



öffentlich

**Betreff:**

Bürgerhaushalt Potsdam 2017 "TOP 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger", Nummer 17:  
Instandsetzung und Modernisierung anstatt Abriss in Potsdams Innenstadt

Einreicher: Stadtverordnete B. Müller als Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung	Erstellungsdatum	19.10.2016
	Eingang 922:	

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
02.11.2016	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Öffentliche Finanzmittel in den innerstädtischen Sanierungsgebieten werden vornehmlich zur Instandhaltung und Modernisierung gegenwärtig genutzter und zukünftig weiterhin nutzbarer Gebäude eingesetzt.

Öffentliche Mittel werden für die Renovierung und **nicht** für den Abriss von Gebäuden der Potsdamer Innenstadt (wie z.B. der Fachhochschule, des Hotels Mercure, des Staudenhofs, des Minsk oder des Rechenzentrums) verwendet.

Vorsitzende  
der Stadtverordnetenversammlung

---

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**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.)

ggf. Folgebblätter beifügen

**Begründung:**

Der Vorschlag wurde im Bürgerhaushalt 2017 der Landeshauptstadt Potsdam eingereicht. Er erhielt von den Potsdamerinnen und Potsdamern bei der abschließenden Votierung insgesamt 10044 Punkte, wurde unter der Nummer 17 in die "Top 20 - Liste der Bürgerinnen und Bürger" aufgenommen und am 2. November 2016 der Stadtverordnetenversammlung übergeben.

**Anlage / Ergänzung:**

Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam (Stand August 2016):

Beim Einsatz öffentlicher Mittel für die Instandsetzung oder den Abriss von Gebäuden sind in erster Linie die Eigentumsverhältnisse sowie die Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung zum jeweiligen Gebäude ausschlaggebend.

Der Einsatz öffentlicher Mittel im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Potsdamer Mitte“ kann nur erfolgen, wenn angedachte Maßnahmen mit den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet übereinstimmen. Die Instandsetzung und Modernisierung des Fachhochschulgebäudes, des Hotel Mercure oder des Staudenhofes sind derzeit mit den Sanierungszielen nicht vereinbar.

Das Mercure, der Staudenhof sowie das Minsk befinden sich nicht in städtischem Eigentum. Kosten für Instandsetzung und Unterhaltung dieser Gebäude gehen ausschließlich zu Lasten der Eigentümer.

Das Hotel Mercure ist Eigentum eines Konsortiums französischer Finanzinvestoren. Die Stadtverordneten haben im Mai 2016 mit den konkretisierten Sanierungszielen für den Lustgarten lediglich beschlossen, dass das Hochhaus langfristig nicht an der Stelle erhalten bleiben soll. Dieser Beschluss steht jedoch noch unter Finanzierungsvorbehalt. Das Finanzierungskonzept hierzu liegt aufgrund des gerade erst vollzogenen erneuten Eigentümerwechsels des Hotels noch nicht vor. Es kann also heute noch keine Aussage getroffen werden, ob für den langfristigen Abriss öffentliche Mittel beansprucht werden sollen.

Das Wohngebäude am Staudenhof ist Eigentum der ProPotsdam GmbH. Die Stadtverordneten haben im November 2012 beschlossen, dass der Staudenhof bis zum Jahr 2022 Bestandsschutz hat. Ob das Haus dann abgerissen wird, ist noch nicht entschieden.

Das Minsk ist im Eigentum der Stadtwerke Potsdam. Der rechtsgültige Bebauungsplan ermöglicht für das Grundstück des Minsk eine Erhaltung oder alternativ eine Wohnbebauung.

Das Fachhochschulgebäude und das Rechenzentrum befinden sich im Treuhandvermögen Potsdamer Mitte. Für die Grundstücke gibt es von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Sanierungsziele, die den Abriss der Gebäude vorsehen. Eine Erhaltung der Gebäude hätte

erhebliche Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Mit Blick auf eine Änderung der Sanierungsziele zugunsten einer etwaigen Eigennutzung der Stadt müssten Grundstück und Gebäudebestand durch die Stadt aus dem Treuhandvermögen „heraus erworben“ werden, die umfangreich notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen, die Kosten der erforderlichen Umbaumaßnahmen entsprechend der künftigen Nutzungsart sowie die künftigen Betriebskosten inkl. Personalkosten müssten durch die Stadt getragen werden. Eine einfache „Umwidmung“ von bereits für die Abbruchmaßnahmen bestätigten zweckgebundenen Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz ist förderrechtlich nicht möglich.

#### Kosten:

Eine abschließende Prognose der für Erhaltung, Instandsetzung und Unterhaltung der genannten Bestandsgebäude für die Stadt entstehenden Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Für das Fachhochschulgebäude 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:

- Kosten von ca. 6 Mio. Euro für den „Herauskauf“ des Grundstücks durch die Stadt aus dem Treuhandvermögen.
- Setzt man beispielhaft die Baukosten an, die bei Sanierungs- und Umbau der Stadt- und Landesbibliothek zum Bildungsforum angefallen sind, so würden sich für die Erhaltung und Umnutzung des Fachhochschulgebäudes Baukosten von ca. 33,18 Mio. Euro ergeben.
- Jährlich anfallende Betriebskosten von ca. 450.000 Euro sowie zzgl. ca. 100.000 Euro für die Personalkosten von mindestens zwei Hausmeistern
- Zusätzliche Kosten für die erforderliche bauliche Anpassung der Südfassade sowie der im Bereich Verbinder angrenzenden Räume inkl. deren Nutzung im Bildungsforum. Der Umfang ist abhängig von der künftigen Nutzungsart des Fachhochschulgebäudes unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Belange. Anzurechnen wären jedoch sicher die bereits verausgabten Mehrkosten von 150.000 Euro beim Umbau Bildungsforum. 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.

Für das Fachhochschulgebäude sowie das Rechenzentrum wären zudem aufgrund der grundsätzlichen Umsteuerung der bisherigen durch die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung kontinuierlich konkretisierten Sanierungsziele mit dem Fördermittelgeber förderrechtlich zu klären, ob und inwieweit die Instandsetzung und der Umbau 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. Sollten sich im Ergebnis ein Defizit der Sanierungsmaßnahme oder begründete Rückzahlungsforderungen durch den Fördermittelgeber ergeben, muss hierfür die Stadt Potsdam aufkommen. In diesem Zusammenhang kann es auch zu Auswirkungen auf den städtischen Haushalt bei Nichtverkauf der Grundstücke insbesondere in den Blöcken III und IV kommen, da die Erlöse aus der Reprivatisierung ins Treuhandvermögen eingebracht wie erworbener Grundstücke grundsätzlicher Bestandteil der Fördersystematik sind.

#### Ergänzung/Zusatz zur Einschätzung zum Mercure-Hotel (Stand Oktober 2016):

Es bestehen aufgrund des aktuell erfolgten Verkaufs der Gesellschaftsanteile der Besitzgesellschaft gegenwärtig seitens der Stadt keinerlei Handlungsoptionen im Hinblick auf das Hotelgrundstück. Ausgehend vom Grundanliegen des Bürgerbegehrens zur Potsdamer Mitte wurde außerdem im September 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass die Landeshauptstadt Potsdam alle Bemühungen zum Erwerb des Mercure mit dem Ziel des Abrisses des Hotelgebäudes einstellt. Eine Diskussion über die Zulässigkeit einer Umgestaltung des Hotelgebäudes oder dessen räumlicher Verlagerung ist frühestens dann zu führen, wenn der Eigentümer das Hotel im derzeitigen baulichen Zustand nicht mehr weiter betreiben möchte.

#### **Zusammenfassung der Vorschläge:**

Vorgeschlagen wird, dass öffentliche Finanzmittel in den innerstädtischen Sanierungsgebieten vornehmlich zur Instandhaltung und Modernisierung gegenwärtig genutzter und zukünftig weiterhin

nutzbarer Gebäude eingesetzt werden. Es sollten keine öffentlichen Mittel für den Abriss von Gebäuden der Potsdamer Innenstadt (wie z.B. der Fachhochschule, des Hotels Mercure, Staudenhofs, Minsk oder Rechenzentrums) verwendet werden. Statt des Abriss sollten diese Gebäude renoviert und als Teil unserer Geschichte akzeptiert werden.

**Originalvorschläge:**

*Der Vorschlag wurde nach der Priorisierung vom Redaktionsteam, in dem Vertreter der Bürgerschaft und Verwaltung tätig waren, aus mehreren Vorschlägen zusammengefasst:*

*215 | Sparsam wirtschaften - kein Geld für den Abriss funktionstüchtiger Gebäude  
Die Haushaltsführung der Landeshauptstadt Potsdam fühlt sich dem Grundsatz des verantwortungsvollen und wirtschaftlichen Umgangs mit öffentlichen Finanzen verpflichtet. Das heißt: Für den Abriss funktionsfähiger Gebäude der Potsdamer Innenstadt, wie z.B. der Fachhochschule oder des Hotels Mercure, werden keine Gelder der öffentlichen Hand (Steuereinnahmen, Landes- und Bundeszuwendungen, Erträge der städtischen Betriebe) verwendet. Stattdessen sollten öffentliche Finanzmittel in den innerstädtischen Sanierungsgebieten vornehmlich zur Instandhaltung und Modernisierung gegenwärtig genutzter und zukünftig weiterhin nutzbarer Gebäude eingesetzt werden.*

*786 | Jetzige Potsdamer Mitte als Teil unserer Geschichte akzeptieren  
Statt des Abriss der Fachhochschule, des Minsk, des Staudenhofs und des ehemaligen Rechenzentrums sowie des Hotels Mercure sollten diese Gebäude renoviert und als Teil unserer Geschichte akzeptiert werden. Ansonsten wird die Umgestaltung ein „Fass ohne Boden“.*

*Das Redaktionsteam weist darauf hin, dass im Rahmen der Vorschlagssammlung weitere Vorschläge gegen den Abriss der benannten Gebäude in Potsdam vorgetragen wurden.*