

Protokollauszug

aus der

3. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

vom 29.10.2019

öffentlich

Top 5.3 Information über das vorgesehene kooperative Gestaltungsverfahren Wohnen am Stern

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) stellt Herrn Florian Sauer und Herrn Valentin Hadelich von der ECE Projektmanagement GmbH & Co.KG vor. Anhand einer Präsentation wird die Absicht erläutert, im Bereich rund um das Stern-Center Wohnungsbau zu errichten. Zentrales Anliegen ist dabei, die benachbarten Wohngebiete „Am Stern“, „Alt Drewitz“ und „Gartenstadt-Drewitz“ wesentlich besser miteinander zu verzahnen und die Freiraumsituation zu verbessern.

Herr Sauer informiert anhand einer Präsentation über das beabsichtigte Vorhaben Wohnungen am Stern-Center zu errichten. Hierbei handelt es sich um zwei derzeit als Parkplatz genutzte Flächen im Südosten und im Südwesten des Stern-Centers. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für ein breites Nutzerspektrum böte die Entwicklung dieser Flächen auch die Möglichkeit den Standort Stern-Center in seiner Gesamtheit gestalterisch und funktional aufzuwerten. Durch die Errichtung von Wohnungsbau und der damit verbundenen Optimierung vorhandener Erschließungs- und Grünstrukturen könne eine stärkere Vernetzung des Standortes mit den umliegenden Stadtteilen erreicht werden. Vorgesehen ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau (2 Wohngebäude mit insgesamt ca. 60.000 m² Bruttogeschossfläche) für verschiedene Bevölkerungsgruppen, auch im mietpreisgedämpften Segment.

Herr Goetzmann ergänzt, dass durch die ECE die Auslobung eines kooperativen Gestaltungsverfahrens geplant sei, um die Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort auszuloten. Die Frage, worüber konzeptionell nachgedacht werden müsse, sei erforderlich. Herr Goetzmann stellt den Verfahrensablauf vor. Anliegen der Verwaltung ist es, den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes in der heutigen Sitzung die Aufgabenstellung nahe zu bringen, um in der nächsten Sitzung auf die Anregungen aus dem politischen Raum eingehen zu können. Zielrichtung sei es, vor den Sommerferien 2020 zu einer Endpräsentation zu kommen, um darauf aufbauend in das Bebauungsplanverfahren einzutreten zu können.

Herr Hadelich berichtet, dass bereits im Vorfeld Gutachten zu Verkehr, Schall etc. zur Eingliederung in die Auslobung beauftragt werden. Geplant ist ein 2-phasiges Verfahren mit Zwischenpräsentation und Endpräsentation zur Abstimmung und Qualifizierung der Entwürfe sowie die abschließende Einladung von 3 gemeinsam durch ECE und Landeshauptstadt Potsdam (LHP) ausgewählte Büros. Das Begleitgremium besteht aus Vertretern der ECE, der LHP sowie externen Experten, die über die Entwürfe beraten und Hinweise zur weiteren Bearbeitung geben. Durch ein solches Verfahren soll eine qualitativ hochwertige Gestaltung, optimale Integration der geplanten Bebauung in die vorhandene Stadtstruktur, sowie die bestmögliche Strukturierung der Baukörper und Außenanlagen gesichert werden.

Herr Goetzmann ergänzt auf Nachfrage, dass die Einordnung des Bauleitplanverfahrens bereits in der Vorlage „Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung, hier: Prioritätenfestlegung 2020-2021“, welche in der Stadtverordnetenversammlung im November 2019 eingebracht wird, berücksichtigt worden ist. Er bittet zu beachten, dass in der vorgenannten Vorlage noch eine Korrektur zum Bebauungsplan Nr. 22 „Stern-Center“ erforderlich ist. Es handelt sich nicht um 1.400 Wohnungen sondern um 1.400 Einwohner. Abhängig von den Unwägbarkeiten des Bauleitplanverfahrens besteht seitens der ECE die Hoffnung auf einen Baustart im Jahr 2022 und Fertigstellung 2024.

Seitens verschiedener Ausschussmitglieder werden im Rahmen der Diskussion nachfolgende Anregungen mit der Bitte um Beachtung bzw. Prüfung geäußert:

- Anbindung Tram, einschließlich Haltestelle „Stern-Center/Porta“ Befürwortung einer Ideensammlung verbunden mit der Bitte über die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens (Planungswettbewerb) nachzudenken
- Einbindung verschiedener Bevölkerungsgruppen + die Bitte bei den Fachberatern nicht nur männliche Vertreter auszuwählen, um auch den Bedürfnisse der weiblichen Bevölkerung stärker zu berücksichtigen (z.B. Anbindung an Schulen, Kitas etc.)
- Sozialverträgliches Bauen, ggf. Drittelung in sozialverträglichen, mietpreisgedämpften und freifinanzierten Wohnungsbau
- alternative Wohnformen
- soziale Mischung innerhalb der Gebäude

Herr Goetzmann informiert, dass die Straßenbahn Hauptgrundträger des Nahverkehrs in Potsdam sei und sieht kaum eine Chance, dass eine zusätzliche Bahnführung in unmittelbarer Nähe zur bereits bestehenden Tramtrasse (Linie 92 und 96) umsetzbar sei. Zudem gibt es bereits jetzt 2 Buslinien, die direkt am Stern-Center halten.

Herr Hadelich macht hinsichtlich der Zusammenarbeit mit den Architekten aufmerksam, dass es eine Mischung gebe und auch internationale Büros dabei sein werden, so dass es an der Qualität nicht fehlen werde. Bei den noch nicht benannten Architekten wird auch die weibliche Vertretung berücksichtigt. Das Nachdenken über alternative Wohnformen und über Grundrisstypologien wird aufgenommen.

Herr Sauer macht aufmerksam, dass das Projekt auch tragfähig sein müsse. Hier wird es sich um reinen Mietwohnungsbau handeln; keine Eigentumswohnungen. Es ist vorgesehen 30 % mietpreisgebremsten Wohnraum anzubieten.

Herr Hadelich ergänzt, dass nicht nur der Mietpreis entscheidend sei, sondern was angeboten wird und befürwortet das Nachdenken über unterschiedliche Lebensformen.

Herr Goetzmann bittet abschließen zu beachten, dass der Versand der Aufgabenstellung für Dezember 2019 vorgesehen ist, so dass mit der Bearbeitung im Januar 2020 begonnen werden kann. Diese Terminplanung sei erforderlich, um im Sommer die Endpräsentation vorstellen zu können. Aus diesem Grund bittet er die Ausschussmitglieder nach der Rückkoppelung mit den Fraktionen ihre Anregungen, was für die Aufgabenstellung von Bedeutung wäre, stichworthaft bis

Mittwoch, den 6.11.2019 oder spätestens 7.11.2019 per Email an Stadtplanung-Stadterneuerung@rathaus.potsdam.de zu übermitteln.

Die Präsentation wird den Ausschussmitgliedern direkt im Anschluss an die heutige Sitzung zugemailt.

Herr Pfrogner äußert, dass die Frist zu kurz sei und Herr Heuer bittet den Aspekt „klimagerechtes Bauen“ zu berücksichtigen.

Herr Rubelt verweist darauf, dass es mehrere Ebenen geben wird. Im Bebauungsplanverfahren und auch im Juryverfahren wird es noch ausreichend Spielraum zur Beteiligung für die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes geben. Im Moment gehe es nur um Hinweise zum Verfahren als Signal für die Aufgabenstellung. Die Anregung von Herrn Heuer wird berücksichtigt.



WOHNEN AM STERN

KOOPERATIVES GESTALTUNGSVERFAHREN

DIE AUFGABE

STÄRKERE VERKNÜPFUNG
DER UMLIEGENDEN
STADTQUARTIERE



- Am Stern
- Gartenstadt Drewitz
- Alt Drewitz
- Gewerbeareale
- Stern-Center

Alt Drewitz

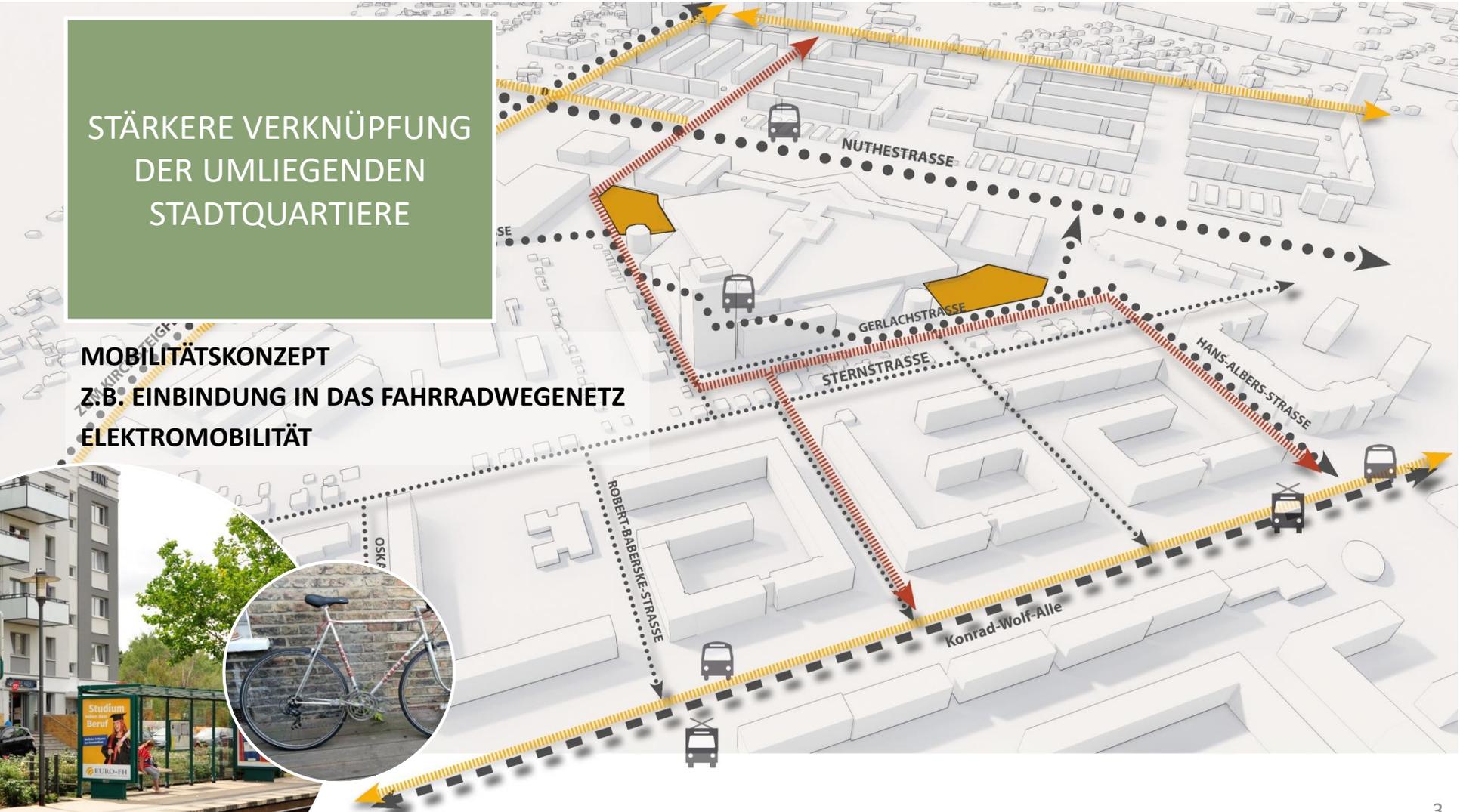
Gartenstadt Drewitz

Am Stern

DIE AUFGABE

STÄRKERE VERKNÜPFUNG
DER UMLIEGENDEN
STADTQUARTIERE

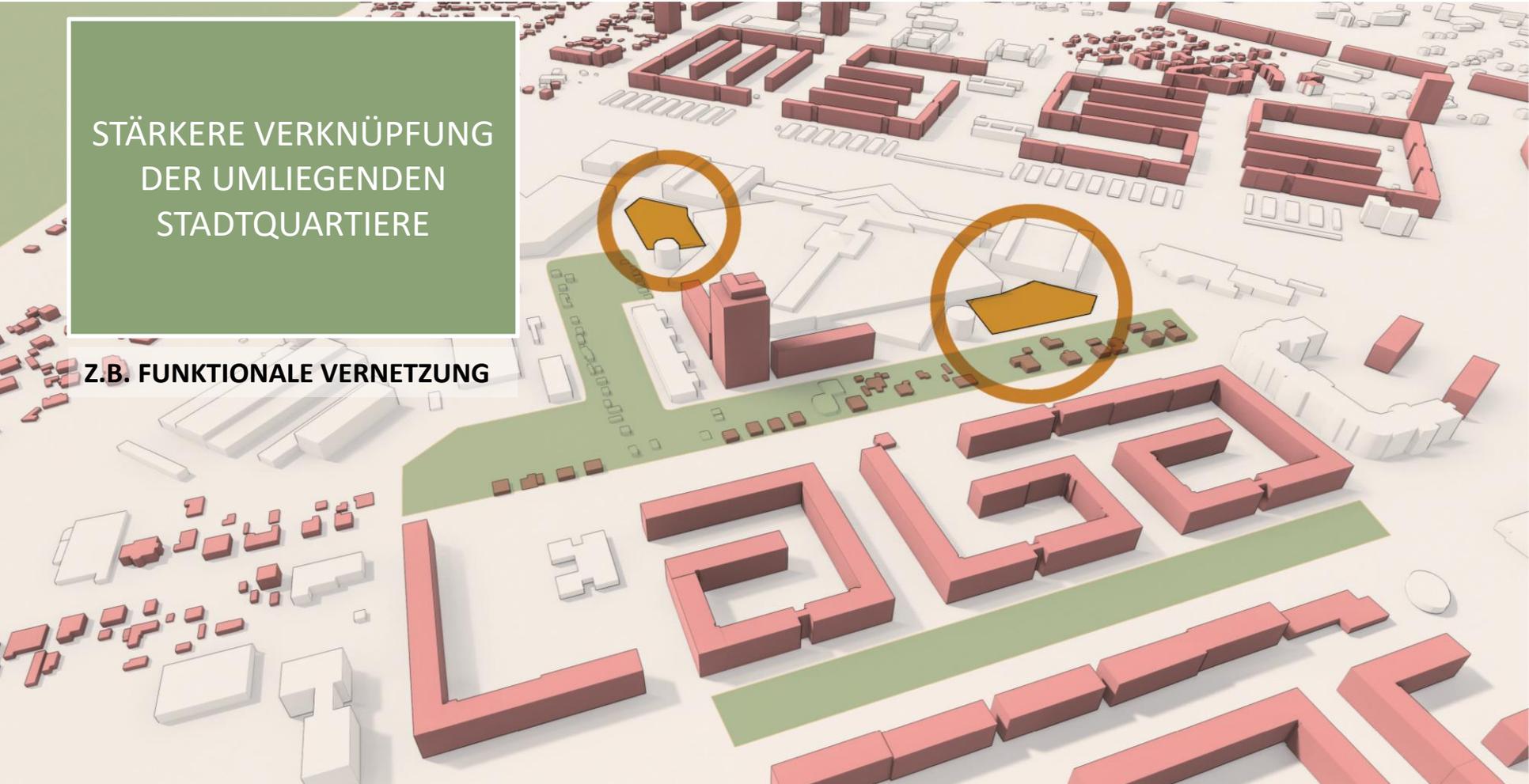
MOBILITÄTSKONZEPT
Z.B. EINBINDUNG IN DAS FAHRRADWEGENETZ
ELEKTROMOBILITÄT



DIE AUFGABE

STÄRKERE VERKNÜPFUNG
DER UMLIEGENDEN
STADTQUARTIERE

Z.B. FUNKTIONALE VERNETZUNG



DIE AUFGABE

STABILISIERUNG DES
STERN-CENTERS UND
VERSTÄRKUNG DES
MIKRO-EINZUGSGEBIETES

HERSTELLUNG EINER
GEMISCHTEN,
NACHHALTIGEN NUTZUNG
IM QUARTIER

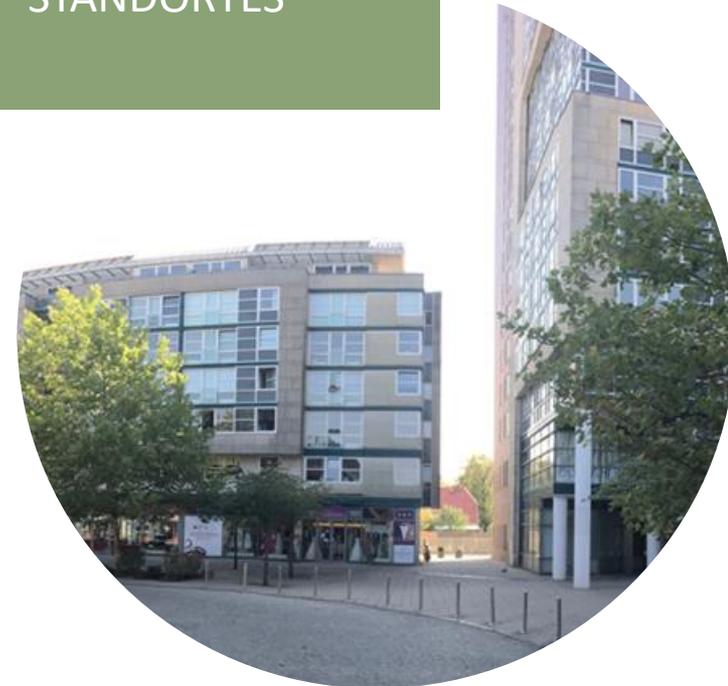


DIE AUFGABE

SCHAFFUNG VON
WOHNRAUM

GESTALTERISCHE UND
FUNKTIONALE
AUFWERTUNG DES
STANDORTES

Min. 10.000 Wohnungen
fehlen laut jüngstem
Wohnungsmarktbericht
derzeit zu einem
„ausgeglichenen
Wohnungsmarkt“, der
auch Fluktuationsreserven
bietet.



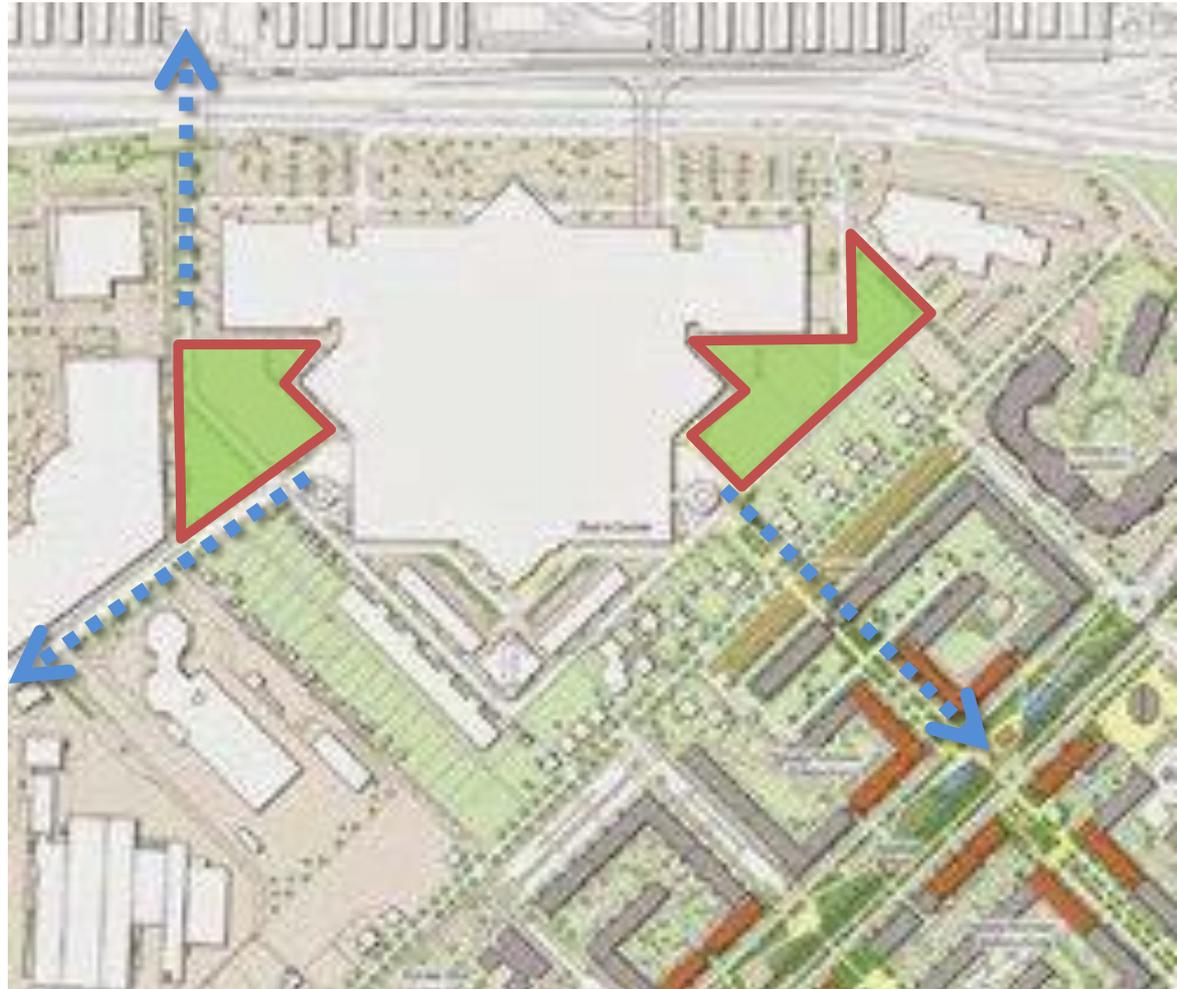
IDEE: WOHNBAULICHE NUTZUNG

Mit folgenden Zielen:

Berücksichtigung der Verkehrserschließung und des ruhenden Verkehrs

Nutzung der vorhandenen Stellplätze des Centers für das Wohnen

Schaffung einer attraktiven Verknüpfung zwischen und mit den benachbarten Quartieren

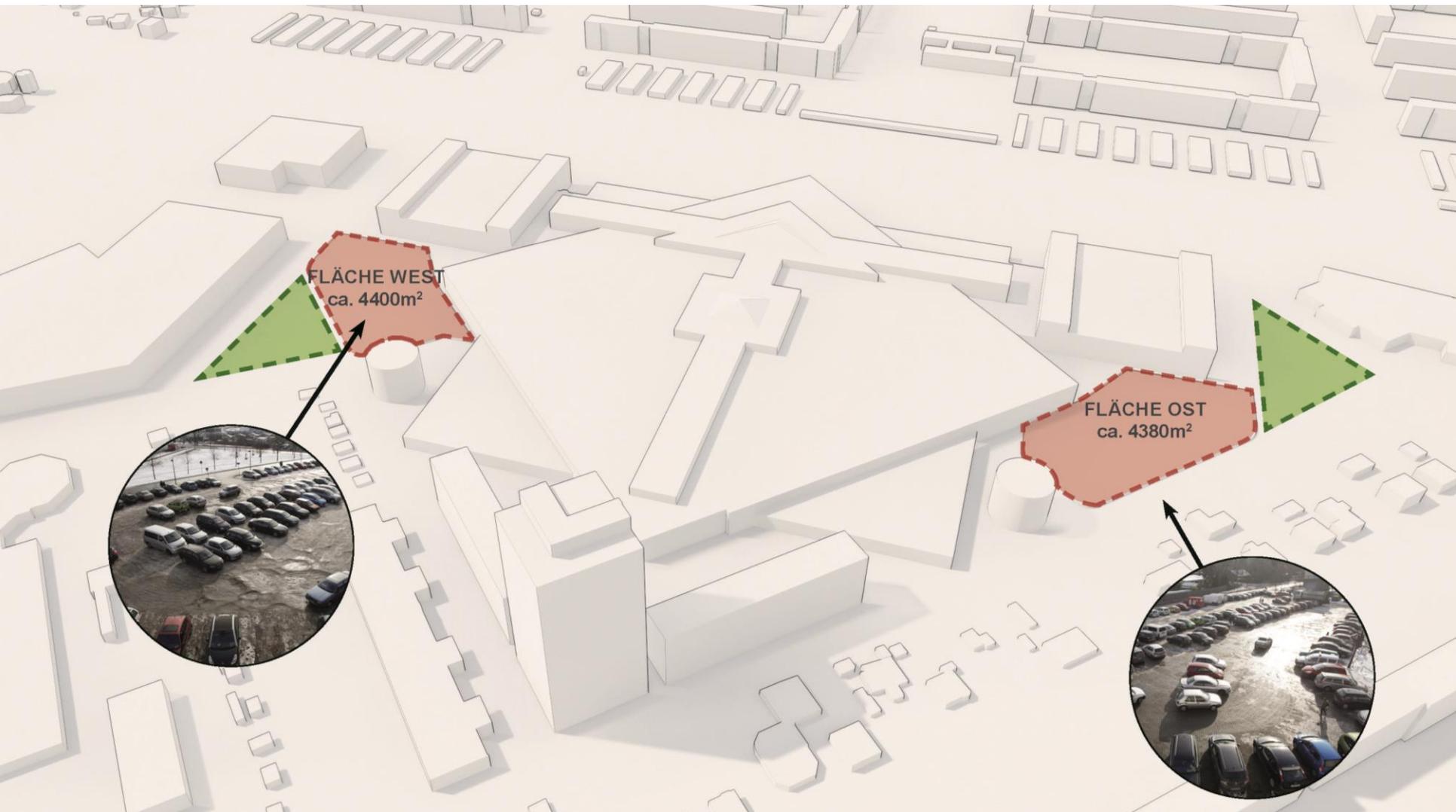


AUFGABENSTELLUNG

ZUSAMMENFASSEND

- Entwicklung von 2 Wohngebäuden mit insg. ca. 60.000 m² BGF
- Orientierung der Höhe und Dichte an der vorhandenen Wohnbebauung im Süden des Centers
- Maximale Höhe in Orientierung an der Bestandsbebauung Stern-Plaza
- Herstellung einer stärkeren Verbindung zwischen den umgebenden Stadtteilen
 - Verkehrlich
(Fuß- und Radwegebeziehungen)
 - Freiraumplanerisch
(Gestaltung von Grün- und Freiflächen, Übergänge, Anknüpfungspunkte)

VERORTUNG Status quo



NUTZUNGSKONZEPT

- Belebung der Erdgeschosszone mit das Wohnen ergänzenden Nutzungen (Kita, Fitness, Gemeinschaftsräume, Fahrradstellplätze u.ä.)
- Hohe Flexibilität in Bezug auf Wohnungstypen und -größen sowie auf Veränderungen der Marktverhältnisse
- Wohnungen im mittleren bis z.T. leicht gehobenen Ausstattungsstandard
- Darstellung von frei finanziertem Mietwohnungsbau für verschiedene Bevölkerungsgruppen – in Teilen möglichst preisgedämpfter Mietwohnungsbau anstelle geförderten Wohnungsbaus

ÄUßERE EINFLÜSSE UND ANFORDERUNGEN

- Berücksichtigung der bestehenden Lärmimmissionen bei der Grundrissgestaltung
- Klare Definition und Ausgestaltung von öffentlichen und privaten Freiflächen mit besonderer Berücksichtigung der Anknüpfungspunkte und Übergänge
- Entwurf mit einem Höchstmaß an Effizienz und Wirtschaftlichkeit unter Beachtung der Nachhaltigkeit und ökologischer Aspekte

MOBILITÄT

- Einarbeitung der Hinweise und Vorgaben des Mobilitätskonzeptes
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem vorhandenen Parkdeck und Herstellung einer guten Anbindung an die neuen Wohngebäude

VERFAHRENSABLAUF / ZEITPLAN



Bearbeitungsstufe 2



End-Präsentation



Gremienvorstellung



KOOPERATIVES GESTALTUNGSVERFAHREN

- Kooperatives Verfahren als Fachbeitrag zum Bebauungsplan, bei dem 3 verschiedene Gutachter hinzugezogen werden und dessen Inhalte in das Bebauungsplanverfahren einfließen
- 2-phasiges Verfahren mit Zwischenpräsentation und Endpräsentation zur Abstimmung und Qualifizierung der Entwürfe
- Abschließende Einladung von 3 gemeinsam durch ECE und LHP ausgewählte Büros
- Begleitgremium aus Vertretern der ECE, der LHP sowie externen Experten, die über die Entwürfe beraten und Hinweise zu der weiteren Bearbeitung geben

VORGEGESEHENE TEILNEHMER

Teilnehmende Architekten*

3 Architekten

- N.N.
- N.N.
- N.N.

Nachrücker Architekturbüros*

3 Nachrücker

- N.N.
- N.N.
- N.N.

* Alle Büros unter
Hinzuziehung einer/s
Freiraumplaner*inn/
Landschaftsarchitekt*inn
nach Wahl

BEGLEITGREMIIUM

LHP Potsdam

- Bernd Rubelt
*Landeshauptstadt
Potsdam, Beigeordneter
für Stadtentwicklung,
Bauen, Wirtschaft und
Umwelt*
- Andreas Goetzmann
*Landeshauptstadt
Potsdam,
Fachbereichsleiter
Stadtplanung und
Stadterneuerung*

ECE

- Alexander Otto
*Vorsitzender der
Geschäftsführung, ECE*
- Markus Lentzler
*Managing Director
Architecture &
Construction, ECE*

Externe Experten

- N.N.
- N.N.
- N.N.
- N.N.

FACHBERATER UND ZUGELADENE GÄSTE

LHP Potsdam

Niklas Nitzschke

*Landeshauptstadt
Potsdam, Referent
Geschäftsbereich
Stadtentwicklung,
Bauen, Wirtschaft und
Umwelt*

Erik Wolfram

*Landeshauptstadt
Potsdam, Leiter Bereich
Stadtentwicklung*

ECE

Dr. Andreas Mattner

*Managing Director
Office, Traffic Industries,
ECE*

Marc Blum

*Director
Creative Design, ECE*

Markus Schedensack

*Director
Design Execution, ECE*

Arndt Schwerdtfeger

*Director
Project Management,
ECE*

Externe Experten:

N.N.

Zugeladene Gäste:

Mitglieder des SBWL

STELLVERTRETER DES BEGLEITGREMIUMS

VIELEN DANK!
HABEN SIE FRAGEN?