



Betreff: öffentlich
Konkretisierung Sanierungsziele Lustgarten - Statusbericht zum Finanzierungskonzept

bezüglich
DS Nr.: 16/SVV/0053

Erstellungsdatum 02.09.2016

Eingang 922: 05.09.2016

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

14.09.2016 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Der im Ergebnis der Planungswerkstatt im Dialog „Lustgarten“ (13/SVV/0249) entstandene Masterplan wurde mit Beschluss 16/SVV/0053 vom 02.03.2016 bestätigt.

Beschlusspunkt 3. beinhaltet den Auftrag, der Stadtverordnetenversammlung vier Monate nach Beschlussfassung ein Finanzierungskonzept vorzulegen. Dieses soll die phasenweise Umsetzung des Masterplans berücksichtigen.

Aufgrund des zwischenzeitlich stattgefundenen Verkaufs der Immobilie verzögerte sich die Erarbeitung des Konzepts zur Umsetzung des Masterplans für den Lustgarten. Hierüber hat die Verwaltung sowohl im Hauptausschuss als auch in der Stadtverordnetenversammlung im Juli informiert.

Auch aktuell kann noch nicht zu allen Punkten eine abschließende Aussage getroffen werden. Dennoch werden in dem dieser Mitteilungsvorlage angefügten Statusbericht neben möglichen Einnahmepotentialen im Bereich des Lustgartens, geschätzten Kosten zur Umsetzung der Stufen 1 und 2 alle bislang denkbaren Varianten zur Umsetzung der Stufe 3 (Erwerb des Hotelgrundstückes) beschrieben und bewertet sowie mögliche Handlungsoptionen aufgezeigt.



SANIERUNGSTRÄGER
ProPotsdam

Statusbericht

**zur Umsetzung des
Masterplans für den Lustgarten**

Sanierungsträger Potsdam GmbH

Potsdam, 12. August 2016



Statusbericht zur Umsetzung des Masterplans für den Lustgarten

1. Ausgangssituation

Die Sanierungsträger Potsdam GmbH ist mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Potsdamer Mitte“ beauftragt. Sie erfüllt die ihr von der Landeshauptstadt Potsdam übertragenen Aufgaben als deren Treuhänder mit dem dafür gebildeten Treuhandvermögen Potsdamer Mitte (THV PM).

In der 18. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 02.03.2016 wurde folgender Beschluss gefasst:

1. Die Sanierungsziele für den Bereich Lustgarten/Hafen werden auf der Grundlage der Ergebnisse der laut Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.11.2013 (DS 13/SVV/0249) durchgeführten internationalen und interdisziplinären Planungswerkstatt Lustgarten gemäß des in Anlage 2 dargestellten Masterplans unter Finanzierungsvorbehalt konkretisiert.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Szenarien über die möglichen finanziellen Auswirkungen der Umsetzung dieser unter Finanzierungsvorbehalt gestellten Sanierungsziele zu entwickeln. Dabei soll eine phasenweise Umsetzung des Masterplans berücksichtigt werden, in deren letztem Schritt die Herstellung der "Wiese des Volkes" anstelle des Hotelhochhauses vorgesehen ist.
3. Auf dieser Grundlage ist der Stadtverordnetenversammlung spätestens vier Monate nach Beschlussfassung ein Finanzierungskonzept der Umsetzung des Masterplans als Grundlage der abschließenden Festsetzung der Konkretisierung der Sanierungsziele für den Bereich Lustgarten/Hafen vorzulegen.
4. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Umsetzung der konkretisierten Sanierungsziele ist der Bebauungsplan SAN-P 14 "Lustgarten" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlage 3).

Mit der Erstellung des Finanzierungskonzepts hat die Landeshauptstadt Potsdam die Sanierungsträger Potsdam GmbH in ihrer Funktion als Treuhänderin beauftragt.



2. Finanzielle Auswirkungen der Umsetzung des Masterplans Lustgarten

Der Masterplan sieht eine stufenweise Umsetzung der Ergebnisse aus der Planungswerkstatt Lustgarten vor:

- Stufe 1 Fest-/Stadtplatz (A): Umgestaltung zu einem urbanen Stadtplatz

Baumhaine (D): Schaffung von Angeboten für Freizeit, Aufenthalt und Gastronomie
- Stufe 2 Hafen (C): Erhaltung der Hafennutzung und des Servicepavillons der Weissen Flotte und die Wiederherstellung der Baumreihen in Anlehnung an das historische Grundgerüst

Südlicher Bereich (F): Neubebauung für öffentlichkeitswirksame Nutzungen und Integration der öffentlichen Stellplätze entlang des Lustgartenwalls
- Stufe 3 Hotelstandort (B): Abriss und Neugestaltung als gefasstes Rasenparterre

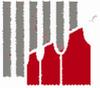
Neptunbassin (E): Ergänzung wasserbezogener Aufenthaltsmöglichkeiten, Wiedergewinnung der historischen Dimension soweit mit angrenzenden Nutzungen vereinbar

2.1. Grundstückssituation und Einnahmepotentiale

Der überwiegende Teil der Flächen im Lustgarten befindet sich in städtischem Eigentum. Das jetzige Hafengebäude sowie die Hafenanlagen sind Eigentum des Sanierungsträgers (Bewirtschaftungstreuhandvermögen – siehe 2.3.1.1.d), wobei die mit dem Servicepavillon der Weissen Flotte bebaute Fläche im Wege eines Erbbaurechts an die Weisse Flotte übertragen wurde.

Die südlich am Bahndamm gelegenen Flächen sind mit Ausnahme der „Vorhaltefläche“ für die Weisse Flotte zum Verkauf an Investoren zur Nutzung als Hotel, Gastronomie oder als Gewerbefläche geeignet. Auch im Bereich des Festplatzes sieht der Masterplan eine zukünftige Bebauung mit einer öffentlichen Nutzung vor.

Folgende Verkaufserlöse können auf Basis einer Einschätzung der ProStadt GmbH zur Vermarktbarkeit von Bauflächen, die in den Entwürfen zur Planungswerkstatt Lustgarten ausgewiesen wurden, erzielt werden:



Lustgarten Teilfläche F Bahndamm	1.500.000,00 €
Lustgarten Teilfläche A Festplatz bauliche Raumfassung	432.000,00 €
Verkaufserlöse gesamt	1.932.000,00 €

2.2. Umsetzung der Stufen 1 und 2 des Masterplans

Mit der Konkretisierung der Sanierungsziele für den Lustgarten stellen die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen förderfähige Maßnahmen nach Punkt B.5.2.1 der Anlage zur Städtebauförderungsrichtlinie 2015 dar. Städtebaufördermittel setzen sich zu jeweils 40% aus Mitteln des Bundes und des Landes sowie aus 20% Kommunalem Miteleistungsanteil (Haushaltsmittel) zusammen.

Folgende Kostenansätze werden für die Umgestaltung der Freiflächen unterstellt:

Lustgarten Teilfläche A - Festplatz ohne Raumfassung	726.840,00 €
Lustgarten Teilfläche D - Baumhaine	180.000,00 €
Lustgarten Teilfläche C - Hafen	185.040,00 €
Lustgarten Teilfläche F - Am Bahndamm	825.000,00 €
Gesamtkosten Stufe 1 + 2	1.916.880,00 €

Wird die Teilfläche A nicht wie unter 2.1. dargestellt veräußert, würden zur vegetativen Herstellung dieser Flächen zusätzlich ca. 259.200 € anfallen.

Die Einzelmaßnahmen sind in den Umsetzungsplan aufzunehmen. Sofern die Maßnahmen vom Landesamt für Bauen und Verkehr bestätigt werden, kann eine Finanzierung aus bereits bewilligten oder ggf. noch zu bewilligenden Fördermitteln oder aus Einnahmen im THV PM (z. B. Verkaufserlöse, Ausgleichbeträge) erfolgen. Die Kosten sind bis zu einer Förderhöchstgrenze von derzeit 180 €/m² (brutto, inklusive Nebenkosten und Kosten der baufachlichen Prüfung) zu 100% förderfähig. Sofern die tatsächlichen Kosten höher ausfallen, ist der überschüssende Betrag aus Haushaltsmitteln zu finanzieren. In der Kostenschätzung wird die Einhaltung der Förderhöchstgrenze angenommen.

Die Finanzierung aus Fördermitteln stellte sich dann wie folgt dar:

Fördermittel (80% Bund/Land)	1.740.864,00 €
Kommunaler Miteleistungsanteil (20%)	435.216,00 €
Finanzierung gesamt	2.176.080,00 €

Bei der Tabelle handelt es sich um eine vereinfachte Darstellung. Städtebaufördermittel werden nicht einzelmaßnahmebezogen sondern immer zur Durchführung der Gesamtmaßnahme bewilligt.



Eine 1:1-Zuordnung von Fördermitteln oder von wie Fördermittel zu verwendenden Einnahmen zu den Einzelmaßnahmen ist nicht möglich.

Alternativ könnten auch Erlöse aus den Verkäufen der unter 2.1. genannten Grundstücke im THV PM zur Finanzierung der Ausgaben der Stufen 1 + 2 eingesetzt werden. Dazu müssten die Grundstücke von der LHP in das THV PM eingebracht werden. Bei Verkauf beider Flächen könnte die Umsetzung der Stufen 1 + 2 vollständig daraus finanziert werden. Würde nur die Fläche am Bahndamm veräußert, stellte sich die Finanzierung insgesamt wie folgt dar:

Verkaufserlöse	1.500.000,00 €
Fördermittel (80% Bund/Land)	540.864,00 €
Kommunaler Miteleistungsanteil (20%)	135.216,00 €
Finanzierung gesamt	2.176.080,00 €

2.3. Umsetzung der Stufe 3 des Masterplans

2.3.1.1. Ankauf des Hotelgrundstücks

Voraussetzungen für die vollständige Umsetzung des Masterplans sind der Erwerb und Abriss des Mercure. Für den Ankauf ist ein Betrag in Höhe von 9-12 Mio. € anzusetzen (Wertgutachten Dr.-Ing. Ronald Unbehau aus dem November 2009).

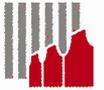
Folgende Finanzierungsmöglichkeiten wurden untersucht:

- a) Einsatz von Städtebaufördermitteln – Szenario A
- b) Einsatz von Verkaufserlösen und Haushaltsmitteln – Szenario B
- c) Darlehensfinanzierter Ankauf durch eine städtische Gesellschaft – Szenario C
- d) Einsatz von Mitteln aus dem Bewirtschaftungstreuhandvermögen – Szenario D

a) Einsatz von Städtebaufördermitteln – Szenario A

Grundsätzlich ist die Finanzierung von Ankaufskosten für Grundstücke im Bereich von Sanierungsgebieten aus Städtebaufördermitteln förderrechtlich nicht ausgeschlossen. So wurden beispielsweise der Erwerb der Grundstücke „Rechenzentrum“ und „Fachhochschule – Campus Friedrich-Ebert-Straße“ in Höhe von 4,9 Mio. € bzw. 1,257 Mio. € aus Mitteln der Städtebauförderung mitfinanziert.

Über die Förderfähigkeit von Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Sanierungsziele in der Potsdamer Mitte entscheidet als Bewilligungsbehörde das Landesamt für Bauen und Verkehr als Landesoberbehörde im Geschäftsbereich des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg. Der Sanierungsträger Potsdam führte als beauftragter Treuhän-



der der Landeshauptstadt Potsdam mit dem Leiter der Abteilung Stadtentwicklung und Wohnungswesen des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg Abstimmungsgespräche über die Förderfähigkeit des Erwerbs des Hotelgrundstücks.

Im Ergebnis dieser Gespräche positionierte sich das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg eindeutig dahingehend, dass eine Finanzierung der Erwerbskosten des Hotelgrundstücks aus Städtebaufördermitteln nicht in Aussicht gestellt werden könne.

Eine Umsetzung der Stufe 3 des Masterplans im Szenario A scheidet deshalb aus.

b) Einsatz von Verkaufserlösen und Haushaltsmitteln – Szenario B

Die prognostizierten Grundstücksveräußerungslöse gemäß Ziff. 2.1 in Höhe von ca. 2 Mio. € für die Veräußerung der Teilfläche F Bahndamm und Teilfläche A Festplatz decken die zu erwartenden Kosten des Ankaufs des Hotelgrundstücks in Höhe von 9-12- Mio. € nur teilweise.

Damit verbliebe ein aus dem städtischen Haushalt zu deckender Kaufpreisan teil von 7-10 Mio. €.

Im Hinblick auf die angespannte Haushaltslage und die sonstigen investiven Herausforderungen der Landeshauptstadt Potsdam als wachsende Stadt erscheint die Realisierung der Stufe 3 des Masterplans im Szenario B nicht möglich.

c) Darlehensfinanzierter Ankauf durch eine städtische Gesellschaft – Szenario C

Die Möglichkeit des Ankaufs durch die ProPotsdam GmbH wurde insbesondere vor dem Hintergrund geprüft, dass andere Finanzierungsmöglichkeiten eines Ankaufs vermutlich nicht umsetzbar sind. Im Szenario C würde zwar weder die LHP noch der mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme beauftragte STP Grundstückseigentümer werden. Die LHP hätte jedoch als Gesellschafterin der Erwerberin Einflussmöglichkeiten auf die zukünftige Entwicklung des Mercure-Grundstücks.



Ein Ankauf durch die ProPotsdam GmbH wäre prinzipiell unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Variante 1:
Der Eigentümer des Hotelgrundstücks überlässt der ProPotsdam GmbH das Grundstück zu dessen Verkehrswert. Die ProPotsdam betreibt das Hotel über ein Managementmodell für die Dauer von weiteren ca. 5 Jahren ohne weitere Investitionen in das Gebäude. Der Hotelbetrieb wird danach eingestellt.
Die nach Ablauf von 5 Jahren noch bestehende Finanzmittelbindung (Fremd- und Eigenkapital) in Höhe von ca. 6,8 Mio. € wird teilweise durch Einbringung der Verwertungsflächen im Lustgarten in das Vermögen der ProPotsdam kompensiert (ca. 2 Mio. €, siehe Ziff. 2.1). Der noch valutierende Restbetrag in Höhe von ca. 4,8 Mio. € könnte zu Lasten etwaiger Ausschüttungserwartungen der Landhauptstadt Potsdam von der ProPotsdam GmbH getragen werden.
- Variante 2:
Der Eigentümer des Hotelgrundstücks überlässt der ProPotsdam GmbH das Grundstück zu dessen Verkehrswert. Die ProPotsdam saniert die Hotelimmobilie und die Hotelausstattung. Die ProPotsdam betreibt das Hotel über ein Pachtmodell. Die vollständige Rückführung der Kaufpreisfinanzierung und Amortisation der Sanierungskosten träte nach 21 Jahren Weiterbetrieb ein. Ein Abriss des Hotels wäre dann ohne Liquiditätsverluste möglich. Buchverluste blieben bei dieser Bewertung außer Betracht. Zu prüfen wäre ggf. die Möglichkeit der Verkürzung von Abschreibungszeiträumen im Hinblick auf etwaige satzungsrechtlich vorgegebene, zeitlich bereits fixierte Nutzungsuntersagungen.

Eine Realisierung der Stufe 3 des Masterplans im Szenario C wäre damit prinzipiell darstellbar.

Die ProPotsdam hat deshalb in Abstimmung mit ihrer Gesellschafterin aktiv die Möglichkeiten eines Ankaufs des Hotelgrundstücks sondiert. Im Rahmen eines vom Eigentümer durchgeführten Ausschreibungsverfahrens eines Portfolios mit insgesamt 8 Hotels hat die ProPotsdam im April dieses Jahres ein indikatives Kaufpreisangebot separat für das Potsdamer Hotelgrundstück abgegeben. Der Eigentümer hat daraufhin jedoch mitteilen lassen, dass er nach Auswertung der eingegangenen Angebote nicht in Verkaufsverhandlungen mit der ProPotsdam treten wolle. Wie bekannt wurde, soll der Verkauf aller ausgeschriebenen Hotelimmobilien an einen französischen Investor vollzogen worden sein.

Damit scheidet die Realisierung der Stufe 3 des Masterplans im Szenario C an der fehlenden Bereitschaft des bisherigen Grundstückseigentümers zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit der ProPotsdam GmbH.



d) Bewirtschaftungstreuhandvermögen – Szenario D

Für die seit 1992 betreuten städtebaulichen Sanierungsgebiete und dem Entwicklungsbereich Block 27 bildete der Sanierungsträger in Erfüllung seiner Aufgaben jeweils eigene Treuhandvermögen. Daneben verwaltet der Sanierungsträger auf der Basis des Privatisierungsvertrages mit der Landeshauptstadt Potsdam vom 12.01.1993 für die Bewirtschaftung von in den Sanierungsgebieten beziehungsweise im Entwicklungsbereich gelegenen städtischen Grundstücken das Treuhandvermögen „Bewirtschaftung“, in welchem die Bewirtschaftungseinnahmen sowie Veräußerungserlöse aus diesen Grundstücken enthalten sind. Dieses Bewirtschaftungstreuhandvermögen ist zweckgebunden und zur Modernisierung und Instandsetzung sanierungsbedürftiger Grundstücke (§ 3 Abs. 4 des Privatisierungsvertrages vom 12.01.1993) einzusetzen.

Der Sanierungsträger Potsdam holte im Rahmen des mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2016 erteilten Prüfauftrags zur Umsetzung des Masterplans für den Lustgarten ein Gutachten der Kanzlei Noerr über die Zulässigkeit der Umwidmung des Bewirtschaftungstreuhandvermögens zur Umsetzung der Sanierungsziele im Lustgarten ein. Das daraufhin erstellte Gutachten vom 17.05.2016 kommt zum Ergebnis, dass weder städtebaurechtliche noch haushaltsrechtliche Bestimmungen dem Einsatz von Mitteln des Bewirtschaftungstreuhandvermögens für den Erwerb des Hotelgrundstücks entgegenstünden, jedoch eine Anpassung der privatisierungsvertraglichen Zweckbindung zu erfolgen habe. Dies könne durch einen Änderungsvertrag oder durch eine entsprechende Weisung des Treugebers erfolgen. Erforderlich dafür ist ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Umsetzung der Stufe 3 des Masterplans im Szenario D wäre damit prinzipiell möglich und bedürfte entsprechender Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam.

Unabhängig davon setzt Szenario D allerdings den freihändigen Erwerb des Hotelgrundstücks zum Verkehrswert voraus. Es ist zu unterstellen, dass die unter lit. c) beschriebene fehlende Bereitschaft des Grundstückseigentümers zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrags sinngemäß auch für ein Ankaufsangebot der Landeshauptstadt Potsdam bzw. des Sanierungsträgers Potsdam gelten würde.

Eine Realisierung der Stufe 3 des Masterplans im Szenario D scheitert damit auch an der fehlenden Bereitschaft des bisherigen Grundstückseigentümers zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrags.



2.3.1.2. Übernahmeverlangen des Grundstückseigentümers

Neben dem freihändigen Erwerb des Grundstücks bestünde die Möglichkeit, nach vorbehaltloser Festsetzung der Sanierungsziele im Lustgarten den Hauseigentümer die Genehmigung der Durchführung von Bau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu versagen und damit ein Übernahmeverlangen des Eigentümers zu provozieren.

Rechtsgrundlage für ein derartiges Vorgehen wäre das Baugesetzbuch:

Gemäß § 145 Abs. 5 BauGB könnte der Eigentümer dann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, die es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten wäre, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Dem müsste das Versagen einer Genehmigung eines nach § 144 BauGB genehmigungspflichtigen Vorhabens oder Rechtsvorgangs vorausgehen. Ein Versagungsgrund läge zum Beispiel dann vor, wenn ein Bauantrag für Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen gestellt wurde, die Sanierungsziele jedoch den Abriss des Gebäudes vorsehen. Die mit den genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen einhergehende Verlängerung der Nutzungsdauer des Gebäudes würde der Umsetzung der Sanierungsziele entgegenstehen.

Im Falle des Übernahmeverlangens des Grundstückseigentümers wäre dieser in Höhe des Verkehrswertes zu entschädigen. Käme eine Einigung über die Übernahme des Grundstücks bzw. über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, könnte die LHP die Entziehung des Eigentums bei der Enteignungsbehörde beantragen. Im dortigen Verfahren wird auch die Höhe der Entschädigung bestimmt.

Allerdings ließe sich dieser Weg des Grundstückserwerbs nicht in den Finanzierungsszenarien C und D realisieren, da die Stadt bzw. das THV PM zur Übernahme des Grundstücks verpflichtet wäre. Da jedoch in den Alternativfinanzierungsszenarien A und B die Finanzierung wie dargestellt nicht möglich ist, scheidet diese Variante zum Grundstückserwerb im Ergebnis ebenso aus.

2.3.2. Abriss Mercure

Der Abriss des Gebäudes stellt mit Konkretisierung der Sanierungsziele als Ordnungsmaßnahme im Sinne des § 147 BauGB eine förderfähige Maßnahme nach Punkt B.4.4.1 der Anlage zur Städtebauförderungsrichtlinie 2015 dar. Wird die Abbruchmaßnahme nach Aufnahme in den Umsetzungsplan durch das Landesamt für Bauen und Verkehr bestätigt wird, kann eine Finanzierung aus bereits bewilligten, ggf. noch zu bewilligenden Fördermitteln oder aus Einnahmen im THV PM erfolgen. Eine Förderhöchstgrenze besteht nicht. Ordnungsmaßnahmen werden in der Regel zu 100% gefördert.



2.3.3. Neugestaltung des Hotelgrundstücks und Neptunbassin

Folgende Ausgaben werden angenommen:

Lustgarten Teilfläche E - Neptunbassin	500.000,00 €
Lustgarten Teilfläche B – „Wiese des Volkes“	1.611.360,00 €
Gesamt	2.111.360,00 €

Bezüglich der grundsätzlichen Finanzierung der Herstellung und Änderung von Freiflächen durch Städtebauförderungsmittel wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.1.1. verwiesen.



Zusammenfassung/Fazit

Die Maßnahmen zur Umsetzung des Masterplans für den Lustgarten sind grundsätzlich finanzierbar. Zum jetzigen Zeitpunkt können jedoch keine Aussagen darüber getroffen werden, in welchem Zeitraum dies erfolgen kann, insbesondere vor dem Hintergrund, dass Ankaufsbemühungen für das Grundstück des Mercure-Hotels gescheitert sind und es einen Eigentümerwechsel geben wird. Welche Pläne der zukünftige Grundstückseigentümer hat, ist bislang nicht bekannt.

Unabhängig davon können die Stufen 1 und 2 des Masterplans umgesetzt werden, wenn die Förderfähigkeit der Maßnahmen auch bei einer nur unvollständigen Umsetzung des Masterplans (ohne Einbeziehung des Hotelgrundstücks) vom Fördergeber bestätigt würde. Vor weiteren Entscheidungen über den Umgang mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2016 müssten deshalb die Umsetzungsmöglichkeiten in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber weiter untersucht werden.

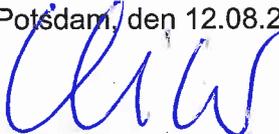
Die Änderung des Umsetzungsplanes mit Aufnahme der erforderlichen Maßnahmen zur Umgestaltung des Lustgartens könnte dann nach Konkretisierung der Sanierungsziele (ohne Finanzierungsvorbehalt) erfolgen. Würde die Förderfähigkeit bestätigt, wären Programmanträge zur Bewilligung von Fördermitteln zu stellen. Die Höhe der dann bewilligten Mittel richtet sich neben dem beantragten Bedarf maßgeblich nach der Höhe der insgesamt von Bund und Land bereitgestellten Mittel. Die zeitliche Umsetzung erfolgt zudem unter Berücksichtigung weiterer geplanter Einzelmaßnahmen zur Umsetzung der Sanierungsziele in der Potsdamer Mitte und deren Finanzierung.

Unterstellt, dass ein Ankauf des Hotelgrundstücks von dem neuen Grundstückseigentümer möglich wäre, kämen zwei Varianten der Finanzierung grundsätzlich in Betracht: Die Finanzierung aus dem Bewirtschaftungstreuhandvermögen oder der Ankauf über eine städtische Gesellschaft mit einer Restnutzungsdauer von weiteren 21 Jahren.

Ist auch der zukünftige Grundstückseigentümer nicht verkaufswillig, kann die LHP nur dann in den Besitz des Grundstücks gelangen, wenn der Eigentümer die Übernahme nach § 145 Abs. 5 BauGB verlangt.

Sanierungsträger Potsdam GmbH
Treuhand der Stadt Potsdam

Potsdam, den 12.08.2016


Bert Nicke


ppa.
Nadine Ryšlavý