



**Betreff:**

öffentlich

**Sachstand der Übertragung von Grundstücken des Areals Luftschiffhafen auf die städtische Gesellschaft Pro Potsdam GmbH**

**bezüglich  
DS Nr.:**

Erstellungsdatum	03.07.2009
Eingang 902:	03.07.09

Einreicher: GB Zentrale Steuerung und Service

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
-------------------	---------

08.07.2009	Hauptausschuss
------------	----------------

**Inhalt der Mitteilung:**

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Sachstand der Realisierung der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 21. Mai 2008 (07/SVV/1060) und vom 01. April 2009 (09/SVV/0318) zur Übertragung von Grundstücken des Areals Luftschiffhafen auf die städtische Gesellschaft Pro Potsdam GmbH.

**Beratungsergebnis**

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt       zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung



1. *Der Gründung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, an der die Pro Potsdam GmbH 100 % der Anteile hält und welche die Aufgaben im Zusammenhang mit der Betreuung des „Areal Luftschiffhafen“ wahrnimmt, wird zugestimmt.  
[...]*
5. *Die Landeshauptstadt Potsdam beauftragt einen Gutachter mit der Prüfung sämtlicher Fragen im Zusammenhang mit der Übertragung des Grundvermögens des „Areal Luftschiffhafen“ auf eine Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit, insbesondere in betriebswirtschaftlicher, bilanzrechtlicher, steuerrechtlicher, förderrechtlicher, vergaberechtlicher und kommunalrechtlicher Hinsicht. Das dem „Areal Luftschiffhafen“ zugeordnete Grundvermögen wird sodann zum Zwecke einer effizienten Betreuung und Entwicklung des „Areal Luftschiffhafen“ in Anlehnung an die Empfehlungen des Gutachters übertragen.*

Auf Grundlage dieses Beschlusses hat die Landeshauptstadt Potsdam die Erstellung eines Gutachtens durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG und die Rechtsanwaltskanzlei DOMBERT als Gutachterteam beauftragt, dessen Ergebnisse nachfolgend dargestellt sind:

## 1. Übertragung des Grundvermögens

Die Gutachter empfehlen eine Übertragung derjenigen Grundstücke auf die Pro Potsdam GmbH, die zwingend für noch zu tätige bzw. abzuschließende Investitionen erforderlich sind.

Des Weiteren sollen diejenigen Grundstücke übertragen werden, die weder zur Erfüllung hoheitlicher Aufgaben noch für sportliche oder sportaffine Zwecke benötigt werden. Diese Grundstücke sollen durch die Pro Potsdam GmbH verwertet und die Verwertungserlöse zur (teilweisen) Refinanzierung der Investitionskosten eingesetzt werden.

Die übrigen Flächen, die bereits abschließend bebaut und auf denen weitere Investitionen nicht (mehr) erforderlich sind, bleiben im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam. Die Grundstücke, die zur Sicherung des Uferweges erforderlich sind, bleiben ebenfalls im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam.

Bezüglich der Einzelheiten der zu übertragenden bzw. im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam verbleibenden Flächen wird auf das als **Anlage 1** beigefügte zusammenfassende Konzept verwiesen.

Eine Übertragung des Grundvermögens auf die Pro Potsdam GmbH wird durch die Gutachter empfohlen, weil die Pro Potsdam GmbH leistungsfähig und daher am besten geeignet ist, die erforderlichen Investitionen rentierlich vorzunehmen. Die einheitliche und effiziente privatwirtschaftliche Betreuung des Geländes erfolgt, unter Nutzung von Synergieeffekten eines einheitlichen Konzeptes, durch die zu diesem Zweck gegründete Luftschiffhafen Potsdam GmbH. Die Errichtung anderer Rechtsformen, wie Eigenbetrieb, Anstalt öffentlichen Rechts bzw. GmbH & Co. KG wurde durch die Gutachter geprüft, aber aus den im Gutachten näher dargestellten Gründen verworfen.

Die Pro Potsdam GmbH wird in diesem Modell insoweit die Besitzgesellschaft sein. Die einheitliche Geschäftsführung für die Besitzgesellschaft und die Landeshauptstadt Potsdam wird durch die Luftschiffhafen Potsdam GmbH als Betriebsgesellschaft erfolgen.

Mit den Maßnahmen zum Neubau der Sporthalle muss kurzfristig begonnen werden. Für die Baumaßnahme stehen aus dem Konjunkturprogramm Mittel in Höhe von 13,5 Mio. Euro zur Verfügung, welche bis Ende 2011 zweckentsprechend verwendet und gegenüber dem Fördermittelgeber abgerechnet werden müssen. Aus diesem Grunde ist nunmehr die Grundstücksübertragung zu realisieren. Eine entsprechende Vorlage wird durch den Oberbürgermeister in die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03.09.09 eingebracht.

## 2. Investitionen

Durch die Pro Potsdam GmbH werden folgende Maßnahmen (Investitionen) vorgenommen bzw. durch die Landeshauptstadt Potsdam begonnene Maßnahmen fertiggestellt:

<b>Maßnahme</b>	<b>Gesamtkosten</b>	<b>Fördermittel/ KP II</b>	<b>Eigenmittel LHP</b>	<b>Kreditmittel PP</b>
(alle Angaben in Euro)				
Sporthalle	16.400.000	13.500.000		2.900.000
Ordnungs- und Infra- strukturmaßnahmen	1.900.000	0		1.900.000
Mensa	3.150.000	900.000	650.000	1.600.000
Wohnheim	5.800.000	4.200.000		1.600.000
Kanuzentrum	3.510.000	3.000.000	510.000	
Kanuscheune	2.490.000	1.850.000	540.000	100.000
<b>Zwischensumme</b>	<b>33.250.000</b>	<b>23.450.000</b>	<b>1.700.000</b>	<b>8.100.000</b>
Erlöse aus Grundstücks- veräußerungen (LSH)				- 2.500.000
				<b>5.600.000</b>

**Siehe Beschlussvorlage: 09/SVV/0318**

### 3. **Betreibung**

Um die Einflussnahme der Landeshauptstadt Potsdam auf jede einzelne Maßnahme und auf die Bewirtschaftung der Immobilien außerhalb der Investitionen zu sichern, erfolgt eine Anmietung der Grundstücke durch die Landeshauptstadt Potsdam. Dadurch wird sichergestellt, dass eine Zweckänderung nicht ohne Mitwirkung der Landeshauptstadt Potsdam erfolgen kann. Die Bewirtschaftungs- und Instandhaltungspflicht obliegt der Pro Potsdam GmbH.

Die Flächen, die für Investitionen nicht benötigt werden, sollen durch die Pro Potsdam GmbH vermarktet werden. Daraus resultierende Verwertungserlöse werden ausschließlich in die in obenstehender Tabelle aufgeführten Maßnahmen auf dem Gelände des Luftschiffhafens reinvestiert. Eine entsprechende Verpflichtung wird vertraglich gesichert. Sämtliche Verwertungen der Grundstücke werden darüber hinaus nur mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung zulässig sein, so wie bereits im Grundsatzbeschluss vom 21. Mai 2008 vorgesehen. Auch dies wird vertraglich gesichert.

Aufgrund der sich hieraus ergebenden unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse wird die Geschäftsbesorgung, die für das Gesamtgelände einheitlich erfolgen und Synergiepotenziale erschließen soll, sowohl für die Pro Potsdam GmbH (für die im Eigentum der Pro Potsdam befindlichen Grundstücke) als auch für die Landeshauptstadt Potsdam (für die im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam verbleibenden Grundstücke) durch die Luftschiffhafen Potsdam GmbH wahrgenommen, welche in Ausführung des o. a. Grundsatzbeschlusses eigens zu diesem Zweck gegründet wurde. Synergieeffekte werden insbesondere durch ein einheitliches kaufmännisches Management erzielt.

Die anzunehmende Erhöhung der Betriebskosten für das Areal resultiert im Wesentlichen aus den Belastungen auf Grund des Neubaus der Sporthalle sowie aus den laufenden Instand- und Unterhaltungsaufwendungen für den dann erweiterten Gebäudebestand sowie aufgrund des dann erweiterten Personalbedarfs. Zudem wirken sich die in der Vergangenheit nicht durchgeführten, jedoch nunmehr erforderlichen Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten aus. Auch die Betriebskosten erhöhen sich entsprechend der Ausweitung der bewirtschafteten Gebäude, jedoch auf Grund der optimierten Energieeffizienz der Neubauten sowie der dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen unterproportional.

Dringend erforderliche Potenziale zur Aufwandsminderung und Ertragssteigerung werden im Zuge des Transformationsprozesses weiter aufgedeckt und realisiert.

Eine Zusammenfassung des Inhalts des Gutachten, einschließlich der finanziellen Auswirkungen, ist in dem als Anlage 1 beigefügten Konzept dargestellt.

**Anlage:**

Kurzkonzept