



Betreff:

öffentlich

**Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte"
Änderung der Sanierungsziele im Bereich "Hafen/Neuer Lustgarten" für die Weisse Flotte und
Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	19.03.2014
	Eingang 922:	19.03.2014

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
02.04.2014	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. In Abänderung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung 13/SVV/0461 vom 06.11.2013 werden die Sanierungsziele im Bereich Hafen/Neuer Lustgarten dahingehend geändert, dass für die Errichtung eines Servicepavillons der Weissen Flotte GmbH die in **Anlage 1** dargestellten Fläche 1 am Fuße der Langen Brücke sowie für die Errichtung eines Neubaus der Weissen Flotte für Gastronomie und Verwaltung die Fläche 2 südlich des Neptunbeckens als bebaubare Fläche in die Sanierungsziele aufgenommen werden.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt und ermächtigt, mit der Weissen Flotte einen Erbbaurechtsvertrag für die in **Anlage 2** dargestellte, zur Errichtung des Servicepavillons bauordnungsrechtlich erforderliche Grundstücksfläche auf der Grundlage des Verkehrswertes und mit einer Laufzeit von 50 Jahren abzuschließen.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt und ermächtigt, den bestehenden Betreibervertrag für die Freiflächen am Hafen dahingehend zu ergänzen, dass der Weissen Flotte die Errichtung und der Betrieb eines Wintergartens als provisorischer Anbau an das vorhandene Hafengebäude befristet bis 2023 (analog der Laufzeiten des bestehenden Mietvertrages zwischen Sanierungsträger und Weisser Flotte für das Hafengebäude) ermöglicht wird, unter der Verpflichtung der Weissen Flotte jederzeit bei Abriss des Hotels den Wintergarten entschädigungslos abzubauen. Eine Verlängerung der Vereinbarung über das Jahr 2023 hinaus, analog zum Mietvertrag für das Hafengebäude, soll möglich sein und an den Zeitpunkt des Hotelabrisses gekoppelt werden.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt und ermächtigt, die in **Anlage 1** dargestellte Fläche 2 südlich des Neptunbeckens für den Fall des Hotelabrisses als Standort für die Weisse Flotte zu sichern. Dies soll durch Abschluss eines Vorvertrages erfolgen, der der Weissen Flotte im Falle des Hotelabrisses den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zur Errichtung eines Neubaus auf dieser Fläche zusichert.

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:

keine

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Der Bereich "Hafen/Neuer Lustgarten" ist Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets "Potsdamer Mitte" mit Sanierungssatzung vom 15.11.1999 (ABl. 12/1999 vom 16.12.1999).

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 12/SVV/0853 vom 30.01.2013 wurde der Standort für den Neubau der Weissen Flotte Potsdam GmbH im südlichen Hafengebäude am Neptunbecken in die Sanierungsziele der Potsdamer Mitte aufgenommen.

In Folge des Beschlusses 12/SVV/0842, ebenfalls vom 30.01.2013, wurde durch die Verwaltung ein moderiertes Werkstattverfahren mit den Architekten des Neuen Lustgartens Dietz Joppien, der Weissen Flotte und dem von ihr beauftragten Büro Winkens Architekten durchgeführt, das jedoch zu keinem einvernehmlichen Ergebnis zwischen den beiden Parteien führte. Die Vorzugsvariante sah eine künftige Nutzungsteilung auf zwei Standorte vor: ein Neubau der Weissen Flotte für Gastronomie und Verwaltung südlich des Neptunbeckens sowie die Errichtung eines Servicepoint an der Langen Brücke. Ziel war einen weiteren Qualitätsgewinn für den Hafengebäude zu schaffen, da die öffentlichen Nutzungsangebote somit räumlich besser verteilt und zugleich die unterschiedlichen Besucher und Kunden an ihren jeweiligen Hauptanknüpfungspunkten empfangen werden können und die notwendige Orientierung erfahren – Reisegruppen in der Anbindung an die Buszufahrt, Individualtouristen am Zugang aus der Potsdamer Mitte.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 13/SVV/0461 vom 06.11.2013 wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des Beschlusses 12/SVV/0605 vom 06.09.2010 am Fuße des Mercure einen temporären Neubau der Weissen Flotte zu genehmigen und bis Ende März 2014 die notwendigen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen. Der Beschluss 12/SVV/0853 wurde aufgehoben. Die daraufhin durchgeführten Verhandlungen zwischen Verwaltung, Sanierungsträger und Weisser Flotte konnten hinsichtlich Laufzeit und Heimfallregelung/Entschädigung noch nicht zu einem einvernehmlichen Ergebnis gebracht werden.

Der zwischenzeitliche Kompromissvorschlag der Weissen Flotte sieht eine zweistufige Realisierungsphase in Abhängigkeit vom möglichen Abriss des Hotel Mercure und in Annäherung an die Ergebnisse des o.g. 2013 durchgeführten Werkstattverfahrens vor. Auf den geplanten Neubau der Weissen Flotte am Hotel Mercure gemäß Beschluss 13/SVV/0461 wird seitens der Weissen Flotte endgültig verzichtet. Der im Werkstattverfahren 2013 vorgeschlagene Servicepoint an der Langen Brücke soll zeitnah errichtet werden und den Ticketverkauf, das Büro des Hafengebäudeleiters sowie die öffentlichen Toiletten für Hafen und Lustgarten aufnehmen. Das bestehende Hafengebäude wird zugunsten der erforderlichen Vergrößerung der Küche umgebaut und um einen Wintergarten für Gastronomienutzung ergänzt werden. Dieser provisorische Anbau soll für den Zeitraum bis zum möglichen Abriss des Hotel Mercure das bisher während der Wintermonate vorhandene temporäre "Palmenzelt" ersetzen. Da nach der Auslagerung von Teilnutzungen in den neuen Servicepoint im Hafengebäude Flächen anders genutzt werden können, kann, wie in **Anlage 3** dargestellt, die für den Wintergarten benötigte Fläche sehr viel kleiner ausfallen, als das bisherige Palmenzelt. Im Falle des Abrisses des Hotel Mercure verpflichtet sich die Weisse Flotte zum entschädigungslosen Rückbau des Wintergartens.

Da nach möglichem Abriss des Hotel Mercure ein isolierter Verbleib des alten Hafengebäudes keine attraktive Lösung darstellt, möchte die Weisse Flotte dann einen dauerhaften Neubau für Gastronomie und Verwaltung südlich des Neptunbeckens errichten und betreiben.

Die Fläche des Servicepavillons und der langfristige Standort südlich des Neptunbeckens werden deshalb als bebaubare Fläche im Bereich Hafen/Neuer Lustgarten in die Sanierungsziele aufgenommen (**s. Anlage 1**).

Für das Grundstück des Servicepoint (**s. Anlage 2**) wird auf der Grundlage eines gutachterlich zu ermittelnden Grundstückswertes ein Erbbaurechtsvertrag zwischen Sanierungsträger und Weisser Flotte über eine Laufzeit von 50 Jahren abgeschlossen. Die Weisse Flotte beauftragt Prof. Winkens mit der Planung und Errichtung des Pavillons.

Der Umbau des Hafengebäudes erfolgt auf eigene Rechnung der Weissen Flotte. Der 2001 zwischen Sanierungsträger und Weisser Flotte abgeschlossene Betreibervertrag für die Freiflächen am Hafen wird ergänzt, so dass die Errichtung und der Betrieb des Wintergartens anstelle des bisherigen

Palmenzelte möglich sind. Die Vertragslaufzeit soll an die Laufzeiten des bestehenden Mietvertrages zum Hafengebäude gekoppelt werden. Dieser kann frühestens zum 31.12.2024 mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden. Danach ist die Kündigung jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres mit Frist von 6 Monaten möglich.

Die Fläche südlich des Neptunbeckens soll langfristig als endgültiger Standort für die Weissen Flotte bei Abriss des Hotel Mercure vorgehalten werden. Mit der Weissen Flotte soll deshalb ein Vorvertrag abgeschlossen werden, der der Weissen Flotte im Falle des Abriss des Hotel Mercure den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zusichert.

Anlage 1: Lageplan Änderung der Sanierungsziele

Anlage 2: Grundstück Servicepoint und Anordnung Wintergarten

Anlage 3: Flächenüberlagerung Palmenzelt / Wintergarten