

**A.G.I.B.**  
AKTIENGESELLSCHAFT  
FÜR GRUNDBESITZ UND  
INDUSTRIEBETEILIGUNGEN  
**B E R L I N**

**Hotelneubau in Michendorf, Potsdamer Straße**

**Bauherr: A.G.I.B. AG für Grundbesitz  
und Industriebeteiligungen  
Hermannstraße 1  
33602 Bielefeld**

---

**Begründung zum Hotelneubau SOL INN an der Potsdamer Straße in Michendorf  
(Kreis Potsdam)**

Das Vorhaben beruht auf dem Wunsch der Gemeinde, an diesem Standort ein Hotel zu errichten, das innerhalb der vorhandenen und geplanten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im nahen und erweiterten Umfeld eine Magnetfunktion übernehmen und gleichzeitig die südliche Ortseinfahrt städtebaulich aufwerten würde.

Eine von Horwath Consulting GmbH, einer namhaften deutschen Beraterfirma für Hotellerie, Gastronomie, Freizeit und Tourismus durchgeführte Standort- und Zielgruppenanalyse bestätigt die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens, vorausgesetzt, daß Konzept, Größenordnung und Preisgruppe marktgerecht, d. h. zugeschnitten auf die Zielgruppen, gestaltet werden.

Die Horwath-Studie bestätigt die von der LEG für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg erstellte Konzeption für das Beherbergungsgewerbe in der Schlußfolgerung, daß die Bedarfsstruktur im Einzugsgebiet Potsdam und südlichen Berliner Ring im Niedrigpreisbereich liegt, während fast alle geplanten, im Bau befindlichen bzw. bereits eröffneten Hotels in Potsdam und im näheren Umfeld in der Vier-Sterne-Kategorie angesiedelt sind.

Als Zielgruppen werden Geschäftsleute und Touristen sowie als drittes Standbein Konferenz- und Tagungsveranstalter bewertet; letztere werden über eine gesonderte Vermarktungsstrategie der Hotelbetriebsgesellschaft angeworben.

Die Dringlichkeit des Vorhabens ergibt sich aus der Notwendigkeit, diesen Bedarf zu decken.

Die Notwendigkeit des Vorhabens begründet sich ebenfalls mit den mittelfristigen wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven für Michendorf und sein Einzugsgebiet. Die geplante Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen geht mit angemessenen und erschwinglichen Unter- und Zusammenkunftsmöglichkeiten zügiger voran.

LIETZENBURGER STR. 90  
1 0 7 1 9 B E R L I N  
TELEFON 0 3 0 1 8 8 1 1 5 4 7  
TELEFAX 0 3 0 1 8 8 3 6 6 9 2

FIRMENSITZ: HERMANNSTRASSE 1 · 33 602 BIELEFELD · TELEFON 05 21 16 25 26 · TELEFAX 05 21 17 77 07

VORSTAND: DIPL.-KFM. GERHARD TSCHISCHKE · DR. RUDOLF ZIERMANN · AUFSICHTSRATSVORSITZENDER: DR. WOLFGANG KUHR · HRB 31 342

COMMERZBANK BIELEFELD BLZ 480 400 35 KTO.-NR. 7 867 666 · DRESDNER BANK BLZ 480 800 20 KTO.-NR. 204 138 800 · WESTDEUTSCHE LANDESBANK BLZ 480 500 00 KTO.-NR. 456 632

Nicht zuletzt gilt auch der Umkehrschluß, daß im Hotel Dienstleistungen benötigt werden, die für Existenzgründer bzw. bereits existierende Unternehmen in Michendorf sehr förderlich sind.

Durch die Planung und Errichtung des Hotels werden für die Zeit von 18 Monaten mindestens 60 Arbeitsplätze geschaffen. Nach Fertigstellung des Hotels entstehen 25 Dauerarbeitsplätze, die nach Möglichkeit mit Personen aus dem Raum Michendorf und Umgebung nach einer angemessenen Schulung besetzt werden.

Der Vorhabenträger und Investor A.G.I.B. Aktiengesellschaft für Grundbesitz und Industriebeteiligungen, Bielefeld hat deshalb die Errichtung eines 180-Zimmer Hotels mit Tagungs- und Konferenzräumen und einem Restaurant geplant.

Zu diesem Zweck wurde das rund 9.820 qm große Grundstück von A.G.I.B. AG erworben und im Grundbuch eingetragen.

Das Investitionsvolumen für das Hotel einschließlich Einrichtung und Außenanlagen beläuft sich auf rund 18 Mio. DM.

Den finanziellen Nachweis für das Investitionsvorhaben erbringt A.G.I.B. AG mit folgenden Bankreferenzen:

Dresdener Bank AG,  
Stresemannstraße,  
33602 Bielefeld

Commerzbank AG,  
Jahnplatz 7  
33602 Bielefeld.

Zusagen für die Finanzierung des geplanten Hotels liegen bereits vor.

Die A.G.I.B. AG wurde 1980 gegründet und ist seit 1991 mit Erfolg in den neuen Bundesländern tätig mit laufenden Investitionsvorhaben in Cottbus, Hennigsdorf, Halle, Dresden und Chemnitz. Ziel und Bestreben sind es, die jeweiligen Bauvorhaben unter maßgeblicher Beteiligung ortsansässiger Firmen zu realisieren, um Arbeitsplätze zu erhalten, zu sichern und zu schaffen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ebenfalls auf den letzten Geschäftsbericht 1993/94 der A.G.I.B. AG und möchten erwähnen, daß sich die Investitionsvolumina der A.G.I.B.-Großbaustellen in den oben genannten Städten inzwischen auf über 1 Milliarde DM belaufen.

Hotelbetreiber ist mit einem festen Mietvertrag über 25 Jahre die AGOTEL Hotelbetriebsführungs GmbH, Berlin, an der A.G.I.B. AG gemeinsam mit der spanischen Hotelkette SOL MELIÁ zu je 50% beteiligt sind. Die spanische Hotelkette SOL MELIÁ mit Sitz in Palma de Mallorca betreibt weltweit 170 Hotels und nimmt in Europa den dritten Platz in der Kettenhotellerie ein. Sie unterhält

seit Mitte der 80er Jahre eine Vermarktungszentrale für Deutschland mit Sitz in Kaarst. Die Gruppe SOL wird aufgrund ihrer Partnerschaft in der o. g. AGOTEL GmbH für Marketing und Geschäftsführung des Hotels SOL INN in Michendorf verantwortlich sein. Garant für den Erfolg sind die langjährige Erfahrung der Gruppe in der internationalen Hotellerie und ihr weltweites Reservierungsnetz "SOLRES".

Das Hotel in Michendorf wird nach dem bereits eröffneten Hotel SOL INN in Cottbus das zweite im Land Brandenburg sein und ist gleichzeitig Bestandteil der bundesweit expandierenden Hotelkette SOL INN. Im Januar 1995 wurde ein SOL INN Hotel in München in Betrieb genommen und ein weiteres befindet sich z. Zt. in der Stadt Krefeld im Bau.

Weitere Hotelneubauten werden in diesem Jahr in Bochum, Dortmund, Celle und Oberhausen begonnen und z. T. noch dieses Jahr bzw. Anfang 1996 eröffnet.

Das Konzept für das SOL INN-Hotel in Michendorf sieht die Errichtung eines vier-geschossigen Gebäudes (EG, 2 OG's, DG) auf dem 9.820 qm großen Grundstück vor, das z. Zt. mit niedrigem Wildwuchs bedeckt ist.

Das Hotelgebäude und die versiegelten Flächen einschließlich der perforiert gestalteten PKW- und Busabstellflächen beanspruchen 40% des Grundstücks.

Die verbleibenden 60% werden als Ausgleichsmaßnahme gemäß Grünordnungsplan mit Rasenflächen, einheimischen Gehölzen und Obstbaumpflanzungen zum Erhalt der Umweltqualität und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes rekultiviert.

Diese Maßnahmen dienen der Unterstützung der einheimischen Flora und Fauna.

Die Gebäudemasse der Hotelbebauung wirkt mit den giebelständig zur Potsdamer Straße weisenden Armen kleinteilig und fügt sich dadurch in das vorhandene Bebauungsbild östlich und westlich der Potsdamer Straße ein. Auch wird die Anpassung des Gesamtgebäudes an das Umfeld durch das vorgesehene Satteldach, das sich auf angemessenen Gebäudebreiten aufbaut, unterstrichen.

Alle für die Fassadengestaltung zur Verwendung kommenden Materialien sollen dem Umfeld angepaßt werden. So ist entsprechend eine Lochfassade mit geputzter Oberfläche geplant und für das Dach eine Ziegeleindeckung in der Farbe wie bereits bei der umgebenden Bebauung vorhanden.

Die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück berücksichtigt eine visuelle Freistellung der schützungswerten Baumallee an der Potsdamer Straße. In diese Allee hinein, in eine Baumücke, ist die Zu- und Abfahrt zu dem Neubau während des Hotelbetriebes geplant worden.

Mit allen Erschließungs- und Entsorgungsträgern von Medien sind vorab Klärungen zu der problemlosen und gesicherten Ver- und Entsorgung getroffen worden.

Die Begrenzung der baulichen Nutzung (siehe auch textliche Festsetzungen) im Vorhaben- und Erschließungsplan sind in einer Form gewählt worden, um sicherzugehen, daß die hier zu errichtende Bebauung sich dem Umfeld anpassen wird und dadurch die Maßstäblichkeit der Gemeinde Michendorf nicht verletzt.

Der heutige Projektstand ist wie folgt:

Im März 1992 wurde eine Bauvoranfrage gestellt, die vom Planungsamt des Landkreises Potsdam im Oktober 1992 dahingehend beschieden wurde, einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeiten zu wollen. Dieser wurde aufgestellt, und der Satzungsbeschluß wurde von der Gemeinde Michendorf nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und nach Stellungnahme seitens der zuständigen Stelle für Raumordnungs- und Landesplanung, am 13.12.1994 gefaßt.

Parallel zum Planungsverfahren wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom Ministerium für Umwelt und Raumordnung bestätigt wurde.

Zwischen dem Vorhabenträger A.G.I.B. AG und der Gemeinde Michendorf wurde ein Durchführungsvertrag für das gesamte Vorhaben am 26.01.1995 geschlossen; mit dem Abwasserzweckverband "Mittelgraben" wurde ein Erschließungsvertrag zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung am 20.12.1994 unterzeichnet.

Der Baubeginn ist für das Frühjahr 1995 geplant, wobei die im o. g. Durchführungsvertrag vereinbarte Eröffnung des Hotels Ende März 1996 erfolgen soll. Die Bauzeit beträgt rund acht Monate.

Diese Zeitplanung wirkt sich auf die Projektplanung des Abwasserzweckverbandes "Mittelgraben" dahingehend aus, daß der Planabschnitt Potsdamer Straße/Lückewalder Straße in die erste Bauphase der Abwasserkanalisation einbezogen wurde.

27. März 1995/ILK/Wi  
(BEGR)