



Betreff:

öffentlich

Standort und Trägerschaft für den Bau des Freizeitbades und Grundsätze einer städtischen Beteiligung

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	08.09.2004
	Eingang 902:	09.09.2004
		4/462

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
29.09.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Freizeitbad soll durch Neubau am Standort Brauhausberg realisiert werden.
2. Planung, Bau und Betrieb sollen in der Hand der Stadtwerke Potsdam oder einer Gesellschaft der Stadtwerke Potsdam erfolgen. Dabei ist eine gestalterisch hochwertige, dem Standort angemessene bauliche Ausprägung anzustreben.
3. Aufgrund der Eilbedürftigkeit des Projektes hinsichtlich der Fördermittelabwicklung werden die Stadtwerke Potsdam mit den Planungsleistungen unverzüglich beginnen. Mit dem Fördermittelgeber ist seitens der Stadt eine entsprechende Erklärung über den vorzeitigen Maßnahmebeginn herbeizuführen.
4. Der Fördermittelantrag wird durch die Stadt mit der Zielstellung, 80 % der Förderung des Investitionsvolumens zu erhalten, gestellt.
5. Für den Standort des bisherigen Projektes „Freizeitpark Drewitz“ sind weitere planerische Perspektiven zu entwickeln, dies im Zusammenhang mit der ohnehin vorgesehenen Erarbeitung eines Handlungsrahmens für den Gesamttraum Stern – Drewitz - Kirchsteigfeld.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

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.)

Die Finanzierung des Eigenanteils in Höhe von 20 % der förderfähigen Summe soll durch die Stadtwerke Potsdam getragen werden.

Da die Fördermittelvergabe Mitte 2007 ausläuft, ist umgehend mit den Planungsleistungen durch die SWP zu beginnen. Dafür werden durch die Stadtwerke im Vorgriff auf die noch zu ermittelnden Planungskosten 500 T€ bereitgestellt.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Ausgangslage

Anlass für die vorliegende Beschlussvorlage

Für den Bau eines Freizeitbades im Stadtgebiet von Potsdam sind in der zurückliegenden Zeit verschiedene Standort-, Trägerschafts- und Finanzierungsvarianten aufgestellt worden. Im Ergebnis der hierzu geführten intensiven Gespräche, die zwischen den beteiligten Investoren bzw. Gesellschaften, den für die Fördermittelbewilligung verantwortlichen Ressorts des Landes Brandenburg und den involvierten Geschäftsbereichen der Stadtverwaltung Potsdam erfolgten, ist zwischenzeitlich ein Stand erreicht worden, der eine unmittelbare Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung zu dem künftigen Standort für das Freizeitbad, zu seiner Trägerschaft und zu den Grundsätzen einer städtischen Beteiligung verlangt, sofern die für den Standort Potsdam beim Land potenziell verfügbaren Fördermittel noch rechtzeitig genutzt werden sollen.

Der Stadtverordnetenversammlung wurde bereits zum 01. September 2004 die **Beschlussvorlage „Realisierung eines Freizeitbades“ (DS 04/SVV/0616)** ausgereicht, deren Beschlussempfehlung zufolge u.a. umgehend ein Entscheidungsvorschlag zu erarbeiten ist, der die Realisierung eines Freizeitbades in einem zeitlichen Rahmen sichert, der gewährleistet, dass die derzeit verfügbaren Fördermittel noch abgerufen werden können.

Anlass hierfür war und ist die Situation, dass die Verwirklichung eines gewerblichen Freizeitbades in Potsdam-Drewitz seitens der Landeshauptstadt in ihrer bislang vorgesehenen Projekt- und Finanzstruktur offensichtlich als nicht durchführbar betrachtet werden muss, der Stadt keine Unterlagen vorliegen, die zwischenzeitlich eine machbare/förderfähige Projekt- und Finanzstruktur belegen und insoweit eine veränderte Sachlage darstellen könnten und die Stadt damit dringend nach anderen Möglichkeiten zur Sicherung der potenziell für sie beim Land vorhandenen Fördermittel für ein (Freizeit-) Bad in Potsdam suchen muss.

Rahmenbedingungen

Für die Realisierung eines Freizeitbades in Potsdam ist entsprechend der Entscheidung der Landesregierung zu den Ergebnissen der Bäderplanung des Landes Brandenburg (dem sog. „Bädergutachten des Landes“) eine (bis zu) 80 %ige Förderung bei Einhaltung der GA-I-Förderbedingungen möglich, wobei Art und Umfang der Förderung durch den Fördergeber noch nicht abschließend festgelegt sind.

Als denkbare Varianten für die Förderung kommen dabei die sogenannte „klassische Infrastrukturförderung“ für eine Betreiberschaft auf städtischem Grundeigentum oder unter bestimmten Voraussetzungen auch die Einbeziehung privater Dritter auf einem nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstück in Betracht.

Nach dem Stand der Abstimmung mit dem Fördergeber stehen diese Fördermöglichkeiten nur für einen äußerst begrenzten Zeitraum zur Verfügung. So muss – Förderfähigkeit und Bewilligung vorausgesetzt - die Abwicklung der Fördermaßnahme mit einem Verwendungsmittelabruf bis zur Mitte des Jahres 2007 abgeschlossen sein.

Für die Durchführung der Baumaßnahme des Freizeitbades bedeutet dies, dass sie bereits im Jahr 2006 fertiggestellt und bis Mitte 2007 beim Fördermittelgeber abgerechnet sein muss. Unter Annahme einer Bauzeit von ca. 18 Monaten muss daher eine Baugenehmigung noch zum Sommer 2005 ausgesprochen werden können, Planungs-, Genehmigungs- und sonstige Vorbereitungsmaßnahmen müssen bereits frühzeitig im Jahr 2005 abgeschlossen werden, erste Vertragsabschlüsse und Ausschreibungen sind noch im Laufe des Jahres 2004 zu veranlassen.

Dieser Sachverhalt begründet den erheblichen Zeitdruck bei der Entscheidungsfindung über Standort, Trägerschaft sowie Finanzierungs- und Beteiligungsgrundsätze für das Freizeitbad und belegt die Notwendigkeit der Entscheidung der im Beschlussvorschlag einzeln aufgeführten Positionen.

Zu 1. Errichtung des Freizeitbades

Mit Ablauf des 30.06.2004 (Ablauf der zweiten von der ILB der Investorengruppe gesetzten Frist) und nach dem Ergebnis des Gesprächs des Oberbürgermeisters mit der Investorengruppe am 07.07.2004 – sowie in Verbindung mit den Ergebnissen der intensiven Besprechungen bei der ILB im Februar und März dieses Jahres und schließlich der Absage von RWE Systems - konnte nicht mehr für wahrscheinlich gehalten werden, dass das gewerbliche Projekt am Standort Drewitz in der vorgesehenen Form noch zur Durchführung gelangen kann. Es waren daher dringend Vorkehrungen für das weitere Vorgehen und für das Ermitteln von Alternativmöglichkeiten zu treffen. Diese münden nun in den hier vorgelegten Vorschlag.

Auch die zwischenzeitlich von der Investorengruppe bei der ILB nochmals erwirkte Fristverlängerung bis zum 15.10.2004 ändert nichts daran, dass dringend Alternativmöglichkeiten zu ermitteln sind. Insbesondere kann auch derzeit nicht festgestellt werden, dass nunmehr eine machbare/förderfähige Projekt- und Finanzstruktur für ein gewerbliches Freizeitbad in Potsdam-Drewitz in belastbarer Weise vorläge.

Bei der Prüfung von in Frage kommenden geeigneten Standorten für ein mit den aufgeführten Fördermitteln innerhalb des vorgegebenen zeitlichen Rahmens zu errichtendes Freizeitbad sind die grundsätzlich hierfür in Betracht kommenden Flächen im Stadtgebiet einem kritischen Auswahlprozess unterzogen worden. Dabei sind – zunächst noch unabhängig von der Frage der Förderfähigkeit - neben den bislang betrachteten Standortalternativen in Drewitz, auf dem Brauhausberg und am Luftschiffhafen auch weitere geeignete Flächen in die Bewertung einbezogen worden.

Die maßgeblichen Beurteilungskriterien für die vorzunehmende Auswahlentscheidung sind neben der sportfachlichen Eignung, die funktionalen und städtebaulichen Anforderungen an die jeweiligen Standorte sowie die damit verbundenen finanz- und betriebswirtschaftlichen Fragen und Auswirkungen.

Auf Grund der sportfachlichen, funktionalen und städtebaulichen Anforderungen an ein Freizeitbad (Grundstücksgröße und –zuschnitt, Erreichbarkeit und Einzugsbereiche, sportinfrastrukturelle sowie städtebauliche Einbindung und synergetische Effekte) kann grundsätzlich nur eine ausgesprochen zentral gelegene Fläche in Betracht kommen. In Anbetracht der dargestellten engen zeitlichen Rahmenbedingungen für die fördertechnische Durchführung einer solchen Maßnahme kann auch nur ein solcher Standort Aussicht auf Realisierbarkeit erlangen, der hinsichtlich der eigentumsseitigen Voraussetzung eine unmittelbare und uneingeschränkte Verfügbarkeit des Grundstücks garantiert und für dessen Bebaubarkeit auf ein förmliches Bauleitplanverfahren verzichtet werden kann.

Insofern kann als ein für die Errichtung eines Freizeitbades geeigneter Standort nur ein sehr zentrales Grundstück in städtischer Verfügung, auf dem eine Baugenehmigung auch ohne Planungsvorlauf ausgesprochen werden kann, in Frage kommen.

Aus diesen Gründen müssen bereits die Flächen in Drewitz und am Luftschiffhafen ausscheiden. Die Fläche in Drewitz steht nicht in kommunalem Eigentum und damit nicht in unmittelbarer und uneingeschränkter Verfügungsbefugnis der Landeshauptstadt. Ein Erwerb, sofern er überhaupt in Frage käme, würde grundsätzlich einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen, so dass die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Fördermitteln ausscheiden würde. Zudem entstünden hierdurch entsprechende Erwerbskosten. Die Flächen am Luftschiffhafen erfüllen gleichfalls nicht die oben genannten Kriterien. Zwar stehen sie im Eigentum der Kommune, scheiden aber auf Grund ihrer Nutzung als Olympiastützpunkt tendenziell aus und stehen in diesem Sinne nicht zur unmittelbaren Verfügung.

Im Ergebnis kommt damit allein die Fläche am Brauhausberg in Betracht. Als Standort für den Neubau eines Freizeitbades erfüllt sie aufgrund der aufgeführten Rahmenbedingungen und Kriterien mit deutlichem Abstand gegenüber den anderen Alternativen allein die genannten Kriterien. So befindet sich die Fläche im städtischen Eigentum, kann daher zeitnah erschlossen werden, verfügt über einen günstigen Grundstückszuschnitt und eine ausreichende Grundstücksgröße, bietet zugleich eine ausgesprochen günstige Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehrsnetz und bedient dabei weite Einzugsbereiche aus den umgebenden Gebieten sowie sie verspricht, die Versorgungsnetze des Schul-, Vereins- und Freizeitsports hervorragend abzudecken.

Die zentrale städtebauliche Einbindung des Standortes am Hauptbahnhof qualifiziert diesen Standort zusätzlich.

Die Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr ist darüber hinaus optimal möglich (Straßenbahn und Hauptbahnhof sind in unmittelbarer Nähe) und auch die schnelle Erreichbarkeit mit dem PKW ist über mehrere Schnellstraßen und die nahe Autobahn gegeben. Somit können Besucher von außerhalb das Bad bequem und schnell erreichen, aber auch die Touristen in der Innenstadt können einen Badbesuch mit einem Besuch der Altstadt oder des Schlosses Sanssouci verbinden.

Zudem können ausreichend Parkflächen angeboten werden, die zum einen von der Leipziger Straße und zum anderen über die momentane Zufahrt über den Brauhausberg angefahren werden können.

Auf Grund der Nutzung des Standortes Brauhausberg mit einer in Betrieb befindlichen Schwimmhalle ergibt sich zugleich die Notwendigkeit zur Entscheidung über einen Neubau des Freizeitbades oder alternativ über einen möglichen Umbau bzw. Ausbau der bestehenden Schwimmhalle.

Verwaltungsseitig wurden bereits im Jahre 1994 Szenarien für den Umbau bzw. Ausbau der Schwimmhalle am Brauhausberg aufgestellt, zum damaligen Zeitpunkt allerdings noch nicht im Hinblick auf eine Nutzung als Freizeitbad, sondern für einen Weiterbetrieb als Sport- Schwimmhalle.

Nach der damaligen Konzeption, die die Komplettsanierung des Baukörpers und der haustechnischen Anlagen sowie die Umnutzung unwirtschaftlich genutzter Flächen - allerdings keine Erweiterung des Bades – vorsah, wäre für einen solchen Umbau ein Kostenvolumen in Höhe von 9,5 bis 10,7 Mio. DM erforderlich gewesen. Nach aktueller Einschätzung wird der Aufwand für einen solchen Umbau derzeit auf mindestens 5.0 Mio. € geschätzt.

Darüber hinaus gehende Um- oder auch Ausbaumaßnahmen, die eine Nutzung als Freizeitbad ermöglichen würden, sind jedoch ausgesprochen enge bautechnische Grenzen gesetzt. So lässt die sehr labile Hängedachkonstruktion bei einer möglichen Entkernung Folgeschäden erwarten, die zu einer Unwirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme führen würde. An den Längsseiten des Gebäudes kann aufgrund der dort vorhandenen Stahlseil- Dachtragkonstruktion eine Erweiterung ebenfalls ausgeschlossen bzw. nur mit nicht vertretbarem Aufwand vorgenommen werden. Hohen Sanierungsbedarf weisen daneben auch das große Becken und die haustechnischen Anlagen auf.

Aus diesen Gründen wird eine Investition zum Umbau bzw. Ausbau (Sanierung) der Schwimmhalle am Brauhausberg allenfalls im Rahmen und nach Form einer Sport-Schwimmhalle, wie vorhanden, für tragfähig gehalten und stellt aber keine Alternative gegenüber dem Neubau eines Freizeitbades dar.

Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Freizeitbades am Standort Brauhausberg soll dieses dann das derzeitige Schwimmbad am Brauhausberg ersetzen.

Zu 2. Planung, Bau, Betrieb

Im Zusammenhang mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 05.05.2004 zum Haushalt 2004 und dem ebenfalls beschlossenen Haushaltssicherungskonzept ist auch die Ausgliederung der Schwimmbäder an die Stadtwerke Potsdam GmbH (SWP) für das Jahr 2005 mit dem Ziel, die Gesamtaufwendungen der LHP für die öffentlichen Schwimmhallen in den Folgejahren um 150 T€/a zu senken, aufgenommen worden.

Es wird insoweit vorgeschlagen, zunächst den Betrieb der Hallenbäder „Am Brauhausberg“ und „Am Stern“ sowie der Strandbäder Templin und Babelsberg auf eine zu gründende 100 %ige Tochtergesellschaft der SWP zum 01.01.2005 überzuleiten. Den Gesellschaftszweck der Tochtergesellschaft bildet der Betrieb von Freizeit-, Hallen- und Strandbädern. Eine entsprechende Grundsatzvorlage zur Überleitung des Betriebes der Hallen- und Strandbäder wird zeitgleich mit dieser Vorlage in die Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2004 eingebracht, in der die Rahmenbedingungen der Übernahme definiert werden. Auf diese parallel eingebrachte Beschlussvorlage wird insoweit verwiesen.

Die Planung und der Bau des Freizeitbades soll durch die Stadtwerke Potsdam GmbH bzw. eine zu gründende Tochtergesellschaft erfolgen. Ausschlaggebend ist insoweit, dass die Stadtwerke Potsdam GmbH hinsichtlich der späteren Betreuung des Freizeitbades bereits von Beginn des Projektes bis zu dessen Fertigstellung in die Planung und den Bauablauf einbezogen ist. Damit können hinsichtlich der späteren Betreuung durch die SWP bzw. einer zu gründenden Tochtergesellschaft

Reibungsverluste ausgeschlossen werden, wodurch ein stetiges know how und entsprechende Wirtschaftlichkeit gewährleistet ist.

Nach Fertigstellung des Freizeitbades und abschließender Klärung der Rahmenbedingungen ist insoweit vorgesehen, das Freizeitbad ebenfalls durch eine Tochtergesellschaft betreiben zu lassen.

Darüber hinaus sind vertragliche Regelungen anzustreben, wonach die Zuschussgewährung seitens der Landeshauptstadt Potsdam umsatzsteuerfrei bleibt.

Neben der Frage der Trägerschaft für das Freizeitbad ist die Frage der künftigen baulichen Ausformung des Gebäudes für die weitere Umsetzung der hier vorgesehenen Investitionen von besonderer Bedeutung.

Der Bau des Freizeitbades wird eingefügt sein in das Areal am Brauhausberg, das durch seine unmittelbare Nähe zum südlichen Eingang der Innenstadt und die herausragende Lage am Hauptbahnhof auch Impulsgeber für die weitere städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes sein und zugleich auch auf den Bereich der Speicherstadt mit dem RAW ausstrahlen kann. Diese hohen gestalterischen Qualitätsanforderungen rechtfertigen es, dass bei der Realisierung des Bades der sogenannte „grüne Fuß“ des Brauhausberges nicht wie bisher in vollem Umfang zur Verfügung stehen wird.

Die ausgeprägten städtebaulich- und gestalterischen Rahmenbedingungen dieses Standortes verdeutlichen zugleich die Notwendigkeit einer gestalterisch anspruchsvollen baulichen Lösung, die eingebettet sein soll in die hohen stadtstrukturellen und landschaftlichen Bezüge des Areals am Brauhausberg.

Zu 3. Erbringung von Planungsleistungen

Aufgrund der Eilbedürftigkeit des Projektes hinsichtlich der Fördermittelabwicklung werden die Stadtwerke Potsdam mit den Planungsleistungen unverzüglich beginnen. Da für das gesamte Projekt nur 2 Jahre und 9 Monate (von Oktober 2004 bis Juli 2007) zur Verfügung stehen, in denen in der Anfangsphase bis Juli 2005 die Entwurfsplanung mit Architektur, die Genehmigungsplanung einschließlich Baugenehmigungen, die Ausführungsplanung sowie die Ausschreibung und Vergabe erfolgen sollen, ist ein sofortiger Projektbeginn unbedingt erforderlich. Dieser enge Realisierungszeitraum wird durch den Fördermittelzeitraum bestimmt, der Ende des Jahre 2006 ausläuft. Für den Bauablauf bedeutet es, dass letzte förderfähige Rechnungen bis Juli 2007 an die Fördermittelgeber einzureichen sind. Dafür sind durch die Stadtwerke im Vorgriff auf die noch zu ermittelnden Planungskosten 500 T€ bereitzustellen.

Zum vorzeitigen Maßnahmebeginn ist seitens der Stadt eine entsprechende Erklärung des Fördermittelgebers herbeizuführen.

Zu 4. Beantragung der Fördermittel und Fördermöglichkeiten

Der Fördermittelantrag wird durch die Landeshauptstadt Potsdam mit der Zielstellung einer 80 %igen Förderung des Investitionsvolumens gestellt, da Antragsteller in diesem Rahmen nur die Kommune sein kann (Förderung nach GA-I; wirtschaftsnahe kommunale Infrastruktur einschließlich der Fremdenverkehrsinfrastruktur).-

Die SWP trägt den nicht geförderten Eigenanteil in Höhe von 20 %, der sich aus der Differenz der geförderten Investition und der tatsächlichen Investitionssumme für das Freizeitbad am Brauhausberg berechnet und nimmt hierzu gegebenenfalls einen entsprechenden Kredit auf.

Im Hinblick auf die grundsätzliche Fördermöglichkeit nach der GA-I-Richtlinie sind zwei Kriterien zu beachten. So muss zum einen der Neubau des Freizeitbades Priorität in der Bäderplanung des Landes Brandenburg haben und zum anderen muss eine überwiegende touristische Nutzung gewährleistet sein.

Da nunmehr weder das in dem Bädergutachten des Landes Brandenburg erwähnte Vorhaben in Werder umsetzbar ist, noch das Vorhaben in Drewitz als in seiner zuletzt vorgesehenen

Projektstruktur als machbar betrachtet werden kann, ist das erstgenannte Kriterium der Priorität in der Bäderplanung nach der GA-I-Richtlinie erfüllt.

Der wirtschaftliche Erfolg des Freizeitbades soll durch eine konsequente Ausrichtung auf die Bedürfnisse der Potsdamer Bürger und der Touristen gesichert werden. Dazu wird neben den Wasserflächen für das Sport- und Freizeitschwimmen ein besonderes Augenmerk auf erlebnis- und gesundheitsorientierte Bereiche gerichtet. Gerade der Trend zu einem körperbewußteren und die Gesundheit fördernden Freizeitverhalten nimmt in der Bevölkerung immer mehr zu und sichert dem Bad aufgrund mangelnder Konkurrenz in der näheren Umgebung den Besuch der Potsdamer und der Touristen.

Gerade das Fehlen eines solchen Freizeitbades in Berlin bzw. seinen näheren Bezirken lässt sowohl Besucher aus Berlin als auch den Besuch von Berliner und anderen Touristen erwarten, die Potsdam dann nicht mehr ausschließlich zu einem Besuch der Schlösser und Gärten, sondern auch zu einem Besuch des Freizeitbades nutzen. Somit erfährt Potsdam für die Touristen nochmals eine Aufwertung, so dass dies auch ein Beitrag dafür sein soll, nicht mehr nur mehr Tagesbesucher nach Potsdam zu locken, sondern die Verweildauer in der Stadt insgesamt zu erhöhen und damit das Tourismusgewerbe zu unterstützen, so dass auch die zweite Voraussetzung vorliegt.

Zu 5. Entwicklung von weiteren Perspektiven für den Gesamtraum Stern – Drewitz

Gegenwärtig kann – wie beschrieben – nicht mehr mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das gewerbliche Projekt „Freizeitbad Drewitz“ mit seiner vorgesehenen Projekt- und Finanzstruktur tatsächlich noch zur Durchführung gelangen kann. Sollte sich diesbezüglich wider Erwarten ein in relevanter Weise veränderter Sachstand ergeben, kann dies in der weiteren Diskussion Berücksichtigung finden (s. auch die Beschlussvorlage „Realisierung eines Freizeitbades“ - DS 04/SVV/0616)

Mit einer fehlenden Realisierbarkeit des Freizeitbades Drewitz steht auch die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12 „Freizeitpark Drewitz“ in seiner Gesamtheit in Frage. Damit aber stehen die weiteren baulichen und sonstigen Entwicklungsperspektiven für dieses Areal erneut zur Diskussion. Stark geprägt durch brachgefallene Restbestände vorangehender Nutzungsphasen bietet das Grundstück aufgrund seiner günstigen Lage zu den angrenzenden Gebieten zugleich genügend Potenziale für anderweitige bauliche und sonstige Nutzungen, die die städtebauliche Gesamtstruktur im Bereich der Wohngebiete Stern, Drewitz und Kirchsteigfeld sinnvoll ergänzen können.

Für die Gebiete Stern, Drewitz und das Kirchsteigfeld liegen bereits mit dem „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ planerische Zielvorstellungen vor, die auf die weitere integrierte Entwicklung dieser Wohngebiete abstellen. Der in nächster Zeit ohnehin vorgesehene übergreifende Handlungsrahmen für diesen Gesamtraum, der dann auch Grundlage für ein koordiniertes Handeln der unterschiedlichsten Akteure im Gebiet (so der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der Stadt, der städtischen Treuhänder) werden soll, kann die Ausgangsbasis für eine gesicherte bauliche Entwicklung dieser Flächen sein.

Das in Rede stehende Freizeitbad am Standort Drewitz ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12 „Freizeitpark Drewitz“. Soweit sich dieses als nicht durchführbar herausstellt, ist ein wesentlicher Bestandteil des Projektes „Freizeit Park Drewitz“ nicht umsetzbar. Im Hinblick darauf, dass für die übrigen Bestandteile des Projektes Baurecht nur geschaffen werden sollte, wenn und soweit auch das Freizeitbad realisiert werde, muss die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Freizeitpark Drewitz“ grundsätzlich in Erwägung gezogen werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.09.1996 als Satzung beschlossen worden und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag vom 02.09.1996 zugestimmt worden (DS 96/0370). Nach Erteilung der Genehmigung durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 22.11.1996 und Bekanntmachung im Amtsblatt ist die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan am 21.12.1996 in Kraft getreten.

Mit Beschluss vom 27.01.1999 hat die Stadtverordnetenversammlung die 1. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Freizeitpark Drewitz“ beschlossen und dabei zugleich dem 2. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag (in der durch den 3. Änderungsvertrag modifizierten Formulierung) zugestimmt (DS 99/089/1). Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde jedoch nicht im Amtsblatt bekannt gegeben, und damit auch nicht in Kraft gesetzt, da ein Finanzierungsnachweis vom Vorhabenträger nicht vorgelegt worden ist.

Ein etwaiges Aufhebungsverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan müsste sich dann auf den am 21.12.1996 in Kraft gesetzten Vorhaben- und Erschließungsplan und den dazugehörigen Durchführungsvertrag beziehen und dabei die im Zusammenhang mit dem Verfahren zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans eingebrachten Änderungen von Planung und Vertrag berücksichtigen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Aufhebungsverfahrens zu einem Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach § 12 (1) BauGB durchgeführt, soll der Bebauungsplan nach den Regelungen des § 12 (6) BauGB aufgehoben werden. Bei der Aufhebung kann danach das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Die Durchführung des Aufhebungsverfahrens bietet dem Vorhabenträger dabei zugleich die Chance, konkrete eigene Vorstellungen zu einer möglichen Änderung der Planung einzubringen. Er wird dementsprechend angehört und kann seine Stellungnahme in das Verfahren einführen.

Im weiteren Verfahren sind daher die Bedingungen für die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu klären und gegebenenfalls ist das Verfahren einzuleiten, auch mit dem Ziel, die Vorstellungen des Vorhabenträgers einzuholen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 08.06.2004 an die ILB im dortigen GA-G-Förderverfahren „Freizeitbad Drewitz“ hat die Investorengruppe allerdings geltend gemacht, dass seitens der ILB und seitens der Stadt „Schadensersatztatbestände ... verwirklicht“ seien (soweit eine Förderung nicht erfolgen sollte); dies wurde aber nicht im Einzelnen dargelegt. Es ist nicht auszuschließen, dass auch anlässlich eines etwaigen Aufhebungsverfahrens eine Geltendmachung von behaupteten Schadensersatzansprüchen erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Antragstellung für die Fördermittel zur Neubaumaßnahme des Freizeitbades erfolgt durch die Landeshauptstadt Potsdam. (Für einen förderfähigen Antrag nach den Bedingungen einer GA-I-Förderung ist die Antragstellung durch die Kommune erforderlich.) Die SWP soll den nicht förderfähigen Eigenanteil in Höhe von 20 % der Gesamtsumme des Investitionsvolumens, wozu sie gegebenenfalls einen Kredit aufnehmen muss, tragen.

Die Landeshauptstadt Potsdam gewährt der Stadtwerke Potsdam GmbH / deren Tochtergesellschaft zum Betrieb einen jährlichen Zuschuss für das Freizeitbad am Brauhausberg (bis dahin Schwimmhalle Brauhausberg) und für die Schwimmhalle am Stern.