Erstellungsdatum 12.12.2022

Eingang 502:

Einreicher: GB 1 Finanzen, Investitionen und Controlling

**Beratungsfolge:**

Datum der Sitzung

Gremium

13.12.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
15.12.2022	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität
10.02.2023	Werksausschuss Kommunaler Immobilien Service
22.02.2023	Hauptausschuss

### **Inhalt der Mitteilung:**

Die Ausschüsse nehmen zur Kenntnis:

Gemäß des Beschlusses DS-Nr. 21/SVV/0630 "Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden" vom 26.01.2022 wird dem Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität (KUM), dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes (SBWL) und dem Werksausschuss (WA) jährlich ein Zwischenbericht präsentiert.

Der Beschluss DS-Nr. 21/SVV/0630 wird innerhalb der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) durch den Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam in Abhängigkeit vom jeweiligen Projektstand bei allen aktuellen Bauvorhaben projektspezifisch berücksichtigt. Die dabei gewonnenen Erfahrungen werden anschließend in die Prozesse und Standards für den Bau und Betrieb der Liegenschaften einfließen. Darüber hinaus führt der KIS interne Schulungen zu ökologischem und nachhaltigem Bauen durch und hat in Kooperation mit der Architektenkammer Brandenburg und der Fachhochschule Potsdam eine Vortragsreihe zum Nachhaltigen Bauen initiiert und entwickelt, um potenzielle Projektbeteiligte weiter zu sensibilisieren.



Die einzelnen Punkte des Beschlusses DS 21/SVV/0630 "Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden" vom 26.01.2022 werden durch den KIS wie nachfolgend beschrieben umgesetzt:

**1. Bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Rahmen der Planung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ist mindestens mit dem vom Umweltbundesamt (UBA) empfohlenen CO<sub>2</sub>-Schattenpreis (derzeit 195 EUR/ t CO<sub>2</sub>-Äquivalenten inkl. des innerhalb des nationalen Brennstoffhandels geltenden CO<sub>2</sub>-Preises) zu rechnen.**

Für alle Bauvorhaben mit energieversorgungsrelevantem Inhalt werden Variantenuntersuchungen mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Lebenszyklus durchgeführt, um den bestmöglichen Energiestandard für die LHP unter Inanspruchnahme von Fördermitteln zu realisieren. Die Berechnungen basieren auf dem aktuellen Kostensatz (CO<sub>2</sub>-Schattenpreis) von derzeit 201 EUR/t CO<sub>2</sub>-Äquivalente (linear interpoliert), wie er vom Umweltbundesamt (UBA) in der „Methodenkonvention 3.1 zur Ermittlung der Umweltkosten“ (Stand 12/2020) festgelegt wurde.

Mit Fortschreibung der KIS-internen Standards für Bauprojekte hat sich der KIS in positiver Abweichung vom Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (StVV) entschieden, bereits ab einem Investitionsvolumen von 10 Mio. EUR eine Nachhaltigkeitszertifizierung anzustreben. Im Rahmen dieser Zertifizierung wird regelmäßig eine Ökobilanz erstellt. Dabei werden in den Variantenuntersuchungen auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus der sogenannten „Grauen Energie“ des Gebäudes bilanziert und bewertet.

Aktuell hat der KIS in Vorbereitung der Nachhaltigkeitszertifizierung in folgenden Projekten lizenzierte Auditoren der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e.V.), projektbegleitend beauftragt:

- Sportforum Schlaatz,
- Waldstadt-Grundschule (27),
- Gymnasium Pappelalle (14).

**2. Bei kommunalen Hochbauten soll der Anteil nachwachsender Rohstoffe und von Recyclingmaterial auf Basis nachwachsender und natürlicher Rohstoffe bei den verwendeten Baustoffen maßgeblich erhöht werden. Dazu werden diese Kriterien bei Baumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen > 15 Mio. € in der Nachhaltigkeitszertifizierung stark gewichtet und positive Erfahrungen im Weiteren auch auf kleinere Baumaßnahmen übertragen.**

**Gebäude bis zu 2 Vollgeschossen sollen vorrangig in Holz- oder Holzhybridbauweise geplant und errichtet werden.**

Bei allen Bauvorhaben sind die beauftragten Planer angehalten, einen möglichst hohen Anteil an nachwachsenden Rohstoffen und Recyclingmaterialien an den Baumaterialien vorzusehen, soweit dies technisch und wirtschaftlich machbar und sinnvoll ist. Darüber hinaus werden bei Baumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen > 10 Mio. EUR diese Kriterien bei der Nachhaltigkeitszertifizierung stark gewichtet.

Darüber hinaus strebt der KIS, auch in positiver Abweichung vom Beschluss der StVV, bei allen Bauvorhaben, unabhängig von der Geschosshöhe, eine Holz- oder Holzhybridbauweise an, soweit dies technisch und wirtschaftlich möglich ist. Um diese freiwillige Zielsetzung zu unterstützen und zu forcieren, hat der KIS eine Kooperationsvereinbarung mit der renommierten „Bauhaus der Erde gGmbH“ geschlossen. Als Pilotprojekt wird im Rahmen dieser Kooperation derzeit die Umgestaltung des Verwaltungscampus vorbereitet.

**3. Kommunale Neubauten sollen möglichst rezyklierbar geplant und errichtet werden. Dazu sollen diese Kriterien bei Baumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen > 15 Mio. € in der Nachhaltigkeitszertifizierung stark gewichtet werden und positive Erfahrungen im Weiteren auch auf kleinere Baumaßnahmen übertragen werden.**

Bei allen Bauvorhaben sind die beauftragten Planer angehalten, rezyklierbare Bauweisen und Konstruktionen zu wählen, soweit dies technisch und wirtschaftlich möglich und sinnvoll ist.

Bei Neubauprojekten mit einem Investitionsvolumen > 10 Mio. EUR wird das Kriterium der Rezyklierbarkeit bei der Nachhaltigkeitszertifizierung stark gewichtet. Positive Erfahrungen aus diesen Bauvorhaben sollen künftig auch auf kleinere Baumaßnahmen übertragen werden.

**4. Gebäudeenergiestandard bei der Planung von Neubauten: Es wird geprüft, ob bzw. wie der Nullenergiestandard wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Als Mindestanforderung werden Neubauten ab sofort unter Einwerbung von Fördermitteln in der bestmöglichen Effizienzstufe gemäß „Bundesförderung effiziente Gebäude“ (BEG) geplant. Derzeit sind mindestens der Effizienzgebäudestandard EG 40 (bei Nichtwohngebäuden) bzw. der Effizienzhausstandard EH 40 (bei Wohngebäuden), bei Projektvolumen > 15 Mio. € EG 40 NH bzw. EH 40 NH (also inklusive Nachhaltigkeitszertifizierung), umzusetzen. Bei einer Änderung der Gebäudeenergiestandards im Förderprogramm ist der Standard auf den dann gültigen besten Standard anzupassen, sofern auch dann wirtschaftlich umsetzbar. Abweichungen sind besonders zu begründen.**

Für alle Neubauvorhaben werden Variantenuntersuchungen durchgeführt, um zu ermitteln, ob und wie der Nullenergiestandard durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Die bisherigen KIS-Prüfungen haben ergeben, dass der Nullenergiestandard noch nicht erreicht werden kann. Der Hauptgrund dafür ist, dass die Potenzialflächen für Photovoltaikanlagen häufig zu klein sind. Diese werden zum einen durch die zumeist zu geringe Größe der Dachflächen, aber auch durch Verschattung der Fassade (Baumbestand) oder denkmalrechtliche Anforderungen begrenzt. Darüber hinaus ist das Ziel aufgrund des Anschlusses an die Fernwärme (noch zu 100 % fossil) derzeit nicht zu erreichen.

Als Mindeststandard wird KfW-40-EG festgesetzt, sofern die Mehrkosten finanzierbar sind. Der KfW-40-Standard wird bei KIS-Neubauvorhaben bereits seit 2020 regelmäßig erreicht. Ausnahmen sind einzelne Objekte im KfW-55-Standard. Dies betrifft Liegenschaften außerhalb von Fernwärmegebieten mit begrenztem Potenzial für Photovoltaikanlagen. Bei Neubauvorhaben mit einem Investitionsvolumen > 10 Mio. EUR werden die energetischen Kriterien bei der Nachhaltigkeitszertifizierung zusätzlich stark gewichtet.

**5. Gebäudeenergiestandard bei der Planung von umfassenden Sanierungen: Es wird geprüft, welche bestmögliche Effizienzstufe unter Einwerbung von Fördermitteln wirtschaftlich umgesetzt werden kann. Als Mindestanforderung werden Sanierungen ab sofort als förderfähiges Effizienzgebäude bzw. Effizienzhaus (derzeit mindestens EH 100 bzw. EG 100) bzw. ab einem Projektvolumen > 15 Mio. € als Effizienzgebäude NH (derzeit mindestens EG 100 NH) gemäß BEG geplant. Bei einer Änderung der Gebäudeenergiestandards im Förderprogramm ist der Standard auf den dann gültigen besten Standard anzupassen, sofern auch dann wirtschaftlich umsetzbar. Abweichungen sind besonders zu begründen.**

Bei allen umfangreichen Sanierungsvorhaben wird im Rahmen der Variantenuntersuchungen geprüft, ob und wie der bestmögliche Gebäudeenergiestandard wirtschaftlich und förderfähig umgesetzt werden kann. Als Mindeststandard ist der KfW-100-EG-Standard gesetzt. Der KIS unterschreitet diesen Standard regelmäßig, Sanierungen erfolgen standortspezifisch abhängig im KfW-40-Standard, KfW-55-Standard oder KfW-70-Standard. Bei Sanierungen mit einem Investitionsvolumen > 10 Mio. EUR werden die energetischen Kriterien bei der Nachhaltigkeitszertifizierung zusätzlich stark gewichtet.

**6. Der Wärmebedarf der Gebäude soll möglichst weitgehend aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden.**

Als Mindestanforderung werden Neubauten außerhalb des Fernwärmevorranggebietes und die Sanierung von Bestandsgebäuden, bei denen keine Fernwärme genutzt werden soll, so geplant, dass ihr Energiebedarf weitgehend aus erneuerbaren Quellen gedeckt wird, so dass mindestens die Anforderungen der „EE-Klasse“ der BEG eingehalten wird.

Innerhalb des Fernwärmevorranggebietes kann bei Neubauten und bei zu sanierenden Bestandsgebäuden, die bisher keine Fernwärme nutzen, regelmäßig auf die Fernwärme der EWP zurückgegriffen werden, sofern zum Zeitpunkt der für die Festlegung der

**Wärmeversorgung relevanten Planungsentscheidungen die Dekarbonisierung des Fernwärmenetzes entsprechend den Zielen der Dekarbonisierungsstrategie der EWP vorangekommen ist. Im Falle der Zielverfehlung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung darüber, ob eine Ausnahme zugelassen werden kann. Ergänzend wird die Erzeugung durch Erneuerbare Energien (insbesondere die Nutzung der Dachflächen für Solarenergie) im direkten Umfeld geprüft.**

**Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden, die bereits Fernwärme nutzen, kann regelmäßig weiter ohne Einschränkungen auf die Fernwärme der EWP zurückgegriffen werden.**

Bei allen Neubauvorhaben und umfangreichen Sanierungen wird im Rahmen der Variantenuntersuchungen geprüft, wie der Wärmebedarf soweit wie möglich aus erneuerbaren Energien (EE) gedeckt werden kann. Die Mindestanforderung der "EE-Klasse" der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird bei Bauvorhaben ohne Fernwärmenutzung immer erfüllt. Photovoltaik-Anlagen werden regelmäßig bei allen Neubauvorhaben und umfangreichen Sanierungen installiert, sofern sie baurechtlich zulässig und technisch machbar sind.

**7. Ab 2023 nutzen die Stadt und die Pro Potsdam für die Wärmeversorgung ihrer Gebäude nur noch Gatarife mit einem Grün gasanteil von mindestens 5 % erneuerbaren Energien.**

**Weitere Erhöhungsschritte für den zu nutzenden Grün gasanteil bei der Wärmeversorgung der städtischen Gebäude werden zu einem späteren Zeitpunkt im Lichte der Marktentwicklung getroffen.**

Für den Bezug von Grün gas (5 % EE-Anteil) ab 2023 werden Angebote von den Energieversorgern eingeholt. Nach Vorliegen der Angebote bewertet der KIS die Konditionen und erstellt den möglichen Zeitplan für die Umstellung der Versorgung und bereitet die Vertragsänderung vor.

**8. Die Stadt und die Pro Potsdam nutzen ab 2022 für die Energieversorgung ihrer Gebäude nur noch Ökostrom aus 100 % Erneuerbaren Energien, der möglichst aus regionalen Quellen stammt. Die regionale Erzeugung des Stroms wird durch einen Regionalnachweis auf Basis des Regionalnachweisregisters des Umweltbundesamtes (UBA) nachgewiesen.**

Der KIS nutzt bereits seit dem 01.01.2020 Ökostrom, geliefert von den Stadtwerken Potsdam (SWP GmbH), für die Stromversorgung seiner Gebäude. Nach Auskunft der EWP GmbH ist jedoch in Potsdam derzeit kein Regionalstrom mit dem hier geforderten Nachweis verfügbar. Perspektivisch sieht der KIS die Möglichkeit, überschüssigen Photovoltaikstrom von den KIS-Objekten bilanziell für die Versorgung anderer kommunaler Liegenschaften zu beziehen.

**9. Bei der Planung soll auf eine weitgehende Minimierung des Flächenverbrauchs bzw. der Bodenversiegelung hingewirkt werden; dies soll für Baumaßnahmen mit Investitionsvolumen > 15 Mio. € im Rahmen einer Nachhaltigkeitszertifizierung nachgewiesen werden.**

Bei allen Bauvorhaben sind die beauftragten Planer angehalten, den Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung zu minimieren. Dies wird bei Projekten mit einem Investitionsvolumen >10 Mio. EUR im Rahmen der Nachhaltigkeitszertifizierung nachgewiesen.



## Niederschrift

### 56. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

---

**Sitzungstermin:** Dienstag, 17.01.2023  
**Sitzungsbeginn:** 18:00 Uhr  
**Sitzungsende:** 21:19 Uhr  
**Ort, Raum:** Raum 405, Hegelallee, Haus 1

---

#### Anwesend sind:

#### Ausschussvorsitz

Herr Dr. phil. Wieland Niekisch      CDU      Leitung der Sitzung

#### Ausschussmitglieder

Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90/Die Grünen	
Herr Pete Heuer	SPD	
Frau Babette Reimers	SPD	bis 20:05 Uhr
Herr Dr. Gert Zöller	Bündnis 90/Die Grünen	
Frau Dr. Anja Günther	DIE LINKE	
Herr André Tomczak	DIE aNDERE	
Herr Chaled-Uwe Said	AfD	ab 18:30 Uhr

#### zusätzliches Mitglied

Herr Wolfhard Kirsch      Bürgerbündnis  
Herr Ralf Jäkel      DIE LINKE

#### sachkundige Einwohner

Herr Ken Gericke	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Willo Göpel	CDU
Herr Horst Heinzel	BürgerBündnis
Herr Steffen Pfrogner	DIE aNDERE
Herr Holger Reinhard Rohde	Freie Demokraten
Herr Lars Selwig	SPD



- 3.1 Fassadengestaltung der Häuser der Studentenwohnanlage Breite-Seelenbinderstraße  
Vorlage: 22/SVV/0843  
Einreicher: Fraktion CDU  
(Wiedervorlage)
- 3.2 Arbeitsfähigkeit und Kapazitäten der Stadtplanung und Bauaufsicht stärken und an die Herausforderungen anpassen  
Vorlage: 22/SVV/0940  
Einreicher: Fraktion CDU  
(Wiedervorlage)
- 3.3 Rahmenplanung Stadtraum "Am Kanal"  
Vorlage: 22/SVV/0958  
Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung  
(2. Lesung)
- 3.4 Vereinbarung von Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung, hier: Prioritätenfestlegung 2023  
Vorlage: 22/SVV/0962  
Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung  
(2. Lesung)
- 3.5 Fortschreibung Prioritätenliste naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
Vorlage: 22/SVV/0979  
Einreicher: Fraktion DIE aNDERE  
(Wiedervorlage)
- 3.6 Unterstützung Blumenfee vom Luisenplatz  
Vorlage: 22/SVV/1008  
Einreicher: Fraktion Sozial.DIE LINKE.Potsdam  
(Wiedervorlage)
- 3.7 Verkaufs-Exposé Krampnitz – Nordgebäude Stadtplatz Ost ruhend stellen, Moratorium!  
Vorlage: 22/SVV/1051  
Einreicher: Fraktion Bürgerbündnis
- 3.8 Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Findling"  
Vorlage: 22/SVV/1063  
Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
- 3.9 Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Wohnblock Staudenhof  
Vorlage: 22/SVV/1100  
Einreicher: Fraktion DIE aNDERE
- 3.10 Prüfung der Einrichtung von wettkampffähigen Sportstätten in der LH Potsdam: Innenstadt und Babelsberg. Aufnahme des westlichen Viertels des Lustgartens in die Potentialflächen  
Vorlage: 22/SVV/1158  
Einreicher: Fraktion CDU
- 3.11 Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24
- 3.11.1 Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ Nummer 8: Planung Ortsumgehungsstraße um Potsdam  
Vorlage: 22/SVV/1127  
Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

- 3.11.2 Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“  
Nummer 9: Erhalt und Schutz von Kleingärten in Potsdam  
Vorlage: 22/SVV/1128  
Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV
- 3.11.3 Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“  
Nummer 10: Radschnellwege-Konzept mit Schnellstrecke Hauptbahnhof /  
Potsdam-West  
Vorlage: 22/SVV/1129  
Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV
- 3.11.4 Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“  
Nummer 16: Jugend- und Freizeitfläche am Nuthepark / Hauptbahnhof  
finanzieren  
Vorlage: 22/SVV/1135  
Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV
- 3.11.5 Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“  
Nummer 19: Wohnblock „Staudenhof“ erhalten / sanieren  
Vorlage: 22/SVV/1138  
Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV
- 3.11.6 Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“  
Nummer 20: Fahrradweg-Lückenschluss zwischen Satzkorn und Marquardt  
Vorlage: 22/SVV/1139  
Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV
- 3.12 Sachstand Stadtentwicklungskonzept Hochhäuser  
Vorlage: 22/SVV/1206  
Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung  
(Mitteilungsvorlage)
- 3.13 Zwischenbericht - Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden  
Vorlage: 22/SVV/1222  
Einreicher: Oberbürgermeister, Geschäftsbereich 1, Kommunaler Immobilien  
Service  
(Mitteilungsvorlage)
- 4 Sonstiges

## **Niederschrift:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Dr. Niekisch, begrüßt die Mitglieder und eröffnet die Sitzung.

**zu 2      Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung /  
Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle  
Einwendungen gegen die Niederschriften der Sitzungen vom 29.11.2022  
und vom 13.12.2022**

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 7 von 9 stimmberechtigten Mitgliedern fest.

Zur Niederschrift der Sitzung vom 29.11.2022 gibt es keine Hinweise.

Die Niederschrift wird mit 6:0:1 bestätigt.

Zur Niederschrift der Sitzung vom 13.12.2022 gibt es keine Hinweise.

Die Niederschrift wird mit 6:0:1 bestätigt.

Zur Tagesordnung ergehen folgende Hinweise:

- Der Tagesordnungspunkt 3.1 Fassadengestaltung der Häuser der Studentenwohnanlage Breite-Seelenbinder Straße wird zurückgestellt
- Der Tagesordnungspunkt 3.2 Arbeitsfähigkeit und Kapazitäten der Stadtplanung und Bauaufsicht stärken und an die Herausforderungen anpassen wird zurückgestellt

Die geänderte Tagesordnung wird mit 7:0:0 bestätigt.

Anträge auf Rederecht liegen vor zu den Tagesordnungspunkten

- 3.9 Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Wohnblock Staudenhof für Herrn Daniel Fuhrhop (Wirtschaftswissenschaftler)
- 3.11.5 Bürgerhaushalt – Nummer 19: Wohnblock Staudenhof erhalten/ sanieren für Herrn Frank Schönert (Architekt)

Den Anträgen auf Rederecht wird mit 7:0:0 entsprochen.

**zu 3      Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

**zu 3.1    Fassadengestaltung der Häuser der Studentenwohnanlage Breite-  
Seelenbinderstraße  
Vorlage: 22/SVV/0843  
Einreicher: Fraktion CDU  
(Wiedervorlage)**

Der Tagesordnungspunkt wird bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt (siehe Abstimmung zur Tagesordnung).

**zu 3.2      Arbeitsfähigkeit und Kapazitäten der Stadtplanung und Bauaufsicht stärken und an die Herausforderungen anpassen**

**Vorlage: 22/SVV/0940**

Einreicher: Fraktion CDU

(Wiedervorlage)

Der Tagesordnungspunkt wird bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt (siehe Abstimmung zur Tagesordnung).

**zu 3.3      Rahmenplanung Stadtraum "Am Kanal"**

**Vorlage: 22/SVV/0958**

Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung

(2. Lesung)

Herr Rubelt bringt den Ergänzungsvorschlag (neue Formulierung zu Punkt 3) der Verwaltung ein:

3. „Die Prüfung der Umgestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Straße Am Kanal erfolgt ergebnisoffen und in Varianten. Bei allen Varianten ist zu berücksichtigen, dass die Wiederherstellung des historischen Stadtkanals erreichbar bleibt und das Bodendenkmal nicht beschädigt oder zerstört wird. Alle Varianten sind mit Kostenschätzungen zu untersetzen. Die historische Wiederherstellung des Stadtkanals ist dabei für den 3. BA in der Rahmenplanung als Vorzugsvariante zu untersuchen. Die Erarbeitung der Genehmigungsplanung und Umsetzung dieser Planungsvariante erfolgt jedoch erst, sobald die Investition vollständig finanziell abgesichert ist. Auf Grundlage von verkehrstechnischen Untersuchungen sollen im Bereich des Kellertors auch Aussagen zur Ausgestaltung und Dimensionierung der Brücke gemacht werden.“

Er informiert über die Verständigung mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, wenn ein klimagerechtes Konzept vorgelegt wird eine Förderung möglich sei. Eine historische Wiederherstellung dagegen ist nicht förderfähig.

Nach intensiver Debatte sprechen sich mehrere Mitglieder für den Ergänzungsvorschlag der Verwaltung aus. Andere können ihm nicht zustimmen, ihnen fehlt unter anderem ein tatsächlicher Klimaschutz.

Frau Stolzmann (Bereich Stadtraum Mitte) und Herr Rubelt gehen auf die Nachfragen und Anmerkungen der Mitglieder ein.

Herr Tomczak stellt den Antrag zur Geschäftsordnung (GO), die Vorlage nochmals zurückzustellen.

Für den GO-Antrag spricht Herr Pfrogner.

Dagegen spricht Herr Dr. Zöller.

**Abstimmungsergebnis:** mit 3:5:0 abgelehnt.

Der Vorsitzende stellt zur Abstimmung, ob das Votum aus dem Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität (KUM) abgestimmt werden soll:

1. „Zur Ermittlung, Untersuchung und Bewertung zukunftsfähiger, nachhaltiger städtebaulicher Entwicklungspotentiale sollen eine Rahmenplanung als integriertes Handlungskonzept und vertiefende Gutachten für den Stadtraum „Am Kanal“ durchgeführt werden. Als Teilbereiche sind die Grundstücksflächen zwischen der Türkstraße und Holzmarktstraße sowie des 3. Bauabschnitts des Stadtkanals zwischen Kellertor- und Berlinerbrücke Bestandteil dieser Planungen. Der Untersuchungsbereich für den Stadtraum „Am Kanal“ ergibt sich aus der Anlage 1.
2. Die Aufnahme in Förderprogramme zur Planung und Umsetzung von Maßnahmen soll geprüft werden.
3. **In der Rahmenplanung ist an der Wiederherstellung des Stadtkanals als durchgehendem Fließgewässer festzuhalten, genauso wie an der weitestmöglich am Original orientierten Wiederherstellung des Stadtkanals im Abschnitt zwischen Kellertor und Berliner Straße.**
4. **An den im SVV-Begleitbeschluss vom 1. Dezember 2021 zur Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Kanal / Stadtmauer" (Vorlage: 21/SVV/0913) formulierten Aufträgen wird festgehalten. Dementsprechend sind im Abschnitt zwischen Kellertor und Berliner Straße mit geringem Aufwand umsetzbare Umsetzungsschritte so weit wie möglich vorzuziehen.**

#### **Sowie Ergänzung**

**Für den Bereich des Stadtkanals, der in der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2001 als 3. Bauabschnitt gekennzeichnet wurde, soll als Vorzugsvariante die historische Wiederherstellung des Stadtkanals angestrebt werden.**

**Die planungsrechtlichen Voraussetzungen (mit Entwurfs- und Genehmigungsplanung) zu einer denkmalgerechten Sanierung des 3. Bauabschnittes des Potsdamer Stadtkanals sind zu schaffen sowie dessen Umsetzung ganz oder teilweise durch ein ÖPP Model oder einem bürgerlichen Engagement zu prüfen.“**

**Abstimmungsergebnis:** mit 1:5:2 abgelehnt. Das Votum aus dem KUM-Ausschuss wird nicht abgestimmt.

Herr Dr. Niekisch bringt seinen Änderungsantrag zum zuvor von der Verwaltung eingebrachten neuen Punkt 3 ein:

3. „Die Prüfung der Umgestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Straße Am Kanal erfolgt ergebnisoffen und in Varianten. Bei allen Varianten ist zu berücksichtigen, dass die Wiederherstellung des historischen Stadtkanals erreichbar bleibt und das Bodendenkmal nicht beschädigt oder zerstört wird. Alle Varianten sind mit Kostenschätzungen zu untersetzen. Die historische Wiederherstellung des Stadtkanals ist dabei für den 3. BA in

der Rahmenplanung als Vorzugsvariante zu untersuchen. Die Erarbeitung der Genehmigungsplanung und Umsetzung dieser Planungsvariante erfolgt jedoch erst, sobald die Investition vollständig finanziell abgesichert ist. **Gemäß StVV-Beschluss 21/SVV/0913 vom 1.12.2022 sind die nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die entsprechenden SVV-Entscheidungen vorzubereiten, die für die Umsetzung der Baumaßnahmen im 3. Bauabschnitt des Stadtkanals zwischen Kellertor und Berliner Straße nötig sind, sodass eine Realisierung dieser Baumaßnahme eventuell ganz oder teilweise auch durch bürgerschaftliches Engagement möglich ist.** Auf Grundlage von verkehrstechnischen Untersuchungen sollen im Bereich des Kellertors auch Aussagen zur Ausgestaltung und Dimensionierung der Brücke gemacht werden.“

Herr Rubelt spricht sich deutlich gegen diese Änderung aus. Er kann sie nicht empfehlen.

Der Vorsitzende stellt seinen Änderungsantrag zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** mit 2:6:0 abgelehnt.

Der Vorsitzende stellt die geänderte Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Zur Ermittlung, Untersuchung und Bewertung zukunftsfähiger, nachhaltiger städtebaulicher Entwicklungspotentiale sollen eine **Rahmenplanung als integriertes Handlungskonzept** und vertiefende Gutachten **für den Stadtraum „Am Kanal“** durchgeführt werden. Als Teilbereiche sind die Grundstücksflächen zwischen der Türkstraße und Holzmarktstraße sowie des 3. Bauabschnitts des Stadtkanals zwischen Kellertor- und Berlinerbrücke Bestandteil dieser Planungen. Der Untersuchungsbereich für den Stadtraum „Am Kanal“ ergibt sich aus der Anlage 1.
2. Die Aufnahme in Förderprogramme zur Planung und Umsetzung von Maßnahmen soll geprüft werden.
3. **Die Prüfung der Umgestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Straße Am Kanal erfolgt ergebnisoffen und in Varianten. Bei allen Varianten ist zu berücksichtigen, dass die Wiederherstellung des historischen Stadtkanals erreichbar bleibt und das Bodendenkmal nicht beschädigt oder zerstört wird. Alle Varianten sind mit Kostenschätzungen zu untersetzen. Die historische Wiederherstellung des Stadtkanals ist dabei für den 3. BA in der Rahmenplanung als Vorzugsvariante zu untersuchen. Die Erarbeitung der Genehmigungsplanung und Umsetzung dieser Planungsvariante erfolgt jedoch erst, sobald**

**die Investition vollständig finanziell abgesichert ist. Auf Grundlage von verkehrstechnischen Untersuchungen sollen im Bereich des Kellertors auch Aussagen zur Ausgestaltung und Dimensionierung der Brücke gemacht werden.**

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 4  
Ablehnung: 2  
Stimmenthaltung: 2

**zu 3.4 Vereinbarung von Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung, hier: Prioritätenfestlegung 2023**

**Vorlage: 22/SVV/0962**

Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung  
(2. Lesung)

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) informiert zum Stand bei den Ortsbeiräten (OBR). Während der Großteil die Vorlage ungeändert beschlossen oder zur Kenntnis genommen hat, hat der OBR Eiche eine geänderte Fassung beschlossen. Der OBR Neu Fahrland hat die Vorlage noch nicht abschließend behandelt. Die Verwaltung wird in beiden OBRen zur Vorlage noch Ausführungen machen. Herr Wolfram empfiehlt, die Vorlage wie von der Verwaltung eingereicht zu belassen und heute über sie abzustimmen.

Herr Kirsch stellt den Antrag zur Geschäftsordnung (GO) auf Zurückstellung der Vorlage bis sie auch im OBR Neu Fahrland behandelt wurde.

Für den GO-Antrag spricht niemand. Dagegen spricht Frau Hüneke.

**Abstimmungsergebnis:** mit 0:4:4 abgelehnt.

Herr Jäkel führt zur geänderten Fassung aus dem OBR Eiche aus und möchte sie hier abstimmen lassen.

Der Vorsitzende stellt die geänderte Fassung aus dem OBR Eiche zur Abstimmung:

Prioritäten im Fachbereich Stadtplanung für das Jahr 2023 gemäß der in Anlage 3 dargestellten Übersicht in Orientierung an den im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom [07.03.2001](#) zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung (DS 01/SVV/059/2) getroffenen Festlegungen und dazu nachfolgender Beschlüsse.

**In Anlage 2 der Drucksache ist im Stadtraum Süd-West**

- **Das Planverfahren Kaiser-Friedrich-Straße 1-2 (OT Eiche) ist von Priorität 2 in Priorität 1 zu ändern.**
- **Das Planverfahren Feuerwehrstandort westliches Potsdam/ Eiche ist von Priorität 1 in Priorität 2 zu ändern.**

**Abstimmungsergebnis:** mit 2:4:2 abgelehnt.

Der Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Prioritäten im Fachbereich Stadtplanung für das Jahr 2023 gemäß der in Anlage 3 dargestellten Übersicht in Orientierung an den im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung (DS 01/SVV/059/2) getroffenen Festlegungen und dazu nachfolgender Beschlüsse.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig angenommen.

**zu 3.5 Fortschreibung Prioritätenliste naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

**Vorlage: 22/SVV/0979**

Einreicher: Fraktion DIE aNDERE  
(Wiedervorlage)

Frau Kolesnyk (Fachbereich Klima, Umwelt und Grünflächen) erinnert an die Behandlung im Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität, wo der Antrag abgelehnt wurde. Sie betont nochmals, dass die Forderung aus dem Antrag auch wegen fehlender personeller sowie finanzieller Ressourcen nicht umgesetzt werden kann. Es handelt sich hierbei zudem um eine freiwillige Leistung, die den pflichtigen Aufgaben nachstehen.

Herr Tomczak stellt den Antrag bis zur nächsten Sitzung zurück, um ihn in der Fraktion noch einmal zu beraten.

**zu 3.6 Unterstützung Blumenfee vom Luisenplatz**

**Vorlage: 22/SVV/1008**

Einreicher: Fraktion Sozial.DIE LINKE.Potsdam  
(Wiedervorlage)

Frau Kolesnyk (Fachbereich Klima, Umwelt und Grünflächen) erinnert an die Debatte aus der letzten Sitzung. Sie befürwortet, die Fassung aus dem Finanzausschuss zur Beschlussfassung zu empfehlen.

Der Vorsitzende stellt den geänderten Antrag (Fassung aus dem Ausschuss für Finanzen) zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Der Oberbürgermeister **wird** beauftragt, **weiterhin** das ehrenamtliche Engagement der Blumenfee auf dem Luisenplatz Potsdam mit Sachmitteln aus dem Budget der LHP zu unterstützen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 7  
Ablehnung: 0  
Stimmenthaltung: 1

**zu 3.7 Verkaufs-Exposé Krampnitz – Nordgebäude Stadtplatz Ost ruhend stellen, Moratorium!**

**Vorlage: 22/SVV/1051**

Einreicher: Fraktion Bürgerbündnis

Herr Rubelt nimmt für die Verwaltung Stellung. Er empfiehlt den Antrag abzulehnen bzw. zurückzuziehen.

Herr Kirsch zieht den Antrag für den Antragsteller zurück.

**zu 3.8 Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Findling"**

**Vorlage: 22/SVV/1063**

Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung

Frau Stolzmann (Bereich Stadtraum Mitte) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt ist.

Herr Tomczak erkundigt sich, ob nach der Aufhebung kleinteilige Maßnahmen vorgesehen bzw. möglich sind.

Frau Stolzmann verweist hierzu auf den Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur, sie geht aber davon aus, dass kleinteilige Maßnahmen möglich sein werden.

Frau Hüneke erinnert an das Fußverkehrskonzept, über das solche Maßnahmen auch möglich sein sollten.

Der Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Findling“ gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (gemäß Anlage 1).

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig angenommen.

**zu 3.9 Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Wohnblock Staudenhof**

**Vorlage: 22/SVV/1100**

Einreicher: Fraktion DIE aNDERE

Herr Fuhrhop (Wirtschaftswissenschaftler) nimmt sein Rederecht wahr. Er bittet eine neue Wirtschaftlichkeitsrechnung auf den Weg zu bringen. Sie sei unter anderem nötig, weil die bisherigen Rechnungen teilweise nicht stimmig seien. Eine Lebenszyklusbetrachtung sei an dieser Stelle wichtig. Er bringt die neue Variante, Sanierung + Erweiterungsbau ins Spiel.

Herr Rubelt erinnert an die Debatte aus der letzten Sitzung zum Block V. Des Weiteren sei ein Termin mit dem Oberbürgermeister und der Initiative geplant, dessen Protokoll den Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden könne. Er bittet den Antrag abzulehnen.

Einige Mitglieder sprechen sich für den Antrag aus und bemängeln eine bisher unzureichende Abwägung. Sie plädieren für eine Sanierung des Bestandsgebäudes und fordern, den Umgang mit Bestandsressourcen zu überdenken. Andere favorisieren weiterhin die Variante Abriss und Neubau. Bei einer Sanierung sei nie sicher, ob das Objekt wirklich sanierungsfähig sei und am Ende gegebenenfalls nicht doch abgerissen werden muss. Uneinigkeit besteht zudem darin, ob die Kosten für eine Sanierung höher oder niedriger sind als für einen Abriss und Neubau sowie über die Förderfähigkeit von Bestandssanierungen. Letztlich sei, so Herr Gericke, die Frage nach Sanierung oder Neubau immer eine Einzelfallentscheidung.

Herr Pfrogner beantragt, den Antrag bis nach dem von Herrn Rubelt angekündigten Gespräch mit dem Oberbürgermeister zurückzustellen.

**Abstimmungsergebnis** Zurückstellung: mit 2:6:0 abgelehnt.

Der Vorsitzende stellt den Antrag zur Abstimmung.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, eine aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung für die weitere Entwicklung des Wohnblocks Am Alten Markt 10 erstellen zu lassen. Dabei sollen die Varianten „Sanierung des Bestandsgebäudes“ und „Abriss und Neubau“ hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und der klimapolitischen Auswirkungen verglichen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung ist im Januar 2023 über den Sachstand zu unterrichten.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 2  
Ablehnung: 6  
Stimmenthaltung: 0

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Antrag abzulehnen.

**zu 3.10 Prüfung der Einrichtung von wettkampffähigen Sportstätten in der LH  
Potsdam: Innenstadt und Babelsberg. Aufnahme des westlichen Viertels  
des Lustgartens in die Potentialflächen**

**Vorlage: 22/SVV/1158**

Einreicher: Fraktion CDU

Herr Dr. Niekisch bringt den Antrag ein.

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) nimmt für die Verwaltung Stellung. Dem Antrag auf Prüfung könne nachgekommen werden.

Herr Tomczak erkundigt sich, um welche Fläche in Babelsberg es sich handelt. Er stellt den Antrag zur Geschäftsordnung (GO) auf getrennte Abstimmung der beiden Standorte (Lustgarten und Babelsberg).

Für und gegen den GO-Antrag spricht niemand.

**Abstimmungsergebnis:** mit 6:1:0 angenommen.

Herr Dr. Niekisch teilt auf die Frage von Herrn Tomczak mit, dass es sich in Babelsberg um die Fläche westlich der bestehenden Sportfläche handelt.

Der Vorsitzende stellt den ersten Absatz des Antrages (Fläche Lustgarten) zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig angenommen.

Der Vorsitzende stellt den zweiten Absatz des Antrages (Fläche Babelsberg) zur Abstimmung.

**Abstimmungsergebnis:** mit 2:5:0 abgelehnt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob im westlichen Viertel des

Lustgartens -angrenzend an das Ministeriumsgelände, wo sich bereits eine Volleyballanlage befindet- eine wettkampffähige Sportanlage eingerichtet werden kann. Dabei ist insbesondere zu prüfen, auf welche Weise mit dem Planungsbüro Dietz/Joppin eine Einigung über eine Veränderung des von Ihnen zur BUGA 2001 gestalteten Lustgartens (Teil Orte am Fluss) erreicht werden kann. Diese Fläche soll auch in die Zusammenstellung der Potentialflächen zur möglichen Neuerrichtung wettkampffähiger Sportstätten aufgenommen werden.

~~In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob auch die vor über drei Jahren angestrebte Planung zu einer gleichartigen Sportanlage im nordöstlichen Teil Babelsbergs zwischen Bahndamm und Rudolf-Breitscheid-Straße wieder aufgenommen werden kann.~~

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig angenommen.

### zu 3.11 **Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24**

#### zu 3.11.1 **Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ Nummer 8: Planung Ortsumgehungsstraße um Potsdam** **Vorlage: 22/SVV/1127**

Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

Herr Putz plädiert dafür, die Straße weiter zu ziehen, um den Kreis zu schließen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Anträge zum Bürgerhaushalt inhaltlich feststehen und nicht geändert werden können.

Einige Mitglieder sprechen sich für den Antrag aus. Andere gegen ihn, ihrer Meinung nach müsse vielmehr überlegt werden, wie weniger Verkehr erreicht werden kann.

Der Vorsitzende stellt den Antrag zur Abstimmung.

Die Landeshauptstadt Potsdam plant eine Ortsumgehungsstraße, einschließlich einer Verlängerung der Wetzlarer Straße, mit Straßenbrücke über den Templiner See (Havelspange) nach Eiche / Golm bis zur B 273. Durch die Verknüpfung der Nuthestraße L 40 mit der Heinrich-Mann-Allee, der Michendorfer Chaussee B 2, der Zeppelinstraße B 1, des Werderschen Damms, Golm-Nord und der B 273 entsteht eine wirksame Umfahrung der gesamten Innenstadt. Die Maßnahme wird im Bundesverkehrswegeplan angemeldet und kann anteilig von Land und Bund finanziert werden.

**Abstimmungsergebnis:**  
Zustimmung: **3**  
Ablehnung: **4**  
Stimmenthaltung: **0**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Antrag abzulehnen.

**zu 3.11.2 Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ Nummer 9: Erhalt und Schutz von Kleingärten in Potsdam  
Vorlage: 22/SVV/1128**

Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

Frau Hüneke weist darauf hin, dass sich der Antrag bereits in Umsetzung befindet.

Der Vorsitzende stellt den Antrag als bereits in Umsetzung befindlich zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Der Antrag, „Potsdam setzt sich dafür ein, dass Kleingartenanlagen erhalten bleiben. Zur Sicherung vorhandener Flächen werden keine städtischen Grundstücke mit Kleingärten veräußert oder für andere Zwecke bebaut.“ befindet sich bereits in der Umsetzung.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig angenommen.

**zu 3.11.3 Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ Nummer 10: Radschnellwege-Konzept mit Schnellstrecke Hauptbahnhof / Potsdam-West  
Vorlage: 22/SVV/1129**

Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

Herr Rubelt erklärt, dass sich der Antrag bereits in der Umsetzung befindet.

Herr Tomczak beantragt, den Antrag anzunehmen.

Der Vorsitzende stellt den Antrag als bereits in Umsetzung befindlich zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Der Antrag, „Die Landeshauptstadt Potsdam baut das Radstraßensystem nach

niederländischem Vorbild aus. Dazu gehören Radschnellwege, die physisch getrennt sind von Kfz-Straßen, Vorfahrt bei Ampeln für Fahrräder, breite Radwege in separierten Richtungen, die nicht am Ende einer Straße ohne Übergang aufhören und Tempo 30, wo Radwege gezwungener Maßen auf Kfz treffen. Zudem wird ein durchgängiger, ampelfreier, sicherer und abgasfreier Radweg entlang der Bahnstrecke zwischen Potsdam West und Hauptbahnhof geprüft.“ befindet sich bereits in der Umsetzung.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 4  
Ablehnung: 1  
Stimmenthaltung: 2

**zu 3.11.4 Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ Nummer 16: Jugend- und Freizeitfläche am Nuthepark / Hauptbahnhof finanzieren**

**Vorlage: 22/SVV/1135**

Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

Frau Hüneke plädiert dafür, den Antrag anzunehmen.

Der Vorsitzende stellt den Antrag zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Am oberen Teil des Nutheparks zwischen Hauptbahnhof, Langer Brücke und Havel soll eine neue Jugend- und Freizeitfläche entstehen. Da bisher nur ein kleiner Teil der Finanzierung für den Bau und Gestaltung der Fläche gesichert ist, stellt die Landeshauptstadt Potsdam ausreichend finanzielle Mittel zur Gesamtfinanzierung bereit.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig angenommen.

**zu 3.11.5 Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ Nummer 19: Wohnblock „Staudenhof“ erhalten / sanieren**

**Vorlage: 22/SVV/1138**

Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

Herr Schönert (Architekt) nimmt sein Rederecht wahr. Er plädiert dafür, den Antrag anzunehmen. Er spricht sich für die klimaschonende Sanierung des Staudenhofes aus.

Herr Rubelt teilt mit, dass der Antrag bestehender Beschlusslage entgegensteht

und empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Einige Mitglieder schließen sich dem Votum der Verwaltung an. Andere bemängeln ein fehlendes Sanierungskonzept und befürworten wiederholt die Sanierung des Bestandsgebäudes.

Der Vorsitzende stellt zur Abstimmung, den Antrag abzulehnen.

Der bisher für einen Abriss vorgesehene Wohnblock „Staudenhof“ am Alten Markt/Am Kanal bleibt stehen und wird nachhaltig und klimaschonend saniert.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>5</b>
Ablehnung:	<b>2</b>
Stimmenthaltung:	<b>0</b>

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Antrag abzulehnen.

**zu 3.11.6 Bürgerhaushalt Potsdam 2023/24 „TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger“ Nummer 20: Fahrradweg-Lückenschluss zwischen Satzkorn und Marquardt**

**Vorlage: 22/SVV/1139**

Einreicher: Stadtverordneter Heuer als Vorsitzender der StVV

Herr Rubelt informiert, dass die Maßnahme ab 2025 umgesetzt wird. Die nötigen Grundstücksverhandlungen werden bereits jetzt aufgenommen. Er plädiert dafür, den Antrag als bereits in Umsetzung befindlich zu votieren.

Der Vorsitzende stellt den Antrag als bereits in Umsetzung befindlich zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Der Antrag, „Die Landeshauptstadt Potsdam baut zwischen Satzkorn in Richtung Marquardt (ab dem bis zum Bolzplatz vorhandenen Radweg) zum Kreisverkehr an der B 273 einen separaten Radweg an der viel befahrenen Satzkorner Bergstraße.“ befindet sich bereits in der Umsetzung.

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig angenommen.

**zu 3.12 Sachstand Stadtentwicklungskonzept Hochhäuser**

**Vorlage: 22/SVV/1206**

Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung  
(Mitteilungsvorlage)

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) bringt die Vorlage ein und erläutert sie.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes nimmt die DS 22/SVV/1206 zur Kenntnis.

**zu 3.13 Zwischenbericht - Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden**

**Vorlage: 22/SVV/1222**

Einreicher: Oberbürgermeister, Geschäftsbereich 1, Kommunaler Immobilien  
Service  
(Mitteilungsvorlage)

Frau Hanko (Kommunaler Immobilien Service) ergänzt zur vorliegenden  
Mitteilungsvorlage (MV), dass nur zertifiziertes Holz genutzt wird.

Herr Heuer fragt nach den Referenzprojekten des Bauhauses der Erde und verweist  
darauf, dass diese Institution erst seit 2021 existiert und noch nicht über  
ausreichende Erfahrung verfügen könne.

Frau Hanko erläutert die Zusammensetzung der Vereinigung, abgeschlossene  
Projekte gibt es noch nicht.

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) wirbt für die Teilnahme am  
kommenden Gestaltungsrat am 27.01.2023, hier wird das Bauhaus der Erde ihr  
erstes Projekt vorstellen.

Frau Dr. Günther bittet darum, dass sich das Bauhaus der Erde bei passender  
Gelegenheit im hiesigen Ausschuss vorstellt.

Herr Selwig hat einige Nachfragen zur MV und bittet das Thema Solarthermie  
stärker einzubeziehen.

Frau Hanko geht auf die Nachfragen von Herrn Selwig ein.

Herr Jäkel bittet gelegentlich über die Höhe des Unterhaltes der  
Schädlingsbekämpfung an Holzteilen sowie über deren Umweltauswirkungen zu  
berichten.

Herr Gericke wünscht sich eine skalierbare Grundlage.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes nimmt die DS 22/SVV/1222 zur Kenntnis.

**zu 4      Sonstiges**

Nichts.



# **Aufhebung Sanierungssatzung „Am Findling“ TOP 3.8 im SBWL am 17.01.2023**



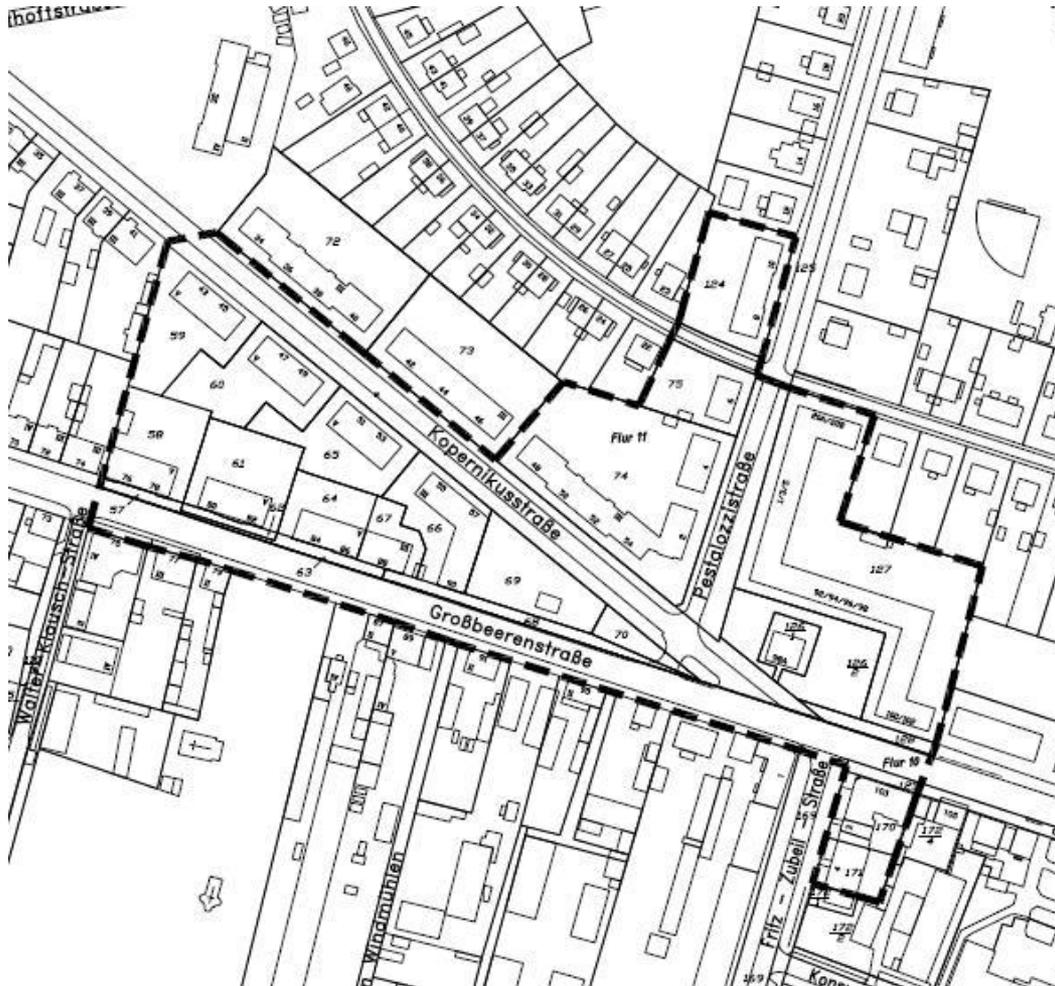
**Yvonne Stolzmann  
Bereich Stadtraum Mitte  
Landeshauptstadt Potsdam**

# Sanierungssatzung „Am Findling“

Geltungsbereich



Landeshauptstadt  
Potsdam



# Sanierungssatzung „Am Findling“

## Wesentliche Sanierungsziele



### Beschluss der Sanierungssatzung

- 2.3.2011 Satzungsbeschluss
- 31.3.2011 Rechtskraft

### Gebietsgröße

- Gesamtfläche ca. 7 ha
- 18 Gebäude, ca. 310 Wohneinheiten

### Wesentliche Sanierungsziele

- Sicherung und Sanierung vorhandener Gebäudesubstanz
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Erneuerung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums
- Bürgerbeteiligung und sozialverträgliche Sanierung

# Sanierungssatzung „Am Findling“

Umsetzungsstand Sanierung Gebäudesubstanz



Landeshauptstadt  
Potsdam



Heidehaus vor und  
nach der Sanierung  
Fotos: Setzpfandt



Heidesiedlung nach  
der Sanierung  
Fotos: Stadtkontor mbH

# Sanierungssatzung „Am Findling“

Umsetzungsstand Verbesserung Wohnumfeld



Landeshauptstadt  
Potsdam



Willi-Frohwein-Platz  
vor und nach der  
Erneuerung  
Fotos: Setzpfandt



Grünfläche am  
Heidehaus vor und  
nach der Sanierung  
Fotos: Stadtkontor mbH

# Sanierungssatzung „Am Findling“

Umsetzungsstand öffentlicher Straßenraum



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Beseitigung der Mängel im öffentlichen Straßenraum bleibt weiter Aufgabe

- Keine Ausfinanzierung mehr infolge Beschluss des Landtages von 2019, für die Erneuerung bestehender Straßen keine Anliegerbeiträge mehr zu erheben
- Umsetzung aus Haushaltsmitteln in absehbarer Zeit nicht möglich

## Finanzierung

- rd. 2,63 Mio. € über Städtebaufördermittel
- zusätzlich Wohnraumfördermittel

**Da ein Teil der Sanierungsziele erfüllt ist und der andere Teil der Sanierungsziele sich in absehbarer Zeit nicht umsetzen lässt, ist die Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufzuheben.**



**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**

[www.potsdam.de](http://www.potsdam.de)

[stadtraum-mitte@rathaus.potsdam.de](mailto:stadtraum-mitte@rathaus.potsdam.de)