



# Protokollauszug

aus der  
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung  
der Landeshauptstadt Potsdam  
vom 09.05.2001

---

öffentlich

**Top  
10.3.1**      **Nutzungsmöglichkeiten für das Gelände der ehemaligen Schiffversuchsanstalt  
01/SVV/0365  
an Gremium überwiesen**

Zur o. g. DS liegt den Stadtverordneten mit der Drucksachen-Nummer **01/0365** eine Mitteilungsvorlage des Oberbürgermeisters vor.

**Antrag zur Geschäftsordnung:**

Die Stadtverordnete Geywitz, Fraktion SPD, beantragt:

**Überweisung** in die Ausschüsse für Recht, Sicherheit, Ordnung und Umweltschutz; Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie für Finanzen, Wirtschaft und Liegenschaften.

**Abstimmung:**

Die **Überweisung der Mitteilungsvorlage, DS 01/0365, in die Ausschüsse für Recht, Sicherheit, Ordnung und Umweltschutz; Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sowie für Finanzen, Wirtschaft und Liegenschaften** wird

**mit Stimmenmehrheit angenommen.**

**Beschlusstext:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.01.2001 die Verwaltung beauftragt, alternative Nutzungsmöglichkeiten für das Gelände der ehemaligen Schiffversuchsanstalt zu prüfen und bis zum 09.05.2001 über das Ergebnis zu berichten.

Gegenstand des Beschlusses und der darauf fußenden verwaltungsseitigen Untersuchung ist das Gelände der ehemaligen Bundesanstalt für Wasserbau östlich der Marquardter Chaussee (B273) und südlich des Sacrow-Paretzer-Kanals.

Grundsätzlich ist bei der Prüfung alternativer Nutzungsmöglichkeiten für dieses Gelände ein weites Spektrum in Betracht zu ziehen.. Durch die Verwaltung sind daher die unterschiedlichsten Möglichkeiten einer anderweitigen Nutzung des Areals recherchiert worden.

Diese Nutzungsalternativen sind dabei unter jeweils unterschiedlichen Blickwinkeln zu bewerten. Der verwaltungsseitigen Untersuchung wurden daher folgende Kriterien für die Bewertung der Nutzungsalternativen zugrunde gelegt :

- die Ziele der Landes-und Regionalplanung für den konkreten Standort

- die stadtstrukturelle Einbindung des Gebietes
- die landschaftsräumliche Einbindung in die Umgebung
- der tatsächliche Bedarf der jeweiligen Nutzung
- die wirtschaftliche Umsetzbarkeit einer solchen Nutzung

Anhand dieser Bewertungskriterien kann für den Standort der ehemaligen Bundesanstalt für Wasserbau zunächst folgende grundsätzliche Einschätzung getroffen werden:

#### Ziele der Landes-und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) sieht für den Standort am Sacrow-Paretzer-Kanal die Kategorie "Freiraum mit besonderem Schutzanspruch" vor. Im Grundsatz bedeutet dies, dass das Gelände der ehemaligen Bundesanstalt für Wasserbau nach den Darstellungen der Landesentwicklungsplanung für eine ausgedehntere siedlungsstrukturelle Entwicklung nicht zur Verfügung steht.

Allerdings ist das Areal im Regionalplan Havelland-Fläming in Abstimmung mit den Zielen der Landes-und Regionalplanung als "Bestand Siedlungsgebiet/Arbeitsstätten" klassifiziert. Bei Erörterung möglicher Nutzungsalternativen für diesen Standort mit der Regionalen Planungsgemeinschaft hat diese deutlich gemacht, dass gegen jede von dieser Darstellung abweichende Nutzung regionalplanerische Bedenken anzumelden seien und die Frage gestellt werden muss, wo die Stadt Potsdam angesichts ihres wiederholt dokumentierten Gewerbeflächendifizits denn anderweitig gewerbliche Nutzungen unterbringen will.

#### Stadtstrukturelle Einbindung

Die infrage stehende Fläche liegt nicht zentral im Siedlungsbereich der Stadt. Sie ist daher für Nutzungen, die eine starke innerstädtische Verflechtung haben, nur bedingt geeignet.

Umgekehrt kommt sie jedoch insbesondere für solche Nutzungen, die im eigentlichen Siedlungsbereich nur schwer unterzubringen sind, grundsätzlich in Frage.

#### Einbindung in den Landschaftsraum

Das Areal befindet sich in einer relativ empfindlichen Randlage zur Bornimer Feldflur. Die zu betrachtenden Nutzungsalternativen müssen deshalb darauf abgeprüft werden, ob und inwieweit sie durch geeignete Maßnahmen in das Landschaftsgefüge eingebettet werden können.

#### Tatsächlicher Bedarf

Bei allen erdenkbaren Nutzungen, insbesondere bei einer eventuell angestrebten eng formulierten Festlegung für die zukünftige Nutzung dieses Standortes muss zugleich die Frage gestellt werden, ob für die betrachtete Nutzung ein objektiver und durch Nachfrage belegter Bedarf besteht.

#### Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Es muss darauf hingewiesen werden, dass nicht jede der Nutzungen, für die ein tatsächlicher Bedarf besteht, auch zugleich wirtschaftlich in der Lage ist, ein solches Vorhaben an dem konkreten Standort zu realisieren. Die hiermit angesprochene Frage der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit betrifft sowohl den Grundstückspreis als auch den Aufwand für die notwendige Herrichtung und Erschließung der Flächen im Untersuchungsgebiet. Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, als da die Flächen in der Vergangenheit bereits baulich genutzt waren; insofern ergibt sich hieraus auch ein bestimmtes Grundstückspreisniveau. Außerdem sind aus der vorangegangenen Nutzung in erheblichem Umfang bauliche Reste der Anlagen der Bundesanstalt für Wasserbau auf dem Gelände vorhanden, die vor Realisierung einer anderen Nutzung zunächst abgebrochen und entsorgt werden müssen. Der für die Beräumung des Standortes anzusetzende Aufwand dürfte in einer Größenordnung von etwa einer Million DM liegen.

Auf der Basis dieser grundsätzlichen Einschätzung kann zu den untersuchten Nutzungsalternativen folgende Bewertung vorgenommen werden:

#### Gewerbenutzungen

Untersucht wurden zunächst verschiedene Nutzungsmöglichkeiten auf dem gewerblichen Sektor. Das Spektrum der möglichen Alternativen reicht hier von einer Nutzung als Handwerkerhof (kleinteiliges Gewerbe) über Nutzungen, die im eigentlichen Siedlungsbereich schwer in-

tegrierbar sind, bis zu wasserbezogenen gewerblichen Nutzungen wie Bootsbauer und Bootswerft, einer Umverlagerung des Betriebshofs der Weißen Flotte und zu einer Bootsausleihstation für Hausboote im Rahmen des Wassertourismus.

#### Handwerkerhof

Die Nutzung des Geländes als Handwerkerhof entspricht grundsätzlich den Vorgaben, die sich aus der Regionalplanung für diesen Standort ergeben. Für die gemeinsame Landesplanungsabteilung ist hier jedoch nur ein Standort mit unmittelbarem Bezug zum Wasser vorstellbar. Insofern wäre eine Nutzung des Areals als Handwerkerhof auf Grund der rigorosen Haltung der gemeinsamen Landesplanung nicht durchsetzungsfähig.

#### Gewerbenutzungen, die im eigentlichen Siedlungsbereich schwer integrierbar sind

Gemeint sind hier solche gewerblichen Nutzungen, die auf Grund ihres Störpotenzials oder der spezifischen Umfeldanforderungen dieser Nutzung im eigentlichen Siedlungsbereich nur schwierig unterzubringen wären oder die auf Grund ihrer konkreten Standortanforderungen auf den baulichen Außenbereich angewiesen wären (beispielsweise Schmiede, Gießerei, Steinmetz). Auch wenn die Ansiedlung einer solchen gewerblichen Nutzung aus stadtstrukturellen Gründen sinnvoll oder vertretbar wäre, würde ein solches Anliegen an der Haltung der Gemeinsamen Landesplanungsgruppe im Hinblick auf die Tolerierung ausschließlich wasserbezogenen Gewerbes scheitern müssen. Insofern scheiden diese Nutzungen als nicht umsetzungsfähig aus.

#### Bootsbauer, Bootswerft, Umverlagerung Betriebshof Weiße Flotte, Bootsausleihstation (Hausboote-Wassertourismus)

Aus stadtstrukturellen Erwägungen erscheint die Verlagerung bestehender Betriebe von Bootsbauern oder Bootswerften aus kritischen Lagen im Stadtgebiet an diesen Standort erwägenswert. Dasselbe gilt auch für eine mögliche Umverlagerung des Betriebshofes der Weißen Flotte, die zu einer Verbesserung der Ufersituation im Bereich der alten Stadtmauer beitragen könnte.

Im Hinblick auf die Ziele der Regional- und Landesplanung dürften diese Nutzungsalternativen durchgängig als positiv beurteilt werden können. Die Einbindung dieser Nutzungen in den Landschaftsraum erscheint durchaus vertretbar mit der Einschränkung, dass zumindest wegen des für die Realisierung dieser Anlagen erforderlichen Krans ein Eingriff in das Landschaftsbild nicht zu vermeiden ist. Ein entsprechender Bedarf für diese Nutzungen ist durchaus vorstellbar. Konkrete Anhaltspunkte hierzu liegen jedoch nicht vor.

Die wirtschaftliche Umsetzbarkeit dieses Vorschlags ist nicht unproblematisch, da davon ausgegangen werden muss, dass die hier in Frage kommenden kleineren Betriebe nur in begrenztem Umfang die notwendigen Investitionen werden tätigen können.

#### Touristische Nutzungen und Freizeiteinrichtungen

In die Untersuchung einbezogen wurden verschiedene Nutzungen auf dem Sektor des Tourismus und der Freizeit- und Sporteinrichtungen. Das Spektrum reicht von einer Nutzung als Yachthafen und als Campingplatz mit Bootsanleger über eine Kleingartennutzung bis hin zu Sportanlagen in privater Trägerschaft sowie auch zu einer Nutzung als Fahrradverleihstation.

#### Yachthafen

Ob eine Nutzung des Areals als Yachthafen unter dem Aspekt der stadtstrukturellen Einbindung geeignet ist, muss in Frage gestellt werden. Der tatsächliche Bedarf einer solchen Nutzung dürfte angesichts der noch vertretbaren Anbindung des Standortes an die umgebende Seenlandschaft als ausreichend zu beurteilen sein. Insofern wäre eine Nutzung des Areals als Yachthafen bei angemessener stadtstruktureller Einbindung durchaus vertretbar.

#### Campingplatz mit Bootsanleger

Aus dem Betrachtungswinkel der regional- und landesplanerischen Einbindung sowie der stadt- und landschaftsstrukturellen Verträglichkeit erscheint eine solche Nutzung als unproblematisch. In Frage gestellt werden muss dabei allerdings, ob die Flächengröße ausreichend ist für eine solche Nutzung. Als kritisch zu beurteilen ist, dass die wirtschaftliche Umsetzungsfähigkeit we-

gen des erforderlichen Grunderwerbs und der notwendigen Beräumungen bei Betreibung eines Campingplatzes mit Bootsanleger in der Regel nicht gegeben sein dürfte.

#### Kleingartenanlage

Bei aus regionalplanerischer und stadtstruktureller Sicht durchgängig positiver Beurteilung gelten auch hier die zuvor genannten Aspekte der notwendigen Flächengröße und der wirtschaftlichen Umsetzungsfähigkeit bei einem möglichen Betreiber.

#### Sportanlagen in privater Trägerschaft

Vorstellbar wären hier Nutzungen z.B. als Cart-Bahn, Rollschubahn, Tennisanlage (Halle und Freiplätze), als Polo-Platz oder als Golf-driving-range. Aus stadtstruktureller Sicht und im Hinblick auf die landschaftliche Einbindung können diese Sportanlagen in privater Trägerschaft als vertretbar eingestuft werden. Zur Bedarfssituation kann jedoch keine Einschätzung vorgenommen werden. Die wirtschaftliche Umsetzungsfähigkeit wird eher skeptisch beurteilt.

#### Fahrradverleihstation

Für eine Fahrradverleihstation, etwa für Ausflüge ins Umland, wäre dies ein stadtstrukturell falscher Standort. Wirtschaftlich dürfte eine solche Nutzung bei weitem nicht tragfähig sein. Im Hinblick auf das relativ geringe in Anspruch zu nehmende Flächenvolumen käme eine Fahrradverleihstation daher allenfalls als Randnutzung in Frage.

#### Landwirtschaftliche Nutzungen

##### Gartenbaubetrieb / Baumschule

Bei einer landwirtschaftlichen Nutzung, etwa in Form eines Gartenbaubetriebes oder auch einer Baumschule, ist grundsätzlich mit den oben dargestellten Vorbehalten der Regionalplanung zu rechnen. Darüber hinaus ist auch die Wirtschaftlichkeit einer solchen Nutzung in Frage zu stellen.

##### Sonstige Nutzungen

##### Tierschutzverein / Tierheim

Eine Nutzung des Geländes für den Tierschutzverein oder als Tierheim muss insbesondere wegen der mangelnden wirtschaftlichen Realisierungsfähigkeit einer solchen Lösung ausscheiden.

##### Gartencenter

Der in Frage stehende Standort ist aus stadtstrukturellen Gründen für eine Nutzung als Gartencenter wegen seiner relativ peripheren Lage nicht geeignet. Darüber hinaus ist er auch im Rahmen der Einzelhandelsentwicklung als nicht verträglich einzustufen (dies gilt im Übrigen für jegliche Form von Einzelhandel an diesem Standort).

##### Verkehrs-Übungsplatz

Aus stadtstrukturellen Erwägungen käme eine solche Nutzung durchaus in Betracht. Aus den vorliegenden Erfahrungen mit der Standortsuche der Betreiber solcher Verkehrs-Übungsplätze ist jedoch erkennbar, dass diese auf Flächen mit minimalen Kosten angewiesen sind. Eine solche Nutzung ist daher am Standort nicht umsetzungsfähig.

#### FAZIT

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchung zu Nutzungsalternativen für das Gelände der ehemaligen Bundesanstalt für Wasserbau kann festgehalten werden, dass :

- gewerbliche Nutzungen wegen der Vorbehalte der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nur in dem Umfang umsetzungsfähig wären, als dass ein unmittelbarer Zusammenhang der jeweiligen Nutzung mit den angrenzenden Wasserflächen des Sacrow-Paretzer-Kanals nachgewiesen werden kann. Dies schließt die übrigen gewerblichen Nutzungen in Gänze aus.
- für die untersuchten gewerblichen Nutzungen im Wasserbezug (Bootsbauer, Bootswerft, Umverlagerung des Betriebshofes der Weißen Flotte) die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit bei den hierfür in Frage kommenden kleineren Betrieben im Regelfall nicht gegeben scheinen

- andere als gewerbliche Nutzungen wiederum Konflikte in der Abstimmung mit der Regionalplanung erwarten lassen, zu denen ein konkretes Lösungsangebot in Ermangelung geeigneter anderweitiger gewerblicher Flächen durch die Stadt Potsdam nicht unterbreitet werden könnte
- bei angemessener stadtstruktureller Einbindung möglicherweise eine Nutzung als Yachthafen in Betracht gezogen werden könnte
- unabhängig von den aufgezeigten Konflikten mit der Regionalplanung oder der Gemeinsamen Landesplanung die untersuchten Freizeit- und Sportnutzungen in der Regel an der mangelnden wirtschaftlichen Umsetzungsfähigkeit scheitern dürften
- auch die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie die Nutzung für den Tierschutzverein bzw. als Tierheim aus Gründen der mangelnden Realisierungsfähigkeit ausscheiden müssen.

Angesichts der dargestellten Restriktionen, insbesondere aus der Regional- und Landesplanung und aus den aufgezeigten Vermarktungsbedingungen für den Standort, verbleiben damit als mögliche Nutzungsalternativen für das Gelände der ehemaligen Bundesanstalt für Wasserbau sowohl eine Nutzungsmöglichkeit als Yachthafen als auch eine Alternative für gewerbliche Nutzungen, die einen unmittelbaren Zusammenhang mit den angrenzenden Wasserflächen des Sacrow-Paretzer-Kanals haben. Für Letzteres würden sich - bei entsprechender landwirtschaftlicher und stadträumlicher Einbindung - grundsätzlich etwa Gewerbegebiete, für die ein Wasseranschluss aus Gründen des Zu- und Ablieferverkehrs sinnvoll ist oder solche, die eine verträgliche Einbindung in den vorhandenen Wasserkreislauf im Rahmen ihrer Produktionsprozesse benötigen, oder alternativ auch Betriebe, die unmittelbar für den wasserbezogenen Markt produzieren, anbieten. Angesichts der erforderlichen Investitionen in den Grunderwerb, der notwendigen Kosten für Abbruch und Entsorgung der Gebäudesubstanz und der neuen Investitionen in die konkrete Nutzung dürfte das Spektrum gewerblicher Nutzungsinteressenten hier eher gering einzuschätzen sein. Damit verbliebe als geeignete Nutzungsalternative lediglich die eines Yachthafens.