



Betreff:

öffentlich

Potsdamer Mitte

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	30.08.2016
	Eingang 922:	30.08.2016

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
14.09.2016		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Im Ergebnis der Auseinandersetzung mit den Kritikpunkten, Argumenten und Zielen der Diskussion im Zusammenhang mit dem Bürgerbegehren zur Potsdamer Mitte sind folgende Anpassungen des Leitbautenkonzeptes (DS 10/SVV/0412 und DS 16/SVV/0269) sowie des Vorgehens zur Umsetzung des Masterplans Lustgarten (DS 16/SVV/0053) vorzubereiten:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bedingungen der Grundstücksvergabe dahingehend zu überprüfen, wie bei fester Vorgabe des gutachterlich festgestellten Verkehrswertes die Auswahlentscheidung in einem ausgewogenen Verhältnis von

- Qualität des Bau- und Nutzungskonzeptes und
- Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum

ausgestaltet werden kann. Die Höhe des Kaufpreisangebots soll nicht mehr auswahlbestimmend sein.

Der Stadtverordnetenversammlung ist ein entsprechender Vorschlag zur Entscheidung vorzulegen.

2. Das Grundstück Am Alten Markt 10 / Am Kanal 48/49 verbleibt im Eigentum der Pro Potsdam und wird um die für die Realisierung des Blocks V der Potsdamer Mitte notwendigen Grundstücksflächen arrondiert. Nach dem Abbruch des Bestandsgebäudes (DS 12/SVV/0386) ist die Neubebauung nach Maßgabe des Leitbautenkonzeptes durch die Pro Potsdam GmbH unter Ausschöpfung der Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg zu realisieren.

Soweit die Festlegungen in den Ziffern 2. und 4 des Beschlusses 12/SVV/0386 dieser Verfahrensweise entgegenstehen, werden sie aufgehoben.

3. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand aus Bedarfen in der Potsdamer Mitte notwendige Infrastruktureinrichtungen, deren Betrieb gesichert refinanziert ist, sind auf eine Einpassung in die Blöcke IV und V hin zu untersuchen. Dies gilt insbesondere für eine Kindertageseinrichtung.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, zunächst die Maßnahmen der Stufen 1 und 2 des Masterplans Lustgarten (Teilflächen A, D und F sowie C) dahingehend weiter zu präzisieren und zu klären, ob und wie eine Aufnahme in den Umsetzungsplan der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte die Bestätigung des Fördermittelgebers erlangen kann.

Bis zur Vorlage der Ergebnisse bleibt der Finanzierungsvorbehalt der Beschlussfassung zur DS 16/SVV/0053 ausdrücklich bestehen.

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:

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
	2	2	1	1	100	große

Begründung:

Die kontroverse Diskussion im Zusammenhang mit den vielfältigen Informationsmöglichkeiten zum Leitbautenkonzept wie auch der Durchführung des Bürgerbegehrens zur Potsdamer Mitte haben Kritikpunkte und Argumente erkennen lassen, die abseits maßgeblicher Kontroversen zu den grundsätzlichen Zielen der Erneuerung der Potsdamer Mitte Anlass für Korrekturen in der Ausgestaltung sein können.

Deshalb wird vorgeschlagen, bei unveränderter Beibehaltung der strukturellen Erneuerung nach Maßgabe der grundsätzlichen Ziele der Sanierungsmaßnahme bei einigen Positionen nachzusteuern:

1. Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung stärken

Nach den aktuellen Festlegungen in den Verfahrensvorgaben hat die abschließende Bewertung der vorgelegten Bieteranschläge im Verhältnis 60 zu 40 nach den Kriterien

- Qualität des Bau- und Nutzungskonzeptes und
- Höhe des Kaufpreisgebots

zu erfolgen. Damit ist zwar ein deutliches Übergewicht der qualitativen Gesichtspunkte gewährleistet, das Verfahren hat jedoch unstreitig weiterhin Elemente der von der Stadtverordnetenversammlung auch vorgegebenen grundsätzlichen Ausrichtung von Grundstücksveräußerungen auf eine Preiskonkurrenz. Die Ausrichtung auf einen erheblichen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, die ebenso in den Leitlinien des Leitbautenkonzeptes verankert ist, findet ihre Umsetzung in verbindlichen Vorgaben der Grundstückspässe einerseits und Begünstigungen in anderen Grundstückslosen im Rahmen der Bewertung der Nutzungskonzepte im Auswahlverfahren andererseits.

Es bestehen jedoch noch weitere Spielräume, ein Kriterium

- Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum

in der Bewertung stärker zu berücksichtigen, dies anstelle des Kaufpreiskriteriums. Bindender Maßstab für die Veräußerung von Grundstücken ist die Vorgabe, den (dann gutachterlich zu ermittelnden) aktuellen Verkehrswert des Grundstückes nicht zu unterschreiten. Wird diese Maßgabe eingehalten, so kann die Auswahlentscheidung ausschließlich an qualitativen Kriterien festgemacht werden; es findet anstelle eines Preiswettbewerbs ein sog. „Konzeptwettbewerb“ statt.

Der aktuell vorgestellte und öffentlich diskutierte Vorschlag mehrerer Genossenschaften zeigt, dass neben der Inanspruchnahme von Fördermitteln des Sozialen Wohnungsbaus auch weitere Modelle in Betracht kommen, ein breites Angebot an bezahlbarem Wohnraum für vielfältige Nachfrager in der Potsdamer Mitte zu schaffen.

Es wird daher vorgeschlagen, vertiefte Überlegungen anzustellen, wie ein nachvollziehbar strukturiertes Verfahren zu einer ausgewogenen Gewichtung zwischen den Aspekten der baulichen Qualität, der Nutzungsvielfalt und –mischung sowie der sozialen Komponente der Wohnungsversorgung ausgestaltet werden kann. Das Ergebnis sollte im Wege einer Modifikation der „Allgemeinen Verfahrensgrundsätze“ (Anlage 3 der DS 16/SVV/0269) beschlossen werden.

2. Künftige Entwicklung des Blockes V auf Investitionen der Pro Potsdam GmbH ausrichten
- unter Ausschöpfung von Fördermöglichkeiten des Sozialen Wohnungsbaus

Mit dem Beschluss 12/SVV/0386 ist eine 10jährige Restnutzungsdauer für das Gebäude Am Alten Markt 10 (Staudenhof) fixiert worden, dies mit der Orientierung, anschließend in diesem Bereich in mindestens gleichem Umfang preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, entweder durch die Pro Potsdam GmbH als derzeitige Eigentümerin des Bestandsgebäudes, oder im Rahmen eines Genossenschaftsmodells.

Die seinerzeitigen Überlegungen konnten mangels entsprechender Angebote des Landes noch nicht auf eine Lösung im Rahmen der Förderung Sozialen Wohnungsbaus mit entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen abstellen. Zudem zeigt die aktuelle Diskussion, wie auch die Erfahrung mit der Inanspruchnahme der Landesförderung, eine deutliche Zuspitzung darauf, dass eine längerfristige Sicherung der Mietpreis- und Belegungsbindungen am ehesten bei einer Bündelung in der Hand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft erwartet wird.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die mit dem Beschluss 12/SVV/0386 getroffene Entscheidung zu straffen und dahingehend zu konkretisieren, dass die Pro Potsdam GmbH Eigentümerin der fraglichen Grundstücke bleiben, mit den Restflächen für die Arrondierung des Block V ausgestattet und beauftragt werden soll, unter Ausschöpfung der Fördermöglichkeiten des Sozialen Wohnungsbaus die Umsetzung des Leitbautenkonzeptes im Block V zu realisieren. Die Spielräume der Förderbedingungen werden es dabei voraussichtlich gestatten, einerseits im erforderlichen Umfang Nicht-Wohnnutzungen in den randlichen Erdgeschossbereichen zu integrieren und auch den teilweise höheren Aufwand durch die an der Blockecke zur Kaiserstraße zu realisierende Leitfassade zu kompensieren.

3. Notwendige Einrichtungen der Infrastruktur einordnen

In den aktuellen Diskussionen sind vielfach vermeintliche oder tatsächliche Bedarfe an infrastruktureller Versorgung in der Innenstadt thematisiert worden. Für manche dieser Überlegungen fehlen schon präzisere Beschreibungen zur Ausgestaltung, bis hin zur Forderung nach „nicht definierten Möglichkeitsräumen“; wesentlich stärker fehlt es mit Blick auf eine konkrete Umsetzung und den späteren Betrieb an einer klaren Zuordnung zu Verantwortlichkeiten und dauerhaft gesicherter Finanzierung. Überschlägig muss davon ausgegangen werden, dass selbst ohne etwaige personelle Bedarfe jede Investition jährlich mit Folgekosten von etwa 10% der Investitionskosten zu Buche steht.

Deshalb ist zwar der Aspekt der Einordnung von sinnvollen und notwendigen Infrastruktureinrichtungen ernsthaft zu betrachten, ebenso deutlich aber mit der Frage nach gegebenen Sicherheiten der Refinanzierung abzugleichen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, diesem Aspekt, nicht zuletzt auch mit Blick auf den noch bestehenden Prüfauftrag zur Schaffung von Ankerpunkten studentischen Lebens und Wohnens im historischen Stadtzentrum (DS 16/SVV/0195) noch einmal nachzugehen und eine Einpassung zu untersuchen. Sicher erkennbar und deshalb ausdrücklich genannt ist der Bedarf für eine Kindertageseinrichtung, bei der jedoch zugleich auch eine Zuordnung zum öffentlichen Grünbereich der Plantage mit dem dort geplanten Freiraumangebot zu prüfen ist.

4. Umsetzungsvorbereitung des Masterplans Lustgarten konzentrieren
auf Förderfähigkeit der Umsetzungsstufen 1 und 2

Die Untersuchungen des Sanierungsträgers zu dem mit dem Beschluss 16/SVV/0053 geforderten Finanzierungskonzept der Umsetzung des Masterplans Lustgarten haben noch kein vollständig abschließendes Bild erbracht (siehe gesonderte Mitteilungsvorlage zu DS 16/SVV/0053). Als unkritisch zu verfolgen, und auch von der aktuellen kontroversen Debatte um das Hotelhochhaus weitestgehend unberührt, erweisen sich dabei die nach dem Masterplan in den Umsetzungsstufen 1 und 2 vorgesehenen Maßnahmen im Bereich zwischen Festplatz an der Breiten Straße und Bahndamm, sowie die ergänzenden Qualifizierungen im Hafengebiet.

Da gegenwärtig unmittelbar greifbare Handlungsoptionen im Hinblick auf das Hotelgrundstück ohnehin nicht bestehen, wie der Statusbericht des Sanierungsträgers (siehe dort) im Einzelnen aufzeigt, wird der Vorschlag gemacht, sich zunächst auf die für die weitere Entwicklung zwingend notwendige Abstimmung mit dem Fördermittelgeber zu konzentrieren. Hierfür ist eine Positionierung

der Stadtverordnetenversammlung, wie sie mit dem Beschluss 16/SVV/0053 erfolgt ist, maßgebliche und notwendige Voraussetzung. Vielfältige Schwierigkeiten bei der Erörterung der Förderfähigkeit von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Lösung der Standortfragen für die Weiße Flotte sind gemündet in die ausdrückliche Forderung, eine konzeptionelle Entscheidung (der Stadtverordnetenversammlung) zur übergreifenden Konkretisierung der Sanierungsziele in diesem Bereich vorzulegen. Deshalb wird ausdrücklich davon abgeraten, den zu den Umsetzungsstufen 1 und 2 überwiegend erreichten Konsens durch eine Aufhebung des Beschlusses in Frage zu stellen.



Betreff:
Potsdamer Mitte

öffentlich

NEUE FASSUNG

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 14.09.2016

Eingang 922: 14.09.2016

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
14.09.2016	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Im Ergebnis der Auseinandersetzung mit den Kritikpunkten, Argumenten und Zielen der Diskussion im Zusammenhang mit dem Bürgerbegehren zur Potsdamer Mitte sind folgende Anpassungen des Leitbautenkonzeptes (DS 10/SVV/0412 und DS 16/SVV/0269) sowie des Vorgehens zur Umsetzung des Masterplans Lustgarten (DS 16/SVV/0053) vorzubereiten:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bedingungen der Grundstücksvergabe dahingehend zu überprüfen, wie bei fester Vorgabe des gutachterlich festgestellten Verkehrswertes die Auswahlentscheidung in einem ausgewogenen Verhältnis von

- Qualität des Bau- und Nutzungskonzeptes und
- Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum

ausgestaltet werden kann. Die Höhe des Kaufpreisangebots soll nicht mehr auswahlbestimmend sein. **Das Grundstücksvergabeverfahren soll so konzipiert sein, dass die Vergabe eines der beiden Blöcke auf dem FH-Grundstück an eine wohnungsgenossenschaftliche Bietergemeinschaft erlaubt und privilegiert wird. Dafür sind die entsprechenden Rahmenbedingungen, insbesondere der Verzicht auf kleinteilige Vergabe, so zu sichern, dass eine parzellenspezifische Gestaltungswettbewerbssituation aufrechterhalten bleibt.**

Der Stadtverordnetenversammlung ist **bis Ende 2016** ein entsprechender Vorschlag zur Entscheidung vorzulegen.

2. **Es ist zu prüfen, ob die Grundstücke für die Blöcke III und IV nicht durch Verkauf, sondern durch Erbbaurechte veräußert werden können.**

3. Das Grundstück Am Alten Markt 10 / Am Kanal 48/49 verbleibt **dauerhaft** im Eigentum der Pro Potsdam und wird um die für die Realisierung des Blocks V der Potsdamer Mitte notwendigen Grundstücksflächen arrondiert. **Nur wenn der Nachweis der wirtschaftlichen Realisierbarkeit und des wirtschaftlichen Vorteils gegenüber einer Sanierung geführt worden ist, ist** nach dem Abbruch des Bestandsgebäudes (DS 12/SVV/0386) **ist** die Neubebauung nach Maßgabe des Leitbautenkonzeptes durch die Pro Potsdam GmbH unter Ausschöpfung der Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg zu realisieren. **Dabei soll mindestens die gleiche Wohnungskapazität wie bisher entstehen und durch Belegungsbindungen unter sozialen Gesichtspunkten leichter zugänglich gemacht werden.** Soweit die Festlegungen in den Ziffern 2. und 4 des Beschlusses 12/SVV/0386 dieser Verfahrensweise entgegenstehen, werden sie aufgehoben.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Fortsetzung der Beschlussvorlage:

4. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand aus Bedarfen in der Potsdamer Mitte notwendige Infrastruktureinrichtungen, deren Betrieb gesichert refinanziert ist, sind auf eine Einpassung in die Blöcke IV und V hin zu untersuchen. Dies gilt insbesondere für eine Kindertageseinrichtung.
5. **Die Landeshauptstadt Potsdam stellt alle Bemühungen zum Erwerb des Mercure mit dem Ziel des Abrisses des Hotelgebäudes ein. Eine Diskussion über die Zulässigkeit einer Umgestaltung des Hotelgebäudes oder dessen räumliche Verlagerung ist frühestens dann zu führen, wenn der Eigentümer das Hotel im derzeitigen baulichen Zustand nicht mehr weiter betreiben möchte.**

Die Verwaltung wird beauftragt, zunächst die Maßnahmen der Stufen 1 und 2 des Masterplans Lustgarten (Teilflächen A, D und F sowie C) dahingehend weiter zu präzisieren und zu klären, ob und wie eine Aufnahme in den Umsetzungsplan der Sanierungsmaßnahme Potsdamer Mitte die Bestätigung des Fördermittelgebers erlangen kann. Bis zur Vorlage der Ergebnisse bleibt der Finanzierungsvorbehalt der Beschlussfassung zur DS 16/SVV/0053 ausdrücklich bestehen.

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
	2	2	1	1	100	große

Begründung:

Ausgehend vom Grundanliegen des Bürgerbegehrens zur Potsdamer Mitte soll ein kompromissfähiger und perspektivisch tragfähiger Gestaltungsansatz gefunden werden.

Die kontroverse Diskussion im Zusammenhang mit den vielfältigen Informationsmöglichkeiten zum Leitbautenkonzept wie auch der Durchführung des Bürgerbegehrens zur Potsdamer Mitte haben Kritikpunkte und Argumente erkennen lassen, die abseits maßgeblicher Kontroversen zu den grundsätzlichen Zielen der Erneuerung der Potsdamer Mitte Anlass für Korrekturen in der Ausgestaltung sein können.

Deshalb wird vorgeschlagen, bei unveränderter Beibehaltung der strukturellen Erneuerung nach Maßgabe der grundsätzlichen Ziele der Sanierungsmaßnahme bei einigen Positionen nachzusteuern:

1. Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung stärken

Nach den aktuellen Festlegungen in den Verfahrensvorgaben hat die abschließende Bewertung der vorgelegten Bieteranschläge im Verhältnis 60 zu 40 nach den Kriterien

- Qualität des Bau- und Nutzungskonzeptes und
- Höhe des Kaufpreisgebots

zu erfolgen. Damit ist zwar ein deutliches Übergewicht der qualitativen Gesichtspunkte gewährleistet, das Verfahren hat jedoch unstreitig weiterhin Elemente der von der Stadtverordnetenversammlung auch vorgegebenen grundsätzlichen Ausrichtung von Grundstücksveräußerungen auf eine Preiskonkurrenz. Die Ausrichtung auf einen erheblichen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, die ebenso in den Leitlinien des Leitbautenkonzeptes verankert ist, findet ihre Umsetzung in verbindlichen Vorgaben der Grundstückspässe einerseits und Begünstigungen in anderen Grundstückslosen im Rahmen der Bewertung der Nutzungskonzepte im Auswahlverfahren andererseits.

Es bestehen jedoch noch weitere Spielräume, ein Kriterium

- Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum

in der Bewertung stärker zu berücksichtigen, dies anstelle des Kaufpreiskriteriums. Bindender Maßstab für die Veräußerung von Grundstücken ist die Vorgabe, den (dann gutachterlich zu ermittelnden) aktuellen Verkehrswert des Grundstückes nicht zu unterschreiten. Wird diese Maßgabe eingehalten, so kann die Auswahlentscheidung ausschließlich an qualitativen Kriterien festgemacht werden; es findet anstelle eines Preiswettbewerbs ein sog. „Konzeptwettbewerb“ statt.

Der aktuell vorgestellte und öffentlich diskutierte Vorschlag mehrerer Genossenschaften zeigt, dass neben der Inanspruchnahme von Fördermitteln des Sozialen Wohnungsbaus auch weitere Modelle in Betracht kommen, ein breites Angebot an bezahlbarem Wohnraum für vielfältige Nachfrager in der Potsdamer Mitte zu schaffen.

Es wird daher vorgeschlagen, vertiefte Überlegungen anzustellen, wie ein nachvollziehbar strukturiertes Verfahren zu einer ausgewogenen Gewichtung zwischen den Aspekten der baulichen Qualität, der Nutzungsvielfalt und -mischung sowie der sozialen Komponente der Wohnungsversorgung ausgestaltet werden kann. Das Ergebnis sollte im Wege einer Modifikation der „Allgemeinen Verfahrensgrundsätze“ (Anlage 3 der DS 16/SVV/0269) beschlossen werden.

2. Künftige Entwicklung des Blockes V auf Investitionen der Pro Potsdam GmbH ausrichten
- unter Ausschöpfung von Fördermöglichkeiten des Sozialen Wohnungsbaus

Mit dem Beschluss 12/SVV/0386 ist eine 10jährige Restnutzungsdauer für das Gebäude Am Alten Markt 10 (Staudenhof) fixiert worden, dies mit der Orientierung, anschließend in diesem Bereich in mindestens gleichem Umfang preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, entweder durch die Pro Potsdam GmbH als derzeitige Eigentümerin des Bestandsgebäudes, oder im Rahmen eines Genossenschaftsmodells.

Die seinerzeitigen Überlegungen konnten mangels entsprechender Angebote des Landes noch nicht auf eine Lösung im Rahmen der Förderung Sozialen Wohnungsbaus mit entsprechenden Mietpreis- und Belegungsbindungen abstellen. Zudem zeigt die aktuelle Diskussion, wie auch die Erfahrung mit der Inanspruchnahme der Landesförderung, eine deutliche Zuspitzung darauf, dass eine längerfristige Sicherung der Mietpreis- und Belegungsbindungen am ehesten bei einer Bündelung in der Hand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft erwartet wird.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die mit dem Beschluss 12/SVV/0386 getroffene Entscheidung zu straffen und dahingehend zu konkretisieren, dass die Pro Potsdam GmbH Eigentümerin der fraglichen Grundstücke bleiben, mit den Restflächen für die Arrondierung des Block V ausgestattet und beauftragt werden soll, unter Ausschöpfung der Fördermöglichkeiten des Sozialen Wohnungsbaus die Umsetzung des Leitbautenkonzeptes im Block V zu realisieren. Die Spielräume der Förderbedingungen werden es dabei voraussichtlich gestatten, einerseits im erforderlichen Umfang Nicht-Wohnnutzungen in den randlichen Erdgeschossbereichen zu integrieren und auch den teilweise höheren Aufwand durch die an der Blockecke zur Kaiserstraße zu realisierende Leitfassade zu kompensieren.

3. Notwendige Einrichtungen der Infrastruktur einordnen

In den aktuellen Diskussionen sind vielfach vermeintliche oder tatsächliche Bedarfe an infrastruktureller Versorgung in der Innenstadt thematisiert worden. Für manche dieser Überlegungen fehlen schon präzisere Beschreibungen zur Ausgestaltung, bis hin zur Forderung nach „nicht definierten Möglichkeitsräumen“; wesentlich stärker fehlt es mit Blick auf eine konkrete Umsetzung und den späteren Betrieb an einer klaren Zuordnung zu Verantwortlichkeiten und dauerhaft gesicherter Finanzierung. Überschlüssig muss davon ausgegangen werden, dass selbst ohne etwaige personelle Bedarfe jede Investition jährlich mit Folgekosten von etwa 10% der Investitionskosten zu Buche steht.

Deshalb ist zwar der Aspekt der Einordnung von sinnvollen und notwendigen Infrastruktureinrichtungen ernsthaft zu betrachten, ebenso deutlich aber mit der Frage nach gegebenen Sicherheiten der Refinanzierung abzugleichen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, diesem Aspekt, nicht zuletzt auch mit Blick auf den noch bestehenden Prüfauftrag zur Schaffung von Ankerpunkten studentischen Lebens und Wohnens im historischen Stadtzentrum (DS 16/SVV/0195) noch einmal nachzugehen und eine Einpassung zu untersuchen. Sicher erkennbar und deshalb ausdrücklich genannt ist der Bedarf für eine Kindertageseinrichtung, bei der jedoch zugleich auch eine Zuordnung zum öffentlichen Grünbereich der Plantage mit dem dort geplanten Freiraumangebot zu prüfen ist.

4. Umsetzungsvorbereitung des Masterplans Lustgarten konzentrieren
auf Förderfähigkeit der Umsetzungsstufen 1 und 2

Die Untersuchungen des Sanierungsträgers zu dem mit dem Beschluss 16/SVV/0053 geforderten Finanzierungskonzept der Umsetzung des Masterplans Lustgarten haben noch kein vollständig abschließendes Bild erbracht (siehe gesonderte Mitteilungsvorlage zu DS 16/SVV/0053). Als unkritisch zu verfolgen, und auch von der aktuellen kontroversen Debatte um das Hotelhochhaus weitestgehend unberührt, erweisen sich dabei die nach dem Masterplan in den Umsetzungsstufen 1 und 2 vorgesehenen Maßnahmen im Bereich zwischen Festplatz an der Breiten Straße und Bahndamm, sowie die ergänzenden Qualifizierungen im Hafenbereich.

Da gegenwärtig unmittelbar greifbare Handlungsoptionen im Hinblick auf das Hotelgrundstück ohnehin nicht bestehen, wie der Statusbericht des Sanierungsträgers (siehe dort) im Einzelnen aufzeigt, wird der Vorschlag gemacht, sich zunächst auf die für die weitere Entwicklung zwingend notwendige Abstimmung mit dem Fördermittelgeber zu konzentrieren. Hierfür ist eine Positionierung der Stadtverordnetenversammlung, wie sie mit dem Beschluss 16/SVV/0053 erfolgt ist, maßgebliche und notwendige Voraussetzung. Vielfältige Schwierigkeiten bei der Erörterung der Förderfähigkeit von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Lösung der Standortfragen für die Weiße Flotte sind gemündet in die ausdrückliche Forderung; eine konzeptionelle Entscheidung (der Stadtverordnetenversammlung) zur übergreifenden Konkretisierung der Sanierungsziele in diesem Bereich vorzulegen. Deshalb wird ausdrücklich davon abgeraten, den zu den Umsetzungsstufen 1 und 2 überwiegend erreichten Konsens durch eine Aufhebung des Beschlusses in Frage zu stellen.