



Einreicher:

Fraktionen CDU/ANW, SPD, Bündnis 90/Die Grünen

öffentlich

Betreff:

Bürgerbegehren "Kein Ausverkauf der Potsdamer Mitte"

Erstellungsdatum	19.04.2016
Eingang 922:	19.04.2015
Datum der Sitzung:	06.07.2016
weitergeleitet an	
das Büro OBM:	19.04.2016

Anlass des Auskunftersuchens gem. § 29 Abs. 1 BbgKVerf.:

Das Bürgerbegehren „Kein Ausverkauf der Potsdamer Mitte“ fordert weitgehende Maßnahmen, die sich gegen die Fortsetzung der langjährigen Planung und Politik für die Potsdamer Mitte richten. Zur richtigen Bewertung sind eine Vielzahl von Informationen und Fakten erforderlich.

Ich frage den Oberbürgermeister:

1. Welche Beschlüsse (Beschluss, Datum, Betreff) der Stadtverordnetenversammlung sind durch das Bürgerbegehren mittelbar und unmittelbar betroffen und warum?
2. In wieweit ist der städtische Haushalt ggf. durch die Umsetzung der Forderungen des Bürgerbegehrens mittelbar oder unmittelbar betroffen?
3. Welche Auswirkungen hat die Umsetzung des Bürgerbegehrens auf das Treuhandvermögen (u.a. Einnahme-, Bodenwertverluste)?
4. Welche mittelbaren und unmittelbaren Einnahmeverluste (Mieten, Tourismus, Gewerbesteuer usw.) gehen der Stadt durch die Annahme des Bürgerbegehrens ggf. verloren (Hochrechnung auf 20 Jahre)?
5. Welche Kosten für den städtischen Haushalt werden durch das Bürgerbegehren eingespart (Hochrechnung auf 20 Jahre)?
6. In wieweit ist ggf. die Bauleitplanung betroffen (bitte konkret ausführen)?
7. Wie viele sogenannte Luxuswohnungen gibt es derzeit im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ und wie viele stehen derzeit davon leer?
8. Sind im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ nach dem Leitbautenkonzept ggf. weitere Luxuswohnungen vorgesehen?
9. Wie viele Studentenwohnungen oder für Studierende geeignete Wohnungen werden

voraussichtlich im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ entstehen?

10. Wie viele Sozialwohnungen sind im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ nach dem Leitbautenkonzept zu erwarten?
11. Wie viel Wohnungen insgesamt sowie davon dauerhaft preiswerte Wohnungen im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ gehen durch das Leitbautenkonzept verloren oder werden nicht gebaut?
12. Welche für Wissenschaft, Kultur und Bildung bedeutenden Einrichtungen sind in der Innenstadt und den unmittelbar angrenzenden Gebieten (z.B. Speicherstadt) vorgesehen bzw. können dort entstehen?
13. Sind in den kommenden Jahren Defizite in den Bereichen Wissenschaft, Kultur, Soziokultur und Kreativwirtschaft im Bereich Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ und den angrenzenden Gebieten zu erwarten? Wenn ja welche?
14. Sind im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ sozialverträgliche, zukunftsweisende und generationengerechte Einrichtungen vorgesehen?
15. Welche konkreten Verpflichtungen zur Realisierung des Leitbautenkonzeptes wurden bisher eingegangen und wie hoch sind diesbezüglich die finanziellen Verpflichtungen?
16. In wieweit wurden bisher Fördermittel im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ eingesetzt und welche Folgen ergeben sich durch Umsetzung des Bürgerbegehrens?
17. Besteht bei der Umsetzung des Bürgerbegehrens noch die Möglichkeit, das städtebauliche Ziel „Annäherung an den historischen Grundriss“ zu verwirklichen?
18. Ist es möglich, das FH-Gebäude, den Staudenhof oder das Mercure städtebaulich verträglich zu integrieren, ohne das Gesamtbild der historischen Mitte zu beeinträchtigen?
19. Wie hoch sind die bisher für die Realisierung der Sanierungsziele aufgewendeten Kosten, deren Ergebnisse bei der Umsetzung nicht benötigt werden?
20. Welche städtebaulichen Potentiale (Gestaltung und Nutzung) sieht die Verwaltung in den Gebäuden Fachhochschule, Staudenhof und Mercure im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“, die durch die Planungen gem. Leitbautenkonzept verloren gehen?
21. Mit welchen Kosten wäre - analog zur Sanierung der Stadt- und Landesbibliothek - für eine vergleichbare Sanierung des nach dem Willen der Initiatoren des Bürgerbegehrens zu erhaltenden Baukörpers der Fachhochschule zu rechnen?
22. In welcher Höhe schlagen Kosten für den Abriss des leergezogenen Baukörpers der Fachhochschule zu Buche?
23. Welche Bedeutung hat die Realisierung des Leitbautenkonzeptes für den Tourismus und die Arbeitsplätze in Potsdam?
24. Welche Bedeutung hat die Verwirklichung des Leitbautenkonzeptes für die Potsdamer Wirtschaft, insbesondere in der Potsdamer Mitte?
25. Welche Bedeutung hat das Hotel Mercure für das Hotelgewerbe in Potsdam insgesamt und welche Folgen wären durch dessen Schließung zu erwarten?



Landeshauptstadt

Potsdam

Der Oberbürgermeister

Geschäftsbereich/FB: 4/46/466

Bearbeiter: Frau Engelbrecht

Telefon: 3231

Erstellungsdatum: 19.05.2016

Eingang 922: 19.05.2016

Termin:

Beantwortung der

Anfrage / Kleine Anfrage - Drucksachen Nr.:

16/SVV/0299

Fragesteller/in: Frakt.CDU/ANW, SPD, Bü90/DieGrüne

Betreff: **Bürgerbegehren „Kein Ausverkauf der Potsdamer Mitte“**

In Beantwortung o. g. Drucksache teile ich Ihnen Folgendes mit:

Die beiden Fragen des Bürgerbegehrens lassen aufgrund ihrer Unbestimmtheit je nach Interpretation verschiedene Umsetzungsszenarien zu. Der nachfolgenden Beantwortung liegt folgendes Szenario zugrunde:

Im Ergebnis des Bürgerbegehrens wollen die Initiatoren die Erhaltung des Fachhochschulgebäudes, des Wohngebäudes am Staudenhof und des Hotels Mercure erreichen; ein Verkauf von Grundstücksflächen in den Teilbereichen A und C des Sanierungsgebietes Potsdamer Mitte an jegliche Dritte ist ausgeschlossen, davon betroffen wäre auch die Weiße Flotte. Die genannten Bestandsgebäude sollen erhalten und instandgesetzt werden; hierfür bedarf es einer entsprechenden Anpassung der Sanierungsziele und der Planungsziele des Bebauungsplanes SAN-P 14 „Lustgarten“.

- 1. Welche Beschlüsse (Beschluss, Datum, Betreff) der Stadtverordnetenversammlung sind durch das Bürgerbegehren mittelbar und unmittelbar betroffen und warum? Siehe tabellarische Aufstellung auf der Rückseite beginnend.**

Fortsetzung siehe Rückseite

Oberbürgermeister

i. A.

Beigeordnete/r/Vertreter/in des GB

Drucksachen Nr.: 16/SVV/0299

SVV-Beschluss	Betroffenheit durch Bürgerbegehren	Begründung
<p>24. Oktober 1990 Beschluss zur behutsamen Wiederannäherung an das charakteristische, historische Stadtbild (DS 062/2/90)</p>	<p>unmittelbar</p>	<p>Beschlussfassung stellt die Grundlage der heute gültigen Sanierungsziele dar.</p>
<p>6. Oktober 1999 Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ (DS 99/0782)</p>	<p>unmittelbar</p>	<p>Die mit der Beschlussfassung bestimmten Sanierungsziele setzen den Rahmen für das gesamte Sanierungsverfahren; insbesondere für den Einsatz der Fördermittel.</p>
<p>4. April 2001 Wiederaufbau Stadtschloss (DS 00/SVV/0278/1)</p>	<p>mittelbar</p>	<p>Der Beschluss beinhaltet den Auftrag zur Klärung der Möglichkeiten der Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte und Beschleunigung der notwendigen Entscheidungsabfolgen entsprechend der Machbarkeitsstudie „Alter Markt“ inkl. Investorensuche für den Aufbau des „Stadtschlusses“ und Lösung der Verkehrsprobleme.</p>
<p>7. November 2001 Potsdamer Mitte (DS 01/SVV/0751)</p>	<p>mittelbar</p>	<p>Beschluss der Berücksichtigung der Empfehlungen des Beirates „Potsdamer Mitte“ zur Stadtgestaltung, Maß der Bebauung und Architektur (Konsensposition zur Entwicklung der Potsdamer Mitte).</p>
<p>4. Dezember 2002 Potsdamer Mitte (DS 02/SVV/0912)</p>	<p>unmittelbar</p>	<p>Bekanntnis der SVV zum Grundsatzbeschluss vom 24. Oktober 1990 zur Wiedergewinnung der historischen Mitte der Stadt als eine Aufgabe hoher Priorität für die heutige Generation; Beschlussfassung bestätigt noch einmal die Grundlage der heute gültigen Sanierungsziele.</p>
<p>3. Mai 2006 Beschluss über die Ergebnisse der Planungswerkstatt „Potsdamer Mitte“ (DS 06/SVV/0257)</p>	<p>unmittelbar</p>	<p>Der Beschluss konkretisiert das Ziel der „behutsamen Wiederannäherung an den Stadtgrundriss“ durch Festlegung der Quartiersstrukturen und stellt die Grundlage für das Leitbautenkonzept dar. Das Bürgerbegehren, entsprechend dem eingangs genannten Szenario, widerspricht diesem Beschluss grundsätzlich.</p>
<p>6. Juni 2007 Beschluss zur Verkehrsführung in der „Potsdamer Mitte“ (DS 07/SVV/0487)</p>	<p>mittelbar</p>	<p>Die mit dem Bürgerbegehren entsprechend des eingangs genannten Szenarios einhergehende grundsätzliche Gefährdung der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte kann den Einsatz des Treuhandvermögens für das Projekt rückwirkend in Frage stellen bzw. dazu führen, dass die Mittel aus dem kommunalen Haushalt zu ersetzen sind. (siehe Beantwortung zu Frage 3).</p>

<p>7. Dezember 2011 Beschluss über den Kaufvertrag Friedrich-Ebert-Straße 4-7 (Fachhochschulgebäude) (DS 11/SVV/0868)</p>	<p>unmittelbar</p>	<p>Die Zweckbestimmung des Grundstückserwerbs und der dafür eingesetzten Fördermittel wird mit dem Bürgerbegehren in Frage gestellt, so dass diese bei Rückzahlungsaufforderung aus dem kommunalen Haushalt zu ersetzen wären (<i>siehe Beantwortung zu Frage 3</i>).</p>
<p>3. Juni 2009 Leitbauten in der Potsdamer Mitte (DS 09/SVV/0431)</p>	<p>unmittelbar</p>	<p>Der Beschluss konkretisiert den Beschluss vom 3. Mai 2006 (Planungswerkstatt). Das Bürgerbegehren, entsprechend des eingangs genannten Szenarios, widerspricht diesem Beschluss grundsätzlich.</p>
<p>1. September 2010 Beschluss über das „Integrierte Leitbautenkonzept Potsdam“ (DS 10/SVV/0412)</p>	<p>unmittelbar</p>	<p>Der Beschluss konkretisiert die Beschlüsse vom 3. Mai 2006 (Planungswerkstatt) und vom 3. Juni 2009 (Leitbauten Potsdamer Mitte). Das Bürgerbegehren, entsprechend des eingangs genannten Szenarios, widerspricht den auf die Gesamtheit der Stadträume zwischen Havel und Platz der Einheit gerichteten Leitlinien und Verfahrensgrundsätzen.</p>
<p>7. November 2012 Preiswertes Wohnen in der Potsdamer Mitte sichern (Staudenhof/Am Alten Markt 10) (DS 12/SVV/0386)</p>	<p>unmittelbar</p>	<p>Die mit dem Beschluss festgelegten Ziele sind bei Umsetzung des Bürgerbegehrens nicht umsetzbar.</p>
<p>6. November 2013 Beschluss über die Durchführung einer Planungswerkstatt im Bereich des Lustgartens (DS 13/SVV/0249)</p>	<p>unmittelbar</p>	<p>Die mit dem Bürgerbegehren, entsprechend des eingangs genannten Szenarios, einhergehende grundsätzliche Gefährdung der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte kann den Einsatz des Treuhandvermögens für die in Folge dieses Auftrages durchgeführte Planungswerkstatt in Frage stellen und dazu führen, dass die Mittel aus dem kommunalen Haushalt zu ersetzen sind.</p>
<p>2. April 2014 Beschluss über die Änderung Sanierungsziele für die Weisse Flotte (DS 14/SVV/0282)</p>	<p>mittelbar</p>	<p>Bei Umsetzung des Bürgerbegehrens (entsprechend dem eingangs genannten Szenario) muss die Vereinbarkeit mit den in Folge des Beschlusses eingegangenen Verpflichtungen der Stadt gegenüber der Weissen Flotte (Grundstücksoptionen) geprüft werden.</p>
<p>2. März 2016 Beschluss zur Konkretisierung der Sanierungsziele im Bereich Neuer Lustgarten im Ergebnis der Planungswerkstatt und Aufstellung Bebauungsplan SAN-P 14 „Lustgarten“ (DS 16/SVV/0053)</p>	<p>unmittelbar</p>	<p>Die mit dem Beschluss beabsichtigte Umsetzung des Masterplans (unter Finanzierungsvorbehalt) wird bei Umsetzung des Bürgerbegehrens, entsprechend des eingangs genannten Szenarios, nicht möglich. Auch kann die mit dem Bürgerbegehren einhergehende grundsätzliche Gefährdung der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte den Einsatz des Treuhandvermögens für die bereits erfolgte Durchführung der Planungswerkstatt sowie auch künftig, für jegliche Aufwertungsmaßnahmen des Lustgartens, sowohl durch die Weiterentwicklung der Freiraumqualitäten, als auch durch die Bebauung an der Bahntrasse in Frage stellen.</p>

2. In wieweit ist der städtische Haushalt ggf. durch die Umsetzung der Forderungen des Bürgerbegehrens mittelbar oder unmittelbar betroffen?

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt infolge des Bürgerbegehrens - entsprechend dem eingangs genannten Szenario - entstehen vorrangig in Bezug auf den Bereich des Fachhochschulgebäudes (Blöcke III und IV des Leitbautenkonzepts), das mit Vertrag vom 26. Januar 2011 zugunsten des Treuhandvermögens Potsdamer Mitte erworben wurde, jedoch im Besitz noch nicht übergegangen ist. Das Hotel Mercure ist Eigentum eines Konsortiums internationaler Finanzinvestoren, das Wohngebäude am Staudenhof (Block V) ist Eigentum der ProPotsdam GmbH. Kosten für Instandsetzung und Unterhaltung dieser beiden Gebäude gehen ausschließlich zu Lasten der genannten Eigentümer.

Im Gegensatz dazu hätte die Erhaltung des Fachhochschulgebäudes erhebliche Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Mit Blick auf eine Änderung der Sanierungsziele zugunsten einer etwaigen Eigennutzung der Stadt müssten Grundstück und Gebäudebestand – wie schon bei der veränderten Ausrichtung der Nutzung der Schinkelhalle im Sanierungsgebiet Schiffbauergasse diskutiert und entschieden – durch die Stadt aus dem Treuhandvermögen „heraus erworben“ werden, die umfangreich notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen, die Kosten der erforderlichen Umbau-maßnahmen entsprechend der künftigen Nutzungsart sowie die künftigen Betriebskosten inkl. Personalkosten müssten durch die LHP getragen werden. Eine einfache „Umwidmung“ von bereits für die Abbruchmaßnahmen bestätigten zweckgebundenen Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz von gesamt ca. 4,5 Mio. € für die Instandsetzung des Fachhochschulgebäudes ist förderrechtlich nicht möglich (s. hierzu auch Beantwortung zu Frage 3).

Eine abschließende Prognose der durch die genannten Maßnahmen für den städtischen Haushalt entstehenden Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Es können jedoch unter Heranziehung beispielhaft vergleichbarer Bau- und Unterhaltungskosten sowie unter Berücksichtigung der im Umsetzungsplan des Sanierungsgebietes Potsdamer Mitte bisher kalkulierten Kaufpreiserwartungen beim Grundstücksverkauf in den Blöcken III und IV folgende Annahmen getroffen werden:

- Das Grundstück müsste durch die Stadt aus dem Treuhandvermögen zum tatsächlichen Bodenwert/Verkehrswert „herausgekauft“ werden. (s. auch Beantwortung Frage 3).
- Setzt man für die Erhaltung und Umnutzung des Fachhochschulgebäude beispielhaft die Baukosten an, die bei Sanierung- und Umbau der Stadt- und Landesbibliothek zum Bildungsforum angefallen sind (unter zusätzlicher Berücksichtigung der Baukostensteigerung sowie Planungs- und Entsorgungskosten), so würden sich insgesamt Baukosten von ca. 33,18 Mio. € ergeben. Diese wurden im Einzelnen wie folgt ermittelt:

Die Baukosten pro m² Bruttogeschossfläche (BGF) betragen im Jahre 2013 beim Bildungsforum ca. 1.076 €/m² (brutto). Bei einer BGF des Fachhochschulgebäudes von 21.528 m² würden sich für das Fachhochschulgebäude geschätzte Baukosten von ca. 23,2 Mio € ergeben. Angesichts der Baukostensteigerung werden den Baukosten des Bildungsforums aus dem Jahre 2013 zusätzlich 10% als Inflations- bzw. Risikozuschlag zugerechnet, das ist eine Erhöhung um 2,32 Mio € auf 25,52 Mio. €. Ebenso fallen zusätzlich Planungskosten an sowie Entsorgungskosten. Aufgrund des besonderen Entsorgungsaufwands bei den Umbau-maßnahmen aufgrund der bekannten Schadstoffbelastungen im Gebäude (z.B. Deckenfüllmaterial) wird der Aufwand für Planung und Entsorgung zusammen auf insgesamt 30% der Baukosten geschätzt. Dadurch würden sich die genannten Baukosten von 25,52 Mio € um weitere ca. 7,66 Mio € erhöhen.

- Ausgehend von der Orientierung an bestehenden Erfahrungswerten werden für die erforderlichen jährlichen Betriebskosten des Fachhochschulgebäudes zunächst ca. 450.000 € sowie zzgl. ca. 100.000 € für die Personalkosten von mindestens zwei Hausmeistern angenommen. Diese pauschale Grundannahme muss im Weiteren ggf. entsprechend der dann bekannten, konkreten künftigen Nutzungsart des Fachhochschulgebäudes angepasst werden.

- Zusätzlich fallen bei Erhaltung des Fachhochschulgebäudes Kosten für die erforderliche bauliche Anpassung der Südfassade sowie der im Bereich Verbinder angrenzenden Räume inkl. deren Nutzung im Bildungsforum an. Die bisherige Planung zum Bildungsforum geht sowohl gestalterisch als auch von der internen Nutzungsaufteilung von einer durchgängig durch Fenster geöffneten Südfassade aus, ohne Erhaltung des ehemals bestehenden und heute bereits teilabgerissenen Verbinders zum Fachhochschulgebäude. Sollte das Fachhochschulgebäude, wozu auch der Verbinder zählt, nunmehr entgegen dieser Planung erhalten werden, müsste neu geplant werden. Der Umfang der Planungen ist abhängig von der künftigen Nutzungsart des Fachhochschulgebäudes unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Belange. Anzurechnen wären zusätzlich auch die bereits verausgabten Mehrkosten von 150.000 € seitens des KIS, die im Rahmen des Umbaus der Stadt- und Landesbibliothek (SLB) zum Bildungsforum durch die Verbinderproblematik zwischen SLB und Fachhochschulgebäude entstanden sind. Da sich der Abriss des Fachhochschulgebäudes entgegen der ursprünglichen Planung verzögerte, konnte die Südfassade des Bildungsforums bis zur Inbetriebnahme 2013 in Teilen nur provisorisch fertiggestellt werden. Bis zum endgültigen Fertigstellungstermin der Südfassade (nach erfolgtem Abriss des Fachhochschulgebäudes) mussten Fassadenteile eingelagert werden. Die im Bereich Verbinder angrenzenden Räume konnten wegen mangelnder Tageslichtbeleuchtung bisher nur eingeschränkt in Nutzung genommen werden.

Diesen genannten Belastungen des städtischen Haushalts stehen Einsparungen für die Finanzierung der kommunalen Eigenanteile (KMA) von jeweils 20 % der jeweiligen Fördermaßnahmen gegenüber. Die Höhe dieser Einsparungen ist im Einzelnen in der *Beantwortung zu Frage 5* dargestellt.

3. Welche Auswirkungen hat die Umsetzung des Bürgerbegehrens auf das Treuhandvermögen (u.a. Einnahme-, Bodenwertverluste)?

Theoretisch kann davon ausgegangen werden, dass sich die Umsetzung des Bürgerbegehrens - bei entsprechender Änderung der Sanierungsziele - neutral auf das Treuhandvermögen auswirkt, da im Zweifelsfall die Stadt im Rahmen des Sanierungsrechts gemäß Baugesetzbuch dazu verpflichtet ist, für die Erfüllung aller Verbindlichkeiten aus dem Treuhandvermögen zu haften, also auch für die hier erfragten wirtschaftlichen Verschlechterungen.

So sind beispielsweise die Aufwendungen des Treuhandvermögens von 1,1 Mio. € für den Ankauf des Fachhochschulgrundstücks bei einer grundsätzlichen Änderung der Ziele für diesen Bereich nicht mehr zweckentsprechend, weil eine Verwendung des Grundstücks für die beschlossenen Sanierungsziele und seine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Reprivatisierung nicht mehr verfolgt würden. Im Ergebnis wäre der Kaufpreis aus dem städtischen Haushalt an das Treuhandvermögen auszugleichen (*siehe auch Beantwortung zu Frage 2, erster Spiegelstrich*).

Darüber hinaus ist auch der Ausgleich von Einnahmeverlusten im Treuhandvermögen bei Nichtverkauf der Grundstücke zu berücksichtigen, da die Grundstücksveräußerung und die damit generierten Einnahmen im bestätigten Umsetzungsplan berücksichtigt sind. Hierzu ist darauf aufmerksam zu machen, dass die Erlöse aus der Reprivatisierung ins Treuhandvermögen eingebracht wie erworbener Grundstücke grundsätzlicher Bestandteil der Fördersystematik sind; solche Erlöse sind wie Fördermittel zu verwenden. Die vorläufige Einnahmeerwartung für die Grundstücksverkäufe der Blöcke III und IV beträgt derzeit 6 Mio. €, die bereits im Umsetzungsplan zur Finanzierung anderer Maßnahmen im öffentlichen Raum eingeplant sind.

Die Frage des Verlustes bereits zweckgebunden vom Fördermittelgeber bestätigter, jedoch noch nicht ausgezahlter Fördermittel für die Maßnahmen Abbruch des Fachhochschulgebäudes, Neubau der Schwertfegerstraße und der Kaiserstraße bzw. z.B. auch für die bisherigen und künftigen Planungskosten (inkl. Bebauungsplanverfahren), kann derzeit nicht abschließend beantwortet werden. Hierfür wären - im Zuge der etwaigen Änderung der Sanierungsziele in Umsetzung des Bürgerbegehrens - die Verhandlung der Stadt mit dem Fördermittelgeber und schließlich dessen jeweilige Entscheidung ausschlaggebend. Es wäre also im weiteren Verfahren erst mit dem

Fördermittelgeber förderrechtlich zu klären, ob und inwieweit die Instandsetzung und der Umbau des Fachhochschulgebäudes im Rahmen der Städtebauförderung, Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, förderfähig wäre. Eine einfache „Umwidmung“ der bestätigten Mittel im Umsetzungsplan ist aufgrund der jeweiligen Zweckbindung für konkrete Maßnahmen nicht möglich.

Angesichts der so grundsätzlichen Umsteuerung der bisherigen durch die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung kontinuierlich konkretisierten Sanierungsziele, wie eine Umsetzung des Bürgerbegehrens es erfordern würde, müssten allerdings vorab mit dem Fördermittelgeber folgende grundsätzlichen Fragen geklärt werden: Inwieweit steht die mit dem Bürgerbegehren verfolgte grundlegende Umsteuerung der Sanierungsmaßnahme aus Sicht des Fördermittelgebers in grundsätzlichem Widerspruch zu der seit 1999 kontinuierlich mit Mitteln der Städtebauförderung initiierten Entwicklung der Wiedergewinnung der historischen Mitte Potsdams? Wird mit dieser grundsätzlichen Abkehr von den bisherigen Zielen und Zwecken der Sanierung die städtebauliche Gesamtmaßnahme grundsätzlich in Frage gestellt und so ggf. deren Weiterführung mit Mitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz verhindert bzw. möglicherweise eine Rückabwicklung der Gesamtmaßnahme ausgelöst? Die Entscheidung über diese Fragen steht nicht in der Entscheidungshoheit der Stadt Potsdam, sondern liegt beim Fördermittelgeber.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass bereits vollzogene Maßnahmen wie z.B. bereits erfolgte Infrastrukturanpassungen (Leitungsumverlegung aus den künftigen Bauflächen in die Friedrich-Ebert-Straße) bei Änderung der Sanierungsziele ggf. unnötig sein könnten. In diesem Fall kann der Fördermittelgeber Rückzahlungen dieser verlorenen Aufwendungen verlangen.

Sollten sich im Ergebnis dieser Klärungen begründete Rückzahlungsforderungen durch den Fördermittelgeber ergeben, haftet hierfür, wie bereits eingangs erläutert, abschließend die Stadt Potsdam, so dass von einem neutralen Ergebnis für das Treuhandvermögen selbst auszugehen ist, eine etwaige Belastung also auf Seiten des städtischen Haushaltes anfällt.

4. Welche mittelbaren und unmittelbaren Einnahmeverluste (Mieten, Tourismus, Gewerbesteuer usw.) gehen der Stadt durch die Annahme des Bürgerbegehrens ggf. verloren (Hochrechnung auf 20 Jahre)?

Die bisher nach der Beschlusslage angesteuerte Entwicklung der Quartiere III, IV und V entsprechend den Vorgaben des Leitbautenkonzepts sieht keine Schaffung / Entwicklung städtischer Immobilien vor, so dass Mieten durch die Stadt selbst nicht generiert werden. Das Bildungsforum ist vom Bürgerbegehren nicht betroffen. Unmittelbare, jedoch eher untergeordnete Einnahmen entstehen der Stadt lediglich gemäß Sondernutzungssatzung für Sondernutzungen des öffentlichen Straßenlandes (z.B. Außengastronomieflächen) in Folge der in den Blöcken vorgesehenen innerstädtischen Nutzungsmischungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) insbesondere im Erdgeschoss. Außengastronomie ist vor allem entlang der Platzkanten des Alten Marktes / Steubenplatz geplant, um zur Belebung des Alten Marktes beizutragen.

Eine verlässliche Prognose, welche Steuereinnahmen die Stadt bei Verzicht auf die Entwicklung der Blöcke III, IV und V gemäß Leitbautenkonzept mit einer geplanten Nutzungsmischung mit einem Anteil von mindestens 60 % Wohnen gegenüber Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie verlieren würde, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Die nachfolgend genannten Werte beruhen auf der Verwendung von Annahmen. Sie sind eng an die jeweils genannten Voraussetzungen bzw. Entwicklungen geknüpft und deshalb nur bedingt belastbar. Die Heranziehung von belastbaren Vergleichswerten oder Modellrechnungen ist nicht möglich.

Den nachfolgenden Betrachtungen zugrunde liegt ein geschätzter Zuwachs von ca. 1.000 Einwohnern bei Entwicklung der Quartiere III, IV, und V gemäß Leitbautenkonzept. Diese Schätzung ergibt sich aus der in der *Beantwortung von Frage 11* dargestellten Modellrechnung der erreichbaren Wohnungsanzahl in den Blöcken III, IV und V und der Berücksichtigung des Standardwertes von 1,9 Einwohner/Wohnung in Neubauquartieren des Geschosswohnungsbaus.

a) Schlüsselzuweisungen im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs

Wegen der Bedeutung für den städtischen Haushalt wurden auch die von der Einwohnerzahl beeinflussten Schlüsselzuweisungen in die Betrachtung aufgenommen. Bei der Bewertung der nachfolgenden Ausführungen ist zu berücksichtigen, dass für die Höhe der allgemeinen Schlüsselzuweisungen immer die wirtschaftliche Situation aller Kommunen des Landes Brandenburg zu beachten ist. Die Zuweisungen an die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) sind somit immer auch von der Entwicklung der Steuerkraft der anderen Kommunen Brandenburgs abhängig. Zudem werden die Schlüsselzuweisungen sowohl von der wirtschaftlichen Entwicklung Brandenburgs als auch der gesamten Bundesrepublik bestimmt. Diesem Umstand wird insofern Rechnung getragen, dass ein Durchschnittswert für drei Jahre (2013 bis 2015) gebildet und darüber hinaus der prognostizierte Wert für das Jahr 2016 zum Vergleich herangezogen wird.

Eine langfristige Prognose muss zudem berücksichtigen, dass gegenwärtig über eine grundlegende Neuausrichtung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen diskutiert wird. Weiterhin plant das Land Brandenburg mit der Verwaltungsstrukturreform des Jahres 2019 zum 1. Januar 2020 eine grundlegende Reform des Finanzausgleichsgesetzes.

Die Höhe der allgemeinen Schlüsselzuweisungen des Landes Brandenburg an die LHP betrug in den letzten drei Jahren

- 111.135.061 Euro (2013),
- 107.226.504 Euro (2014)
- 121.003.361 Euro (2015).

Laut Bescheid des Ministeriums der Finanzen des Landes Brandenburg erwartet die LHP im Jahr 2016 allgemeine Schlüsselzuweisungen in Höhe von 121.183.802 Euro.

Das bedeutet, dass die Höhe der allgemeinen Schlüsselzuweisungen der LHP pro Einwohner (Quelle: Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt Potsdam zum Quartalsende, Bereich Bürgerservice, PIA, Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam)

- im Jahr 2013 (161.097 EW am 31.12.2013) bei 690 Euro,
- im Jahr 2014 (163.668 EW am 31.12.2013) bei 655 Euro und
- im Jahr 2015 (167.505 EW am 31.12.2013) bei 722 Euro

lag. Bezogen auf den Einwohnerstand am 31.03.2016 – 168.130 EW – liegt dieser Wert für das Jahr 2016 bei 721 Euro.

Wird der durchschnittliche Wert der Jahre 2013 bis 2015 – er beträgt 689 Euro – für die Prognose eines möglichen Verlustes an Schlüsselzuweisungen bei Umsetzung des Bürgerbegehrens durch Verzicht auf einen Zuwachs um 1.000 Einwohnern zugrunde gelegt, so beträgt dieser Verlust 689.000 Euro pro Jahr.

b) Steuern

Bei der Berechnung möglicher Auswirkungen auf die Einnahmen aus Steuern und Steueranteilen wurden aus der aktuellen mittelfristigen Planung Mittelwerte für die Grundsteuer und die Gemeindeanteile an der Einkommen- und Umsatzsteuer pro Einwohner gebildet und diese mit der erwarteten Einwohnerzahl multipliziert. Auch dies können nur erste, nicht belastbare Berechnungen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der prognostizierten Steuerentwicklung sein.

Daraus folgen Durchschnittswerte pro Einwohner für

- | | | |
|-------------------------------------|-----|-------|
| - Grundsteuer | von | 124 € |
| - Anteil an der Einkommenssteuer | von | 406 € |
| - Anteil Umsatzsteuer | von | 62 € |
| - gesamte Steuern und Steueranteile | von | 592 € |

Bei der Berechnung der Durchschnittswerte wurden verwaltungsseitige Prognosen für die Jahre 2016 – 2021 zugrunde gelegt. Auch hier handelt es sich somit um eine einfache

Hochrechnung, die spezielle Berechnungsmodi nicht berücksichtigen kann und die unter der Voraussetzung zu sehen ist, dass die Steuerentwicklung wie prognostiziert verläuft und die Berechnungsmodi unverändert bleiben.

Wird der durchschnittliche Wert von 592 Euro für die Prognose eines möglichen Verlustes an Einnahmen aus Steuern und Steueranteilen aufgrund des Verzichts auf einen Zuwachs um 1.000 Einwohnern im Ergebnis des Bürgerbegehrens zugrunde gelegt, so beträgt dieser Verlust 592.000 Euro pro Jahr.

c) Gewerbesteuern

Hinzu kommen Einnahmen aus der Gewerbesteuer. Im Hinblick auf die Spannweite der Kriterien, z.B. Freibeträge, Bemessungsgrenzen etc., die bei der Erhebung der Gewerbesteuer im konkreten Einzelfall ausschlaggebend sind, kann jedoch im Hinblick auf potenzielle Einnahmen durch Gewerbesteuer zum heutigen Zeitpunkt der Planung kein konkreter Betrag ermittelt werden. Im Hinblick auf die geplante Nutzungsmischung mit einem Anteil von mindestens 60% Wohnen gegenüber Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie wird dieser Anteil an den kommunalen Steuereinnahmen im Vergleich zu den oben beschriebenen Einnahmen aufgrund des Einwohnerzuwachses eher eine untergeordnete Rolle für den städtischen Haushalt spielen.

5. Welche Kosten für den städtischen Haushalt werden durch das Bürgerbegehren eingespart (Hochrechnung auf 20 Jahre)?

Bei Umsetzung des Bürgerbegehrens entsprechend dem eingangs formulierten Szenario werden im städtischen Haushalt die geplanten Kosten für den Kommunalen Miteleistungsanteil (KMA) von jeweils 20 % der Fördersumme für die nicht mehr umsetzbaren Einzelmaßnahmen in Höhe von gesamt ca. 1,03 Mio. € gespart. Im Folgenden sind diese Einzelmaßnahmen des bestätigten Umsetzungsplanes des Sanierungsgebietes Potsdamer Mitte sowie die jeweiligen Kostenanteile aufgeführt.

Einzelmaßnahme	geplante Kosten	KMA (20%)
Abriss Fachhochschulgebäude und Freifläche Staudenhof	4.487.125,50 €	897.425,10 €
Anpassung Freianlagen/ Erschließung Wohngebäude am Staudenhof	172.800,00 €	34.560,00 €
Höhenanpassungsarbeiten Alter Markt	28.800,00 €	5.760,00 €
Neubau Schwertfegerstraße	117.000,00 €	23.400,00 €
Neubau Kaiserstraße	147.600,00 €	29.520,00 €
Alter Markt - Nordseite	193.500,00 €	38.700,00 €
Gesamt	5.146.825,50 €	1.029.365,10 €

Diesen Einsparungen stehen die in der *Beantwortung zu Frage 2* aufgeführten erforderlichen Belastungen des städtischen Haushalts bei Umsetzung des Bürgerbegehrens gegenüber.

6. In wieweit ist ggf. die Bauleitplanung betroffen (bitte konkret ausführen)?

Bei Umsetzung des Bürgerbegehrens entsprechend dem eingangs genannten Szenario sind die Auswirkungen auf die Bauleitplanung wie folgt zu beurteilen:

- Unmittelbar betroffen ist der Bebauungsplan SAN-P 14 „Lustgarten“. Die Planungsziele sehen bisher laut Aufstellungsbeschluss (*siehe auch Beantwortung zu Frage 1*) die Sicherung einer Grünfläche anstelle des Hotels Mercure vor. Das

Planerfordernis für den Bebauungsplan müsste bei Erhalt des Hotels Mercure und entsprechend geänderten Sanierungszielen erneut geprüft und ggf. die Planungsziele angepasst werden.

- Bei Erhaltung der Fachhochschule ist mit großer Wahrscheinlichkeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes trotzdem erforderlich, allein um im Rahmen der beabsichtigten Umnutzung des Fachhochschulgebäudes die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenproblematik zwischen Fachhochschule und Umgebungsbauten (Landtag, Bildungsforum) planungsrechtlich lösen zu können, die bislang als lediglich vorübergehend und damit unkritisch bewertet worden sind. Ebenfalls können sich z.B. aus der Art der künftigen Nutzung des Fachhochschulgebäudes weitere planungsrechtliche Regelungsbedarfe ergeben, die die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordern.

7. Wie viele sogenannte Luxuswohnungen gibt es derzeit im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ und wie viele stehen derzeit davon leer?

Im Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte gibt es derzeit insgesamt ca. 500 Wohnungen im Bestand. Es liegen keine verlässlichen Angaben über die Verteilung des Mietniveaus im Bestand vor. Auch ist der Begriff „Luxuswohnungen“ nicht hinreichend bestimmt, so dass eine entsprechende Zuordnung nicht möglich ist.

Zusätzlich zu den genannten ca. 500 Wohnungen entstehen bis Ende 2017 in Block I am Havelufer - als erster Umsetzungsstufe des Leitbautenkonzepts - 65 Wohnungen. bzw. sind in Teilen bereits fertiggestellt. Hierbei gibt es trotz der Einordnung im höheren Mietsegment bei den bereits fertigen Wohnungen keinen Leerstand. In Block II (Synagogenblock) ist mit einem Wohnungszuwachs von ca. 20 Wohnungen zu rechnen. Im Bereich des Brockesches Palais / 1. Abschnitt Langer Stall entstehen bis Ende 2016 weitere ca. 100 Wohnungen im Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte. Angesichts der erhöhten Umbaukosten des Baudenkmals Brockesches Palais zu einem Wohnhaus und dem Umstand, dass zum Zeitpunkt der Bauplanung der Neubebauung noch keine Wohnungsbauförderung durch das Land Brandenburg zur Verfügung stand, ist davon auszugehen, dass die fertigen Wohnungen ebenfalls im mittleren bis höheren Mietsegment angesiedelt sein werden.

8. Sind im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ nach dem Leitbautenkonzept ggf. weitere Luxuswohnungen vorgesehen?

Ein zentrales Ziel der Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes für die Blöcke III, IV und V ist die weitere Stärkung der Wohnfunktion im Stadtzentrum. Hierbei wird die Entwicklung unterschiedlicher Wohnungsangebote forciert, die in Folge die Bildung einer sozial durchmischten Einwohnerschaft ermöglichen. Der wesentliche Schwerpunkt liegt hierbei auf der Schaffung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung sowie zusätzlicher freiwilliger Mietpreisbindungen. So sieht die vorliegende Beschlussvorlage die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung (gemäß Wohnraumförderung im Land Brandenburg) zwingend auf bis zu ca. 23% der neu entstehenden Bruttogeschossfläche für Wohnungen und zusätzlich freiwillig auf bis zu weiteren ca. 23 % der Bruttogeschossfläche für Wohnen vor. Wie im Folgenden erläutert ist die Ableitung der tatsächlichen Wohnungsanzahl aus der Bruttogeschossfläche Wohnen heute nicht verlässlich möglich.

Der derzeitige Planungsstand erlaubt entsprechend den Vorgaben des Blockkonzeptes und der Grundstückspässe lediglich die Angabe von Art und Maß der baulichen Nutzung pro Grundstück (also eine mögliche Bruttogeschossfläche für Wohnen pro Grundstück) nicht jedoch die Anzahl der dann auf dieser Bruttogeschossfläche durch den künftigen Grundstückseigentümer konkret realisierten Wohnungen. Die konkrete Wohnungsanzahl pro Grundstück ist abhängig vom jeweiligen Bebauungskonzept und der darin vorgesehenen Größe der hier geplanten Wohnungen. Deshalb kann zum jetzigen Planungszeitpunkt keine verlässliche Prognose der künftig erreichten Wohnungszahlen erfolgen. Im Folgenden ist beispielhaft - unter Zugrundelegung unterschiedlicher Wohnungsgrößen in zwei Varianten und unter der Annahme einer jeweils maximalen Ausschöpfung der Grundstückspässe für das Wohnen - der mögliche Zuwachs im innerstädtischen Wohnungsangebot der Potsdamer Mitte wie folgt eingeschätzt:

Variante 1: Durchschnittliche Wohnungsgröße von 60 m²

	Blöcke III und IV entsprechend maximaler Ausschöpfung der Grundstücks- pässe für Wohnen	Block V	Gesamt
Bruttogeschossfläche Wohnen (BGF)	25.000 m ²	12.300 m ²	37.300 m ²
Nettogeschossfläche Wohnen (NGF = 75% BGF)	18.750 m ²	9.225 m ²	27.975 m ²
Anzahl Wohnungen (WE) 60 m²	312,5	153	465,5
davon 1/3 mit Mietpreis- und Belegungsbindung (inkl. 1/3 freiwillig mietpreisgebunden)	104	50	154

Variante 2: Mischung von Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 60 m² und Studenten-/Micro-Apartments mit einer Größe von 30 m² bzw. 40 m²

	Blöcke III und IV entsprechend maximaler Ausschöpfung der Grundstücks- pässe für Wohnen	Block V	Gesamt
Bruttogeschossfläche Wohnen (BGF)	25.000 m ²	12.300 m ²	37.300 m ²
Nettogeschossfläche Wohnen (NGF = 75% BGF)	18.750 m ²	9.225 m ²	27.975 m ²
Anzahl Wohnungen (WE) 60 m²	200	153	353
Studenten-/Micro-Apartments	220 (30 m²)	230 (40 m²)	450
davon 1/3 mit Mietpreis- und Belegungsbindung (inkl. 1/3 freiwillig mietpreisgebunden)	140	76	216

Ausgehend von den dargestellten Modellrechnungen ist mit Entwicklung der Blöcke III, IV und V entsprechend dem Leitbautenkonzept die Errichtung zusätzlicher Wohnungen in der Potsdamer Mitte unterschiedlicher Größe in einer Spannweite bis zu ca. 465 bis ca. 800 Wohnungen möglich.

9. Wie viele Studentenwohnungen oder für Studierende geeignete Wohnungen werden voraussichtlich im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ entstehen?

Wie bereits eingangs zu Frage 8 dargestellt, ist mit der weiteren Konkretisierung des Leitbautenkonzepts die Entwicklung unterschiedlicher Wohnungsangebote zur Bildung einer sozial durchmischten Einwohnerschaft geplant. Im Nutzungskonzept für die Blöcke III und IV sind die Grundstücke Am Kanal 45 / Kaiserstraße 3,4 (Los 17 b) für besondere Wohnformen, wie studentisches Wohnen vorgesehen. Zusätzlich wird auf das in der Beantwortung zu Frage 8 dargestellte Potenzial an Wohnungen, insbesondere auf das freiwillig mietpreisgebundene Angebot an Wohnungen in allen drei Quartieren hingewiesen, die ebenfalls für Studierende geeignet sind.

10. Wie viele Sozialwohnungen sind im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ nach dem Leitbautenkonzept zu erwarten?

Auf der Grundlage der in der Beantwortung zu Frage 8 dargestellten Modellrechnungen können in Umsetzung des Leitbautenkonzepts in den Blöcken III, IV und V ca. 115 bis 216 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung entstehen.

11. Wie viel Wohnungen insgesamt sowie davon dauerhaft preiswerte Wohnungen im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ gehen durch das Leitbautenkonzept verloren oder werden nicht gebaut?

Bei Abriss des Wohngebäudes am Staudenhof entsprechend der Beschlusslage zur Drucksache 12/SVV/0386 in Umsetzung des Leitbautenkonzeptes gehen 180 Wohnungen verloren, die jedoch im Bestand keine dauerhaft preiswerten Wohnungen im Sinne von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen darstellen und im Übrigen an gleicher Stelle und in gleicher Anzahl bestehen bleiben.

Durch das Leitbautenkonzept wird kein Wohnungsbau verhindert. Bei Umsetzung des Bürgerbegehrens entsprechend des eingangs beschriebenen Szenarios ist dagegen kein Wohnungsneubau geplant und umsetzbar.

Im Gegenteil ist maßgeblicher Kern der Planungsziele des Leitbautenkonzeptes der Bau neuer Wohnungen in der Potsdamer Mitte – neben dem Bereich westlich des Neuen Marktes vor allem innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bürgerbegehrens.

Im Bereich des Leitbautenkonzeptes kann bei Zugrundelegung der durchschnittlichen Schätzungen aus Frage 7 und 8 von einem Umfang von insgesamt ca. 550 Wohnungen ausgegangen werden; davon werden mindestens 150 mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu erwarten sein.

12. Welche für Wissenschaft, Kultur und Bildung bedeutenden Einrichtungen sind in der Innenstadt und den unmittelbar angrenzenden Gebieten (z.B. Speicherstadt) vorgesehen bzw. können dort entstehen?

Alle im Bereich der Innenstadt vorhandenen, öffentlich nutzbaren Einrichtungen insbesondere für Kultur und Bildung sind in der als **Anlage 1** angefügten Übersichtskarte dargestellt. Mit Mitteln der Städtebauförderung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte wurden hiervon folgende städtische Einrichtungen gefördert: die Sanierung und der Umbau der Stadt- und Landesbibliothek zum Bildungsforum, die Sanierung und der Umbau des Alten Rathauses und Knobelsdorffhauses zum Potsdam-Museum sowie die Sanierung des Filmmuseums. Im Januar 2017 eröffnet das derzeit - als einziger Leitbau - am Alten Markt entstehende Museum Barberini als privates Kunstmuseum mit internationalem Format.

Darüber hinaus sind die vorhandenen, um den Neuen Markt angesiedelten Wissenschaftseinrichtungen zu nennen, deren Ansiedlung infolge der im Rahmen der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte geschaffenen Umfeldaufwertungen und Förderung ermöglicht wurde. Weiterhin zu nennen ist der internationale Forschungsstandort auf dem Telegraphenberg. Ein Großteil des dringenden Bedarfes an Wohnungen (insbesondere Zeitwohnungen) für den Forschungsstandort Telegraphenberg soll in der nördlichen Speicherstadt errichtet werden (*s. Beantwortung zu Frage 25*). Ebenso können jedoch künftig auch in Teilen die in der Potsdamer Mitte geschaffenen Wohnungsangebote - insbesondere im freien Marktsegment - zur Entspannung dieser Wohnsituation und Bindung der hier tätigen Wissenschaftler an Potsdam beitragen.

13. Sind in den kommenden Jahren Defizite in den Bereichen Wissenschaft, Kultur, Soziokultur und Kreativwirtschaft im Bereich Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ und den angrenzenden Gebieten zu erwarten? Wenn ja welche?

Defizite im Bereich der Wissenschaft oder öffentlicher Kultureinrichtungen im Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte sind nicht bekannt. Grundsätzlich bestehen im gesamten Stadtgebiet Bedarfe zur kostengünstigen Anmietung von Ateliers oder Proberäumen für Künstler bzw. andere sozio-kulturelle Nutzungen. Mit dem Kunst- und Kreativhaus im Rechenzentrum wurde in der Potsdamer Mitte ein Angebot geschaffen, das Künstlern und der Kreativwirtschaft die kostengünstige Nutzung entsprechender Räume ermöglicht.

14. Sind im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ sozialverträgliche, zukunftsweisende und generationengerechte Einrichtungen vorgesehen?

Die mit dem Integrierten Leitbautenkonzept vorgesehene Planung attraktiver, nutzungsstrukturell und sozial durchmischter Quartiere um den Alten Markt mit hohem Wohnanteil stellt eine grundsätzlich zukunftsfrüchtige und generationengerechte Planung dar. Als wichtiges stadtstrukturelles Bindeglied zwischen Altem Markt und gewachsener Einkaufsinnenstadt in den barocken Vorstädten ermöglichen die neuen Quartiere funktional die Wiederherstellung und Stärkung des Stadtzentrums. Die grundstücksweisen Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben gewährleisten hierbei hohe baukulturelle Qualitäten. Wesentlicher zukunftsweisender Schwerpunkt ist die Stärkung der Wohnfunktion der zentralen Innenstadt. Hierbei ermöglicht der hohe Anteil an Sozialwohnungen ein sozialverträgliches, bedarfsgerechtes und differenziertes Wohnungsangebot in zentraler Lage sowohl für Familien mit Kindern, Seniorinnen und Senioren wie auch Studierenden.

15. Welche konkreten Verpflichtungen zur Realisierung des Leitbautenkonzeptes wurden bisher eingegangen und wie hoch sind diesbezüglich die finanziellen Verpflichtungen?

Für die Blöcke III und IV wurden bisher ca. 1,4 Mio € Fördermittel (inkl. KMA) investiert bzw. verpflichtet:

Kaufpreis Grundstück des Fachhochschulgebäudes	1.110.000 €
Wertgutachten	12.495 €
Grunderwerbsteuer	55.000 €
Notar- und Gerichtskosten	7.293 €
Planungskosten (Fortschreibung Leitbautenkonzept)	ca. 200.000 €
gesamt	ca.1.384.788 €

16. In wieweit wurden bisher Fördermittel im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ eingesetzt und welche Folgen ergeben sich durch Umsetzung des Bürgerbegehrens?

Übersicht über alle bisher im Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte verwendeten Fördermittel

EFRE-Mittel (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung)	7.904.800 €
Städtebauförderungsmittel Programm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen((S-Programm) zur Komplementierung der EFRE-Mittel	2.390.200 €
GA-Förderung (Förderung der gewerblichen Wirtschaft einschließlich Tourismusgewerbe im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“)	5.562.700 €
Hauptstadtmittel	5.991.800 €
Städtebauförderungsmittel Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (D-Programm)	36.414.200 €
gesamt	58.263.700 €

Bei grundsätzlicher Umsteuerung der Sanierungsmaßnahme in Folge der Umsetzung des Bürgerbegehrens entsprechend des eingangs beschriebenen Szenarios sind die weitere Förderfähigkeit der Einzelmaßnahmen mit dem Fördermittelgeber zu klären, wie in der *Beantwortung zu Frage 3* beschrieben, ggf. wegen der Grundsätzlichkeit der Änderung der Sanierungsziele auch mögliche Rückforderungsansprüche

17. Besteht bei der Umsetzung des Bürgerbegehrens noch die Möglichkeit, das städtebauliche Ziel „Annäherung an den historischen Grundriss“ zu verwirklichen?

Bei Umsetzung des Bürgerbegehrens im eingangs beschriebenen Szenario wäre die Verwirklichung des städtebaulichen Ziels der Annäherung an den historischen

Stadtgrundriss dramatisch erschwert bzw. könnte im Ergebnis lediglich fragmentarisch erfolgen.

Das vorliegende Leitbautenkonzept sichert die stadträumlich besonders wichtigen Raumkanten des historischen Stadtgrundrisses, so dass das historische komplexe Raumgefüge mit seinen Plätzen und Freiräumen und Sichtbezügen bzw. Sichtachsen wieder erlebbar wird. Das sind:

- im Süden: Landtag/Stadtschloss – Lustgarten – Neptunbecken
- Im Norden: Fortunaportal – Kaiserstraße – Platz der Einheit
- der Zusammenhang zwischen Obelisk, Nikolaikirche, Palais Barbarini, Einsiedler
- die räumliche Platzbegrenzung durch die südliche Bauflucht von Block III
- die Wegeverbindung Neuer Markt, 8 Ecken-Platz, Schwertfegerstraße bis zum Durchgang der Wohnbebauung Am Alten Markt
- die stadträumlich bedeutsamen, nach internationalen historischen Vorbildern gestalteten Fassaden, eine städtebaulich-architektonische Besonderheit, die Potsdam ein Alleinstellungsmerkmal sichert.

Der Erhalt des Hotel Mercure und seiner Sockelbebauung hätte nach den Erkenntnissen des durchgeführten Werkstattverfahrens zur Folge dass:

- die Sichtbeziehung von der Südfront des Landtagsstandortes zum Lustgarten und Neptunbecken durch das Sockelgeschoß des Mercure verstellt bliebe,
- der Raumbezug zur Gesamtanlage durch das Hochhaus fragmentiert wäre,
- die Maßstabsbrüche gegenüber dem Landtag und den ihn umgebenden Bauten, also dem gewollt prägenden Maßstab der Potsdamer Mitte, zementiert würden. Dies gilt sowohl aus Fernsicht wie auch im näheren Umfeld.

Der Erhalt der Fachhochschule hätte zur Folge dass:

- durch den Kopfbau die Sichtbeziehung Kaiserstraße zum Fortunaportal verstellt würde,
- durch die südliche Front des Kopfbaus (Mensa) und der Treppenanlage der verbindende öffentliche Raum zwischen Altem Markt und Steubenplatz eingeengt und damit die Raumfolge segmentiert würde,
- die Friedrich-Ebert-Straße räumlich nicht mehr gefasst würde und den Charakter einer innerstädtischen Straße nicht wiedergewinnen könnte.
- Die Nikolaikirche - die als Kubus mit vier Schauseiten konzipiert ist - hätte auf ihrer Westseite weiterhin die Rückseite der Fachhochschule als Gegenüber, die keinen räumlichen Bezug zur Kirche herstellt. Auf der Nordseite der Nikolaikirche würde weiterhin die Rampe hinter dem Staudenhof zu den Kellergeschossen der Fachhochschule die Verbindung der Kirche mit dem umliegenden Stadtraum verhindern.
- Die Wegeverbindung zwischen Neuem Markt und dem Durchgang in der Wohnbebauung Am Alten Markt wäre nicht realisierbar, da der Baukörper der Fachhochschule die Flucht der Schwertfegerstraße verstellt.

Der Erhalt des Staudenhofes hätte zur Folge dass:

- die Kaiserstraße und die westliche Blockkante nicht realisiert werden könnten und dadurch der Sichtbezug vom Platz der Einheit zum Fortunaportal nicht gegeben wäre,
- ebenfalls die Wegeverbindung zwischen Neuem Markt und Wohnbebauung Am Alten Markt nicht realisierbar wäre, wegen der Rampe zu den Kellergeschossen der Fachhochschule zwischen Nikolaikirche und Staudenhof,
- die räumliche Fassung für der Nordseite der Nikolaikirche nicht gegeben wäre, da der südliche Giebel des Staudenhofes als Gegenüber zu schmal ist,
- die bauliche Fassung der Straße Am Alter Markt entfielen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass alle drei Gebäudekomplexe - sofern sie erhalten blieben - jeder auf seine Weise die Realisierung wesentlicher Qualitäten des historischen Raumgefüges verhindern würden, die im Leitbautenkonzept aufgenommen wurden.

18. Ist es möglich, das FH-Gebäude, den Staudenhof oder das Mercure städtebaulich verträglich zu integrieren, ohne das Gesamtbild der historischen Mitte zu beeinträchtigen?

Eine Integration der drei Gebäudekomplexe hätte unterschiedliche Auswirkungen auf das Gesamtbild der Potsdamer Mitte entsprechend dem Integrierten Leitbautenkonzept. Sowohl stadträumlich und –gestalterisch gäbe es grundlegende Konflikte bei der Wiederherstellung historisch relevanter und heute qualitätvoller öffentlicher Raumbezüge bzw. Gebäudeensemble (s. *Beantwortung zu Frage 17*).

- Das Fachhochschulgebäude städtebaulich verträglich in das durch Blockrandbebauung geprägte historische Stadtbild zu integrieren, ist nicht möglich, da es als solitäre Großform bewusst in Proportion und Gebäudestellung davon abweicht. Auch geht die Gebäudestellung von völlig anderen verkehrlichen Rahmenbedingungen der Friedrich-Ebert-Straße aus. Lediglich Teile des Fachhochschulgebäudes könnten in einer Mantelbebauung auf den Baufluchten der Blöcke III und IV entsprechend Leitbautenkonzept erhalten bleiben. Im Blockinnern könnten ggf. jeweils ein Teil der Westfassade eines Segmentes und 4 bis 5 Achsen der Tiefe des Baukörpers erhalten bleiben. Der Kopfbau und das mittlere Segment sowie die komplette Hofanlage mit der Zufahrt müssten abgerissen werden, damit die Baufluchten mit einer Neubebauung realisiert werden können. Aufgrund der Niveaudifferenzen zwischen dem Straßenniveau und der Geschossebenen der FH wäre dann von erheblichen Umbaumaßnahmen in der verbleibenden Struktur auszugehen. Insgesamt würde die Integration zu einem Kompromiss führen, der weder der Substanz der bisherigen Fachhochschule noch dem Leitbautenkonzept gerecht wird.
- Um den Wohnblock am Staudenhof in die historische Blockbebauung zu integrieren wären bauliche Ergänzungen denkbar. Die Fassaden des zweigeschossigen Bauteils im Norden und die Südfassade stehen in etwa auf der historischen Bauflucht. Durch Aufstockung und Anbauten im Norden und die Ergänzung schmaler neuer Baukörper im Süden und an der Kaiserstraße könnte eine Annäherung an den Grund- und Aufriss erreicht werden; allerdings wäre eine Anlehnung an das charakteristische Karree kaum erreichbar. Erheblicher Aufwand würde auch hier im Abriss des (Stauden)- Hofes mit den Kelleranlagen und Neuorganisation der Zufahrten liegen. Jedoch würden auch hier die beschriebenen Maßnahmen zur Integration zu einem insbesondere städtebaulich-architektonisch unbefriedigenden Kompromiss führen.
- Das Hotel Mercure mit dem Sockelbau, dem Hochhaus und der Zufahrt zum Hotel auf der +1 Ebene liegt vollständig im ehemaligen Lustgarten, als ältester Gartenanlage Potsdams. Es unterbricht den historischen Bezug des Landtags/ Schlosses zum wiederhergestellten Neptunbecken und zum großzügigen südlichen Freiraum mit Bezug zur Havel. Es unterbricht aber auch den Bezug des Lustgartens selbst zum Stadtraum und im nördlichen Teil zur Havel und dem Potsdamer Hafen. Das zeigt, dass die Integration dieses Baukörpers in eine Wiederannäherung an den historischen Grundriss und Aufriss nicht zu einem stimmigen Gesamtbild führen würde.

Zum Gesamtbild gehören jedoch neben der Gestaltung ebenso die nutzungsstrukturellen Aspekte. Mit dem Leitbautenkonzept ist die Schaffung nutzungsstrukturell durchmischter, kleinteilig parzellierter Quartiere mit hohem Wohnanteil geplant, entsprechend der historischen Situation dieser zentralen innerstädtischen Lage. (*siehe auch Beantwortung zu Frage 14*). Der Lustgarten erfüllt ebenfalls - neben den wichtigen oben beschriebenen stadträumlichen Bezügen – eine große funktionale Bedeutung bei der Wiederherstellung des historischen Stadtbildes sowie der Sicherung zentraler innerstädtischer Erholungsflächen. In seiner Bedeutung als ältester und zentraler Freiraum Potsdams stellt er ein erhebliches Potenzial in der Innenstadt dar, für vielfältige Freiraum- und Erholungsnutzungen, das bei dauerhafter Erhaltung des Hotelhochhauses nur eingeschränkt der Öffentlichkeit zur Verfügung stünde.

19. Wie hoch sind die bisher für die Realisierung der Sanierungsziele aufgewendeten Kosten, deren Ergebnisse bei der Umsetzung nicht benötigt werden?

Es wird auf die *Beantwortung zu Frage 2 und 3* verwiesen. Zusätzlich sind bisher folgende Planungskosten in Höhe von ca. 720.000 € entstanden, die bei Umsetzung des Bürgerbegehrens entsprechend des Eingangs dargestellten Szenarios jedenfalls in wesentlichen Teilen nicht mehr verwendbar wären:

- Planungswerkstatt Lustgarten ca. 500.000 €,
- Fortschreibung Leitbautenkonzept Blöcke III + IV ca. 200.000 €,
- Verkehrskonzept ca. 20.000 €.

20. Welche städtebaulichen Potentiale (Gestaltung und Nutzung) sieht die Verwaltung in den Gebäuden Fachhochschule, Staudenhof und Mercure im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“, die durch die Planungen gem. Leitbautenkonzept verloren gehen?

Nach der Begründung des Bürgerbegehrens sollen durch Erhaltung des Wohnblocks am Staudenhof, des Fachhochschulgebäudes und des Hotel Mercure Räume für Bildung, Wissenschaft und Kreativität geschaffen werden.

Aus Sicht der Verwaltung stellen die genannten Gebäudekomplexe - im Hinblick auf die aktuellen Aufgaben der Stadtentwicklung - städtebaulich weder gestalterisch noch nutzungsstrukturell besondere Potenziale dar, die durch die Planungen des Leitbautenkonzepts verloren gehen würden. Wie im Einzelnen in *der Beantwortung der Fragen 17 und 18* dargestellt, widersprechen sie als solitäre Großformen den derzeitigen Sanierungszielen zur Wiederannäherung an das historische Stadtbild in Grundriss, Proportion und innerstädtischer Nutzungsvielfalt. Sie verhindern die Errichtung von dringend erforderlichen neuen Wohnungen, insbesondere von Sozialwohnungen.

- Das Fachhochschulgebäude ist Teil des ehemaligen städtebaulichen Ensembles am Staudenhof, das im Stadtraum als stadtbildprägender Solitär öffentlicher Funktion in einem großzügigen Freiraum wirken sollte. Durch die Umgestaltung und Abkoppelung des nördlichen Kopfbaus dieses Ensembles (heutiges Bildungsforum) ist die ursprüngliche Konzeption jedoch nicht mehr erkennbar. Auch ist nach den Erfahrungen mit der notwendigen Funktionsanpassung der früheren Stadt- und Landesbibliothek davon auszugehen, dass die im Rahmen einer Nachnutzung erforderlichen Anforderungen an heutige Standards, wie z. B. Wärmedämmung, einen originalgetreuen Erhalt des Erscheinungsbildes des noch nicht veränderten Gebäudeteils nicht zulassen werden. D. h. weder unter städtebaulichen noch unter architektonischen Gesichtspunkten wäre das Gebäude (bei Erhaltung und Nachnutzung) als Beispiel der DDR-Zeit im Stadtbild ablesbar.

Das Gebäude selbst wäre aufgrund seiner Struktur lediglich für weitere Bildungs- und kulturelle Einrichtungen geeignet, die entweder in langjährigen Umsetzungsschritten in den vergrößerten neuen Standort der Fachhochschule verlagert oder aber bereits im Bildungsforum bzw. in den umgebenden städtischen und privaten Kultureinrichtungen ausreichend abgedeckt sind (*siehe Beantwortung zu Frage 12 mit Anlage 1*). Zum ändern würde dadurch das Ziel zur Schaffung eines gemischt genutzten Stadtteils in der Potsdamer Mitte verhindert, für den vor allem Wohnungen sowie kleinteiliger Handel und Dienstleistungen fehlen. Dies verdeutlicht auch noch einmal die folgende Gegenüberstellung der jeweils zur Verfügung stehenden Bruttogeschossflächen:

Übersicht Bruttogeschossflächen

	Bestand Fachhochschulgebäude	Planung Blöcke III und IV entsprechend Leitbautenkonzept	Differenz
Oberirdische BGF (jeweils ohne Berücksichtigung des Bildungsforums)	15.249 m ²	30.234 m ²	14.985 m ²

Zusammenfassend wiegen sowohl unter städtebaulichen, gestalterischen wie auch Nutzungsaspekten die Potenziale des Fachhochschulgebäudes die Gestaltungs- und Nutzungszielen des Leitbautenkonzepts für den Standort der Potsdamer Mitte nicht auf, dies auch ungeachtet des erheblichen Aufwandes, der für eine aktuelle Funktionsanpassung erst noch zu erbringen wäre.

- Beim Staudenhof liegen die Qualitäten nicht im Städtebau oder der Architektur sondern ausschließlich im Angebot an kleinen und u.a. deshalb noch relativ preisgünstigen Wohnungen und Einrichtungen für die Nahversorgung. Der langfristige Erhalt des Staudenhofes würde aber bauliche Investitionen erfordern, die sich zumindest teilweise auch auf das Mietniveau auswirken. Preiswerte Wohnungen anzubieten, ist eine wesentliche gesamtstädtische Aufgabe, die auch im Leitbautenkonzept ihren Niederschlag findet. Von den geplanten Wohnflächen sollen deshalb 1/3 mietpreis- und belegungsgebunden sein (*siehe auch Beantwortung der Frage 8*).
- Auch beim Mercure liegen aktuelle Qualitäten bzw. Potenziale beim Nutzungsangebot. Ohne Zweifel sind Hotel und Gastronomie am Standort für einen Betreiber, der mit „Nähe zur City und zum Bahnhof“ wirbt attraktiv. Es gibt jedoch in der Stadt verträglichere Standorte für diese Hotelgröße, wie z.B. derzeit vis-à-vis in der nördlichen Speicherstadt nahe des Hauptbahnhofes geplant (*s. Beantwortung zu Frage 25*).

Erst mit einem Abriss des Mercure und der dadurch erreichten Blickbeziehung zum Neptunbecken, dem Gewinn an öffentlichem Raum und dem mit dieser Fläche erreichbaren Zusammenwirken zwischen Brücke, Wasser, vielfältig nutzbarem Freiraum auf der einen Seite und dem Neuen Landtag/Schloss und den ihn umgebenden Plätzen würde das Potenzial des Gesamtraumes erlebbar und vollständig.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Verlust an Potenzialen im Bestand gegenüber dem Gewinn durch die mit dem Leitbautenkonzept angestrebte Neuordnung weitaus geringer ist. Potenziale sowohl hinsichtlich der städtebaulich-gestalterischen Wirksamkeit der Zeitschicht zwischen 1960 und 1990 wie auch hinsichtlich der für den Innenstadtbereich maßgeblichen Nutzungschancen sind im Umfeld in gleichwertiger oder besserer Qualität weiterhin gegeben.

21. Mit welchen Kosten wäre - analog zur Sanierung der Stadt- und Landesbibliothek - für eine vergleichbare Sanierung des nach dem Willen der Initiatoren des Bürgerbegehrens zu erhaltenden Baukörpers der Fachhochschule zu rechnen?

Siehe hierzu Beantwortung zu Frage 2

22. In welcher Höhe schlagen Kosten für den Abriss des leergezogenen Baukörpers der Fachhochschule zu Buche?

Die Kosten aller für Planung und baufachliche Prüfung, Abriss und Entsorgung des Fachhochschulgebäudes erforderlichen Maßnahmen sind bisher mit 4,5 Mio. € kalkuliert.

Zusätzlich ist der in der *Beantwortung zu Frage 2* dargestellte bereits verausgabte Mehraufwand beim Umbau des Bildungsforums (Verbinderproblematik) zu beachten.

23. Welche Bedeutung hat die Realisierung des Leitbautenkonzeptes für den Tourismus und die Arbeitsplätze in Potsdam?

Mit der Wiederannäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild in der Potsdamer Mitte, basierend auf dem 2010 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Integrierten Leitbautenkonzept, ist die Potsdamer Mitte zu einem wichtigen neuen touristischen Anziehungspunkt geworden. Der neue brandenburgische Landtag in der äußeren Gestalt des ehemaligen Stadtschlusses, das Potsdam Museum – Forum für Kunst und Geschichte im Alten Rathaus, die Nikolaikirche und das Filmmuseum im Marstall ziehen Besucherinnen und Besucher an. Ab Januar 2017 wird noch eine weitere touristische Attraktion hinzukommen: das Palais Barberini, das heute bereits mit seiner

historischen Fassade zu sehen ist, wird am 23. Januar 2017 als Museum in privater Trägerschaft eröffnet.

Die Potsdam Marketing und Service GmbH eröffnete am 29.04.2016 eine neue Tourist Information am Alten Markt in der Humboldtstraße 1-2, um der wachsenden touristischen Bedeutung der Potsdamer Mitte Rechnung zu tragen. In der „Permanente Gästebefragung (PEG)“ aus dem Jahr 2013, die im Auftrag der Wirtschaftsförderung durchgeführt wurde, wird die Historische Innenstadt als die am häufigsten besuchte Sehenswürdigkeit der Tages- und Übernachtungsgäste genannt – noch vor Sanssouci.

Die Potsdamer Mitte als touristischer Anziehungspunkt wird den Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor weiter stärken. Laut der im Auftrag der Wirtschaftsförderung erstellten Studie zum Wirtschaftsfaktor Tourismus, die vom Deutschen Wirtschaftswissenschaftlichen Institut für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München (dwif) erarbeitet wurde, beträgt die Bruttowertschöpfung der Tourismusbranche 2014 in Potsdam 746,8 Mio. Euro. Die Landeshauptstadt Potsdam nimmt laut Studie der dwif ca. 16,4 Mio. Euro an Steuern aus dem Tourismus ein. Die dwif ermittelte, dass rund 16.000 Potsdamerinnen und Potsdamer Beschäftigung und Einkommen in der Tourismusbranche finden.

24. Welche Bedeutung hat die Verwirklichung des Leitbautenkonzeptes für die Potsdamer Wirtschaft, insbesondere in der Potsdamer Mitte?

Die Landeshauptstadt Potsdam hat im Jahr 2015 zum vierten Mal hintereinander die Millionengrenze bei den touristischen Übernachtungen überschritten. Zwischen 2003 und 2014 ist die Zahl der Übernachtungen um 54,2 Prozent gestiegen. Dies belegt, dass Potsdam als touristisches Ziel immer beliebter wird.

Durch die Schaffung von Flächen für Büroräume, Gastronomie, Handel und Dienstleistung in der Potsdamer Mitte werden Arbeitsplätze geschaffen und es findet eine Belebung der Potsdamer Mitte statt, was wiederum Besucherinnen und Besucher anzieht, die für die ansässigen Betriebe wichtige Kunden sind.

Mit der Verbesserung des touristischen Images geht auch eine Verbesserung des Images von Potsdam als Wirtschaftsstandort einher. Dies belegt auch der GewerbeMonitor 2014, der mit positiven Bewertungen zum Standort aufwarten kann. Die Unternehmen schätzen Potsdam als zukunftsorientierten, wirtschaftsstarken Unternehmensstandort mit sehr hoher Lebensqualität ein. Attribute wie „sympathisch“ und „hohe Lebensqualität“, aber auch „zukunftsorientiert“ und „weltoffen“ werden mit Potsdam assoziiert.

25. Welche Bedeutung hat das Hotel Mercure für das Hotelgewerbe in Potsdam insgesamt und welche Folgen wären durch dessen Schließung zu erwarten?

Im Jahr 2015 zählte die Landeshauptstadt Potsdam 1.105.264 Übernachtungen. Dies bedeutet einen Anstieg der Übernachtungen im Vergleich zum Vorjahr um 6,7 Prozent. Es waren durchschnittlich 54 Beherbergungsbetriebe geöffnet, darunter 20 Hotels mit insgesamt 4.039 Betten. Seit 2004 bewegt sich die Anzahl der Hotels nahezu konstant zwischen 20 und 22 Betrieben, wobei die Zahl der Übernachtungen in diesem Zeitraum (2004 bis 2015) um fast 65 Prozent gestiegen ist.

Das Hotel Mercure bietet 210 Zimmer an mit 430 Betten. Damit hatte das Hotel 2015 einen Anteil von 10,6 Prozent an den 4.039 Hotelbetten, die in den 20 Potsdamer Hotelbetrieben zur Verfügung standen. Bei einer durchschnittlichen Bettenauslastung der Beherbergungsbetriebe von 52,3 Prozent im Jahr 2015 ist davon auszugehen, dass das Hotel Mercure in den Hauptsaisonzeiten vollständig ausgelastet ist. Mit Blick auf das für die Landeshauptstadt Potsdam wichtige MICE-Segment stellt das Konferenz- und Veranstaltungszentrum des Mercure Potsdam 13 multifunktionale Räume mit einer Kapazität für bis zu 200 Personen zur Verfügung.

Ohne der Tourismuskonzeption 2025, die derzeit erarbeitet wird, vorzugreifen, zeichnet sich bereits aktuell ab, dass die Landeshauptstadt Potsdam ein Angebot wie das des Hotel Mercure benötigt, um die steigende touristische Nachfrage zu befriedigen und die positive touristische Entwicklung fortzusetzen.

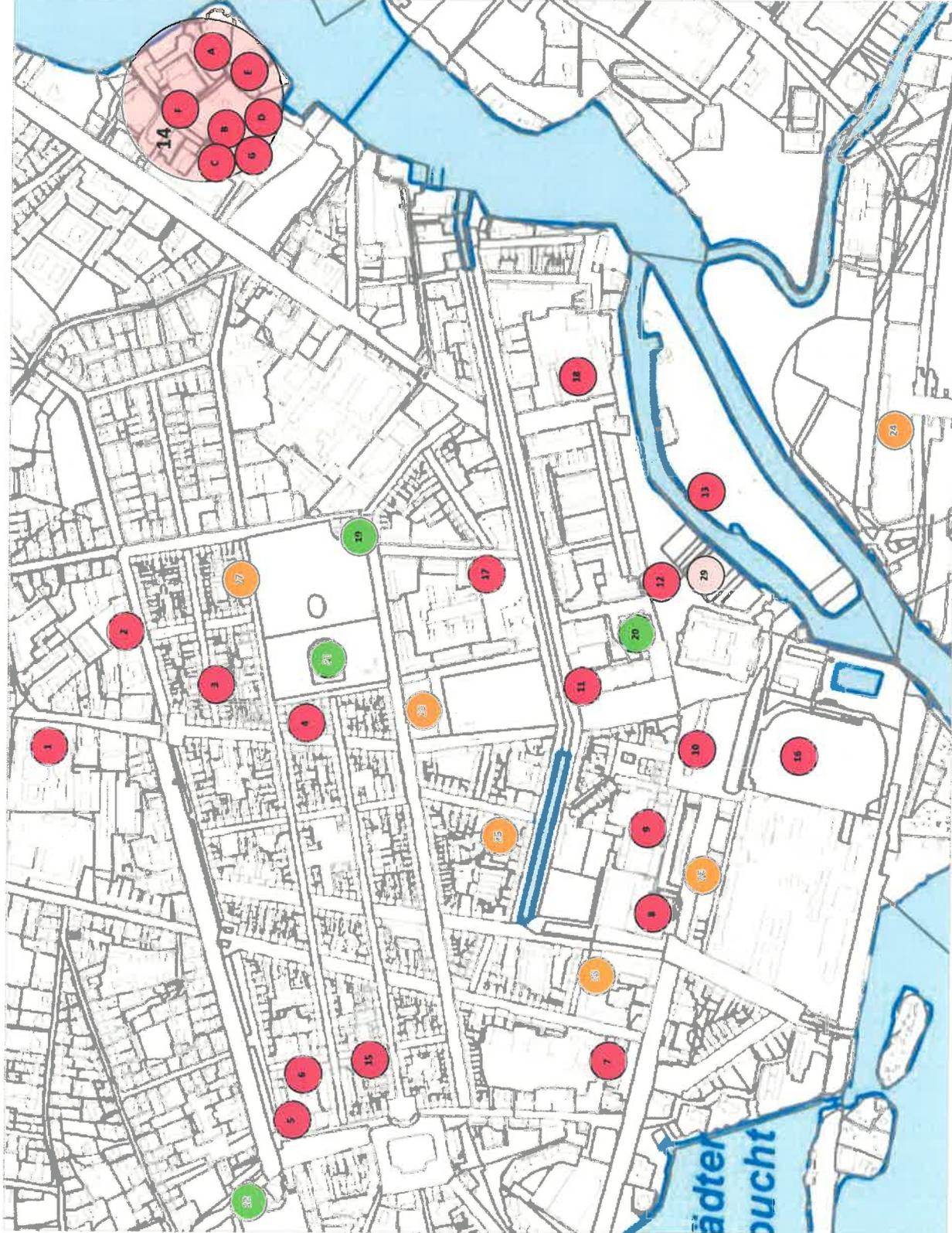
Allerdings entsteht in der nördlichen Speicherstadt, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Potsdamer Mitte und des Potsdamer Hauptbahnhofes sowie in unmittelbarer Nähe des

Wissenschaftsstandortes Telegraphenberg sowie des Landtags und der Ministerien, ein neuer Hotelstandort, der die bei Schließung des Hotel Mercure wegfallende Kapazitäten ersetzen bzw. deutlich überkompensieren kann. Das Nutzungskonzept des Investors der nördlichen Speicherstadt sieht vor:

- die Errichtung eines Hotels mit 150 Zimmern nebst 670 m² Konferenz- und Tagungsbereich,
- die Errichtung eines Boardinghouse mit 200 Zimmern.

Die Inbetriebnahme soll 2021 erfolgen.

Anlage 1: *Übersichtsplan „Öffentlich nutzbare Räume“ zu Frage 12*



Öffentlich nutzbare Räume

- **Öffentliche Gebäude**
- 1 Rathaus
- 2 Helmholtz-Gymnasium
- 3 Jan Bouman Haus
- 4 Große Stadtschule
- 5 Einstein Gymnasium
- 6 Museumshaus „Zum goldenen Arm“
- 7 Voltaire Gesamtschule
- 8 Kunst- und Kreativhaus Rechenzentrum
- 9 Haus der Brandenburgisch-Preußischen Geschichte (HBPG)
- 10 Filmmuseum
- 11 Bildungsforum
- 12 Potsdam Museum
- 13 Pavillon Freundschaftsinsel
- 14 Kulturstandort Schiffbauergasse
- A) Hans Otto Theater
- B) Waschhaus
- C) Schinkelhalle
- D) T-Werk
- E) Fabrik
- F) Reithalle
- G) Kunstraum Potsdam
- 15 Offener Kunstverein
- 16 Lustgarten
- 17 Kunsthaus „sans titre“
- 18 Rosa-Luxemburg Schule
- **Kirchen/ Vereine**
- 19 Französische Kirche
- 20 Nikolaikirche
- 21 Kirche St. Peter und Paul
- 22 Friedenssaal der Friedensgemeinde
- **Private Gebäude mit öffentlicher Nutzung**
- 23 Wilhelmgalerie
- 24 Bahnhofspassagen
- 25 Nikolaisaal
- 26 IHK
- 27 URANIA
- 28 Saal Stiftung Großes Waisenhaus
- **Nutzung geplant**
- 29 Museum Barberini

Zusammenstellung nicht abschließend



April 2016