



**Betreff:**

öffentlich

**Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Schiffbauergasse**

|   |                  |            |
|---|------------------|------------|
| Geschäftsbereich/FB: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege | Erstellungsdatum | 09.01.2002 |
|   | Eingang 02:      |            |
|   | IV.2             |            |

| Beratungsfolge:   |  | Empfehlung | Entscheidung |
|-------------------|--|------------|--------------|
| Datum der Sitzung | Gremium  |            |              |
| 23.01.2002        | Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam |            |              |

**Beschlussvorschlag:** Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB werden im Bereich Schiffbauergasse entsprechend anliegendem Lageplan zur Festlegung eines Gebietes für eine städtebauliche Gesamtmaßnahme (Sanierungsgebiet/Entwicklungsbereich) nach Kapitel 2 BauGB durchgeführt.

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Entscheidungsergebnis**

Gremium:

Sitzung am:

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

|                              |
|------------------------------|
| überwiesen in den Ausschuss: |
| Wiedervorlage:               |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Entscheidungsergebnis: |  |
| Gremium:               |  |
| Sitzung am:            |  |
| Beratungsergebnis:     |  |
|                        |  |
| Gremium:               |  |
| Sitzung am:            |  |
| Beratungsergebnis:     |  |

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Für die vorbereitenden Untersuchungen werden zunächst 76.693,50 Euro (150 TDM) veranschlagt (Haushaltsstelle 61560.98700).

Die Finanzierung erfolgt auf der Grundlage des Fördermittelbescheides des MSWV vom 19. Dezember 2001 (Bescheid Nr. S/54 /102/2001 für das UG Schiffbauergasse).

ggf. Folgeblätter beifügen

|                   |
|-------------------|
| Oberbürgermeister |
|-------------------|

|                    |
|--------------------|
| Geschäftsbereich I |
|--------------------|

|             |
|-------------|
| Dezernat II |
|-------------|

|                      |
|----------------------|
| Geschäftsbereich III |
|----------------------|

|                     |
|---------------------|
| Geschäftsbereich IV |
|---------------------|

**Begründung:**

## 1. Ausgangssituation, städtebauliche Probleme und Handlungsbedarfe im Gebiet

Das Quartier an der Schiffbauergasse ist Bestandteil eines funktional und nutzungsstrukturell stark defizitären Randbereiches zur historischen Potsdamer Innenstadt.

Kennzeichnend für das Quartier ist eine sehr heterogene Nutzung mit historisch teilweise bedeutender Industrie- (Gaswerk/Kokerei, Zichorienmühle), Militär- (Kasino, Reithallen, Kreiswehrrersatzamt ...) und sonstigen partiell brachgefallenen Gewerbebebauungen sowie einmalig gelegenen, jedoch unternutzten Haveluferbereichen mit aufgelassenen Kai- und Bollwerkanlagen. Einige technikgeschichtlich identifizierbare Areale der Energie- und Industrieproduktion sind durch erhebliche Gebäude- und Grundstücks-/Bodenkontamination geprägt.

Die technische und mediale Erschließung befindet sich überwiegend in stark vernachlässigtem Zustand; auch für einen Großteil der z.T. denkmalwerten oder -geschützten Gebäude sind erhebliche Instandsetzungsdefizite zu konstatieren.

Unmittelbarer Handlungsbedarf für das Quartier ergibt sich, neben den bereits geschilderten Problemlagen durch die Zielsetzung, kurzfristig die deutsche Niederlassung des international bedeutenden US-Softwarehauses Oracle (Datenbanksysteme, Integrierte Unternehmenssoftware) in diesem landschaftlich und kulturell privilegierten Terrain Potsdams zu entwickeln. Hintergrund für die Standortwahl bildet neben städtebaulich prägnanten Standortfaktoren die kommunale Zielsetzung der Ansiedlung zukunftsweisender Gewerbe sowie eines integrierten Kulturstandortes mit Neubau des Theaters der Landeshauptstadt und prägnanten Angeboten freier Kulturträger.

Städtebauliche Problemlagen ergeben sich auch im südlich anschließenden Teilbereich an der Humboldtbrücke. Die positiven Potenziale dieses Bereiches, wie die Lagequalität an der Havel oder der vorhandene Bestand vornehmlich an historischer Bausubstanz, gut erreichbare Brückenrampen, Bebauungspotentiale in disfunktionalen Verkehrsflächen des Brückenkopfs werden noch nicht als Standortqualitäten wahrgenommen und bieten Entwicklungschancen in Größenordnungen.

Städtebauliche und bauliche Maßnahmen der 90'er Jahre, namentlich die Inwertsetzung der historischen Kasernen für die Wehrbereichsverwaltung, die Modernisierung und Instandsetzung der Reithalle A sowie die Nutzung weiterer Garnisonsbauten für freie Kulturträger schufen hier erste Inkubatoren für die Entwicklung innerhalb des Quartiers.

Ohne strategisch/organisatorische und städtebauliche Absicherung der integrierten Standortentwicklung für "High-Tech" mit zukunftsweisender gewerblicher Mantelnutzung, dem zentralen Theaterstandort der Landeshauptstadt sowie dem Standort freier Kulturträger können diese Ansätze jedoch nicht wirkungsvoll umgesetzt werden.

Vielmehr erweisen sich die derzeit noch bestehenden technischen, umweltrelevanten, planungs- und eigentumsrechtlichen, erschließungsbestimmenden, öffentlichen und privaten Fakten und Zieldivergenzen als funktionale und städtebaulich gravierende Missstände im Sinne § 136 BauGB. Nicht zuletzt bilden teilweise ungeklärte finanzielle Rahmenbedingungen der zu entwickelnden Immobilien- und Bauprojekte (Theaterneubau) sowie die Kosten der städtebaulichen Aufwendungen der öffentlichen Hand noch Unsicherheiten für die Standortentwicklung.

Sowohl für private Grundstücke als auch für die Entwicklung des öffentlichen Raums folgt daraus ein deutlicher Handlungsbedarf, für eine einheitliche und zügige Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerung bzw. Entwicklung als Gesamtmaßnahme (§§ 136 bzw. 165 BauGB)

## 2. Ziele der Gebietsentwicklung

Das Ziel der Gebietsentwicklung ist die Beseitigung der oben beschriebenen Funktionsschwächen; insbesondere bedarf es der Festlegung der rechtlichen und stadtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (förmliche Festlegung des Gebiets, KofI, MDK usw.) Nun mehr soll die zusätzliche Qualifizierung dieses herausragenden Standorts für höchstwertige, wissensbasiertes Gewerbe im Kontext überregional bedeutsamer Angebote von Theater, Kunst und Soziokultur organisatorisch und finanziell mit gleicher Intensität verfolgt werden. Dabei soll sowohl die landschaftliche wie räumliche Exponierung des Gebiets i.S. von "waterfront" und Lagegunst zur Landeshauptstadt/Bundeshauptstadt als Wertbildung herausgearbeitet werden.

Die Durchführbarkeit ist in rechtlicher, finanzieller und organisatorische Sicht zu definieren (KoFi, Finanzierungs- und Fördersysteme-/elemente, Projektmanagement/Trägerschaft). Hierfür sind in bestimmtem Umfang "vorbereitende Untersuchungen" i.S. § 141 BauGB zu veranlassen. In deren Folge ist zu bestimmen, ob die Erneuerung oder Entwicklung des Gebiets unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts als Sanierungsgebiet (ggf. mit reduzierter Eingriffstiefe) oder

Entwicklungsmaßnahme bzw. anderen, weniger intensiven Durchführungsstrukturen (Vorhabengemeinschaft, §§ 11 Verträge, private Entwicklungsgesellschaft) vorzusehen ist. Angesichts der vorliegenden sektoral und räumlich vielfältigen Untersuchungs- und Planungsansätze, die auch Entwurfs- und Genehmigungsplanungen und z.T. durchgeführten Projekte einschließen, sind vor allem diese Ergebnisse zusammenzustellen, Ergänzungsbedarfe zu decken und abgewogene, finanzierbare Handlungsoptionen zu erarbeiten. Dreh- und Angelpunkt bilden die stadt- und projektwirtschaftlichen Parameter im Verbund mit Nutzungsnachfragen, Eigentümerbelangen und Kongruenz zu übergeordneten kommunalen Entwicklungszielen.

### 3. Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen

Da in dem vorgesehenen Untersuchungsgebiet nur für Teilbereiche und -maßnahmen planerische und durchführungsbezogene Erneuerungsvorgänge gesichert sind, ergibt sich ein unmittelbarer kommunaler Handlungsbedarf für die Zusammenfassung i.S. einer einheitlichen und zügigen Vorbereitung und Durchführung der Gebietserneuerung bzw. -entwicklung.

Zusätzliche Förderung von Untersuchungen, Planungen und einzelnen investiven Maßnahmen werden in ausgesuchten ergänzenden Schwerpunkten und Projekten erforderlich. Ohne planerische und konzeptionelle Abstimmung der Planungs- und Baumaßnahmen und ohne Bündelung der finanziellen Ressourcen der privaten und öffentlichen Hand besteht die Gefahr, dass sich die Tendenz einer stagnierenden Entwicklung für das Gesamtareal (weitere Brachflächen) aufgrund seiner innerstädtischen Randlage verstärkt. Besondere Bedeutung kommt der Anwendung der bodenrechtlichen und -wirtschaftlichen Regelungen des besonderen Städtebaurechts, Zweites Kapitel BauGB zu (Stichtagsregelung, Bodenwertqualität usw.). Insbesondere die Integration der stadtpolitisch herausragenden Ansiedlung von "Oracle/high-tech", Flankengewerbe als Mantelnutzung, Stadttheater und freier Kulturszene sowie Erschließung der "Wasserlage" formulieren mit gegebenen, befristeten öffentlichen Finanzierungshilfen höchste Handlungspriorität.

### 4. Geltungsbereich

Die vorbereitenden Untersuchungen umfassen den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 23.1 "Schiffbauergasse" und einige städtebaulich zweckmäßige Ergänzungsflächen zum Brückenkopf der Humboldtbrücke, die Fahrbahn der Berliner Straße und kleinere Grundstücksarrondierungen.

Die Abgrenzung ist in der beigefügten Karte als räumlicher Geltungsbereich dargestellt.

Lageplan -> sh. Originalvorlage