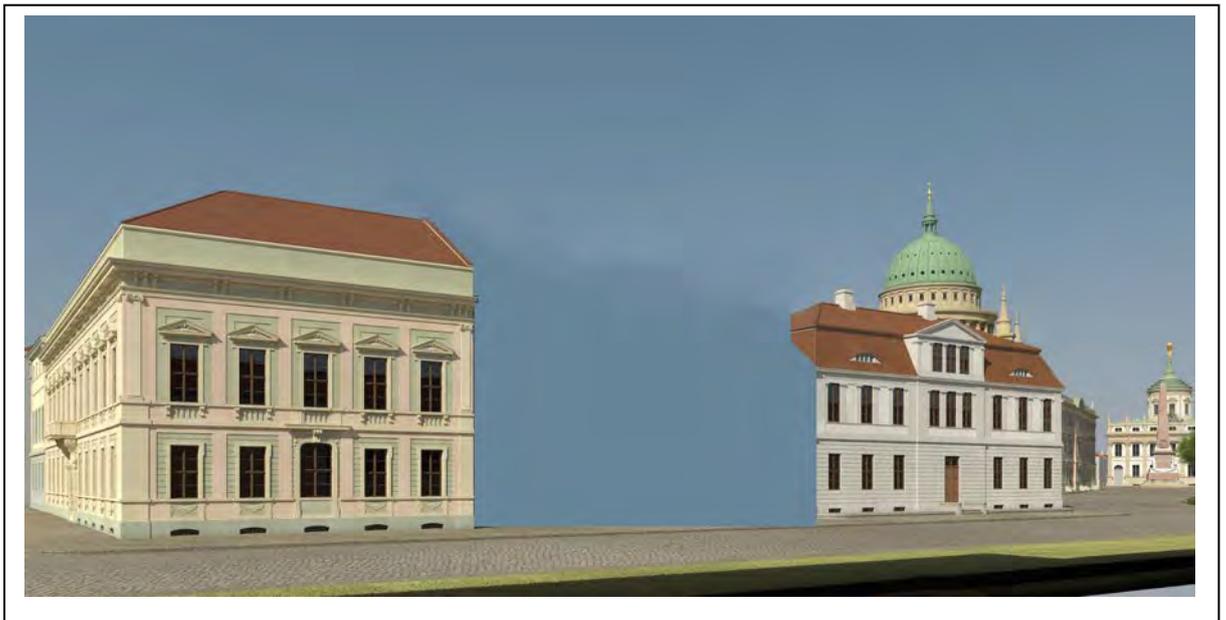


## **Machbarkeitsstudie für die Variante B des Synagogenneubaus mit Gemeindezentrum in Potsdam**



Im Auftrag des: **Synagogen-Förderverein Potsdam e.V.**

Potsdam, den 8. Mai 2012

## INHATSVERZEICHNIS

0	Zusammenfassung.....	5
1	Ausgangssituation .....	7
2	Aufgabenstellung.....	9
2.1	Einhaltung der „Roten Linien“ .....	10
2.2	Einhaltung des Funktions- und Raumprogramms .....	11
2.3	Einhaltung zusätzlicher Prämissen .....	12
2.4	Wirtschaftlichkeit.....	12
3	Variante B .....	14
3.1	Allgemeine Konzeptbeschreibung.....	14
3.2	Synagogenneubau.....	16
3.2.1	1. Untergeschoss (Keller) Mikwen .....	16
3.2.2	Erdgeschoss Veranstaltungsbereich.....	19
3.2.3	1. Obergeschoss Synagoge.....	23
3.2.4	2. Obergeschoss Frauenempore .....	27
3.2.5	Dachgeschoss .....	29
3.3	Hotel „Zum Einsiedler“ .....	31
3.3.1	Jüdisches Gemeindezentrum.....	33
3.3.2	Investorenkonzept.....	37
3.3.3	Investor Bürgerstadt AG.....	38
3.3.4	Investor Kondor Wessels Holding GmbH.....	40
3.3.5	Investorengemeinschaft Dr. Pollock/ Dr. Wilderink .....	42
4	Wirtschaftlichkeitsuntersuchung .....	43
4.1	Methodik der Wirtschaftlichkeitsberechnung.....	43
4.2	Grunddaten und Annahmen.....	44

4.2.1	Investitionskosten .....	45
4.2.2	Betriebskosten .....	46
4.3	Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.....	48
5	Prüfergebnisse Machbarkeit Variante B .....	50
5.1	Einhaltung der „Roten Linien“ .....	50
5.2	Einhaltung des Funktions- und Raumprogramms .....	52
5.3	Einhaltung zusätzlicher Prämissen .....	52
5.4	Wirtschaftlichkeit und Finanzierung .....	54
6	Weitere Vorgehensweise .....	55
7	Anlagen .....	56

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Historische Schloßstraße, <i>Friends of Dresden, New York, Andreas Hummel, arte 4 D</i> .....	15
Abbildung 2	Grundriss 1. UG Ursprungentwurf, <i>Rohbauausschreibung vom 10.3.2011 BLB</i> .....	16
Abbildung 3	Funktionsprogramm 1. UG .....	17
Abbildung 4	Flächenbedarf 1. UG .....	18
Abbildung 5	Funktionsprogramm Erdgeschoss .....	21
Abbildung 6	Flächenbedarf Erdgeschoss .....	22
Abbildung 7	Funktionsprogramm 1. Obergeschoss.....	25
Abbildung 8	Flächenbedarf 1. Obergeschoss.....	26
Abbildung 9	Funktionsprogramm 2. Obergeschoss.....	27
Abbildung 10	Flächenbedarf 2. Obergeschoss.....	28
Abbildung 11	Funktionsprogramm Dachgeschoss .....	29
Abbildung 12	Flächenbedarf Dachgeschoss .....	30
Abbildung 13	Historische Ansicht des Hotels "Zum Einsiedler" .....	31
Abbildung 14	Sichtachse Hotel "Zum Einsiedler" - Garnisonskirche .....	32
Abbildung 15	Zerstörung der Proportionen des Hotels "Zum Einsiedler" durch den Ursprungsentwurf .....	33
Abbildung 16	Funktionsprogramm 1. Untergeschoss .....	35
Abbildung 17	Funktionsprogramm Erdgeschoss .....	35
Abbildung 18	Funktionsprogramm 1. Obergeschoss.....	36
Abbildung 19	Funktionsprogramm Dachgeschoss .....	36
Abbildung 20	Projekt Musikerhaus der Bürgerstadt AG .....	39
Abbildung 21	Projekt Havelufer Potsdam von Kondor Wessels .....	41
Abbildung 22	Adlon Gästehaus Am Lehnitzsee 2 in Potsdam.....	42
Abbildung 23	Baukosten Synagoge.....	45
Abbildung 24	Betriebskosten p.a. Synagoge und Gemeindezentrum.....	47
Abbildung 25	Ergebnisse Annuitäten Kapitaldienst und Betriebskosten.....	48
Abbildung 26	Gesamtflächen Variante B.....	51

## 0 Zusammenfassung

Der Synagogen-Förderverein Potsdam e.V. (SFP) hat die Aufgabe übernommen für die Variante B des Synagogeneubauprojektes eine Machbarkeitsstudie erstellen zu lassen. Die Variante B beinhaltet ein **Synagogengebäude in moderner Architektur mit den drei Grundfunktionen: Synagoge, Mikwen und Veranstaltungsraum**. Die Funktions- und Aktivitätsräume werden im anliegenden Gebäude untergebracht, das als **historisches Hotel „Zum Einsiedler“ durch einen Investor mit einer Leitfassade rekonstruiert** werden soll.

Für beide Varianten wurden von den beiden jüdischen Gemeinden in Potsdam, in Abstimmung mit der Landesregierung, ein **Positionspapier zur zwingenden Einhaltung sogenannter „Roter Linien“, ein Funktions- und Raumprogramm und die Einhaltung zusätzlicher Prämissen für das Synagogenprojekt einvernehmlich vereinbart**, die in der Machbarkeitsstudie zu überprüfen waren.

In Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachleuten hat der SFP Architektenentwürfe in Form von grundsätzlichen Funktions- und Raumprogrammen einschließlich des zugehörigen Flächenbedarfs erarbeiten lassen und sie im Rahmen der Machbarkeitsstudie auf Einhaltung der Vorgaben überprüft.

Zusätzlich hat der SFP potentielle Investoren/Sponsoren für die Rekonstruktion des Hotels „Zum Einsiedler“ identifiziert und mit **drei Investoren Letter of Intent für den Bau des Hotels „ Zum Einsiedler“** vereinbart, mit der Auflage Teile des Gebäudes für Funktions- und Aktivitätsräume des jüdischen Gemeindezentrums zur Verfügung zu stellen.

Der vorläufige Entwurf für die Synagoge und das Hotel „Zum Einsiedler“ der Variante B ergibt eine **Nettogeschossfläche von max. 1.900 m<sup>2</sup>**, die sich auf eine **dreigeschossiges Synagogengebäude mit max. 1.300 m<sup>2</sup> NGF** und

**Funktionsräume im rekonstruierten Hotel „Zum Einsiedler“ mit max. 600 m<sup>2</sup> NGF aufteilen.**

Die Unterbringung der drei Grundfunktionen der Synagoge in einem Gebäude und die separate, aber durchgängig in Verbindung stehende, Unterbringung der Funktions- und Aktivitätsräume im Nachbargebäude eines Baukomplexes ergibt bei einer um **mehr als 20% vergrößerten NGF** genügend Flexibilität zur Einhaltung der unabdingbaren Vorgaben. Zusätzlich wird **trotz geringer NGF dadurch eine Vergrößerung der Synagoge (Betsaal) und des Veranstaltungsbereiches sichergestellt**

Für die Einhaltung der acht „Roten Linien“, der Einhaltung des Funktions- und Raumprogramms sowie der Einhaltung der sechs zusätzlichen Prämissen konnte der Nachweis geführt werden, dass **mit der Variante B alle Bedingungen eingehalten werden können.**

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ergab, dass die Budgetobergrenze von 4,5 Mio. € Investitionssumme für das Gesamtprojekt bei der Variante B eingehalten werden kann, wenn die notwendigen Funktions- und Aktivitätsräume im Hotel „Zum Einsiedler“ weitgehend kostenlos der jüdischen Stiftung für das Synagogenprojekt zur Verfügung gestellt werden kann. Ist das nicht der Fall, muss der Differenzbetrag durch Sponsoren finanziert werden.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Variante B ergibt einen zukünftigen **Finanzierungsbedarf von jährlich 410 TEURO**, der sich aus 123 TEURO p.a. für den Gebäudebetrieb der Synagoge mit Gemeindezentrum und 287 TEURO p.a. für den Kapitaldienst zusammensetzt.

Als Fazit kann mit der Variante B eine würdevolle und erhabene Synagoge in moderner Architektursprache entstehen, mit einem Gemeindezentrum in einem historischen stadtbildprägenden Gebäude an repräsentativer Lage in Potsdams Mitte, dass die **Budgetgrenze von 4,5 Mio. € für das Gesamtprojekt einhalten kann und größer ist und mehr Fläche bietet als der Ursprungsentwurf.**

## 1 Ausgangssituation

Im Juni 2011 hat die Landesregierung einen Baustopp für den Synagogenbau verhängt, nachdem in einem Schlichtungsgespräch zwischen den jüdischen Gemeinden und den beiden Vereinen unter Leitung des Zentralrates der Juden in Deutschland eindeutig festgestellt wurde, dass auf Basis des Haberland-Entwurfes kein Kompromiss möglich sei.

Die Landesregierung hatte die Jüdische Gemeinde Potsdam (JGP) und die Synagogen-Gemeinde Potsdam (SGP) aufgefordert, sich auf ein gemeinsames Nutzungs- und Betreiberkonzept für die Synagoge und Gemeindezentrum zu einigen, bevor mit dem Synagogenbau in Potsdam begonnen werden kann. Gleichzeitig hatte sie weiterhin die 4,5 Mio. € für den Bau zugesichert, hat aber erklärt in Zukunft nicht mehr Bauherr sein zu wollen. Die Rolle des Bauherrn soll eine noch zu gründende Stiftung übernehmen, in der nur jüdische Gemeinden vertreten sein sollen.

Anfang dieses Jahres haben sich die beiden jüdischen Gemeinden in Potsdam in Moderationsgesprächen, initiiert von der Landesregierung Brandenburg, auf die weitere Vorgehensweise beim Synagogenneubauprojekt geeinigt.

Grundlage für die weitere Vorgehensweise sind die folgenden vier schriftlichen, einvernehmlichen Vereinbarungen:

- **Anlage 1:** Schreiben der AG Projekt Synagoge an Herrn Staatssekretär Gorholt vom 28.2.2012
- **Anlage 2:** Positionspapier „Rote Linien“ vom 28.2.2012 über die unterschiedlichen Prioritäten der beiden Gemeinden zum Synagogenbau.
- **Anlage 3:** Raumprogramm der neuen Synagoge mit Flächenangaben

- **Anlage 4:** Ergebnisprotokoll der Beratung bei Herrn Staatssekretär Gorholt am 16.03.2012 mit Vertretern der Stadt Potsdam, dem Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) und den beiden Potsdamer Jüdischen Gemeinden zum weiteren Vorgehen „Synagogenbau Potsdam“

Auf Basis dieser Vorgaben sollten bis Anfang Mai 2012 zwei Realisierungsvarianten in Machbarkeitsstudien überprüft werden, um anschließend eine Entscheidung treffen zu können:

1. **Variante A** Synagoge in der Kubatur des Ursprungentwurfes auf dem bisherigen Synagogengrundstück plus Zukauf eines Teils des Nachbargrundstücks (ehem. „Einsiedler“), um auf der zusätzlichen Fläche die Funktionsräume für das Gemeindezentrum unterzubringen.
2. **Variante B** Synagoge auf der Fläche des historischen Grundstücks plus Binder zum Einsiedler. Erwerb des Nachbar- bzw. Eckgrundstück (ehem. Hotel „Zum Einsiedler“) komplett von einem externen Investor und Errichtung eines Gebäudes, in dem die Funktionsflächen des Gemeindezentrums untergebracht werden.

Während der BLB mit der Machbarkeitsstudie für die Variante A beauftragt ist, wurde die folgende Machbarkeitsstudie für die Variante B unter Leitung des Synagogen-Fördervereins Potsdam e.V. (SFP) erstellt.

Auf der Grundlage der Beratungsergebnisse erfolgen ggfs. Überarbeitungen der Studien, die in einem weiteren Termin im Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur (MWFK) Ende Mai 2012 abschließend beraten werden.

Anschließend soll über das weitere Vorgehen unter Berücksichtigung der vorgegebenen Prämissen entschieden werden.

## 2 Aufgabenstellung

Mit der Machbarkeitsstudie soll die Variante B einer detaillierten Prüfung unterzogen werden:

- Ob bzw. inwieweit alle einvernehmlich beschriebenen Funktionen der gemeinsamen Funktionsliste
- unter Einhaltung der „Roten Linien“ sowie
- zusätzlicher Prämissen
- auf den ehemaligen Grundstücken Schloßstraße 9 und dem Grundstück des historischen Hotels „Zum Einsiedler“ in der Schloßstraße 8 und der Friedrich-Ebert-Straße 122 realisiert werden können.
  
- Dabei wird auch aufgezeigt, welche baulichen, finanziellen und organisatorischen Konsequenzen dies gegenüber dem Ursprungsentwurf hätte.
  
- In einer Lebenszykluskostenbetrachtung soll die Wirtschaftlichkeit der Variante B über einen Zeitraum von 25 Jahren bewertet sowie die jährliche Belastung der Stiftung aus Finanzierung des Synagogenneubaus und dem Gebäudebetrieb berechnet werden.

## 2.1 Einhaltung der „Roten Linien“

Bei den „Roten Linien“ (**Anlage 2**) für die Synagoge und ein jüdisches Zentrum handelt es sich um die Positionen der beiden Gemeinden im Zusammenhang mit dem Synagogenbau, die mit unterschiedlichen Prioritäten von den Gemeinden eingebracht sind. Es soll aber versucht werden, diese "Roten Linien" einvernehmlich in einem Synagogenbau umzusetzen.

Die folgenden acht „Roten Linien“ wurden von uns wie folgt kategorisiert:

- a. **B = Bau**                    Zwingend einzuhaltenden Bauvorgaben
  - b. **A = Architektur**    Gestalterische Vorgaben, die nicht im Widerspruch zur Baukonstruktion stehen dürfen, aber dem späteren Architekturentwurf vorbehalten sind.
  - c. **N = Nutzung**            Einzuhaltende Nutzungsregeln, zumeist sabbatikalischer Art, die ebenfalls nicht im Widerspruch zur Baukonstruktion stehen dürfen. Die Flächenangaben im Raumprogramm (Anlage 3) sind als Mindestangaben zwingend einzuhalten.
- 
1. **A:**    Das Zentrum soll optisch und als sakraler jüdischer Ort erkennbar sein mit repräsentativer und erhabener Wirkung. (SGP)  
\* *Für die JGP hat das sakrale Aussehen nicht erste Priorität, sondern die Erkennbarkeit als jüdischer Ort.*
  2. **B:**    Synagoge, Veranstaltungssaal, Aktivitätsräume und Verwaltungsräume sollen in einem Baukomplex entstehen. (JGP)
  3. **N:**    Die entscheidenden religiösen Funktionen (Synagoge, Küche, Mikwe) sollen auf dem höchsten religiösen Standard der zum gegebenen Zeitpunkt in Potsdam aktiven religiösen Richtung gestaltet und betrieben werden.
  4. **N:**    Die sabbatikalischen Regeln sollen von allen Beteiligten eingehalten werden.

5. **B:** Um strikte sabbatikalische Regeln einhalten zu können, soll die Synagoge nicht höher als im 1. OG liegen. (SGP)
6. **N:** Zu jüdischen Feierlichkeiten sollen keine parallelen Aktivitäten stattfinden, die diesen widersprechen.
7. **N:** Das Zentrum soll kulturelle Aktivitäten von mittelgroßem Umfang ermöglichen.
8. **A:** Das Zentrum soll für Begegnung von Juden und Nicht-Juden offen und einladend gestaltet werden und in diesem Sinne auch als Versöhnungszentrum wirken. (SGP)

*\*Das Zentrum soll in erster Linie für Juden gebaut werden. (JGP)*

Damit kann die Variante B vorerst nur auf die beiden Bedingungen Bau Nr. 2 und Nr. 5 überprüft werden. Alle übrigen Bedingungen für Architektur und Nutzung nur insoweit Baukonstruktion oder Gestaltung dazu im Widerspruch stehen.

## 2.2 Einhaltung des Funktions- und Raumprogramms

Der Ursprungsentwurf hatte eine Kubatur mit einer Grundrissgröße von 27,24 m in der Breite (Straße und Hof) und einer Tiefe von 19,49 m und war mit dem Erdgeschoss 4 Geschosse hoch. Die Höhe über Geländeoberkante betrug 18,60 m.

Die gesamte NGF des Ursprungentwurfes betrug	<u>1.538,5 m<sup>2</sup></u>
• 1. Untergeschoss/Keller	310,8 m <sup>2</sup>
• Erdgeschoss	339,1 m <sup>2</sup>
• 1. Obergeschoss	298,5 m <sup>2</sup>
• 2. Obergeschoss	261,9 m <sup>2</sup>
• 3. Obergeschoss	182,3 m <sup>2</sup>
• 4. Obergeschoss/Dachterrasse	145,9 m <sup>2</sup>

Das Raumprogramm der neuen Synagoge (**Anlage 3**) weist eine gesamte Fläche von 1.304 m<sup>2</sup> aus, enthält aber im Wesentlichen nur Nutzflächen (NF). Es fehlen noch Verkehrsflächen (VF) und Funktionsflächen (FF). Es ist somit nicht vergleichbar mit der der NGF des Ursprungentwurfes. Da aber die einzelnen NF der Räume angegeben sind, kann die Einhaltung des Funktions- und Raumprogramms der Variante B hinreichend überprüft werden.

### **2.3 Einhaltung zusätzlicher Prämissen**

In der Machbarkeitsstudie muss die Variante B auf die Einhaltung folgender zusätzlicher Prämisse überprüft werden:

1. Ein Sponsor/Investor muss in einem überschaubaren, noch genau festzulegenden Zeitraum gefunden werden.
2. Alle einvernehmlich beschriebenen Funktionen müssen in dem Gebäude bzw. den beiden Gebäuden untergebracht werden können.
3. Sie müssen zum gleichen Zeitpunkt nutzbar werden.
4. Sie müssen im Rahmen des Gesamtprojekts finanziert sein.
5. Über die am Verkehrswert orientierte Zurverfügungstellung des Ergänzungsgrundstücks kann es vorerst kein weiteres finanzielles Engagement der Stadt für den Synagogenbau geben.
6. Von Seiten des Landes ist die Investitionssumme für das Gesamtprojekt bei ca. 4,5 Mio. € zur Verfügung stehenden Mitteln gedeckelt.

### **2.4 Wirtschaftlichkeit**

Zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit wird gemäß Neufassung der Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) im Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) vom 15. Dezember 2011-B 10 – 8111.1/0. eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach dem Lebenszykluskostenansatz in diesem Fall über einen Zeitraum von 25 Jahren durchgeführt.

Bei dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden die Kosten für die investiven Maßnahmen, wie Planung und Bau, die Kosten für die Finanzierung als Kapitaldienst sowie die Betriebskosten für die Immobilie über die Laufzeit von 25 Jahren berechnet. Es ist ein ganzheitlicher Kostenansatz, der auch Risikokosten berücksichtigt.

Als Ergebnis werden die beiden jährlichen Zahlungsströme für das Synagogenprojekt in Form des Kapitaldienstes (Zinsen + Tilgung) als auch die Gebäudemanagementkosten dargestellt.

### **3 Variante B**

Die Vorgaben für die Variante B lauten:

Das bisherige Synagogengrundstück wird erweitert, indem das Nachbar- bzw. Eckgrundstück (ehemaliges Hotel „Zum Einsiedler“) komplett von einem externen Investor erworben und bebaut wird.

Der Investor solle jedoch einen Teil der von ihm bebauten Fläche für Ergänzungsflächen der Synagoge zur Verfügung stellen. Auf den Ergänzungsflächen sollen insbesondere die Funktionsräume untergebracht werden, die bisher im Erdgeschoss des Ursprungentwurfes geplant waren.

Stattdessen soll nun der Veranstaltungsraum im Erdgeschoss (bisher 1. OG) Platz finden, im 1. OG soll nun der eigentliche Synagogenraum (bisher 2.OG) untergebracht werden.

#### **3.1 Allgemeine Konzeptbeschreibung**

Die Variante B ist vom SFP von Anfang an verfolgt worden, weil auf dem engen Grundstück des Ursprungentwurfes in Schoßstraße 9 nur die Trennung der Funktionsräume vom Synagogengebäude es möglich machen:

- Eine Synagogenutzung entsprechend den sabbatikalischen Regeln der orthodoxen jüdischen Gemeinden sicherzustellen.
- Eine würdevolle, erhabene Synagoge in moderner Architektur zu errichten, die als sakraler, jüdischer Ort erkennbar ist, obwohl er in einer Häuserzeile historischer Gebäude eingeschlossen ist.
- Eine Baukonstruktion für die Synagoge ermöglicht, die wirtschaftlicher ist und eine flexiblere Nutzung ermöglicht.
- Eine Einpassung der Synagoge in das Stadtbild nach den barocken Proportionen architektonisch zu gestalten, was mit dem Ursprungsentwurf nicht möglich war.

Deshalb sieht die Grundstruktur der Variante B eine Synagoge in moderner Architektur auf dem Grundstück des Ursprungentwurfes vor, allerdings nur mit drei Geschossen anstelle der vorherigen vier Geschosse.

Das Synagogengebäude soll auf einem Grundstück mit einer Breite von ca. 24,00 m entstehen, was dem historischen Grundstück in der Schloßstraße 9 zwischen Kabinettshaus und ehemaligen Hotel „Zum Einsiedler“ plus den sogenannten Binder entspricht.



**Abbildung 1 Historische Schloßstraße, *Friends of Dresden, New York, Andreas Hummel, arte 4 D***

Die Tiefe des Synagogengebäudes entspricht mit ca. 19,00 m der Tiefe des Ursprungentwurfes für das 1. UG und das EG. Die Geschosse darüber haben eine Tiefe von 12,00 m.

Die Funktionsräume, die nicht im Synagogengebäude untergebracht werden können, sollen in dem Gebäudeteil des historischen Hotels „Zum Einsiedler“ westlich vom Eingang auf der Schloßstraße (ohne Binder) in den zwei Stockwerken inklusive Dachgeschoss ausgebaut werden. Das Hotel „Zum Einsiedler“ soll mit Leitfassade gemäß dem Leitbautenkonzept der Stadt Potsdam rekonstruiert werden.

### 3.2 Synagogenneubau

Die Synagoge wird in moderner Architektur gebaut und soll sich in ihrer Dreigeschossigkeit auf die drei Grundfunktionen Mikwen, Veranstaltungsraum und Betsaal (Synagoge) konzentrieren.

#### 3.2.1 1. Untergeschoss (Keller) Mikwen

Hier wird die Gestaltung, Größe und Anordnung des Ursprungentwurfes weitgehend unverändert übernommen.

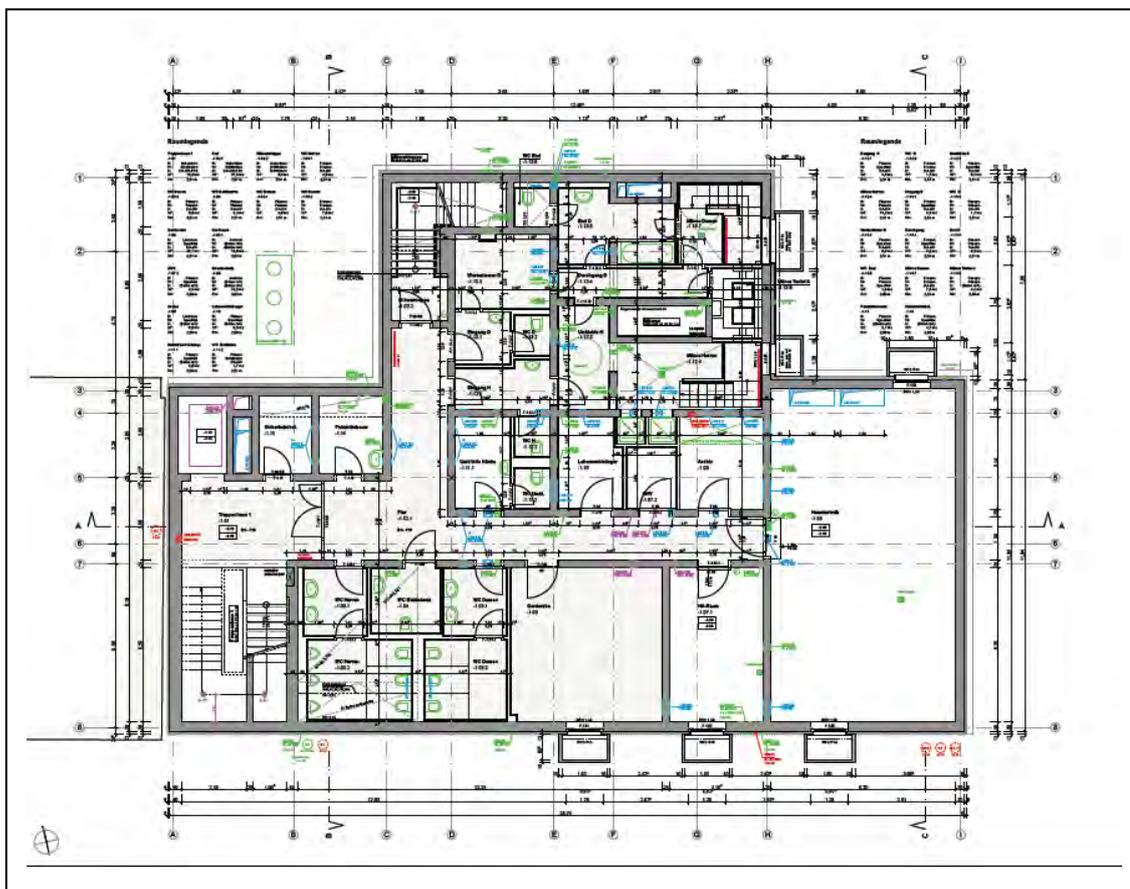


Abbildung 2 Grundriss 1. UG Ursprungentwurf,  
Rohbauausschreibung vom 10.3.2011 BLB

Das Funktionsprogramm für das Untergeschoss sieht wie folgt aus:

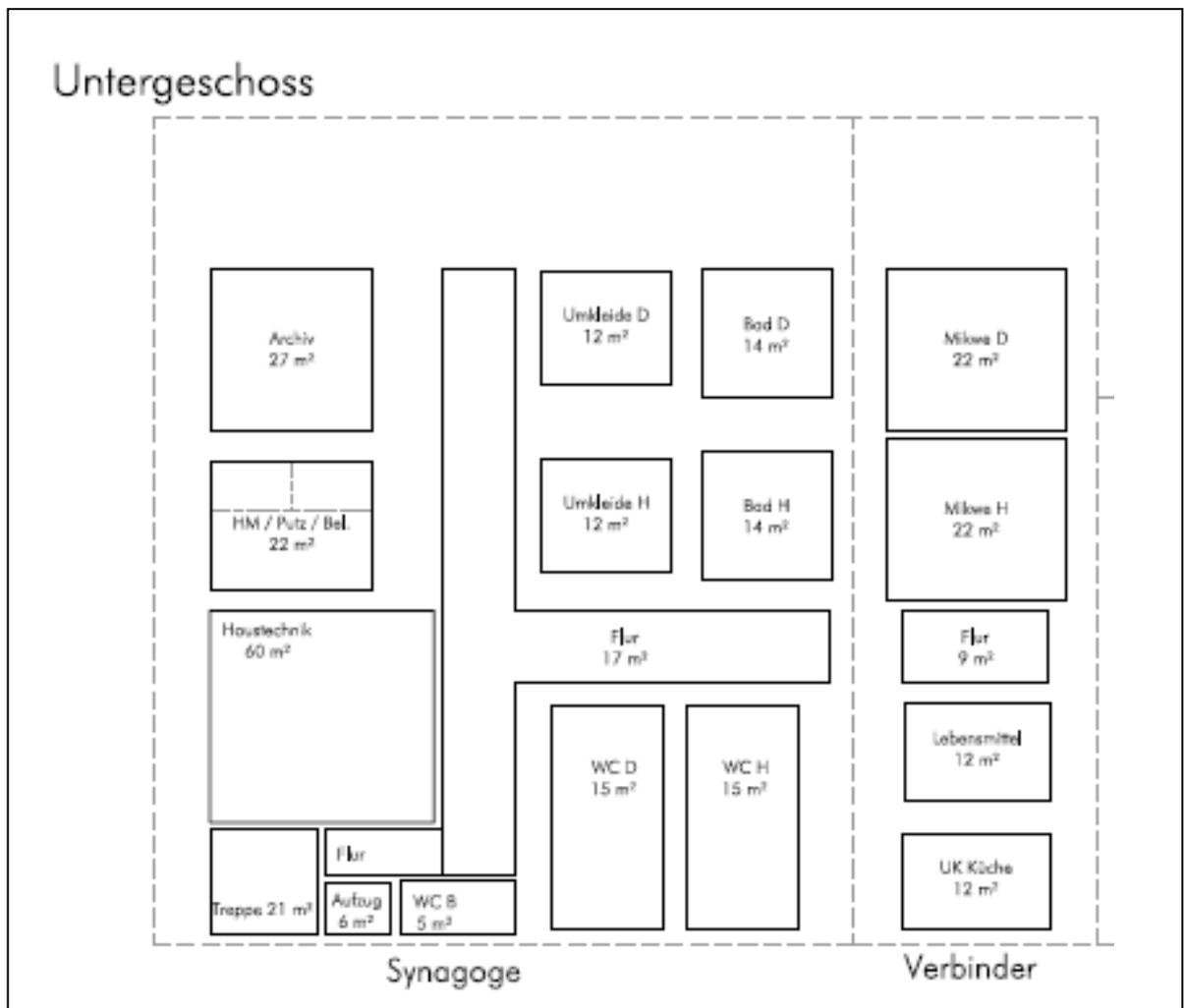


Abbildung 3 Funktionsprogramm 1. UG

Der Flächenbedarf ergibt sich laut Raumprogramm wie folgt für das Untergeschoss:

\* Soll = Anlage 3, im Wesentlichen nur Nutzfläche (NF), es fehlen die Verkehrsflächen (VF)

<b>1. Untergeschoss</b>		<b>Mikwen</b>		
<b>Gebäude</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>NGF in m<sup>2</sup></b>	<b>*SOLL</b>	
<b>Synagoge</b>	Treppenhaus	21,00	-	
	Aufzug	6,00	-	
	Flur (Verbinder)	9,00	-	
	Flur (Synagoge)	17,00	-	
	WC Behinderte	4,00	5,00	
	WC Herren	15,00	15,00	
	WC Damen	15,00	13,00	
	Hausmeister, Putzmittel, Sicherheitsbeleuchtung	22,00	20,00	
	Archiv	27,00	20,00	
	Lebensmittel	12,00	10,00	
	Haustechnik	60,00	60,00	
	Umkleide Küchenpersonal	12,00	10,00	
	Umkleide Herren	12,00	9,00	
	Umkleide Damen	12,00	12,00	
	Bad Herren	14,00	9,00	
	Bad Damen	14,00	12,00	
	Mikwe Herren	22,00	15,00	
	Mikwe Damen	22,00	15,00	
		<b>Summe:</b>	<b>316,00</b>	<b>225,00</b>
	<b>Einsiedler</b>	<b>Gemeinsame Räume</b>		
Jugendraum		42,00	40,00	
Treppenhaus		19,00	-	
Flur		30,00	-	
	<b>Summe:</b>	<b>91,00</b>	<b>40,00</b>	
	<b>SUMME 1. UG</b>	<b>407,00</b>	<b>265,00</b>	
	<b>Ursprungsentwurf 1. UG</b>	<b>310,80</b>		

Abbildung 4 Flächenbedarf 1. UG

Die Flächenangaben in der Spalte \* Soll sind dem vorgegebenen Flächen und Raumprogramm der **Anlage 3** entnommen.

Die Flächenangabe in der Spalte NGF in m<sup>2</sup> sind die geplanten Flächen für die Variante B.

Die Flächenangaben in roter Schrift sind die Flächenangaben des Ursprungentwurfes.

### 3.2.2 **Erdgeschoss Veranstaltungsbereich**

Das Erdgeschoss ist für die Öffentlichkeit und als Veranstaltungsbereich vorgesehen. Die Räume werden dabei soweit wie möglich multifunktional genutzt. Hauptraum ist der „Gemeindesaal“ oder „Veranstaltungssaal“. Im Leben einer Jüdischen Gemeinde spielen groß angelegte Feierlichkeiten eine große Rolle.

Diese finden mehrmals im Jahr zu jüdischen Feiertage statt:

- Sabbatikal\*: Neujahr (Rosh-Hashana), Laubhüttenfest (Sukkot), Passah-Fest, das jüdische Wochenfest (Schawuot),  
*\*Unter „sabbatikal“ sind alle Restriktionen zu berücksichtigen, die nach dem jüdisch-orthodoxen Gesetz definiert sind. Das Wesentliche hierbei ist das Verbot auf Betätigung von stromversorgten Geräten -direkt oder indirekt. Klimaanlage und Beleuchtung müssen ausschließlich automatisch geregelt werden -unabhängig vom menschlichen Gebrauch.*
- Nicht-Sabbatikal: Lichterfest (Chanukka), Tu Bishwat, der „jüdische Fasching“ (Purim), Lag Baomer.

Zu diesen Feiertagen ist es üblich, große Feiern unter Beteiligung der Ganzen Gemeinde zu veranstalten.

Diese Feierlichkeiten beinhalten drei Teile:

1. Rituelle/religiöse Aktivität (Gottesdienst oder Lesung)
2. Festmahl
3. Kulturprogramm bzw. Unterhaltung.

Der Veranstaltungssaal soll die Teile 2. & 3. unbedingt ermöglichen und in unmittelbarer Nähe zum Betsaal (Synagoge) stehen, in dem rituelle/religiöse Aktivitäten stattfinden.

Für den Veranstaltungsbereich ist die unmittelbare Verbindung zu einer Küche unverzichtbar. Es ist eine milchige Küche vorgesehen, die auch als Cafeteria-Küche dient. Möglich soll auch der Verkauf von überschaubaren koscheren Produkten sein.

Die fleischige Küche ist ebenfalls für Gemeindeveranstaltungen vorgesehen, wobei eine Verkopplung mit Gastronomie möglich ist.

Bei einer geschätzten Anzahl von 800 - 1.000 Juden in Potsdam (abgesehen von nicht-jüdischen Familienmitgliedern), ist eine Beteiligung von 200-250 Personen in solchen Veranstaltungen durchaus realistisch und regelrecht auch erwünscht.

Berücksichtigt wurden deshalb für den Veranstaltungssaal:

- Die Realisierung einer Tischplatzierung für 200 Personen.
- Die Einrichtung einer Darstellungsfläche/Bühne bzw. Tanzfläche.  
(Kindertheater, Kinderchor, andere darstellerische Einlagen, Band etc.)
- Die technischen Möglichkeiten für professionelle Beleuchtung und Beschallung.
- Weitere Großveranstaltungen für mit 50-150 Teilnehmern:
  - Private Veranstaltungen aus dem Lebenskreis: Brit (Beschneidungen), Bar Mitzwa (Jüdische Konfirmation), Hochzeit, Geburtstage etc.
  - Kino, Kleinkunst: Lesungen, kleine Konzerte, Kabarett
  - Ausstellungen
  - Seminare, Tagungen, Versammlungen, Vorträge etc.
- Weitere Veranstaltungen mit erhöhtem Platzbedarf, wie Sportaktivitäten (Senioren-sport, Seniorentanz, Yoga, Judo etc.) und Tanzkurse.
- Vermietungen an interessierte Institutionen bzw. private Personen um Einnahmemöglichkeiten zu Gunsten der Betriebskosten zu erreichen.
- Stauräume in erreichbarer Nähe für Tischgarnitur, Technik & Zubehör.

Die öffentliche Cafeteria ist Teilbereich des Veranstaltungssaals und soll ein wesentlicher Aufenthalts- und Begegnungsort, für Juden und Nicht-Juden, Potsdamer sowie Touristen sein.

Der Shop ist ebenfalls im Erdgeschoss und hat als wesentliche Funktionen den Verkauf von koscheren Lebensmitteln, religiösem Bedarf, Utensilien, Bücher, CDs und Souvenirs.



Der Flächenbedarf ergibt sich laut Raumprogramm für das Erdgeschoss wie folgt:

<b>Erdgeschoss</b>	<b>Veranstaltungsbereich</b>		
<b>Gebäude</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>NGF in m²</b>	<b>* SOLL</b>
<b>Synagoge</b>	Treppenhaus	21,00	-
	Aufzug	6,00	-
	Flur (Verbinder)	9,00	-
	Flur (Synagoge)	17,00	-
	Garderobe, Security	30,00	30,00
	Shop, Café	30,00	15,00
	milchige Küche	20,00	19,50
	Lager Küche	6,00	6,00
	fleischige Küche	20,00	19,50
	WCs	20,00	-
	Veranstaltungssaal	210,00	220,00
	Stuhllager	10,00	10,00
	<b>Summe:</b>	<b>399,00</b>	<b>320,00</b>
<b>Einsiedler</b>	<b>Gemeindezentrum (Räume JG)</b>		
	Vorsitzender	15,00	12,00
	Sekretariat	15,00	10,00
	Geschäftsführung	20,00	15,00
	Redaktion	12,00	10,00
	Beratungsraum 1	12,00	10,00
	Beratungsraum 2	17,00	10,00
	<b>Gemeinsame Räume</b>		
	Eingang	48,00	-
	Treppenhaus	19,00	-
	Flur	15,00	-
	<b>Summe:</b>	<b>173,00</b>	<b>67,00</b>
	<b>SUMME EG</b>	<b>572,00</b>	<b>387,00</b>
	<b>Ursprungsentwurf EG 1/3</b>	<b>113,03</b>	
	<b>Ursprungsentwurf 1. OG</b>	<b>298,50</b>	
	<b>Ursprungsentwurf Summe 1/3 EG +1. OG</b>	<b>411,53</b>	

**Abbildung 6 Flächenbedarf Erdgeschoss**

Die Flächenangaben in der Spalte \* Soll sind dem vorgegebenen Flächen- und Raumprogramm der **Anlage 3** entnommen. Die Flächen Spalte NGF in m² sind die geplanten Flächen für die Variante B. Die Flächenangaben in roter Schrift sind die Flächenangaben des Ursprungentwurfes, wobei aus Vergleichsgründen das 1. OG genommen wurde und 1/3 des EG wegen der Büroräume.

### 3.2.3 1. Obergeschoss Synagoge

Der Betsaal, die eigentliche Synagoge, ist entsprechend den „Roten Linien“ im 1. OG untergebracht, anstelle des 2. OG beim Ursprungsentwurf.

Die Synagoge gibt Raum für die religiösen Rituale der Gemeinde wie Gottesdienste und andere religiöse Zusammenkünfte. Darüber hinaus kann der Raum für weitere Aktivitäten offen sein: Versammlungen, Kulturveranstaltungen etc. die den Charakter des Raumes nicht verletzen und sich an den Regeln der zu der Zeit herrschenden religiösen Richtung orientieren.

Die Raumgestaltung ermöglicht eine Raumteilung zur parallelen und effektiven Nutzung:

- Gottesdienste im größeren Umfang:
  - Freitagabend-Gottesdienst 52 im Jahr
  - Schabbat-Gottesdienst 52 im Jahr
  - Hohe Feiertage ca. 20 im Jahr
  - Sondergottesdienste Rosch-Chodesch 12 im Jahr
  - Kleinere Feste ca. 12 im Jahr
  - Insgesamt (ohne Überschneidungen) ca. 125 Gottesdienste im Jahr
- Gottesdienste im kleineren Umfang (eventuell in einem Teilbereich):
  - Alltags-Gottesdienste (Minjanim)
  - Täglich 9:00-10:00 Schacharit ca. 280 im Jahr
  - Täglich 30 min. vor Sonnenuntergang ca. 300 im Jahr
  - Mincha und Maariv
- Kulturveranstaltungen  
Musikveranstaltungen mit verschiedenen, kammermusikalischen Instrumentalbesetzungen, sowie Vokalmusik (nach aktuell geltenden religiösen Vorschriften) und Synagogalmusik.
- Versammlungen, Andachten, Zeremonien
- Führungen & Vorträge

Der Synagogenraum ist in die Richtung Jerusalem (133°) parallel zum Straßenverlauf ausgerichtet. Die Raumanordnung ermöglicht die natürliche Beleuchtung durch Fenster und zur Straßenseite eine akustische Verbindung und Sichtkontakt zum öffentlichen Raum. Dadurch kann die Aktivität in der Synagoge vom öffentlichen Raum, im Sinne eines lebendigen Ortes, wahrgenommen werden. Die Betenden sitzen in Richtung Thoraschrank in parallelen Reihen. Flexible Bestuhlung für vielfältigere Nutzung ist möglich.

Durch die Baukonstruktion und die Raumanordnung kann die Synagoge ein Raum sein, in dem man sich gerne aufhält. Ein erhabener Raum, der den Menschen inspiriert und von seinem Alltag erhöht. Gleichzeitig ist es ein praktischer Raum für lebendige, handlungsreiche Gottesdienste, in dem sich Erwachsene und Kinder bequem bewegen können. Es kann ebenfalls ein Raum sein, in dem man gerne als Beobachter eintritt, ohne gleich durch zu große Intimität abgeschreckt zu werden.

Das Funktionsprogramm für das 1. Obergeschoss sieht wie folgt aus:

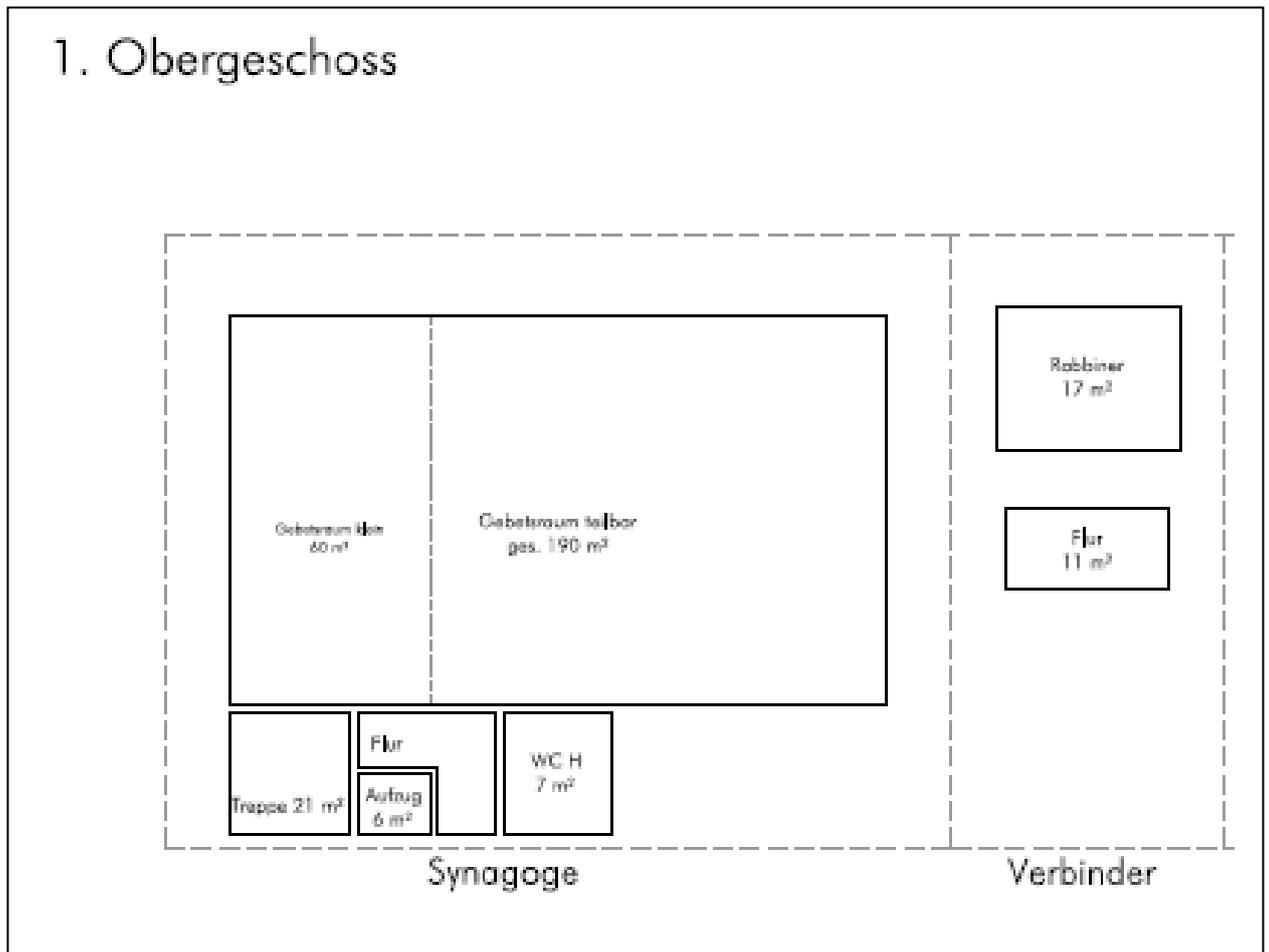


Abbildung 7 Funktionsprogramm 1. Obergeschoss

Der Flächenbedarf ergibt sich laut Raumprogramm für das 1. Obergeschoss wie folgt:

<b>1. Obergeschoss</b>		<b>Synagoge</b>	
<b>Gebäude</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>NGF in m<sup>2</sup></b>	<b>* SOLL</b>
<b>Synagoge</b>	Treppenhaus	21,00	-
	Aufzug	6,00	-
	Flur (Verbinder)	11,00	-
	WC Herren	7,00	7,00
	Gebetsraum (teilbar)	190,00	200,00
	Rabbiner	17,00	16,00
	<b>Summe:</b>	<b>252,00</b>	<b>223,00</b>
	<b>Einsiedler</b>	<b>Gemeindezentrum (Räume SGP)</b>	
	Vorsitzender	15,00	12,00
	Sekretariat	15,00	10,00
	Geschäftsführung	20,00	15,00
	Redaktion	12,00	10,00
	Beratungsraum	12,00	10,00
	Bibliothek	36,00	30,00
	<b>Gemeinsame Räume</b>		
	Treppenhaus	19,00	-
	Flur	30,00	-
	WC B+D+H	15,00	-
	<b>Summe:</b>	<b>174,00</b>	<b>87,00</b>
	<b>SUMME 1.OG</b>	<b>426,00</b>	<b>310,00</b>
	<b>Ursprungsentwurf EG 1/3</b>	<b>113,03</b>	
	<b>Ursprungsentwurf 2. OG</b>	<b>261,90</b>	
	<b>Ursprungsentwurf Summe 2. OG + EG 1/3</b>	<b>374,93</b>	

Abbildung 8 Flächenbedarf 1. Obergeschoss

Die Flächenangaben in der Spalte \* Soll sind dem vorgegebenen Flächen- und Raumprogramm der **Anlage 3** entnommen. Die Flächenangaben Spalte NGF in m<sup>2</sup> sind die geplanten Flächen für die Variante B. Die Flächenangaben in roter Schrift sind die Flächenangaben des Ursprungentwurfes, wobei aus Vergleichsgründen das 2. OG genommen wurde und 1/3 des EG wegen der Büroräume.

### 3.2.4 2. Obergeschoss Frauenempore

Das 2. Obergeschoss ist für die Frauenempore vorgesehen, mit Nebenräumen und Freiraum über der Synagoge.

Durch diese Raumanordnung sitzen Männer und Frauen während des Gottesdienstes geteilt mit einer Sichttrennung. Vor allem die Männer können aus Keuschheitsgründen damit keinen direkten Blick zu den Frauen haben. Die Frauen können aber die Abläufe des Gottesdienstes verfolgen.

Über dem 2.Obergeschoss ist das Dach mit Dachterrasse vorgesehen.

Das Funktionsprogramm für das 1. Obergeschoss sieht wie folgt aus:

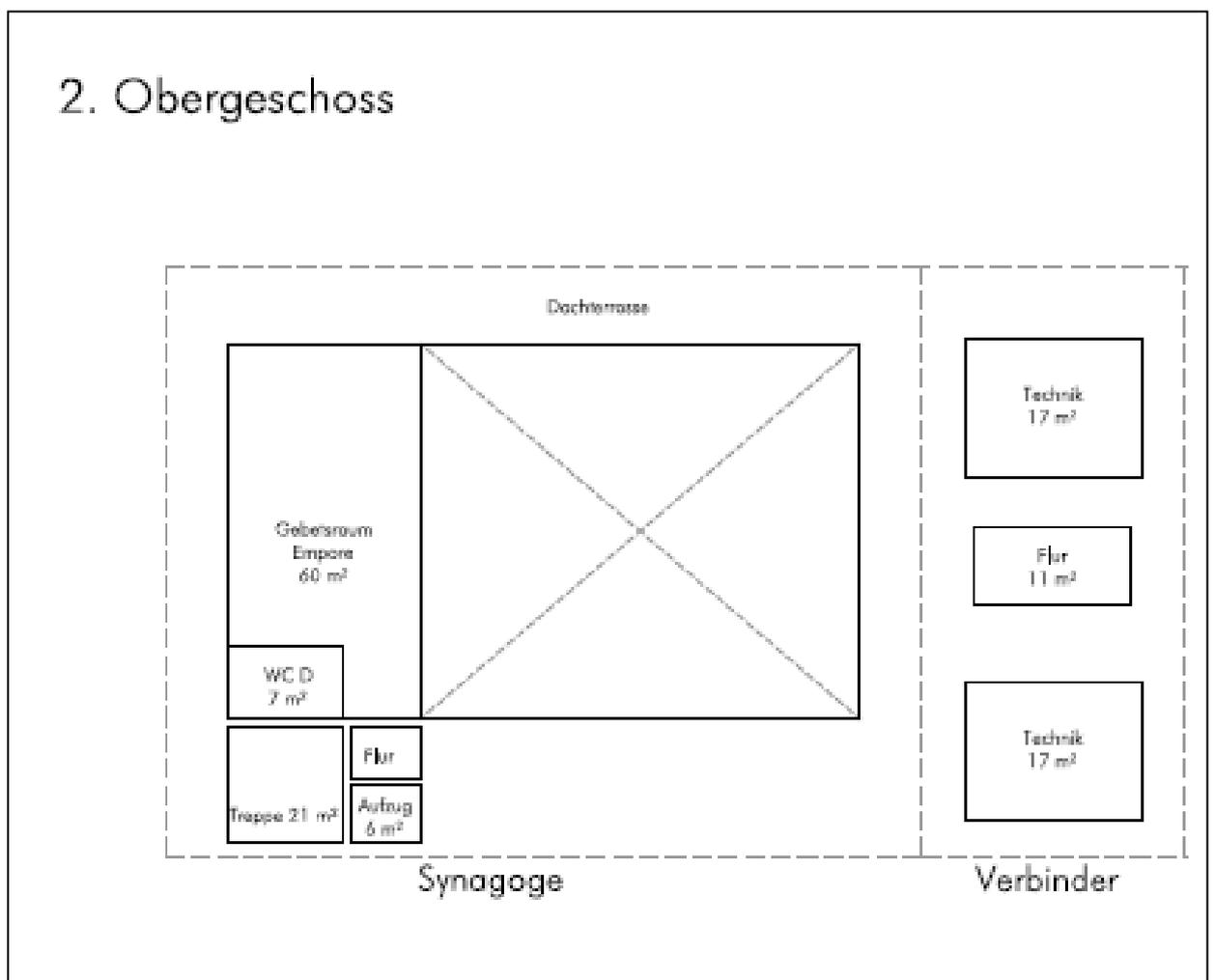


Abbildung 9 Funktionsprogramm 2. Obergeschoss

Der Flächenbedarf ergibt sich laut Raumprogramm für das 2. Obergeschoss wie folgt:

<b>2. Obergeschoss</b>		<b>Frauenempore</b>		
<b>Gebäude</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>NGF in m<sup>2</sup></b>	<b>* SOLL</b>	
<b>Synagoge</b>	Treppenhaus	21,00	-	
	Aufzug	6,00	-	
	Flur (Verbinder)	11,00	-	
	WC Damen	7,00	5,00	
	Gebetsraum, Empore	60,00	70,00	
	Technik	34,00	15,00	
		<b>Summe:</b>	<b>139,00</b>	<b>90,00</b>
<b>Einsiedler</b>	<b>Gemeinsame Räume</b>			
	Treppenhaus	19,00	-	
	Flur	30,00	-	
	WC D+H	6,00	-	
	Besprechungsraum	50,00	40,00	
	Projektleitung	15,00	0,00	
	Hausverwaltung	19,00	12,00	
	Büro/Beratungsstelle	17,00	0,00	
	Teeküche	12,00	8,00	
	Speisekammer	6,00	7,00	
		<b>Summe:</b>	<b>174,00</b>	<b>67,00</b>
		<b>SUMME 2.OG</b>	<b>313,00</b>	<b>157,00</b>
		<b>Ursprungsentwurf Summe EG 1/3</b>	<b>113,03</b>	
	<b>Ursprungsentwurf 3. OG</b>	<b>182,30</b>		
	<b>Ursprungsentwurf Summe 3. OG + EG 1/3</b>	<b>295,33</b>		

Abbildung 10 Flächenbedarf 2. Obergeschoss

Die Flächenangabe in der Spalte \* Soll sind dem vorgegebenen Flächen und Raumprogramm der **Anlage 3** entnommen. Die Flächenangaben Spalte NGF in m<sup>2</sup> sind die geplanten Flächen für die Variante B. Die Flächenangaben in roter Schrift sind die Flächenangaben des Ursprungentwurfes, wobei aus Vergleichsgründen das 3. OG genommen wurde und 1/3 des EG wegen der Büroräume.

### 3.2.5 Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist zum Teil begehbar. Die Baukonstruktion ermöglicht verschiedene Dachformen.

Das Funktionsprogramm für das Dachgeschoss sieht wie folgt aus:

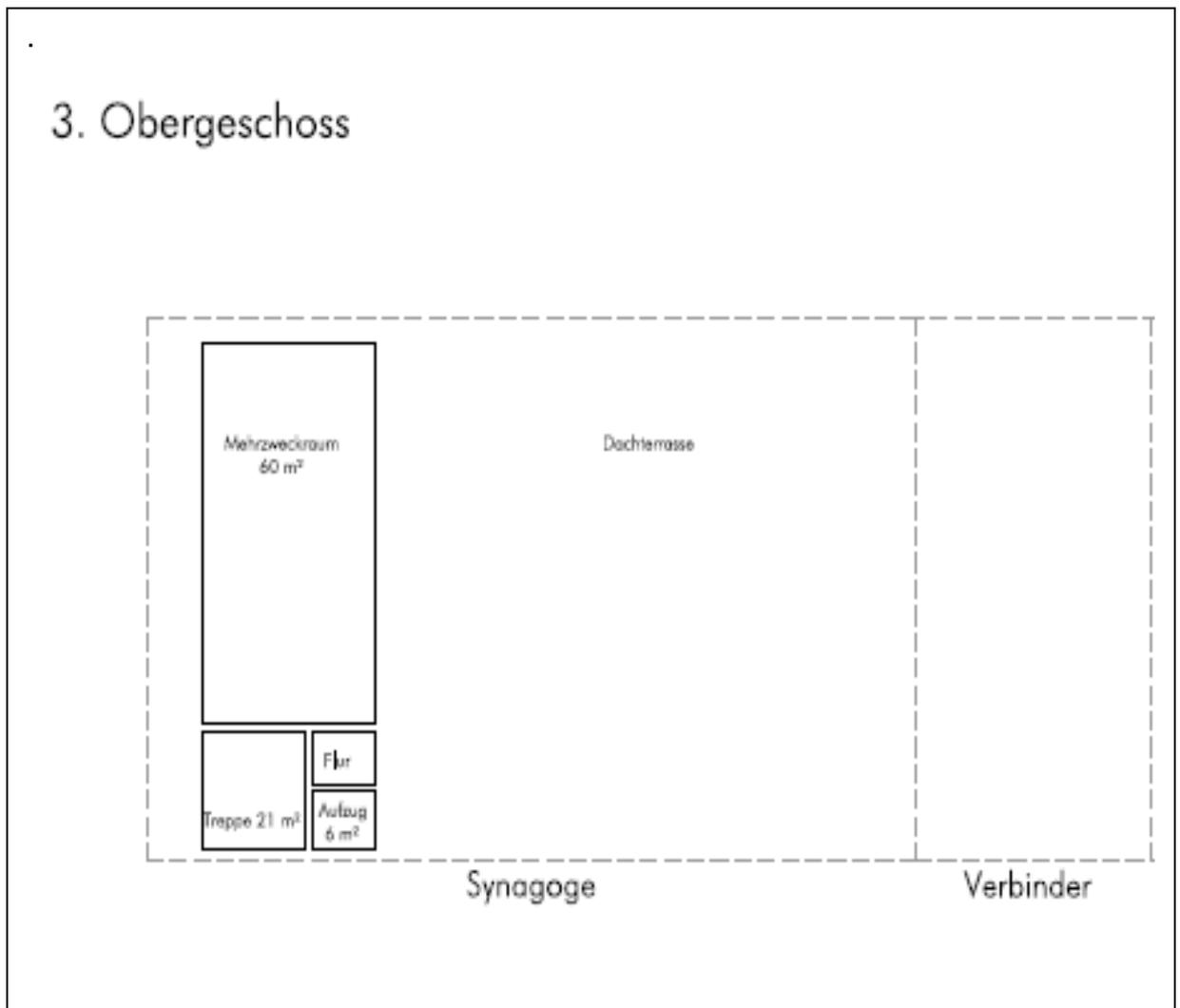


Abbildung 11 Funktionsprogramm Dachgeschoss

Der Flächenbedarf ergibt sich laut Raumprogramm für das Dachgeschoss wie folgt:

<b>Dachgeschoss</b>				
<b>Gebäude</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>NGF in m<sup>2</sup></b>	<b>* SOLL</b>	
<b>Synagoge</b>	Treppenhaus	21,00	-	
	Aufzug	6,00	-	
	Flur (Verbinder)	11,00	-	
	Mehrzweckraum	60,00		
	Aktivitätsraum A		25,00	
	Aktivitätsraum B		40,00	
	Dachterrasse	99,00	120,00	
		<b>SUMME DG</b>	<b>197,00</b>	<b>185,00</b>
		<b>Ursprungsentwurf 4.OG</b>	<b>145,90</b>	

**Abbildung 12 Flächenbedarf Dachgeschoss**

Die Flächenangaben in der Spalte \* Soll sind dem vorgegebenen Flächen- und Raumprogramm der **Anlage 3** entnommen. Die Flächen NGF in m<sup>2</sup> sind die geplanten Flächen für die Variante B. Die Flächenangaben in roter Schrift sind die Flächenangaben des Ursprungentwurfes, wobei aus Vergleichsgründen das 4. OG genommen wurde.

### 3.3 Hotel „Zum Einsiedler“

Das Hotel „Zum Einsiedler“ stand in der Innenstadt von Potsdam in der Schloßstraße 8, direkt an der Ecke zur Hohewegstraße, der heutigen Friedrich-Ebert-Straße. Das Gebäude wurde im April 1945, in der Nacht von Potsdam, zerstört.

Das Hotel wurde im Jahr 1724 erbaut. Friedrich Wilhelm I. schenkte das Haus - einschließlich einer Brau- und Schankgerechtigkeit dem Kapitän G. E. von Einsiedel. Ab dem Jahr 1760 war der Gasthof im Besitz von Johann Peter Benkert. Es besaß Zimmer mit Bädern und galt als das älteste Hotel in Potsdam. Der Bildhauer entwarf für den Gasthof ein Schild, das „*Diogenes in der Tonne*“ sowie Alexander den Großen darstellte. Das Schild wurde von einem preußischen Adler gekrönt. Zudem benannte Benkert das Haus nach dessen Vorbesitzer „Zum Einsiedler“.

Im Jahre 1842 erhielt das Haus eine Modernisierung. Dabei wurde die Fassade im klassizistischen Stil umgestaltet. Mit den Gründerjahren - ab 1870 - begann der Aufschwung. Das Haus wurde Grand-Hotel, und der Adel sowie das gehobene Bürgertum wurden zu Stammgästen. Daher wurde das Hotel in den Jahren 1880 und 1881 ausgebaut.



Abbildung 13 Historische Ansicht des Hotels "Zum Einsiedler"

Das Gebäude hatte eine stadtbildprägende Funktion und lag auf der Sichtachse vom Alten Markt zur Garnisonkirche.



**Abbildung 14 Sichtachse Hotel "Zum Einsiedler" - Garnisonkirche**

Aufgrund dieser wichtigen Funktion wurde das Gebäude in das Leitbautenkonzept der Stadt Potsdam aufgenommen, allerdings nur in der untersten Kategorie mit Leitelement (dreieckiger Giebel), weil im Ursprungsentwurf die Synagoge in das Gebäude zum Teil hineinragte und damit eine Rekonstruktion unmöglich machte. Die Planung der Stadt Potsdam sah deshalb für dieses Restgrundstück einen dreigeschossigen Neubau in zeitgemäßer Architektur vor.

Ein Verkauf des Grundstückes durch die Stadt Potsdam im Bieterwettbewerb 2010 für den Verkauf städtischer Grundstücke Havelufer / Alte Fahrt und Friedrich-Ebert-Straße / Schloßstraße blieb auch aufgrund der unklaren Situation mit der Synagoge erfolglos. Lediglich das an das Hotel „Zum Einsiedler“ angrenzende Grundstück Achteckenhaus in der Schwertfegerstraße/Ecke Friedrich-Ebertstraße konnte veräußert werden, mit der Auflage das historische Achteckenhaus als Leitfassade wieder zu errichten.



**Abbildung 15** Zerstörung der Proportionen des Hotels "Zum Einsiedler" durch den Ursprungsentwurf

### **3.3.1 Jüdisches Gemeindezentrum**

Die Variante B sieht vor, das historische Hotel „Zum Einsiedler“ mit einer Leitfassade in der Schloßstraße 8 und dem ehemaligen Bettenhaus in der Friedrich-Ebert-Straße 122 durch einen Investor als zweigeschossiges Gebäude wieder zu errichten und die westliche Hälfte des Gebäudes in der Schloßstraße zum Teil als jüdisches Gemeindezentrum zur Verfügung zu stellen.

Mit der Variante B ist damit die einzige Möglichkeit gegeben, das Hotel „Zum Einsiedler“ historisch zu rekonstruieren und zusätzlich Raum für das jüdische Gemeindezentrum im Annex zur Synagoge zu gewinnen. Das Verbindungsgebäude (Binder) zwischen historischem Hotel und Gebäude Schloßstraße 9 wird, wie auch im Ursprungsentwurf, dem Synagogengebäude zugeordnet.

Damit erstreckt sich die Synagoge in der Variante B nur noch auf eine Straßenbreite von ca. 24,00 m anstelle der ca. 27,00 m des Ursprungentwurfes. Sie reduziert sich zwar nur um die 3,00 m, gewinnt andererseits aber ca. 10,00 m durch die westliche Gebäudehälfte des Hotels „Zum Einsiedler“ dazu.

Die direkte Verbindung ist bis zum 2. OG zwischen dem Hotel „ Zum Einsiedler“ und der Synagoge möglich, so dass ein Baukomplex entstehen kann.

Der Teil des jüdischen Gemeindezentrums kann in vier Geschossen untergebracht werden:

- 1. Untergeschoss,
- Erdgeschoss,
- 1. Obergeschoss
- Dachgeschoss

Der Flächenbedarf für das jüdische Gemeindezentrum beträgt ca. 10% der gesamten NGF des wiederzuerrichtenden Hotels „Zum Einsiedler“ und entspricht im Wesentlichen dem Erdgeschoss des Ursprungentwurfes.

Der Flächenbedarf für das jeweilige Geschoss ist in den folgenden Tabellen festgehalten:

- |               |       |              |       |
|---------------|-------|--------------|-------|
| • Abbildung 4 | 1. UG | Abbildung 6  | EG    |
| • Abbildung 8 | 1. OG | Abbildung 10 | 2. OG |

Das Funktionsprogramm für die 4 Geschosse im Hotel „Zum Einsiedler“ stellt sich wie folgt dar:

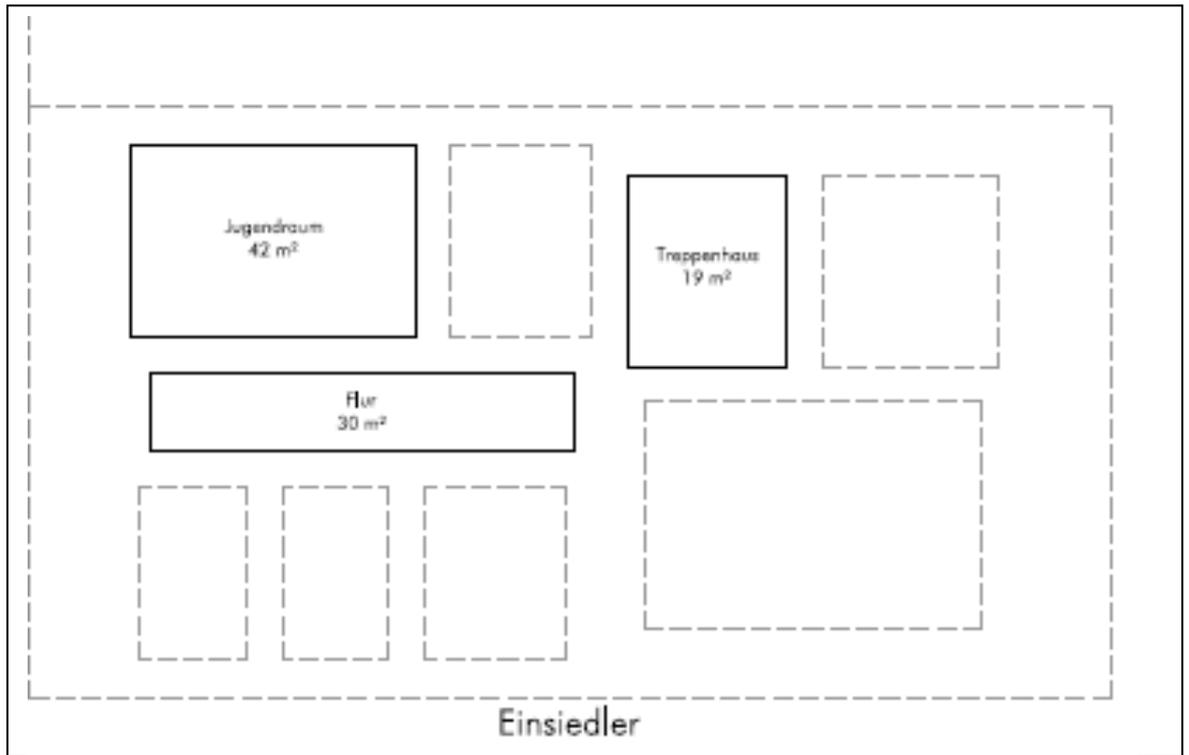


Abbildung 16 Funktionsprogramm 1. Untergeschoss

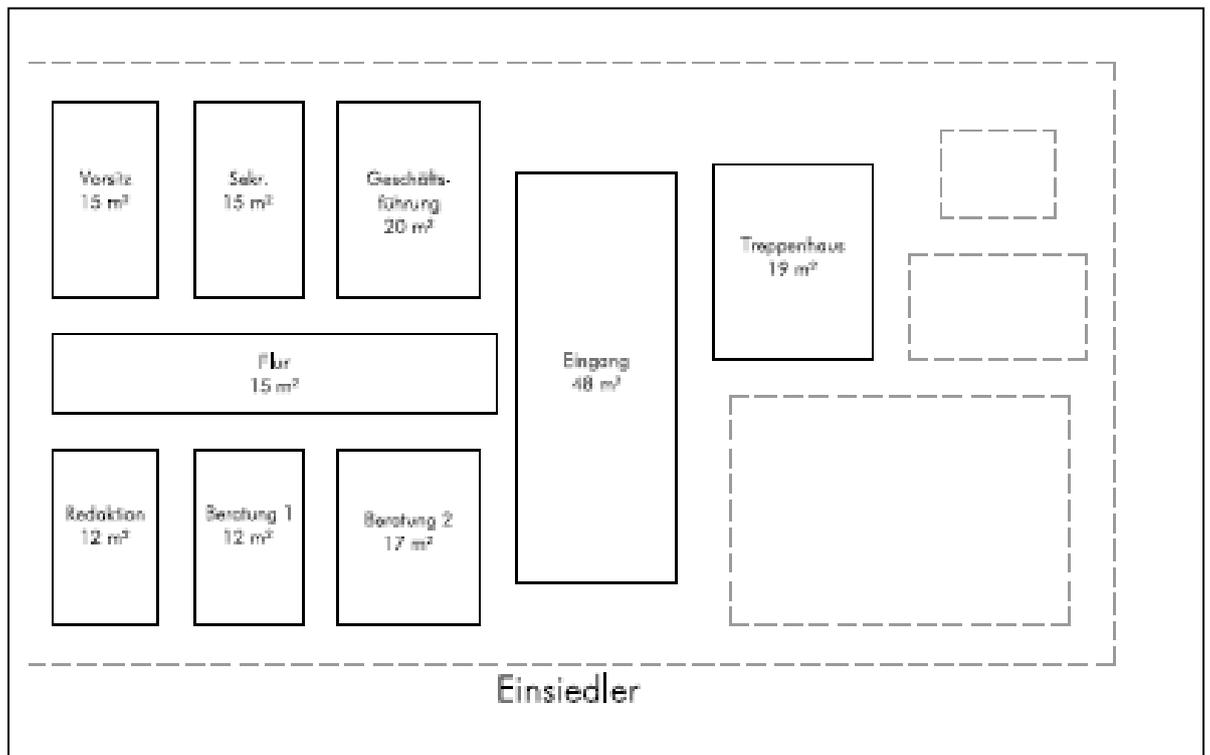


Abbildung 17 Funktionsprogramm Erdgeschoss

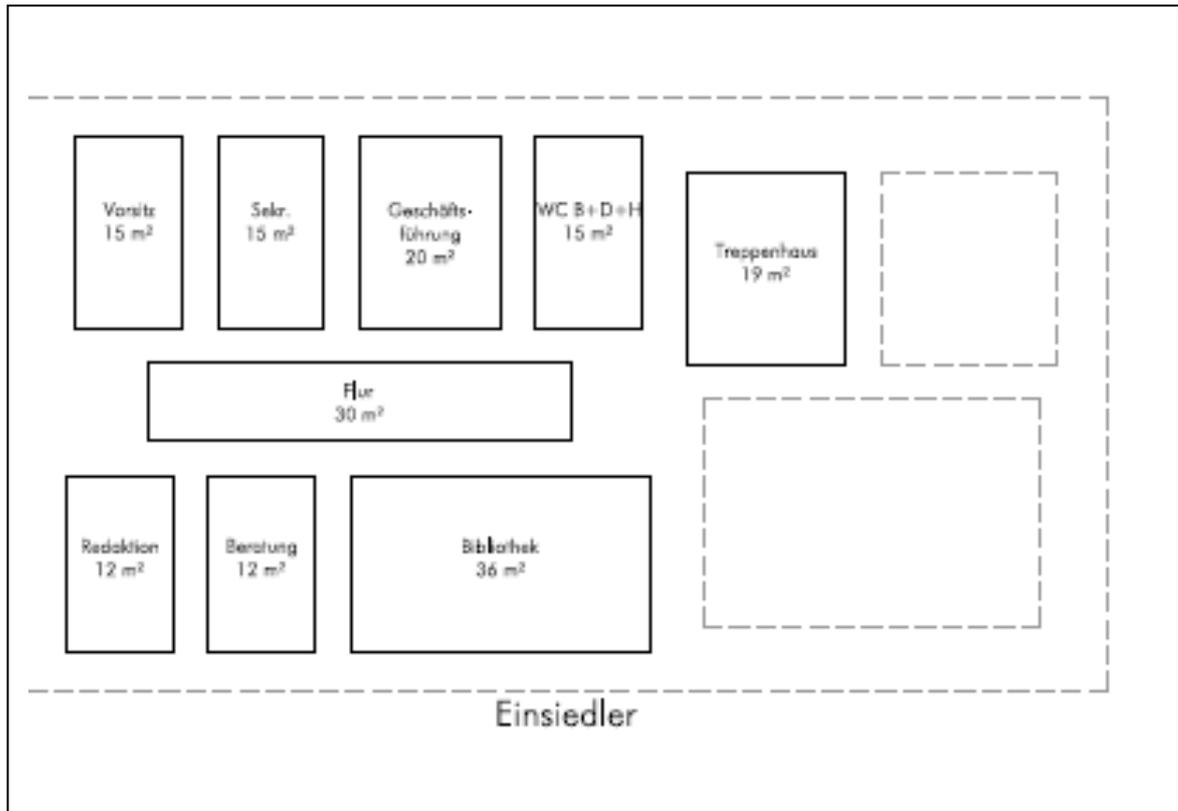


Abbildung 18 Funktionsprogramm 1. Obergeschoss

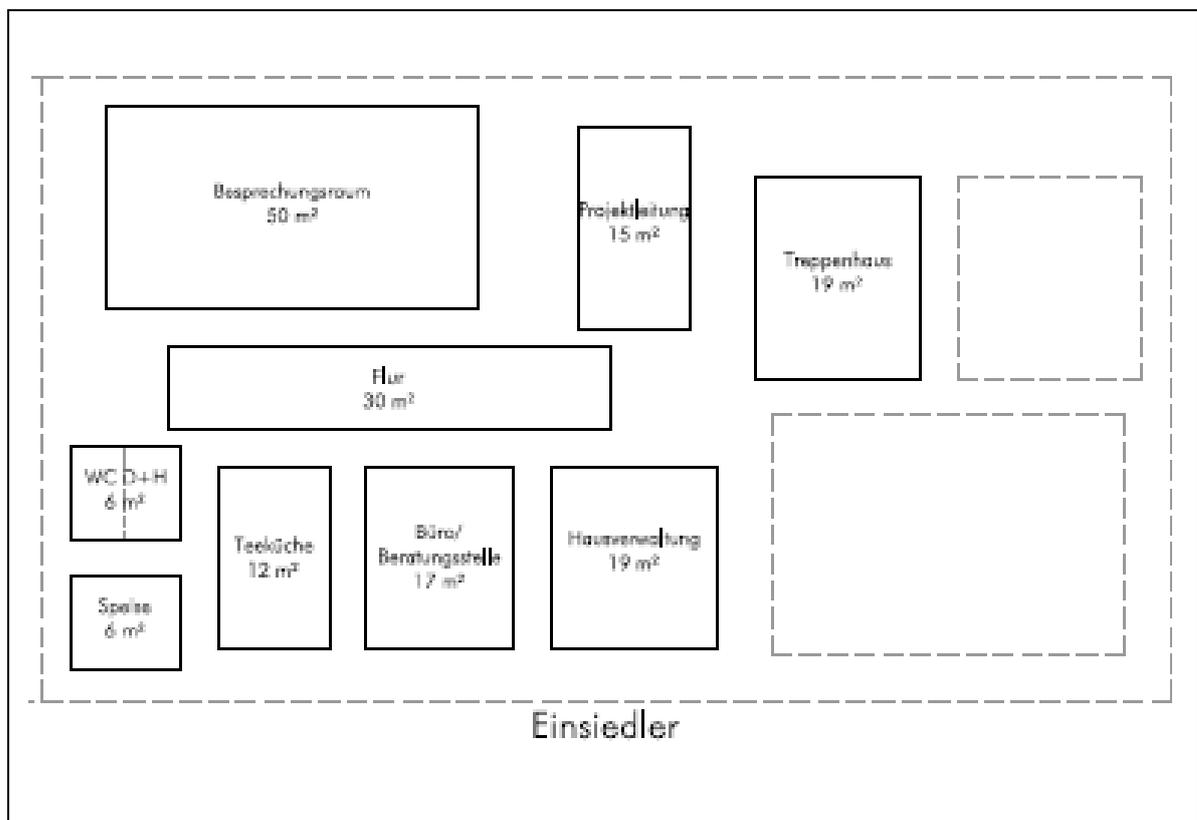


Abbildung 19 Funktionsprogramm Dachgeschoss

### **3.3.2 Investorenkonzept**

Die Variante B sieht vor, dass geeignete Investoren/Sponsoren gefunden werden, die in der gegenwärtigen Phase des Projektes ihre Absicht in Form eines Letter of Intent (LOI) erklären, das Grundstück von der Stadt Potsdam unter bestimmten noch zu vereinbarenden Bedingungen zu erwerben und darauf das historische Hotel „Zum Einsiedler“ als Leitfassade zu errichten.

Der Investor verpflichtet sich gleichzeitig, die westliche Hälfte des rekonstruierten Gebäudes als jüdisches Gemeindezentrum zur Verfügung zu stellen. Es wird ein unentgeltlicher oder kaufpreisreduzierter Teilverkauf an die noch zu gründende Synagogenstiftung als zukünftigen Eigentümer und Betreiber von Synagoge und Gemeindezentrum bevorzugt.

Der Investor erhält außerdem die Auflage, das Gebäude zeitlich so zu errichten, dass Synagoge und jüdisches Gemeindezentrum möglichst gleichzeitig fertiggestellt und genutzt werden können.

Der SFP und viele engagierte Bürger haben sich dafür eingesetzt, entsprechende Investoren/Sponsoren für die Variante B zu finden.

Die folgenden Interessenten wurden umfassend über das Vorhaben informiert und haben die folgenden Absichtserklärungen abgegeben.

### **3.3.3 Investor Bürgerstadt AG**

Die Bürgerstadt AG ([www.buergerstadt.de](http://www.buergerstadt.de)) ist eine Architektur- und Projektentwicklungsgesellschaft und initiiert und realisiert eigene Projekte. Sie bietet Wohnungen und Gewerbeeinheiten zum Kauf an. Interessenten erwerben schlüsselfertiges Wohn- bzw. Teileigentum und partizipieren an der Gestaltung im Bereich des eigenen Sondereigentums.

Die Bürgerstadt AG übernimmt für alle von ihr initiierten Projekte die gesamte Baugruppenbetreuung und Projektsteuerung vom Grundstücksankauf bis zur Abrechnung der Schlussrechnung.

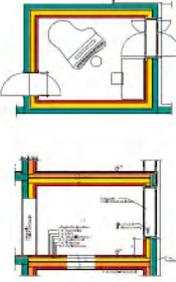
Die Bürgerstadt AG hat bei dem Bieterwettbewerb 2010 beim Verkauf der Städtischen Grundstücke in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Neuen und Alten Markt zwei Projekte gewonnen, die Bausteine zur Wiedergewinnung des Kerngebietes der Potsdamer Altstadt und eines städtebaulich wie kulturell besonderes anspruchsvollen Vorhabens sind:

- **Generationenhaus Brauerstraße 1**  
Das Generationenhaus liegt direkt neben dem Wiederaufbau des Barberini Palais gegenüber dem Alten Rathaus am Alten Markt und besteht aus einem Vorder- und einem Gartenhaus.
- **Musikerhaus Schwertfegerstraße 9**  
Das Musikerhaus erhält eine, am abgerissenen historischen Gebäude orientierte Fassade zum Acht-Ecken-Platz und rückseitig eine moderne verglaste Fassade mit Wintergärten.

Das Musiker- oder Achteckenhaus grenzt direkt an das Hotel „Zum Einsiedler“ an und wird auch mit einer Leitfassade errichtet.

## Generationenhaus + Musikerhaus Potsdam

BSAG Baugruppen-Wohnprojekte in Potsdams Mitte



- Alles dreht sich um Musik
- 9 Wohnungen, davon 7 mit schallentkoppelten Musikerzimmern
- Größen: 53qm - 122qm
- Wintergärten
- Maisonette-Wohnungen
- Restaurant im EG + Jazz-Keller
- Gesellschafterbeiträge  
EUR 189.000 – 454.000

Musikerhaus Schwerffegerstraße 9

Abbildung 20 Projekt Musikerhaus der Bürgerstadt AG

### **3.3.4 Investor Kondor Wessels Holding GmbH**

Seit über 20 Jahren ist Kondor Wessels (<http://www.kondorwessels.de/?id=23>) erfolgreich auf dem deutschen Immobilienmarkt als Bauunternehmen, Bauträger, Eigenkapitalpartner und Projektentwickler tätig. Aus dem Namen Kondor Wessels Deutschland wurde im Jahr 2006 Kondor Wessels Holding. Unter der Holding sind die umfassenden Kernkompetenzen des deutschen Konzerns in operative Einheiten gegliedert, die als unabhängige Profitcenter den Markt bearbeiten.

Deutschlandweit zählt Kondor Wessels etwa 300 Mitarbeiter, die verschiedenste Leistungen rund um das Planen, Entwickeln, Realisieren und Managen von Bauprojekten und zugehörigen Dienstleistungen erbringen. Zum Spektrum von Kondor Wessels gehören unter anderem die Erstellung von Wohnbauprojekten, die Revitalisierung von Industriearealen, die Sanierung von Industriearealen, die Sanierung von bestehenden Objekten sowie die Entwicklung von Büro- und Gewerbeprojekten.

Kondor Wessels bietet als innovatives Baudienstleistungsunternehmen die Betreuung von der Planungsphase über die Entwicklung von Finanzierungs- und Vermarktungskonzepten bis hin zu einem umfassenden After-Sales-Service an.

In Potsdam hat Kondor Wessels Anfang April 2012 die Kaufverträge für die beiden Grundstücke Humboldtstraße 1-2 und 3 unterzeichnet. Nach der erfolgreichen Umplanung der Fassade Humboldtstraße 1-2 wird im nächsten Schritt der Bauantrag eingereicht. Der Baustart soll 2013 erfolgen. Insgesamt rund 21 Mio. Euro investiert Kondor Wessels in die zwei Neubebauungen. Zentral gelegen gliedern sich die etwa 3.200 m<sup>2</sup> große Grundstücke zwischen dem Havelarm und der Alten Fahrt ein. Bis voraussichtlich Mitte 2014 realisiert Kondor Wessels Eigentums- und Mietwohnungen mit einer Nutzfläche von insgesamt zirka 7.400 m<sup>2</sup>. Zu den Gebäuden gehört eine Tiefgarage mit etwa 40 Stellplätzen.



**Abbildung 21 Projekt Havelufer Potsdam von Kondor Wessels**

Weitere Projekte von der Kondor Wessels Holding GmbH sind in **Anlage 5** beigefügt.

### **3.3.5 Investorengemeinschaft Dr. Pollock/ Dr. Wilderink**

Die Investorengemeinschaft besteht aus den beiden Privatinvestoren Dr. Rufus Pollock, London und Dr. Wilhelm Wilderink, Potsdam.

Dr. Rufus Pollock ist Mitgründer und Leiter der „Open Knowledge Foundation“ (<http://okfn.org>), ein „Shuttleworth Foundation“ Fellow und Mitglied des „Centre for Intellectual Property and Information Law“ an der Universität Cambridge und verfügt über ein Immobilienportfolio in England und Deutschland.

Dr. Wilhelm Wilderink vertritt Dr. Pollock unter anderem bei Immobilieninvestitionen in Deutschland. Er selbst hat das Landhaus Adlon in Potsdam erworben und gestaltet es zu einem Boardinghaus mit Tagungsmöglichkeit unter Anbindung an die Potsdamer Hochschulen um.



**Abbildung 22 Adlon Gästehaus Am Lehnitzsee 2 in Potsdam**

## **4 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

Die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit wird nach dem Lebenszykluskostenansatz über einen Zeitraum von 25 Jahren durchgeführt.

Die Lebenszykluskosten beinhalten die Kosten für die investiven Maßnahmen, wie Planung und Bau, die Kosten für die Finanzierung als Kapitaldienst sowie die Betriebskosten für die Immobilie über die Laufzeit von 25 Jahren. Es ist ein ganzheitlicher Kostenansatz, der auch Risikokosten berücksichtigt.

Als Ergebnis werden die beiden jährlichen Zahlungsströme für das Synagogenprojekt in Form des Kapitaldienstes (Zinsen + Tilgung) als auch die Gebäudemanagementkosten dargestellt.

### **4.1 Methodik der Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Als Methodik für die Wirtschaftlichkeitsberechnung wird die Nettobarwertmethode gewählt.

Die Nettobarwertmethode ist ein dynamisches Berechnungsverfahren, bei dem Ausgaben und/oder Einnahmen, die zu verschiedenen Zeitpunkten anfallen, durch Umrechnung auf einen einheitlichen Bezugszeitpunkt vergleichbar gemacht werden. Die Wirkung von Zins- und Zinseszinsseffekten wird somit berücksichtigt. Der Barwert ist der auf einen Zeitpunkt bezogene äquivalente Wert eines zeitlich divergierenden Zahlungsstromes unter Berücksichtigung des Diskontierungszinses (Abzinsungsfaktor).

## 4.2 Grunddaten und Annahmen

Folgende Grunddaten und Annahmen wurden der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegt:

1. Der Standort der Synagoge mit Gemeindezentrum bleibt auf den Grundstücken in der Schloßstraße in Potsdam.
2. Der betrachtete Zeitraum (Lebenszyklusansatz) beträgt 25 Jahre.
3. Bauherr, Eigentümer und Betreiber der Synagoge wird eine jüdische, gemeinnützige Stiftung sein.
4. Die Budgetobergrenze für den Bau und die Erstausrüstung für die Synagoge mit Gemeindezentrum ist 4,5 Mio. € und wird der Stiftung vom Land Brandenburg vorfinanziert.
5. Die Budgetobergrenze der Landesregierung ist einzuhalten. Eventuell zusätzlich notwendige Investitionen sind durch Sponsoren zu erbringen.
6. Die Endfinanzierung erfolgt über einen Kredit von 4,5 Mio. €, der über 25 Jahre vollständig getilgt wird.
7. Zins von 3,85% p.a. über 20 Jahre fix und die Tilgung für den Kredit wird durch die Stiftung erbracht.
8. Zur Diskontierung für die Nettobarwertberechnung wird der Abzinsungssatz von 5,13% gemäß § 253 HGB Absatz 2, Ende April 2012 der Deutschen Bundesbank mit einer Restlaufzeit von 25 Jahren gewählt.
9. Als Preissteigerungsrate für die Betriebskosten wird eine Rate von 3% p.a. als Inflationsausgleich gewählt.

#### 4.2.1 Investitionskosten

Bei den Investitionskosten wurde die Budgetobergrenze von 4, 5 Mio. € eingehalten, indem:

1. Das Synagogengebäude durch Wegfall eines Geschosses, und Verkürzung straßenseitig um ca. 3,00 m auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> NGF verkleinert wurde.
2. Die Baukonstruktion der Synagoge sich durch die Abtrennung von übereinander gebauten Funktionsräumen wesentlich vereinfacht hat.
3. Die zusätzliche NGF für die Funktionsräume des Gemeindezentrums im Hotel „Zum Einsiedler“ kostenlos durch den Investor zur Verfügung gestellt wird.

Die Baukostenschätzung wurde von verschiedenen Architekten, Ingenieurbüros und Projektentwicklern überprüft und sieht in den Einzelpositionen wie folgt aus:

<b>Wirtschaftlichkeitsuntersuchung</b>	
<b>Synagoge + Hotel "Zum Einsiedler"</b>	
<b>Einmalige Kosten</b>	<b>€</b>
Baukosten Synagoge	3.120.000
Innenausstattung Synagoge +Einsiedler	225.000
Planung BN Kosten	501.750
Bauherrenleistung	167.250
Finanzierungskosten Bau	99.000
Risikokosten	384.675
Bauzeit 17 Monate	
<b>Finanzierungsvolumen</b>	<b>4.497.675</b>

Abbildung 23 Baukosten Synagoge

Für die Synagoge wurde eine **Bauzeit von 17 Monaten** zugrunde gelegt. Vorbereitung, Architektenwettbewerb und Planung müssen wesentlich vereinfacht und verkürzt werden.

#### 4.2.2 **Betriebskosten**

Bei den Betriebskosten wurden nur die Kosten des Gebäudemanagementes nach GEFMA 200 für das

- Technische Gebäudemanagement TGM  
Energieversorgung, Wartung, Instandhaltung, Bedienen
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement IGM  
Reinigung, Pflegedienste, Sicherheitsdienste
- Kaufmännisches Gebäudemanagement KGM  
Vertragsmanagement, Controlling, Vermietung, Rechnungswesen

ermittelt. Zuständig wäre die Stiftung.

Die Verbräuche wurden anhand von Kennzahlen der Firma ages Gesellschaft für Energieplanung und Systemanalyse m. b. H. 2005 ermittelt. Zugrundegelegt wurden Verbrauchskennwerte für sakrale Gebäude und Bürogebäude.

Die Kennwerte beziehen sich auf m<sup>2</sup> BGF p.a.

- Synagoge 1.700 m<sup>2</sup> BGF
- Funktionsräume Hotel „Zum Einsiedler“ 800 m<sup>2</sup> BGF

Als Preise wurden die aktuellen Preise der Stadtwerke Potsdam von 2012 zugrundegelegt.

Die Personal und Betriebskosten betragen pro Jahr für die Synagoge und die Funktionsräume für das Gemeindezentrum im Hotel „Zum Einsiedler“:

<b>Wirtschaftlichkeitsuntersuchung</b>	
<b>Synagoge + Hotel "Zum Einsiedler"</b>	
<b>Personal</b>	<b>€a</b>
Hausmeister /Techniker	12.000
Gebäudeverwaltung	4.800
<b>Betriebskosten</b>	
Heizung Synagoge	3.825
Heizung Einsiedler	3.606
Strom Synagoge	1.677
Strom Büro	2.545
Wasser/Abwasser Synagoge	634
Wasser/Abwasser Büro	948
Reinigung und Pflege	19.000
Bewachung	4.800
Bedienen und Warten	13.104
Versicherung, Entsorgung	6.700
Instandsetzung	37.780
Risiko	11.142
<b>Kosten €a</b>	<b>122.560</b>

Abbildung 24 Betriebskosten p.a. Synagoge und Gemeindezentrum

### 4.3 Ergebnisse Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Anhand der Nettobarwertberechnung und der oben aufgeführten Annahmen ergeben sich folgende jährliche Beträge aus dem Synagogenbauprojekt, die durch die Stiftung zu leisten sind:

<b>Ergebnisse</b>	
<b>Synagoge + Hotel "Zum Einsiedler"</b>	
<b>Kapitaldienst in €/a</b>	
<b>Eingabe</b>	
Inv. Kosten in €	4.497.675
Zinssatz %	3,85
Diskontsatz %	5,13
Laufzeit a	25
Inflationsrate in %	3,0
<b>Ausgabe</b>	
Barwert Tilgung €	2.631.287
Barwert Zinsen €	1.573.861
Barwert Kapitaldienst €	4.205.148
Annuität Kapitaldienst €	287.515
Summe Kapitaldienst in €	6.748.761
<b>Kosten in €/a</b>	
<b>Eingabe</b>	
Betriebskosten in €/a	122.560
<b>Ausgabe</b>	
Barwert Betriebskosten €	2.495.600
Annuität Betriebskosten in €/a	122.560
Summe Betriebskosten in €	4.602.519
<b>Barwert gesamt</b>	<b>6.700.748</b>
<b>Annuität</b>	<b>410.075</b>
<b>Ausgaben gesamt</b>	<b>11.351.281</b>
<b>Investition €/m<sup>2</sup>, NGF</b>	<b>3.460</b>

Abbildung 25 Ergebnisse Annuitäten Kapitaldienst und Betriebskosten

Das bedeutet die Stiftung muss insgesamt eine **Annuität** von

**410.075,00 € pro Jahr**

für das Synagogenbauprojekt in Potsdam finanzieren.

Davon sind allein für die **Betriebskosten**

**122.560,00 € pro Jahr**

aufzubringen und die Differenz von

**287.515,00 € pro Jahr**

für den **Kapitaldienst**.

Die Beträge machen deutlich, wie wichtig ein langfristiges Finanzierungskonzept nicht nur für das Synagogenprojekt, sondern auch für das jüdische Gemeindeleben ist.

## **5 Prüfergebnisse Machbarkeit Variante B**

Gemäß der Aufgabenstellung wurde die Machbarkeit der Variante B im Team mit Fachleuten überprüft.

Mit dem Ergebnis, dass mit der Variante B alle Bedingungen eingehalten werden können und die Finanzierung gesichert werden kann.

### **5.1 Einhaltung der „Roten Linien“**

Die Variante B wurde anhand der drei Kategorien Bau, Architektur und Nutzung des Positionspapiers „Rote Linien“ überprüft.

Kategorie Bau waren zwingend einzuhaltende Bauvorgaben:

1. Position 2. B: Synagoge, Veranstaltungssaal und Aktivitätsräume entstehen in einem Baukomplex, da einerseits das Synagogengebäude Wand an Wand mit dem Hotel „Zum Einsiedler“ steht und beide Gebäude in den jeweilige Geschossen durch Flure mit Brandschutztüren miteinander durchgängig verbunden sind. Sie unterscheiden sich nur durch die moderne bzw. historische Außenfassade.
2. Position 5. B: Die Synagoge liegt im 1. OG und im 2. OG ist die Frauenempore vorgesehen. Die sabbatikal Regeln können damit eingehalten werden.

Die Kategorien Architektur und Nutzung betrafen alle übrigen sechs Positionen, wobei überprüft wurde, ob die vorgesehenen Baukonstruktionen und die Flächen im Raumprogramm der Variante B im Widerspruch zur architektonischen Gestaltung und späteren Nutzung stehen können. Das ist in allen sechs Positionen nicht der Fall.

Die Baukonstruktion lässt genügend Freiraum für die spätere architektonische Außen- und Innengestaltung des Gebäudes, die durch einen neuen, vorgeschalteten Architektenwettbewerb und einer funktionalen Bauausschreibung die Einhaltung der „Roten Linien“ sicherstellen können.

Der Flächenbedarf entspricht nicht nur mindestens den Flächenvorgaben des Raumprogramms der neuen Synagoge mit Flächenangaben (**Anlage3**) von 1.304 m<sup>2</sup> sondern geht mit 1.838 m<sup>2</sup> NGF noch deutlich darüber hinaus.

Die NGF von 1.838 m<sup>2</sup> liegt auch über der NGF von 1.538,50 m<sup>2</sup> des Ursprungentwurfes. Es ist damit genügend Flexibilität für eine Nutzung unter Einhaltung der „Roten Linien“ gegeben.

<b>Summen Flächen</b>	<b>Variante B</b>		
<b>Gebäude</b>	<b>Geschoss</b>	<b>NGF in m<sup>2</sup></b>	<b>* SOLL</b>
<b>Synagoge</b>	Untergeschoss	316,00	225,00
	Erdgeschoss	399,00	385,00
	1. Obergeschoss	252,00	223,00
	2. Obergeschoss	122,00	90,00
	Dachgeschoss	137,00	120,00
	<b>Summe:</b>	<b>1.226,00</b>	<b>1.043,00</b>
<b>Einsiedler</b>	Untergeschoss	91,00	40,00
	Erdgeschoss	173,00	67,00
	1. Obergeschoss	174,00	87,00
	2. Obergeschoss	174,00	67,00
	<b>Summe:</b>	<b>612,00</b>	<b>261,00</b>
	<b>gesamt:</b>	<b>1.838,00</b>	<b>1.304,00</b>
	<b>Ursprungsentwurf Summe</b>	<b>1.538,50</b>	<b>1.538,50</b>

**Abbildung 26 Gesamtflächen Variante B**

Das vorliegende Raumprogramm und die Flächen der Variante B wurde durch einen zweiten Entwurf eines weiteren Architekturbüros bestätigt.

## 5.2 Einhaltung des Funktions- und Raumprogramms

Die Einhaltung des Funktions- und Raumprogramms (**Anlage 3**) wurde durch zwei unterschiedliche Architekturentwürfe überprüft und bestätigt. Die Entwürfe wurden unabhängig voneinander durchgeführt. Die umfangreiche Darstellung der Funktionen und des Raumprogramms des einen von zwei gewählten Entwürfen ist unter Kapitel 3.3 Synagogenbau und 3.4 Hotel „Zum Einsiedler“ aufgeführt und der Nachweis der Einhaltung erbracht. Siehe auch Nachweise dazu im vorherigen Kapitel 5.1.

## 5.3 Einhaltung zusätzlicher Prämissen

Die Überprüfung der Einhaltung der sechs zusätzlich genannten Prämissen ergab folgendes Ergebnis für die Machbarkeit der Variante B:

1. Es konnten drei namhafte, potentielle Investoren für das Hotel „Zum Einsiedler“ gefunden werden, die ihr Interesse in Form vom LOI's bekundet haben. Siehe auch Kapitel 3.3.3 Investor Bürgerstadt AG, Kapitel 3.3.4 Investor Kondor Wessels Holding GmbH, **Anlage 5** Kapitel 3.3.5 Investorengemeinschaft. Dr. Pollock/Dr. Wilderink.
2. Alle einvernehmlich beschriebenen Funktionen können in der Synagoge und im Hotel „Zum Einsiedler“ untergebracht werden. Nachweis siehe Kapitel 5.1 und 5.2
3. Das Baufeld lässt eine Bauzeit für Synagoge und Hotel „Zum Einsiedler“ zu, die eine Nutzbarmachung beider Gebäude möglich macht. Es ist sogar eine Fertigstellung des Hotels „Zum Einsiedler“ vor der Synagoge möglich, weil es sich dabei nur um die Rekonstruktion eines „Zweckbaus“ handelt der von der Architektur und Baukonstruktion weitgehend vorgegeben ist. Beide Projekte sind allerdings von einer Reihe von Vorbedingungen abhängig, die Terminrisiken der Nutzbarmachung darstellen können.

4. Alle drei potentiellen Investoren haben in ihren LOI's erklärt, den Teil der Funktionsräume den jüdischen Gemeinden zu Sonderkonditionen zur Verfügung stellen zu wollen. Alle drei Investoren wurden vor Beginn der Verhandlungen informiert, dass die Variante kostenlose Übereignung des Teileigentums favorisiert wird. Alle drei Investoren machen diese Zusage weitgehend abhängig von den Bedingungen des Grundstückverkaufes durch die Stadt Potsdam.
5. Alle drei Investoren wurden darüber informiert, dass die Stadt Potsdam bereit ist, den Verkaufspreis des Eckgrundstückes am Verkehrswert zu orientieren. Siehe auch **Anlage 4**, Aussage des Vertreters der Stadt Potsdam.
6. Beim Nachweis der Wirtschaftlichkeit und der Finanzierung des Gesamtobjektes wurde unter Kapitel 4 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Nachweis geführt, dass die Investitionssumme für das Gesamtprojekt auskömmlich ist und bei 4,5 Mio. € Budgetobergrenze gedeckelt werden kann. Dabei wurden auch Risikokosten berücksichtigt.

Voraussetzung ist dabei, dass sich der zukünftige Investor für das Hotel „Zum Einsiedler“ mit der Stadt Potsdam über Konditionen zum Grundstückserwerb einigt, die es ihm ermöglichen auch unter langfristigen Renditegesichtspunkten den Teil für das jüdische Gemeindezentrum kostenlos zu übereignen.

Zwei der Investoren haben bereits über Nachbargrundstücke erfolgreich mit der Stadt Potsdam über den Kauf städtischer Grundstücke verhandelt und bringen damit Markt- und Verhandlungskennntnisse in das Projekt mit ein.

## **5.4 Wirtschaftlichkeit und Finanzierung**

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Kapitel 4, hat ergeben, dass die Budgetobergrenze von 4,5 Mio. € als Investitionssumme Planung und Bau inklusive Zwischenfinanzierung für das Gesamtprojekt auskömmlich ist.

Das setzt allerdings voraus, dass das Teileigentum Hotel "Zum Einsiedler" weitgehend kostenlos zu Verfügung gestellt wird. Andererseits werden auch Verhandlungen mit jüdischen Sponsoren vom SFP geführt, um gegebenenfalls den Verkaufswert des Teileigentums von max. 800.000,00 € durch Einlagen von Sponsoren zu finanzieren.

## **6 Weitere Vorgehensweise**

Für die weitere Vorgehensweise schlagen wir die folgenden Schritte vor:

1. Überprüfung der beiden Machbarkeitsstudien durch beauftragte Fachleute des MWFK.
2. Präsentation, Erläuterung und Diskussion über die beiden Machbarkeitsstudien mit den beiden jüdischen Gemeinden und dem Landesverband in einem öffentlichen Workshop.
3. Entscheidung über die durchzuführende Variante A oder B oder weitere Kompromisslösungen in Abstimmung mit der Landesregierung.
4. Gründung einer jüdischen Stiftung als Bauherr und Betreiber des Synagogenprojektes.
5. Beginn Neuplanung der Synagoge. Parallel bei Variante B Verhandlungen mit Investoren und Stadt Potsdam.

## **7 Anlagen**

- Anlage 1:** Schreiben der AG Projekt Synagoge an Herrn Staatssekretär Gorholt vom 28.2.2012
- Anlage 2:** Positionspapier „Rote Linien“ vom 28.2.2012 über die unterschiedlichen Prioritäten der beiden Gemeinden zum Synagogenbau.
- Anlage 3:** Raumprogramm der neuen Synagoge mit Flächenangaben
- Anlage 4:** Ergebnisprotokoll der Beratung bei Herrn Staatssekretär Gorholt am 16.03.2012 mit Vertretern der Stadt Potsdam, dem Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen (BLB) und den beiden Potsdamer Jüdischen Gemeinden zum weiteren Vorgehen „Synagogenbau Potsdam“
- Anlage 5** Projektunterlagen Kondor Wessels Holding GmbH vom 4.5.2012

Sehr geehrter Herr Gorholt,

in den letzten sechs Wochen fanden mehrere Gespräche zwischen der Jüdischen Gemeinde und der Synagogengemeinde Potsdam statt.

Gegenstand dieser Gespräche waren folgende Themen:

- Zukunft des jüdischen Lebens in Potsdam
- Kooperationsmöglichkeiten der beiden Gemeinden nach ihrer Überzeugung
- die Realisierung eines großen jüdischen Zentrums und die gemeinsame Nutzung eines solchen Zentrums

### **Stand der Beratung**

Im Zuge dieser Gespräche könnte man erfreulicherweise feststellen, dass die Vertreter beider Gemeinden in vielen Punkten sehr ähnlicher, wenn nicht sogar gleicher Meinung sind.

Dennoch gibt es auch Meinungsverschiedenheiten, die die Existenz dieser zwei Gemeinden momentan noch rechtfertigen. Es ist durchaus die Hoffnung beider Seiten, dass diese Differenzen in absehbarer Zukunft im Zuge der positiven Entwicklung so minimiert werden, dass die Zusammenarbeit in einer großen Gemeinde wieder selbstverständlich wird.

Ein grundsätzlicher Wunsch beider Gemeinden ist es, die Potsdamer Juden nicht nach Untergruppierungen des orthodoxen Judentums zu zerspalten. Beide Gemeinden (im Übrigen genauso wie die Gemeinde der Gesetzestreuen) unterstützen orthodoxes Judentum und sind bereit, kreative Lösungen zu finden, damit alle Potsdamer Juden in einer großen Synagoge beten können.

Der hauptsächliche Unterschied liegt in der Prioritätensetzung: während die Synagogengemeinde an oberster Stelle ihre religiöse Aufgabe sieht, an zweiter Stelle die kulturelle Arbeit und den deutsch-jüdischen Austausch, sieht die Jüdische Gemeinde die religiösen Aufgaben mehr im Gleichgewicht zur den sozialen Aufgaben. Zwar erkennen beide Gemeinden das gesamte Angebot als notwendig, jedoch unterscheiden sie sich in den Prioritäten und Gewichtungen.

Dass dieser Unterschied einer unterschiedlichen Herangehensweise bei der Planung eines „jüdischen Projektes“ bedarf, liegt auf der Hand.

Im Anhang finden Sie eine Auflistung der Funktionen, die bei solch einem Projekt von beiden Gemeinden gerne erwünscht wären.

Über diese Funktionsliste herrscht im Großen und Ganzen eine Einigung.

Im Unterschied zu der vorliegenden Planung sieht man hier vor:

- größere Flexibilität in der Nutzung der jeweiligen Räume
- erhöhte Öffnung dieses Zentrums, insbesondere für Besucher
- bessere Möglichkeit zur Nutzung durch mehrere Organisationsstrukturen (Gemeinden)

Es stellt sich allerdings die Frage, ob eine optimale Realisierung dieser Wünsche die Kapazität des momentan vorgesehenen Grundstücks sprengt.

An der Stelle sind zwei Möglichkeiten gegeben:

1. eine klare Überprüfung der Machbarkeit und ggf. Reduzierung der Leistungen
2. die Suche nach einer anderen kreativen Lösung zur Vergrößerung der Nutzfläche

Die beiden Gemeinden haben noch nicht den Versuch gemacht, klare gemeinsame Prioritäten zu setzen, da es wahrscheinlich an diesem Punkt der Zusammenarbeit noch nicht möglich sein wird.

Wir sind der Meinung, dass man erst nach der Beratung mit den relevanten Beteiligten (insbesondere Land und Stadt) und Fachexperten über den nächsten Schritt entscheiden kann.

Wir würden Sie bitten, diese Beratungen auch mit kompetenten Vertretern der Stadt Potsdam zu ermöglichen und zu fördern.

### **Form der Zusammenarbeit**

Nach unseren Erfahrungen der letzten Jahre ist es absolut notwendig zu definieren, wer bei der Entwicklung dieses Projektes über Entscheidungskompetenz verfügt. Ein großer Teil der Irritationen ist durch die Vielzahl der Akteure und ihrer z. T. völlig unterschiedlichen Interessen entstanden.

Eine Arbeitsgruppe der jüdischen Gemeinschaft in Potsdam soll bis zur Entstehung der jüdischen Stiftung direkt den Prozess in enger Abstimmung mit dem Land betreiben.

Es müsste so schnell wie möglich eine Stiftung entstehen, die als Auftraggeber, Bauherr und zukünftiger Betreiber fungieren soll.

### **Zukünftige Konstellation**

Es ist uns bei den Beratungen klar geworden, dass jede Entscheidung über dieses Projekt nur mit gewisser Klarheit über die zukünftige Betreuung verantwortlich getroffen werden kann.

An der Stelle bitten wir um klare Signale von der Landesregierung über einen zukünftigen Betriebskostenzuschuss - in welcher Form auch immer.

## **Gesamtsituation**

Im Rahmen unserer Beratungen haben wir auch die gesamte Situation jüdischen Lebens in Potsdam und Brandenburg besprochen.

Es ist die Position der Synagogengemeinde, dass der Bau, die Betreibung und die gemeinsame Nutzung durch beide Gemeinden nicht von der gesamten Situation getrennt werden kann.

In diesem Zusammenhang sieht die Synagogengemeinde die Klärung von folgenden Punkte als absolut notwendig an:

1. Die Rolle der Beratungsstelle der ZWST in Potsdam.  
Es handelt sich dabei um eine de facto vierte „Gemeinde“. Dieses ist nicht akzeptabel. Es muss eine Lösung gefunden werden, die der Integrierung von Leistungen der vorhandenen Gemeinden dient. Dieses hat natürlich auch Konsequenzen für das geplante Projekt.  
An der Stelle ist eine gemeinsame Beratung mit der Stadt Potsdam notwendig.
2. Zusammenarbeit mit dem Landesverband  
Insbesondere die Spannungen zwischen der Jüdischen Gemeinde und dem Landesverband müssen gelöst werden, da sonst ein Dauerkonflikt entsteht, welcher nicht zum Gelingen des Projektes beitragen wird.  
Die Synagogengemeinde ist gerne bereit, hier als Vermittler zu agieren.

So kommen wir zu dem gemeinsamen Fazit, dass die beiden Gemeinden gerne das Projekt in enger Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg vorantreiben wollen. Für diese Entwicklung sehen wir z. Z. an einigen Stellen Beratungsbedarf, bevor beide Gemeinden weitere Details miteinander absprechen und vereinbaren können.

Sehr geehrter Herr Gorholt, wir würden uns sehr freuen, wenn Sie uns mit Ihrer Kompetenz und ruhigen Hand weiterhin fördern würden wie bisher

und verbleiben  
mit herzlichen Grüßen

Ud Joffe  
Im Namen des Vorstandes  
der Synagogengemeinde Potsdam

Michail Tkach  
Im Namen des Vorstandes  
der Jüdischen Gemeinde Potsdam

## **„Rote Linien“**

### **für die Synagoge und jüdisches Zentrum**

von beiden Gemeinden, sei denn anders bezeichnet

- Das Zentrum soll optisch als sakraler jüdischer Ort erkennbar sein mit repräsentativer und erhabener Wirkung. (SG)
  - \* Für die JG-Potsdam ist das sakrale Aussehen nicht erste Priorität, sondern die Erkennbarkeit als jüdischer Ort.
- Synagoge, Veranstaltungssaal, Aktivitätsräume und Verwaltungsräume sollen in einem Baukomplex entstehen. (JG)
- Die entscheidenden religiösen Funktionen (Synagoge, Küche, Miqwe) sollen auf dem höchsten religiösen Standard der zum gegebenen Zeitpunkt in Potsdam aktiven religiösen Richtung gestaltet und betrieben werden.
- Die sabbatikalischen Regeln sollen von allen Beteiligten eingehalten werden.
- Um strikte sabbatikalische Regeln einhalten zu können, soll die Synagoge nicht höher als im 1. OG liegen. (SG)
- Zu jüdischen Feierlichkeiten sollen keine parallelen Aktivitäten stattfinden, die diesen widersprechen.
- Das Zentrum soll kulturelle Aktivitäten von mittelgroßem Umfang ermöglichen.
- Das Zentrum soll für Begegnung von Juden und Nicht-Juden offen und einladend gestaltet werden und in diesem Sinne auch als Versöhnungszentrum wirken. (SG)
  - \* Das Zentrum soll in erster Linie für Juden gebaut werden. (JG)

## Raumprogramm der neuen Synagoge

**SUMME 1.304**

<b>Synagoge</b>	200
Synagoge Empore	70
WC Herren	7
WC Damen	5
Rabbinerraum	16

<b>Veranstaltungssaal (Café)</b>	220
Lager	10
<b>Küche</b>	39
Lager	6
Shop (Kiosk)	15
Aktivitätsraum A	25
Aktivitätsraum B	40
Bibliothek	30

WC Herren	15
WC Behinderte	5
WC Damen	13
Jugendraum	40
Putzmittelraum	5
Lebensmittellager	10

Archiv 1 (JG)	10
Archiv 2/ Lager (SG)	10

<b>Mikwe Herren</b>	15
<b>Mikwe Damen</b>	15
Bad Herren	9
Bad Damen	12
Umkleide Männer	9
Umkleide Damen	12

Sicherheitsbel.	5
Hausmeister	10
Haustechnik	60
Umkleide Küchenpersonal	10
Garderobe	20

<b>Räume der JG</b>	
Redaktion	10
Beratungsraum 1	10
Beratungsraum 2	10
Vorsitzender	12
Sekretariat	10
Geschäftsführung	15

<b>Räume der SG</b>	
Redaktion	10
Beratungsraum	10
Vorsitzender	12
Sekretariat	10
Geschäftsführung	15

<b>Gemeinsame Räume</b>	
Vorstand/ Projektleitung	-
Besprechungsraum	40
Teeküche	8
Speisekammer	7
Büro / Beratungsstelle	?
Hausverwaltung	12

Dachterasse	120
Technik	15
Security	10

**Ergebnisprotokoll der Beratung bei Staatssekretär Gorholt am 16.03.2012 mit Vertretern der Stadt Potsdam, dem BLB und den beiden Potsdamer Jüdischen Gemeinden zum weiteren Vorgehen „Synagogenbau Potsdam“**

**Teilnehmer:**

Staatssekretär Gorholt MWFK,  
Herr Walleser MWFK,  
Herr John, BLB,  
Herr Jetschmanegg, Büro des Potsdamer Oberbürgermeisters  
Herr Goetzmann Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung für die Stadt Potsdam  
Herr Genkin, Jüdische Gemeinde Potsdam (JGP)  
Herr Tkach Jüdische Gemeinde Potsdam, (JGP)  
Herr Kutikow, Jüdische Gemeinde Potsdam, (JGP)  
Herr Joffe Synagogengemeinde Potsdam (SGP)

**Ergebnisse:**

- Herr Gorholt wünscht zunächst noch einmal eine einheitliche Definition der sog. „Roten Linien“, da es hier in den vergangenen Wochen Missverständnisse zu ihrer Bedeutung bzw. Einordnung gegeben hat. Er schlägt folgende Definition vor:
  - *Bei den „Roten Linien“ handelt es sich um die Positionen der beiden Gemeinden im Zusammenhang mit dem Synagogenbau, die mit unterschiedlichen Prioritäten von den Gemeinden eingebracht sind. Es soll aber versucht werden, diese "Roten Linien" einvernehmlich in einem Synagogenbau umzusetzen.*
- Dieser Definition wird von den anwesenden Vertretern der beiden Gemeinden zugestimmt.
- Herr Goetzmann erläutert die Position der Stadt Potsdam zur Nutzung des Nachbargrundstücks (ehem. „Einsiedler“) neben dem bisher in der Schloßstraße für den Synagogenbau vorgesehenen Grundstück: Sollte das Grundstück ganz oder teilweise für den Synagogenbau benötigt werden, muss die Landeshauptstadt mindestens zu einem gutachterlich aktuell zu ermittelnden Verkehrswert verkaufen, wobei bestimmte gestalterische Rahmenbedingungen aus dem städtischen Leitbaukonzept eingehalten werden müssen (ohne dass jedoch an dieser Stelle eine Leitfassade fixiert wäre). Eine teilweise Veräußerung des Grundstücks wäre allerdings nur insoweit möglich, dass der verbleibende Grundstücksteil für sich noch bebaubar und damit verkäuflich wäre.
- Herr John hat auf der Grundlage der von den beiden Gemeinden erstellten Funktionsliste zur Synagoge in einer ersten Prüfung ermittelt, dass alle Funktionen der Liste in der Kubatur des Haberland-Entwurfes unterzubringen wären. Dies setzt allerdings voraus, dass Mehrfachnutzungen bspw. für den Veranstaltungssaal möglich sein müssen. Diese Aussage wird von den anwesenden Mitgliedern der JGP bestätigt, von H. Joffe allerdings angezweifelt.
- Herr Joffe stellt neue Überlegungen zur Bebauung des Grundstücks in der Schloßstraße einschl. einer ergänzenden Nutzung des Nachbargrundstücks vor. Er legt dabei Wert auf die Berücksichtigung zentraler Positionen aus den „Roten Linien“ der SG (sakrales Aussehen, repräsentativer, erhabener Ort):

- In einer **Variante A** könnte das bisherige Synagogengrundstück durch Zukauf eines Teils des Nachbargrundstücks (ehem. „Einsiedler“) um einige Meter Richtung Friedrich-Ebert-Straße erweitert werden. Auf der zusätzlichen Fläche sollen über mehrere Stockwerke verteilt die Funktionsräume untergebracht werden, die bisher im Erdgeschoss des Haberland-Entwurfs geplant waren. Stattdessen soll auch hier der Veranstaltungsraum im Erdgeschoss (bisher 1. OG) Platz finden, im 1. OG soll der eigentliche Synagogenraum (bisher 2.OG) untergebracht werden.
  - In einer **Variante B** könnte das Nachbar- bzw. Eckgrundstück (ehem. „Einsiedler“) komplett von einem externen Investor erworben und bebaut werden. Der Investor solle jedoch einen Teil der von ihm bebauten Fläche für Ergänzungsflächen der Synagoge z. V. stellen. Auf den Ergänzungsflächen sollen insbes. die Funktionsräume untergebracht werden, die bisher im Erdgeschoss des Haberland-Entwurfs geplant waren. Stattdessen soll nun der Veranstaltungsraum im Erdgeschoss (bisher 1. OG) Platz finden, im 1. OG soll nun der eigentliche Synagogenraum (bisher 2.OG) untergebracht werden.
- Herr Jetschmanegg stellt für die Stadt klar, dass es über die am Verkehrswert orientierte Zurverfügungstellung des Ergänzungsgrundstücks kein weiteres finanzielles Engagement der Stadt für den Synagogenbau geben kann.
  - Herr Gorholt erklärt, dass von Seiten des Landes die Investitionssumme bei den ca. 4,5 Mio. € z.V. stehenden Mitteln gedeckelt ist.
  - Herr Gorholt hält folgende Überlegungen für zielführend, die er mit Herrn John in einem weiteren Gespräch präzisieren will (**zum Ergebnis dieses Gesprächs vgl. Festlegungen am Ende dieses Protokolls**):
    - Der BLB erstellt zwei Machbarkeitsstudien:
      1. Eine detailliertere Prüfung, ob bzw. inwieweit alle einvernehmlich beschriebenen Funktionen der gemeinsamen Funktionsliste in der Kubatur des „Haberland“-Entwurfs untergebracht werden können. Dabei wird auch aufgezeigt, welche baulichen, finanziellen und organisatorischen Konsequenzen dies gegenüber dem Ursprungsentwurf hätte.
      2. Eine Prüfung der Umsetzungsmöglichkeiten der von H. Joffe vorgetragene **Variante A** auf der Grundlage eines dazu erheblich zu überarbeitenden Haberland-Entwurfs. Für diese Variante wird kein externer Investor, sondern eher ein „Sponsor“ benötigt, da der Grundstückskauf und die Investitionskosten, die über die vom Land z.V. gestellten Mittel hinaus gehen, finanziert werden müssten.
      3. Herr Joffes **Variante B** kann durch den BLB nicht geprüft werden, da die baulichen Vorstellungen eines möglichen Investors für die Bebauung des Eckgrundstücks nicht bekannt sind.
    - Dabei ist darauf zu berücksichtigen, dass die **Varianten A und B** nur unter folgenden Bedingungen realisierbar wären:
      - Ein Sponsor/Investor muss in einem überschaubaren, noch genau festzulegenden Zeitraum gefunden werden.
      - Alle einvernehmlich beschriebenen Funktionen müssen in dem Gebäude bzw. den beiden Gebäuden untergebracht werden können, müssen zum gleichen Zeitpunkt nutzbar werden, müssen im Rahmen des Gesamtprojekts finanziert sein.

## **Ergänzung:**

**Am 23.03.2012 wurde von Staatssekretär Gorholt in Abstimmung mit dem BLB, Herrn John, das weitere Vorgehen wie folgt verabredet:**

1. Der BLB erstellt bis Ende April 2012 Entwürfe für die o.g. Machbarkeitsstudien.
2. Die Ergebnisse der beiden Studien werden in einem Gespräch unter Leitung von Staatssekretär Gorholt vorgestellt und beraten. Zu der Beratung werden neben der JGP und der SGP sowie Vertretern der Stadt Potsdam auch der Vorsitzende des Synagogenbauvereins, Herr Schüler, sowie H. Zimmermann vom Synagogen-Förderverein eingeladen.
3. Auf der Grundlage der Beratungsergebnisse erfolgen ggfs. Überarbeitungen der Studien, die in einem weiteren Termin im MWFK Ende Mai 2012 abschließend beraten werden.
4. Anschließend wird über das weitere Vorgehen auch unter Berücksichtigung der am Ende des Protokolls genannten Prämissen entschieden.



Unverbindliche Visualisierung

Mitten im Stadtzentrum Potsdams wurde die historische Baulücke am Luisenplatz geschlossen. In den Luisenhöfen entstanden 71 exklusive Mietwohnungen, drei Gewerbeflächen und eine Tiefgarage mit 55 Pkw-Stellplätzen.

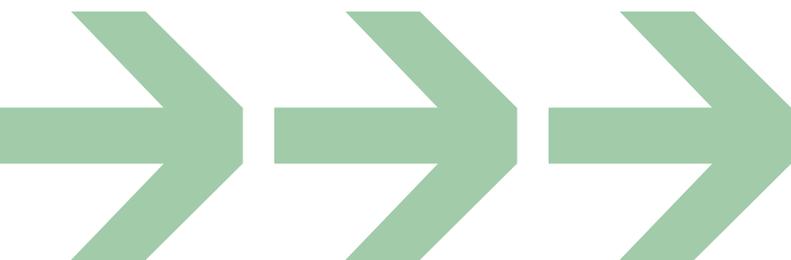




Foto nach der Fertigstellung

Das Bauvorhaben auf dem 4.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück gliedert sich in insgesamt sechs Bauteile.

## PROJEKT

Brandenburgs Landeshauptstadt Potsdam bietet gleichermaßen die grüne Stille der Parks und das pulsierende Leben der Innenstadt.

Der Luisenplatz ist das Bindeglied zwischen dem Herzen der Stadt Potsdam und dem weltberühmten Park Sanssouci, welcher in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist.



Foto Musterwohnung

Die geräumigen Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern verfügen über Grundrisse zwischen 49 und 175 m<sup>2</sup>.

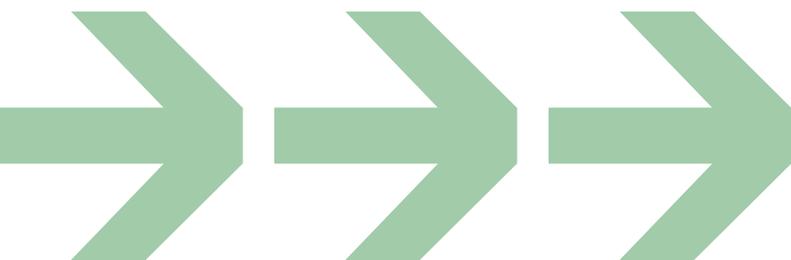
## PROJEKTDATEN

Baubeginn	Mai 2010
Fertigstellung	Dezember 2011
Bauvolumen	11,8 Mio. Euro
Grundstück	4.000 m <sup>2</sup>
Nutzflächen	Wohnen, Gewerbe
Wohnungsgrößen	49 m <sup>2</sup> bis 175 m <sup>2</sup>
Wohntypen	2 bis 5 Zimmer
Features	Balkon, Terrasse, Vollholzparkett, Fußbodenheizung, Einbauküche
Parkmöglichkeiten	Tiefgarage, Fahrradstellplätze
Auftraggeber	DEKOR Vastgoed III B.V.
Ausführung	Kondor Wessels Wohnen Berlin GmbH



Foto Vorderhaus nach Fertigstellung

Ein Neubau wie ein Altbau. Das repräsentative Wohnhaus in der Lennéstraße 44 schließt eine historische Baulücke in unmittelbarer Nähe zum Park Sanssouci. Die Wohnungsgrößen in dem gründerzeitlich geprägten Vorhaus und den modern gestalteten rückwärtigen Gebäudeteilen liegen zwischen 61 und 140 m<sup>2</sup>.





Unverbindliche Visualisierung

Das Lennépalais schafft mit 27 Mietwohnungen neuen Lebensraum in Potsdam.



Foto Einbauküche

Die hochwertig ausgestatteten 2 bis 5 Zimmer-Wohnungen sind über Aufzüge erschlossen und verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse.

## PROJEKT

Brandenburgs Landeshauptstadt Potsdam bietet gleichermaßen die grüne Stille der Parks und das pulsierende Leben der Innenstadt.

In dem Altbauviertel folgt das Lennépalais bester preußischer Altbautradition. Das Haus behauptet sich im Vielklang der Fassaden souverän, bescheiden und von großem Wert bis ins Detail. Davon zeugen klare Flächen, ein Tor aus geölter Eiche und ein klassisches Ziegeldach.



## PROJEKTDATEN

Baubeginn	Mai 2010
Fertigstellung	September 2011
Bauvolumen	4,7 Mio. Euro
Grundstück	2.700 m <sup>2</sup>
Nutzflächen	Wohnen
Wohnungsgrößen	61 m <sup>2</sup> bis 140 m <sup>2</sup>
Wohntypen	2 bis 5 Zimmer
Features	Balkon, Terrasse, Vollholzparkett, Fußbodenheizung, Einbauküche
Parkmöglichkeiten	Tiefgarage, Fahrradstellplätze
Auftraggeber	DV Aquis VI B.V.
Ausführung	Kondor Wessels Wohnen Berlin GmbH