

Protokollauszug

aus der

3. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Jugendhilfeausschusses vom 21.11.2019

öffentlich

Top 7.1 Sachstand Jugendfreizeiteinrichtung Georg-Herrmann-Allee - Entwicklungsträger Bornstedter Feld angefragt

Herr Theobald stellt die Verortung und den aktuellen Sachstand zur Jugendfreizeiteinrichtung Georg-Herrmann-Allee mit einer Powerpoint Präsentation vor (Anlage).

Nach Beschluss aus dem Sommer 2019 (vgl. DS 18/SVV/0735) wird die Bauliche Planung wohl erst Mitte 2020 beginnen können, daher wird die Fertigstellung erst für Ende 2023 möglich sein.

Fragen:

Frau Tietz fragt nach, ob es sich um studentisches Wohnen handelt. Nutzungskonflikte sind vorher unbedingt zu vermeiden, denn ein Jugendklub ist nicht immer leise.

Herr Theobald erläutert, dass sehr eng gebaut wird und deshalb der Jugendklub in das Wohngebäude integriert wurde. Es gab vorab auch Beteiligungen von Kollegen der Jugendamtsverwaltung und dem Stadtjugendring (SJR).

Herr Kulke findet die Integration einer Jugendfreizeiteinrichtung ins Wohnen alles andere als optimal.

Herr Theobald ergänzt, dass die Orientierungswerte des Jugendamtes berücksichtigt wurden. Die Machbarkeitsstudie wird nachgereicht und ist eine Anlage.

Frau Aubel kann sich diese Planung vorstellen. Die Studierenden, die dort hinziehen, wissen ja vorab, was dort verortet wird.

Herr Harder widerspricht mit Nachdruck. Erfahrungsgemäß wird den Käufern und Mietern nicht immer vorab gesagt, welche weiteren Nutzungen in unmittelbarer Nähe geplant sind. Die zu erwartende Lautstärke muss vorher allen klar sein. Man kann mit Schallschutz einiges lösen. Der SJR wurde seines Wissens nicht beteiligt.

Herr Otto meint, dass die oberen Etagen auch für die Fachhochschule geeignet gewesen wären statt studentischem Wohnen. Er fragt an, ob schon vor der Fertigstellung Jugendarbeit erfolgen könne z.B. mittels Bauwagen?

Frau Dr. Müller bittet um Prüfung des Beteiligungsprozesses. Die Nutzung von Kita neben der Jugendfreizeiteinrichtung wurde vom JHA befürwortet. Eine Nutzung mit Studierenden sei auch denkbar.

Frau Tietz nimmt wahr, dass es für Jugendliche immer schwieriger werde sich im öffentlichen Raum zu bewegen. Diese würden zunehmend als störend durch die Öffentlichkeit wahrgenommen. Daher sei eine Verdichtung wie hier geplant durchaus kritisch.

Herr Kulke fragt nach, wie der JHA weiter beteiligt werden soll. Auch Studenten könnten klagen, wenn sie ihre Ruhe haben wollen. Ideal ist diese Planung daher nicht.

Frau Parthum fragt nach der Miethöhe. Herr Theobald antwortet, dass die Miete nicht am WBS ausgerichtet werden soll sondern mittels Bafögsatz berechnet wird. Die Baukosten sind höher als

normaler Geschosswohnungsbau, es werden dann ca. 325 € für ein 20m² Apartment (warm) im Monat sein.

Frau Schultheiss ist über diese Mietberechnung entsetzt. Die Miethöhe sei deutlich zu hoch.

Herr Ströber möchte die Festlegung zum studentischen Wohnen verschriftlicht sehen.

Herr Theobald benötigt zunächst den politischen Beschluss. Die angestrebte Förderung funktioniert dafür nur, wenn das Studentenwerk zustimmt. Ohne Förderung kann dies nicht realisiert werden.

Frau Aibel fasst zusammen, wenn es absehbar sei, dass studentisches Wohnen nicht realisiert werden könnte, müsste der Entwicklungsträger Bornstedter Feld zeitnah den JHA informieren.

Frau Parthum fragt, wie die Beteiligung nach dem Verkauf weitergeht. Frau Aibel regt an, dass dann die Pro Potsdam eingeladen werden müsse. Dies sollte unmittelbar nach dem Verkauf erfolgen.

Frau Eifler bedankt sich bei Herrn Theobald für die Präsentation und die Darlegungen.



ENTWICKLUNGSTRÄGER

Bornstedter Feld – ProPotsdam

Sachstand

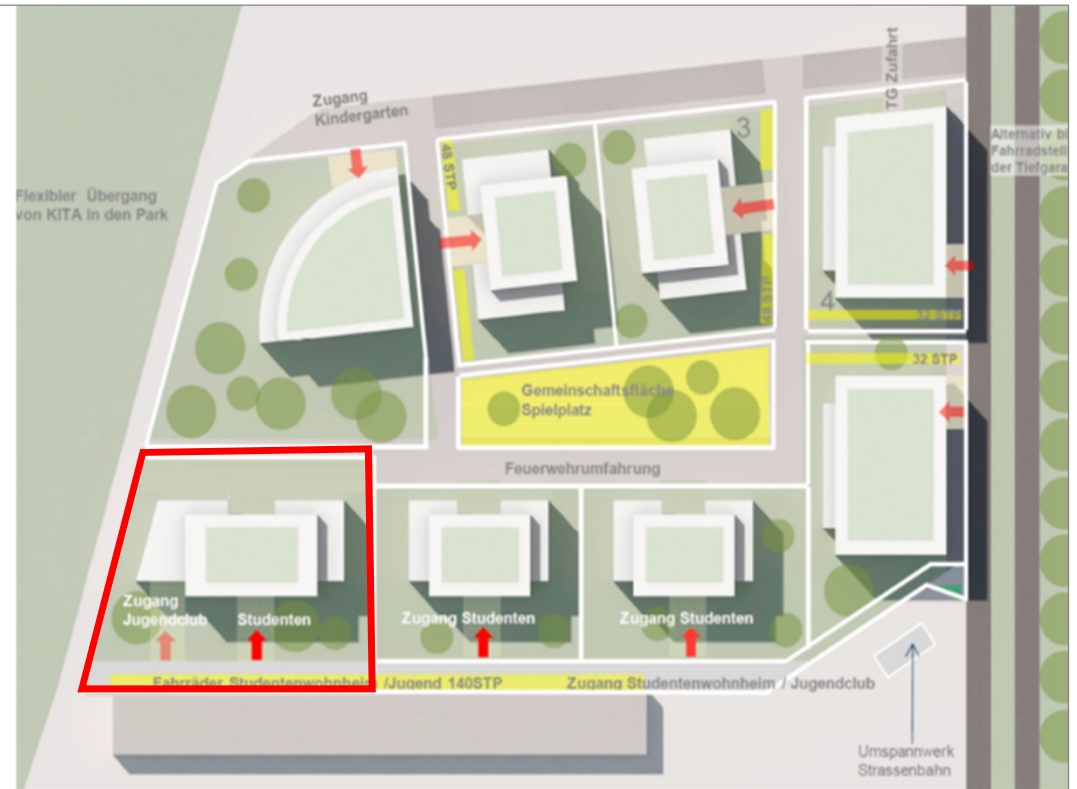
„Jugendfreizeiteinrichtung im Bornstedter Feld / Georg-Herrmann-Allee“

Jugendhilfeausschuss 21.11.2019



Ein Unternehmen
der Landeshauptstadt
Potsdam

Planübersicht



Sachstand

- Gemäß SVV-Beschluss 18/SVV/0735 soll das Baufeld WA 8 im Bebauungsplan Nr. 80.3 für Wohnungsbau genutzt werden, wobei auch Wohnheime für Studierende und andere Sonderwohnformen, eine bauliche Integration einer Kindertagesstätte und einer Jugendfreizeiteinrichtung und ein Anteil von 50% geförderten Wohnungsbaus zu berücksichtigen sind
- Beauftragung und Durchführung von Workshops für eine Machbarkeitsstudie in Abstimmung mit Städtischen Fachämtern und Studentenwerk ist erfolgt.
- Zur Gewährleistung der Erreichung der entwicklungsrechtlichen Zielsetzungen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Verpflichtungen der Landeshauptstadt Potsdam zur Unterstützung der ProPotsdam GmbH bei der Erreichung ihrer BSC-Ziele, soll Direktverkauf zum gutachterlich ermittelten Neuordnungswert an die ProPotsdam GmbH erfolgen
- Verkehrswertgutachten liegt vor, Gremienbefassung zum Ankauf ist eingeleitet.
- Vorbehaltlich der notwendigen Gremienzustimmungen erfolgt der Verkauf an die ProPotsdam GmbH mit der Auflage zur Errichtung einer in ein Wohngebäude integrierten Jugendfreizeitstätte mit 105 Plätzen gegen entsprechende Kostenerstattung



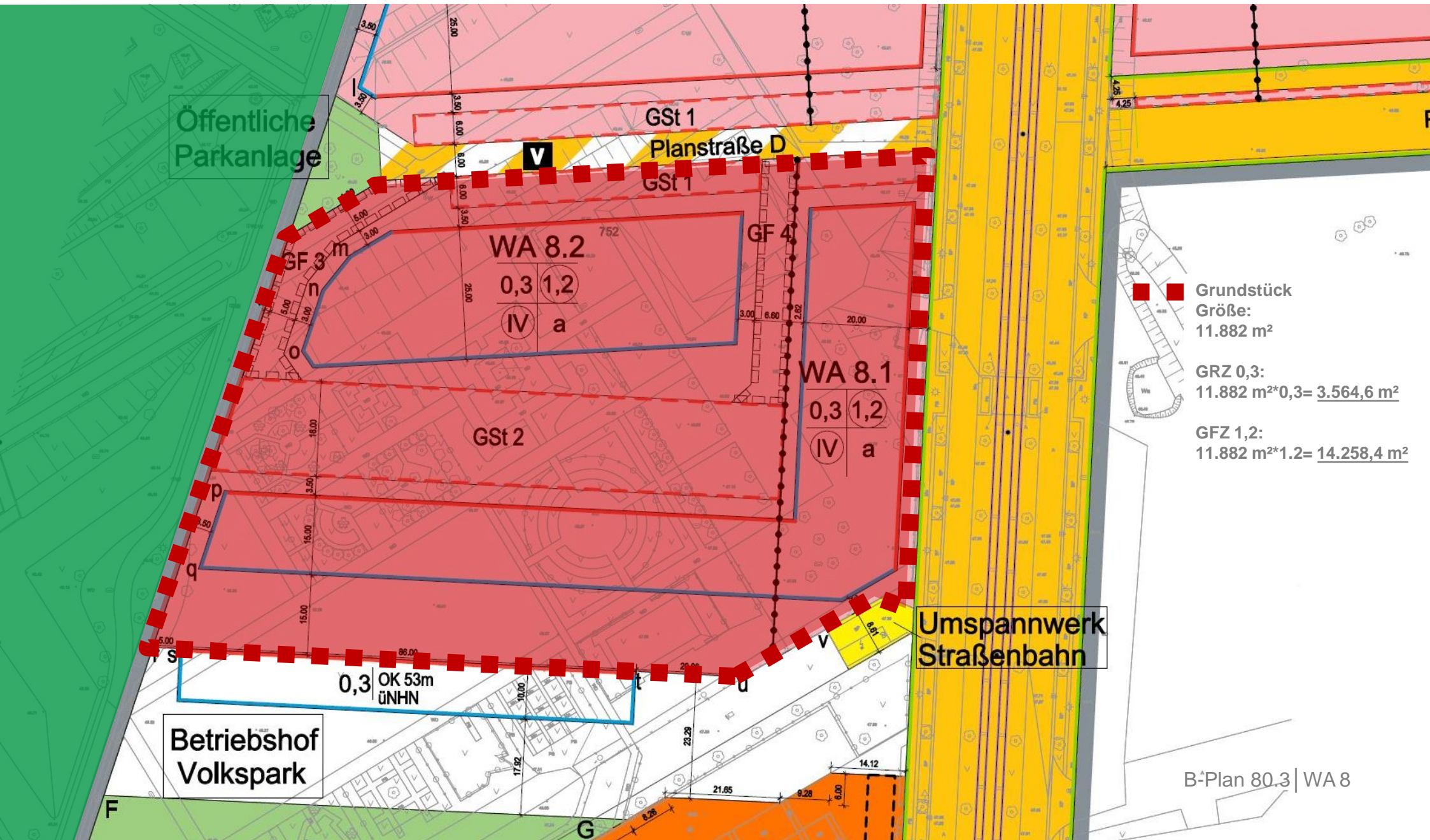
Vielen Dank!

Machbarkeitsstudie Bornstedter Feld WA 8

21.06.2019



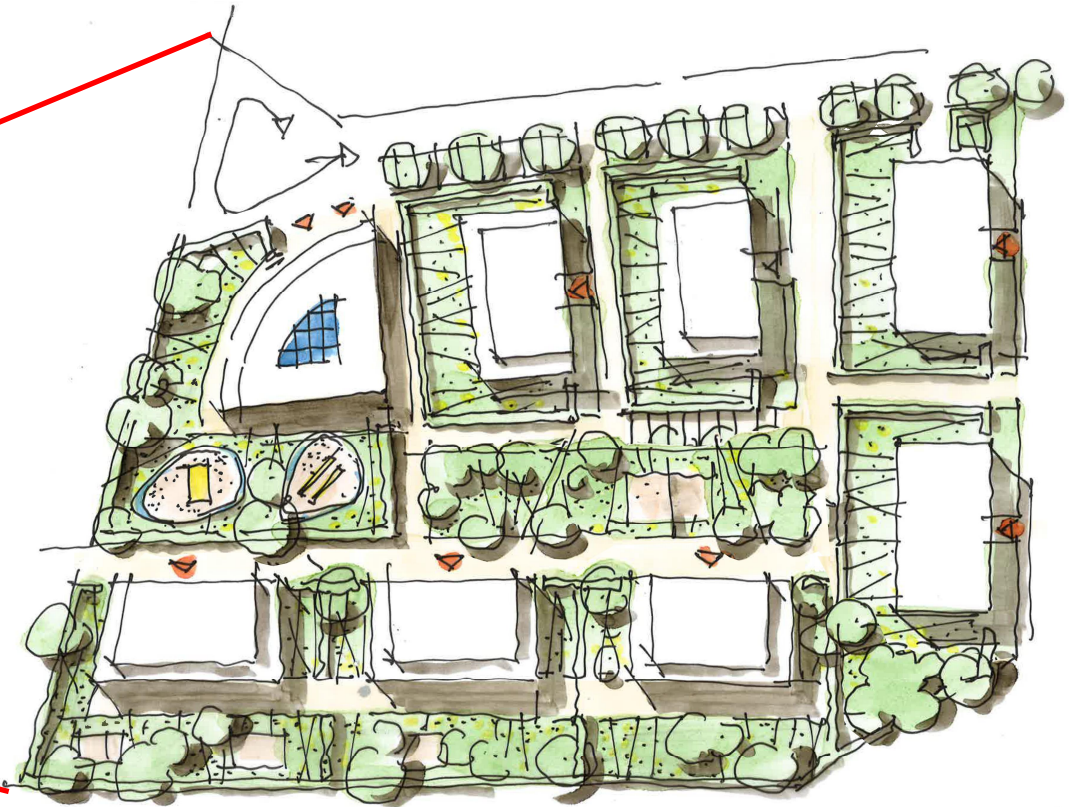
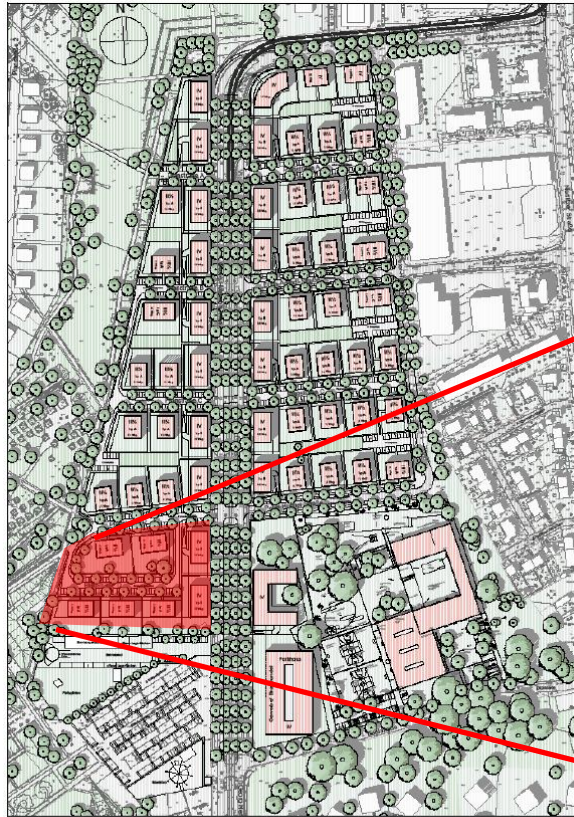
- Die Integration von KITA, Jugendclub und Studentenwohnheim in das Wohnquartier ist möglich.
- Die Vorgaben des Bebauungsplanes werden in der Volumengestaltung durch Rücksprünge in der Fassade und Dachterrassen eingehalten.
- Die Durchwegung für PKW wird verlegt, um der KITA direkten Parkzugang zu ermöglichen.
- Dieser Abweichung vom Bebauungsplan wird die Zustimmung durch die Genehmigungsbehörde in Aussicht gestellt.
- Die dargestellte Bebauungsdichte überschreitet nicht die Vorgaben der GRZ (0.3) und GFZ (1.2)
- Die Geschossfläche oberirdisch (BGF oberirdisch) beträgt ca. 12.765qm.
- Ein fussläufiger Durchgang von der Georg-Herrmann-Allee durch den Innenhof bis zum Park wird ermöglicht.
- Die Kombination aus Jugendclub im EG (alternativ EG und OG) und Studentenwohnheim in den OG Bereichen ist möglich.
- Es werden 52 PKW Stellplätze notwendig. Diese können in der Tiefgarage (32) und entlang der Planstrasse D (24) nachgewiesen werden.
- Wohnungsnahe Spielflächen liegen im gemeinsamen Innenhof. Spielflächen für KITA und Jugendclub sind den Gebäuden entsprechend zugewiesen.
- Studentenwohnen, KITA und Jugendclub werde nicht über den Hof sondern von den zum Hof abgewandten Seiten erschlossen.



- Grundstück
Größe:
11.882 m²
- GRZ 0,3:
11.882 m² * 0,3 = 3.564,6 m²
- GFZ 1,2:
11.882 m² * 1,2 = 14.258,4 m²

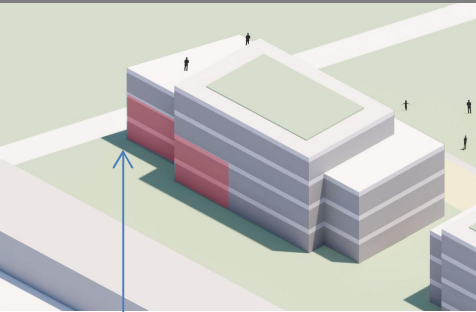
B-Plan 80.3 | WA 8

Masterplanung
für das Quartier Rote Kaserne West
im Bornstedter Feld
in der Landeshauptstadt Potsdam



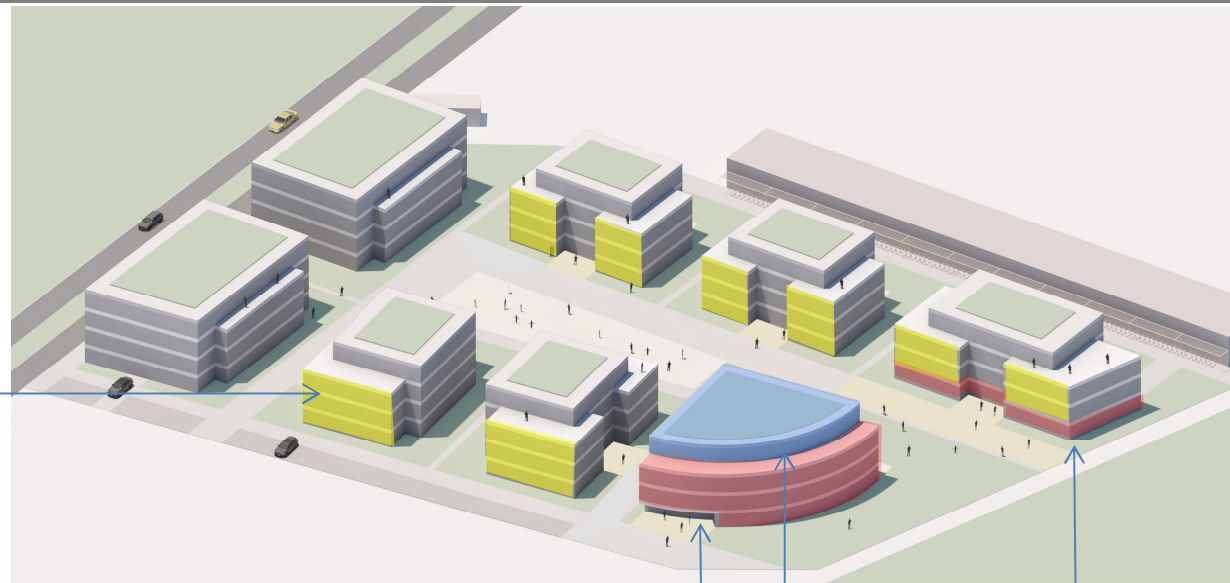
Bericht Dezember 2013
Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses

ARGE
Freie Planungsgruppe Berlin GmbH mit
LÖFFLER KÜHN Architekten und
hochC Landschaftsarchitektur



JUGENDCLUB
optional zweigeschossig

70% der
Fassadenfläche
auf der Baulinie



JUGENDCLUB

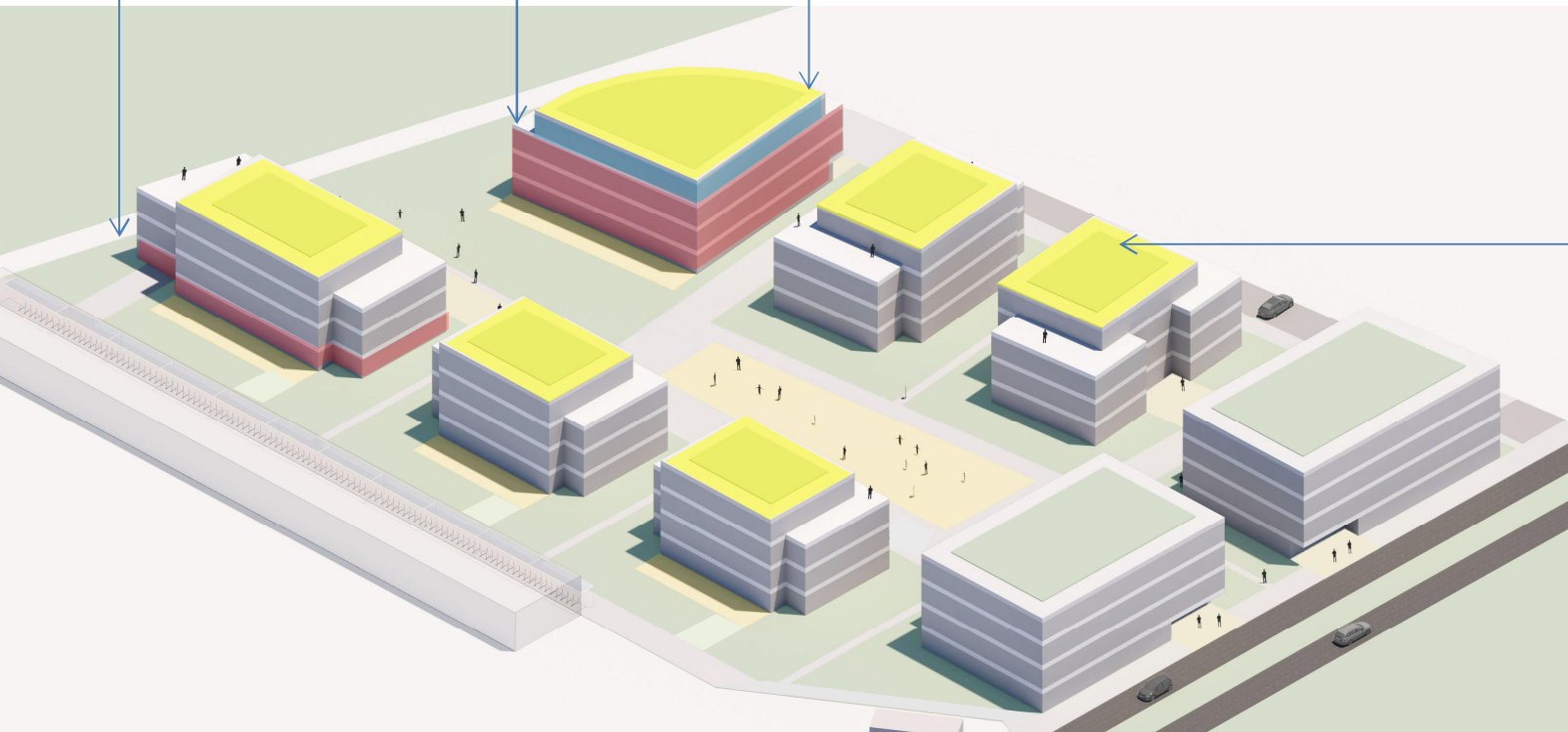
KITA

ggf. externe Nutzung
auch KITA möglich

KITA

ggf. externe Nutzung
auch KITA möglich

JUGEND



70% der Dachgeschossfläche
auf der Grundfläche

Georg-Herrmann-Allee

Gemeinschaftshof Anwohner mit Spielplatz

Fahrradstellplätze Studenten

Zugang Jugendclub



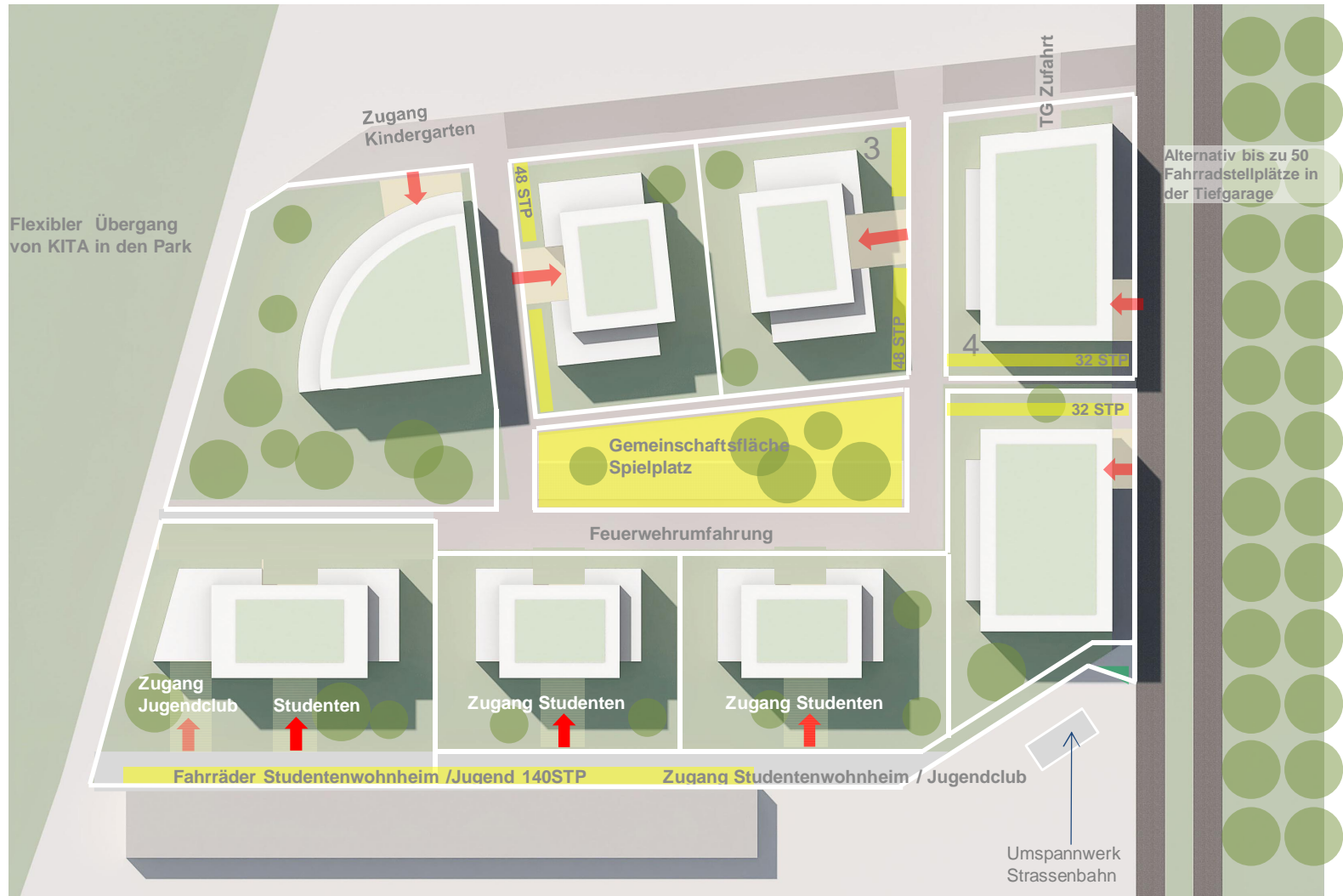
Zufahrt Tiefgarage

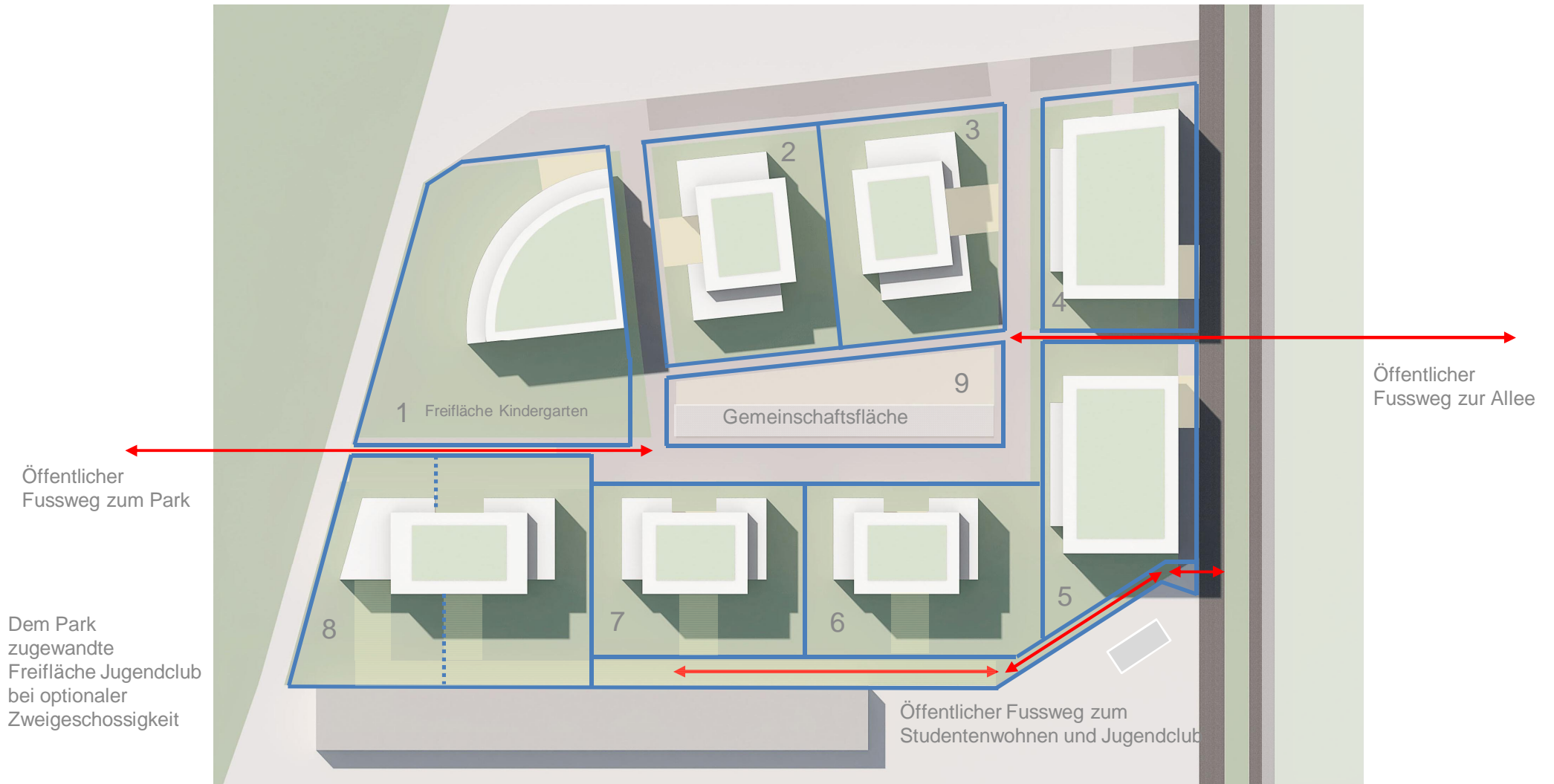
Planstrasse D mit PKW Stellplätzen der Mieter

Zugang KITA mit direktem Anschluss Freifläche

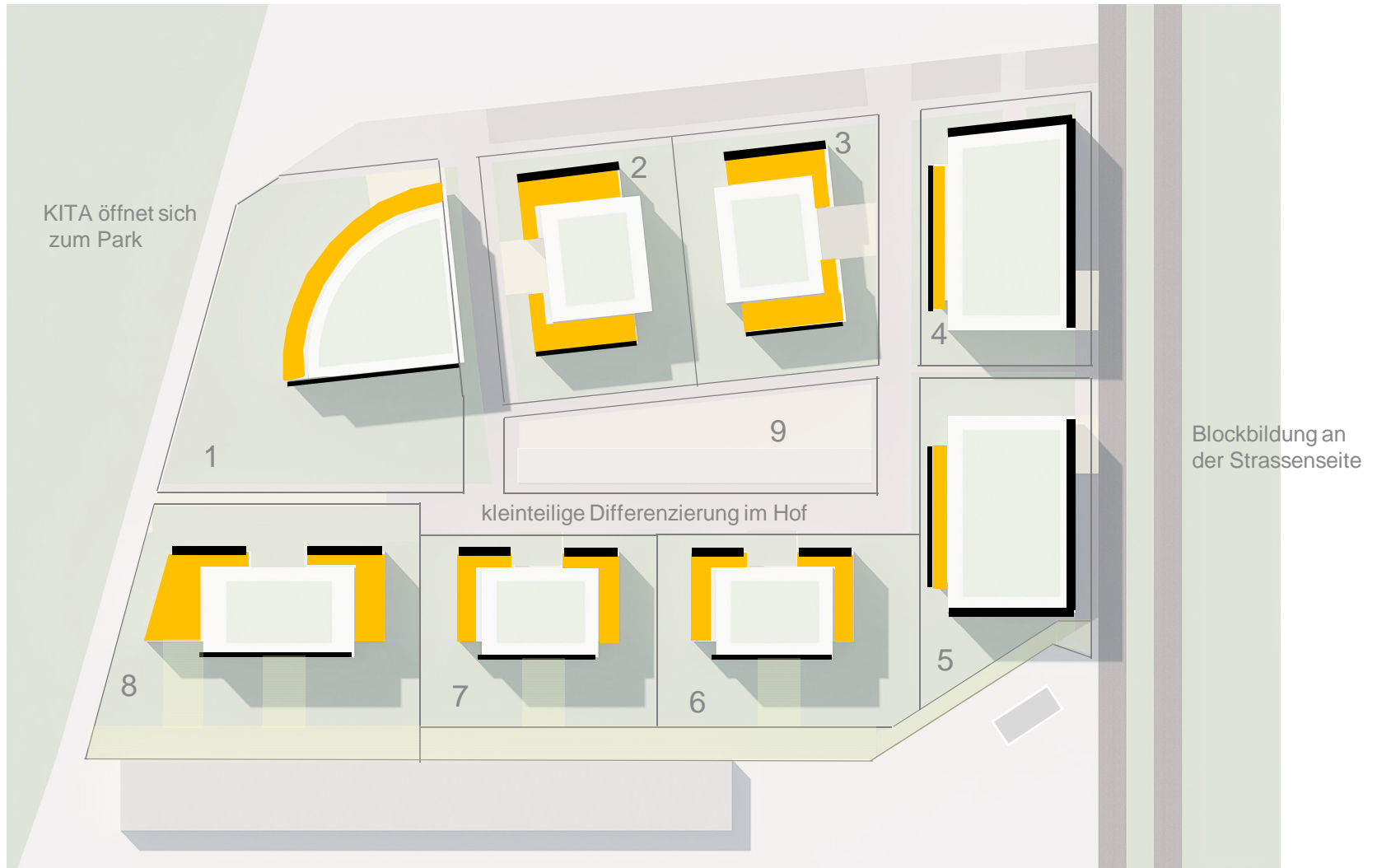
Park







Klare Flächenaufteilung (1-9) zu den Gebäudevolumen



Klare Flächenaufteilung (1-9) zu den Gebäudevolumen





Grundstücksgröße: 11.882 m²

GRZ 0,3: 11.882 m² x 0,3= **3.564,6 m² GF maximal**

GFZ 1,2: 11.882 m² x 1,2= **14.258,4 m² BGF maximal**

Grundfläche IST: 3.384,0 m²

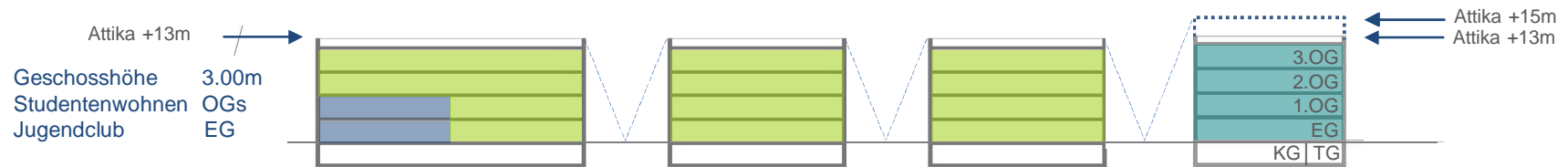
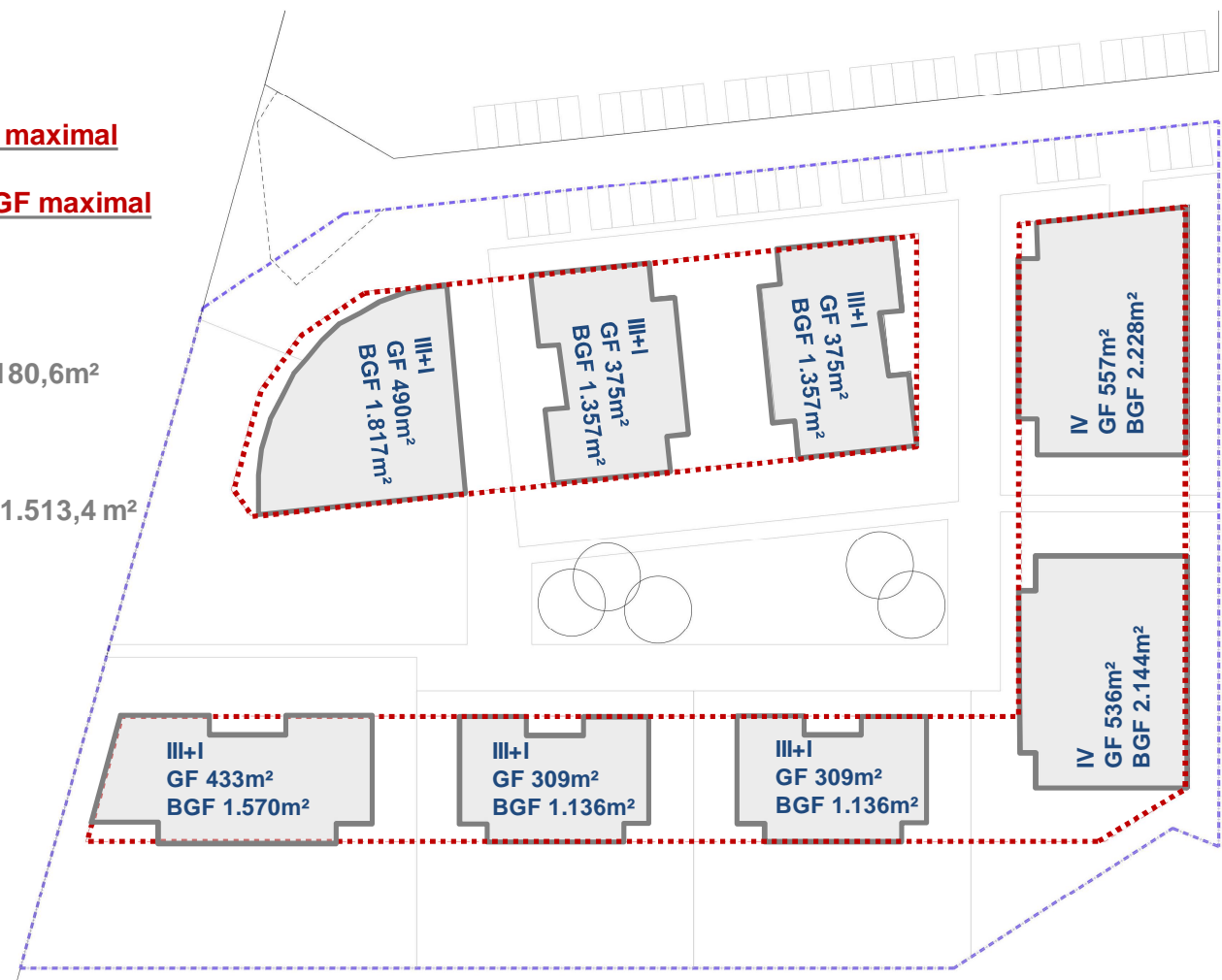
Δ max zu IST= -180,6m²

Geschossfläche IST: 12.745,0 m²

Δ max zu IST= - 1.513,4 m²

..... Baufeld

Riegeltiefe:
 Georg-Hermann-Allee 20.0 m
 südl. Grundstücksbereich 15.0 m
 Planstrasse D 16.6 m



Optional: Jugendclub zweigeschossig

Grundstücksgröße: 11.882 m²

GRZ 0,3: 11.882 m² x 0,3= **3.564,6 m² GF maximal**

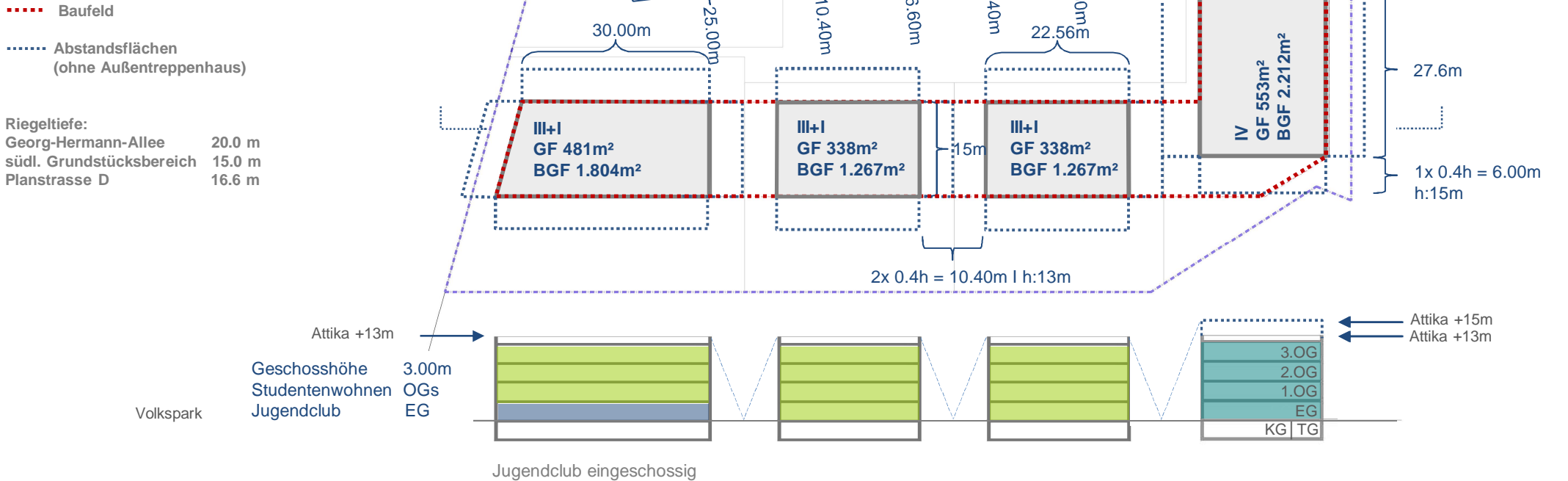
GFZ 1,2: 11.882 m² x 1,2= **14.258,4 m² BGF maximal**

Grundfläche IST: **3.604,0 m²**

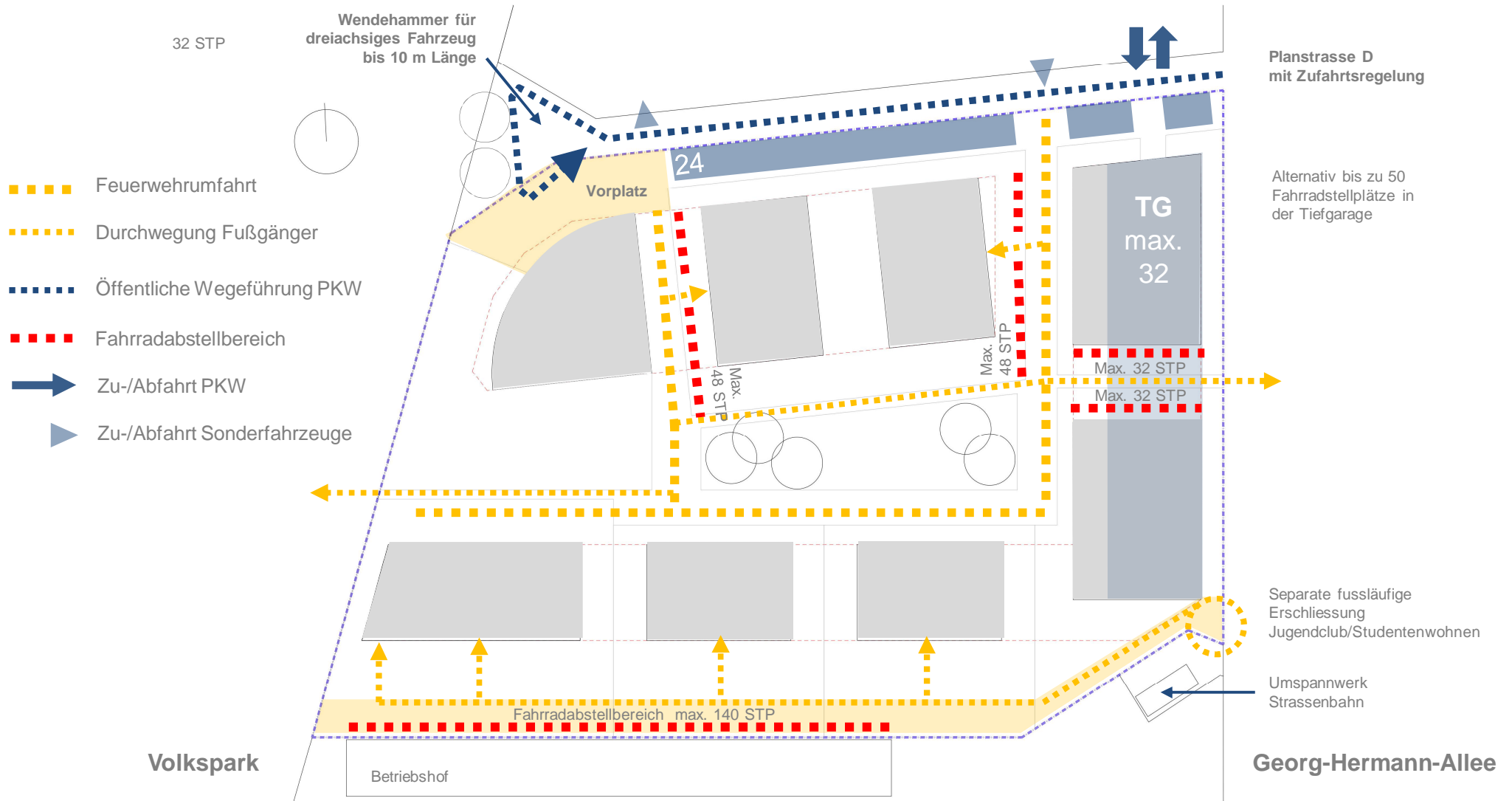
Δ max zu IST= +39,4 m²

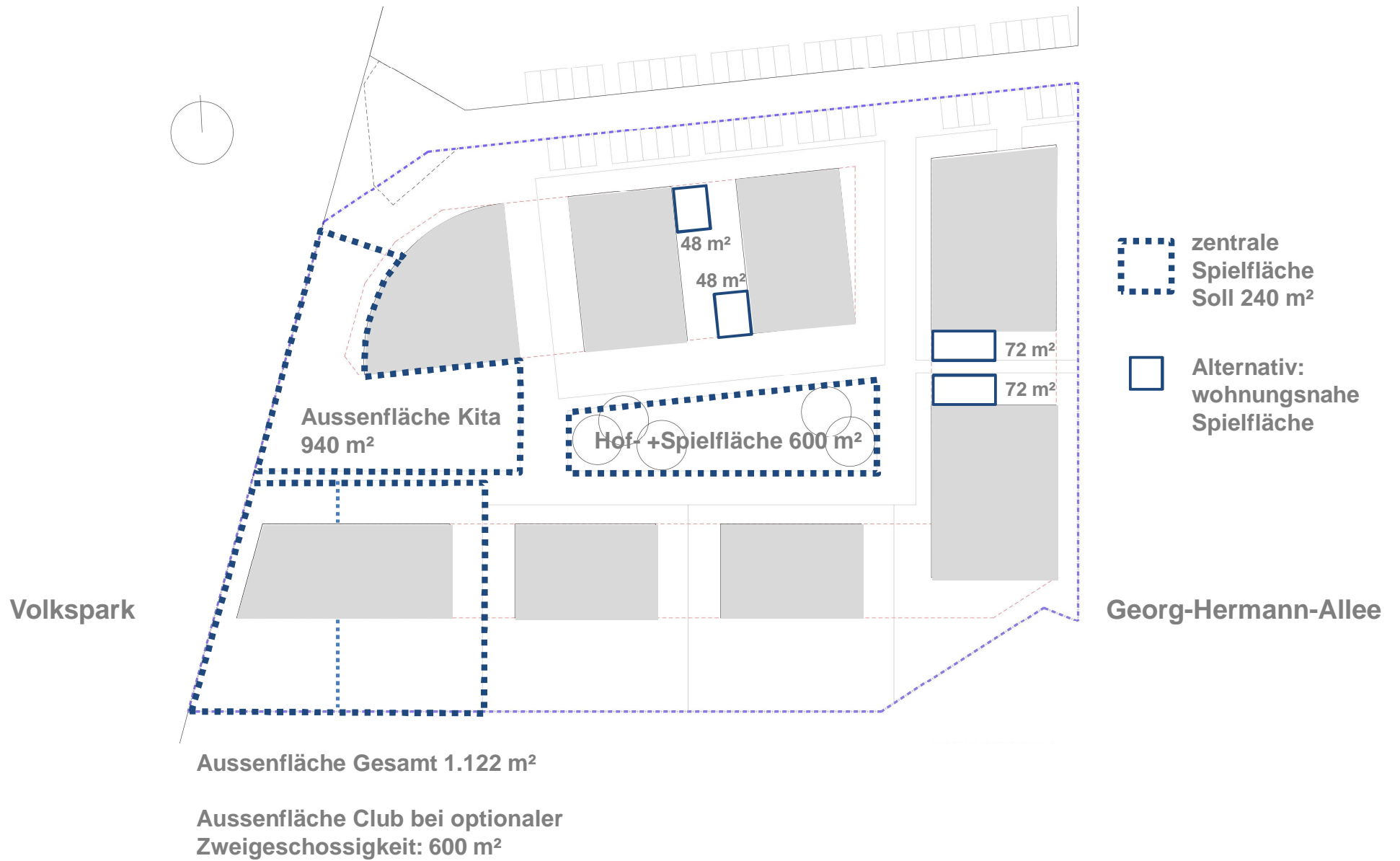
Geschossfläche IST: **13.795,0 m²**

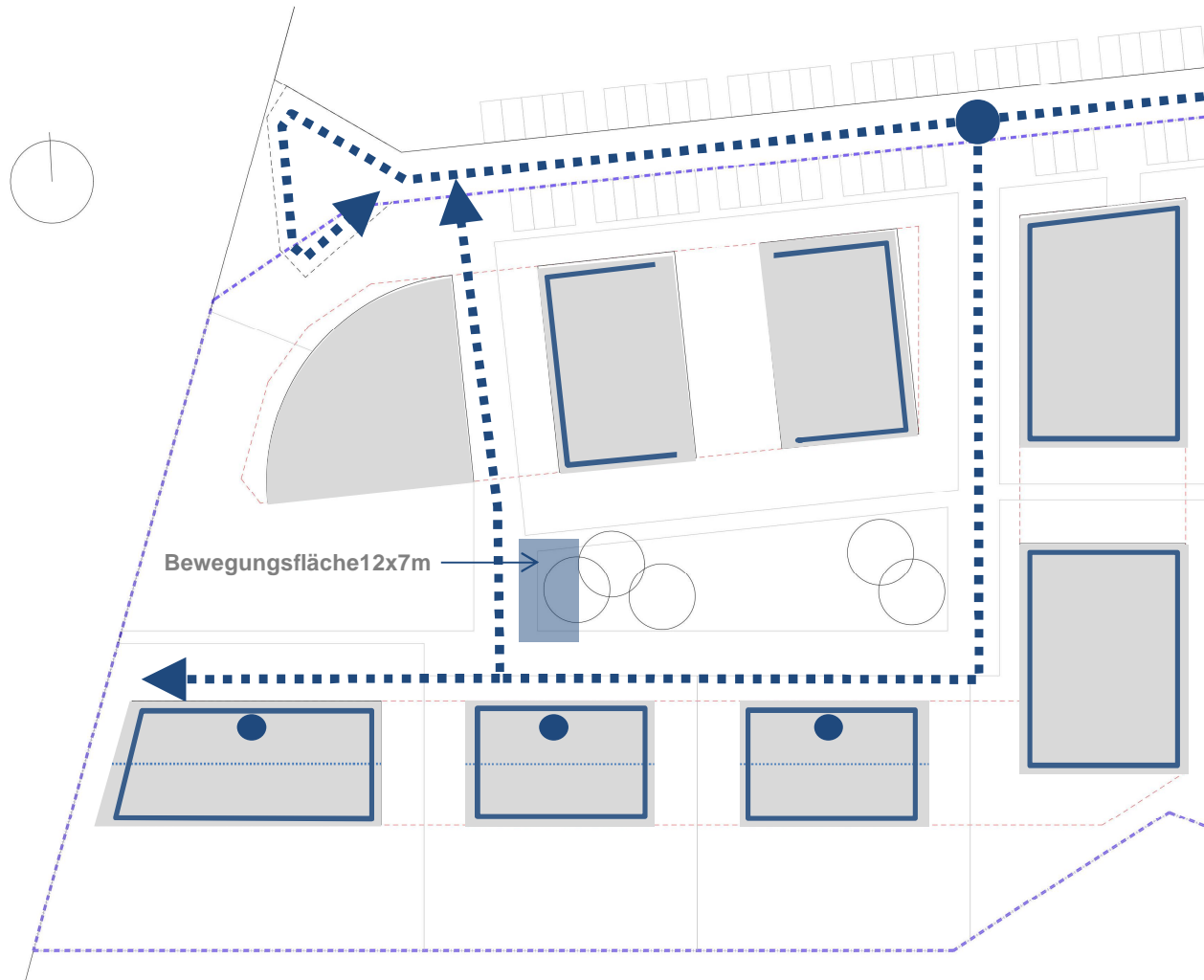
Δ max zu IST= - 463,4 m²











Wendehammer +
Umfahrung für
dreiachsiges Fahrzeug
bis 10 m Länge

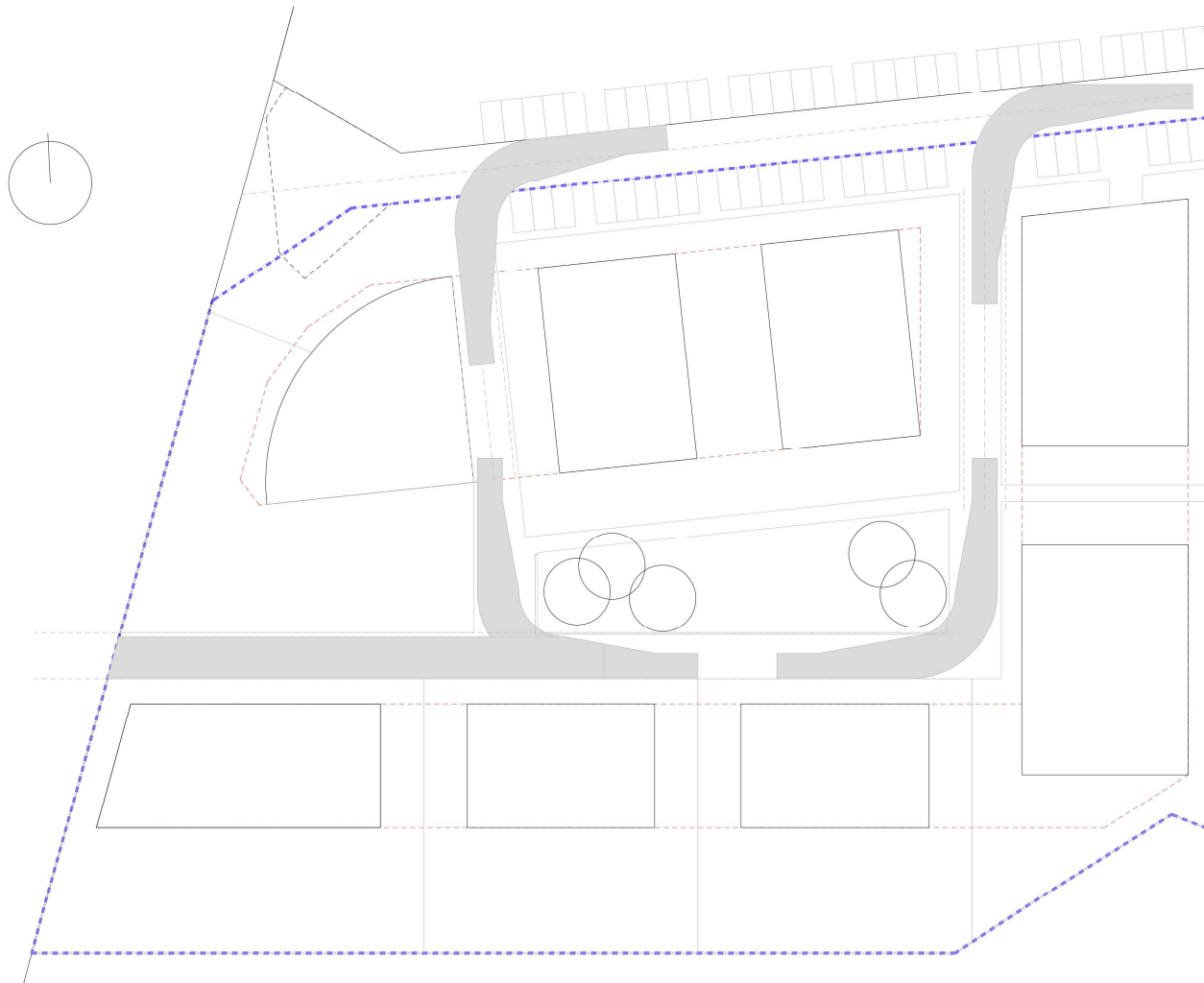
kiss and ride Kita

Feuerwehr |
Anfahrbarkeit aller
Gebäude sichergestellt
Zu- oder Durchfahrten
nach Richtlinie über
Flächen für die
Feuerwehr 09.07.2007

Dezentrale
Müllsammelplätze

● Studentenwohnen
2. baulicher
Rettungsweg wird
ersetzt durch
Sicherheitstreppe

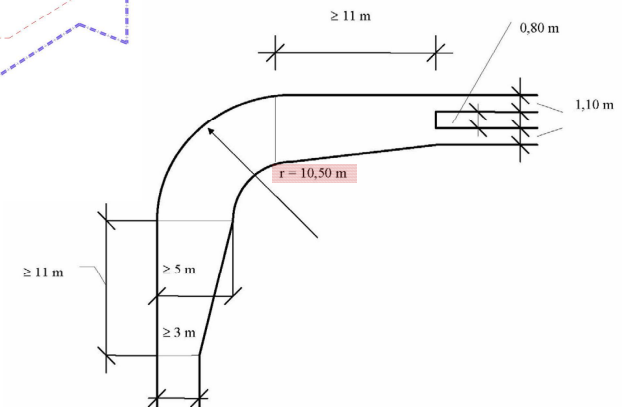
— Orientierung WE

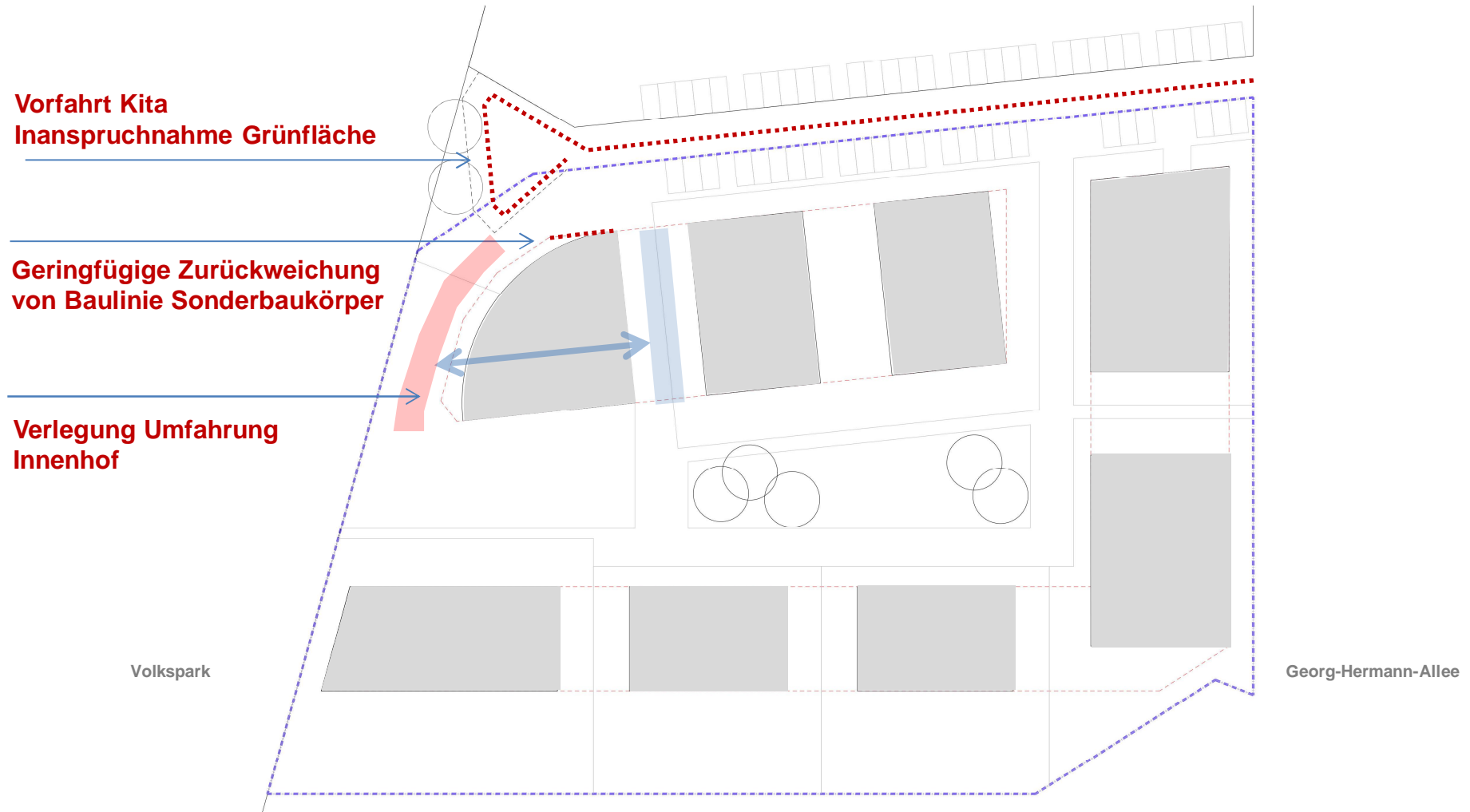


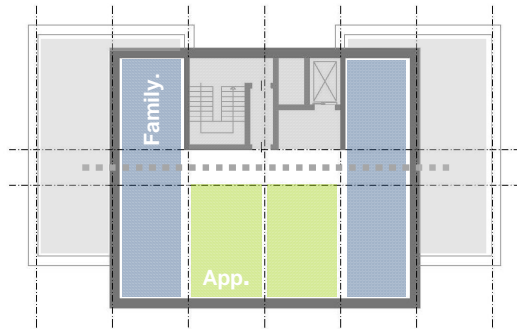
Feuerwehr:

**Anfahrbarkeit aller Gebäude sichergestellt
Zu- oder Durchfahrten nach Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr 09.07.2007**

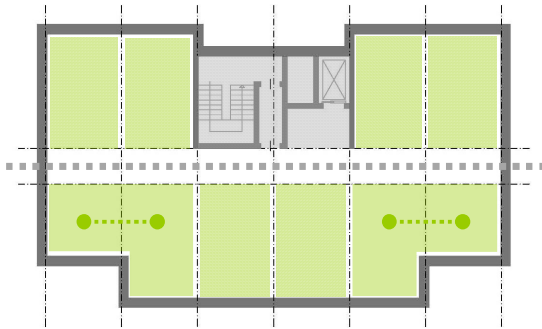
Außenradius der Kurve (in m)	Breite mindestens (in m)
10,5 bis 12	5,0
über 12 bis 15	4,5
über 15 bis 20	4,0
über 20 bis 40	3,5
über 40 bis 70	3,2
über 70	3,0



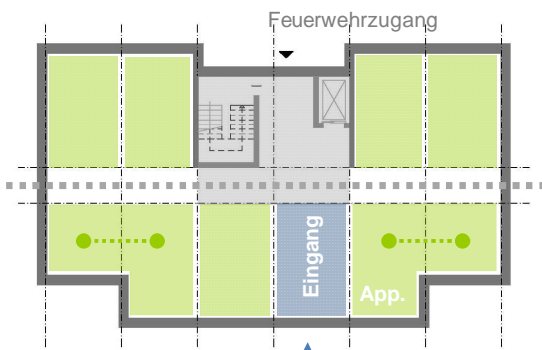




Staffelgeschoss

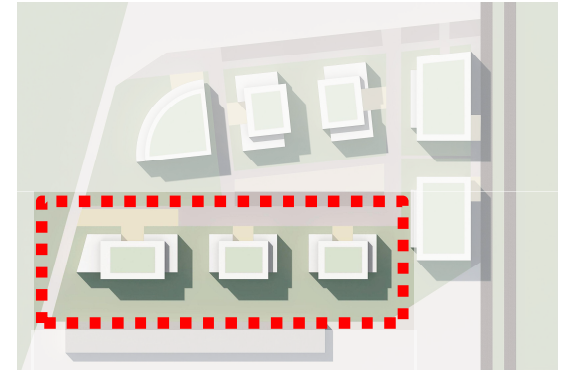


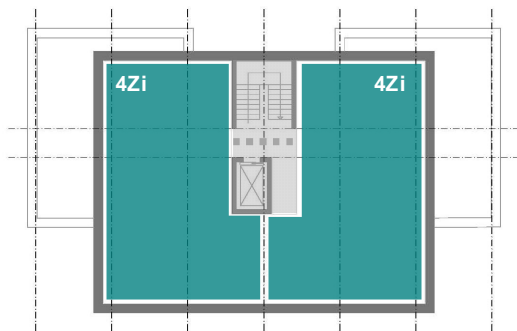
Regelgeschosse



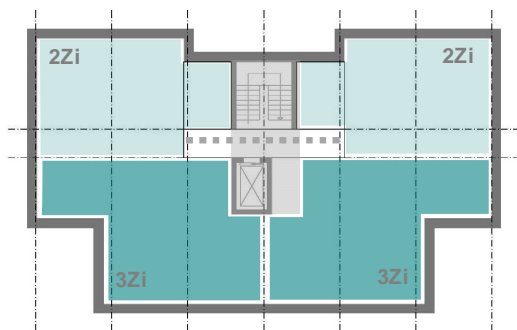
Erdgeschoss

Mieterzugang

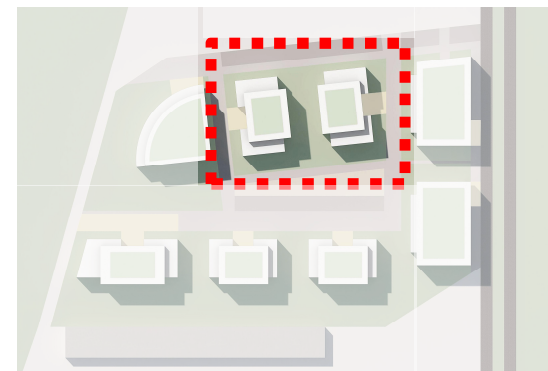
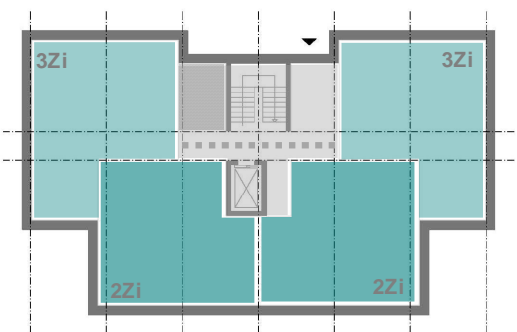


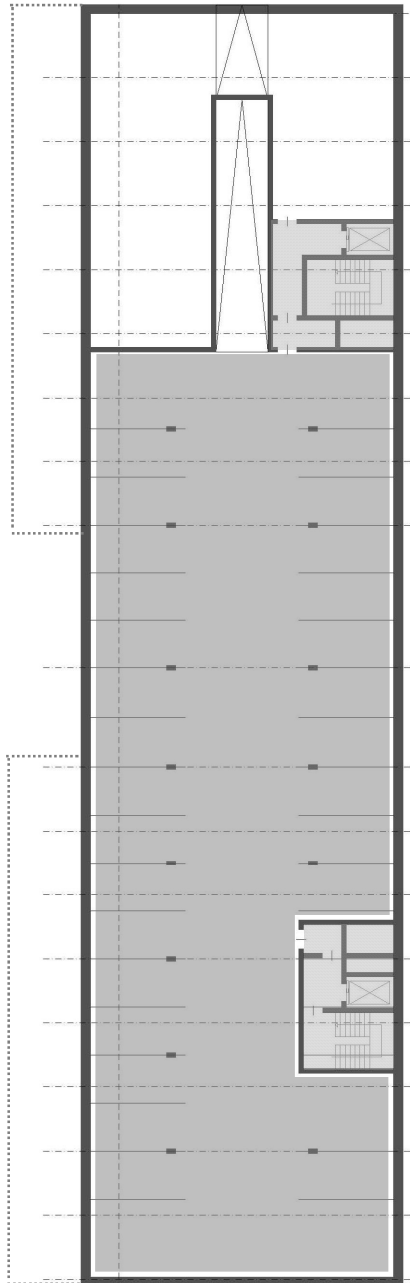


Staffelgeschoss

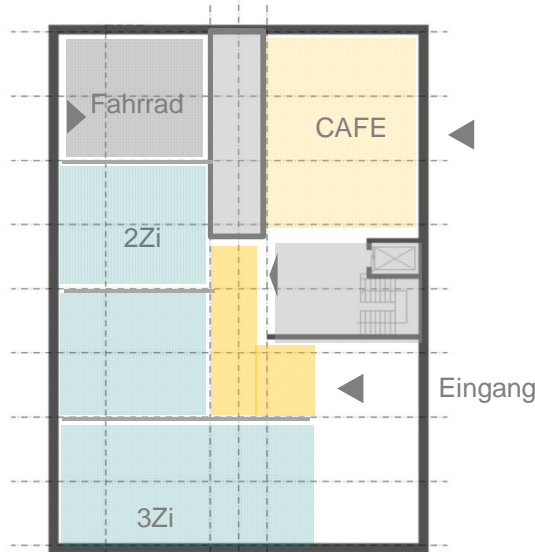


Regelgeschosse

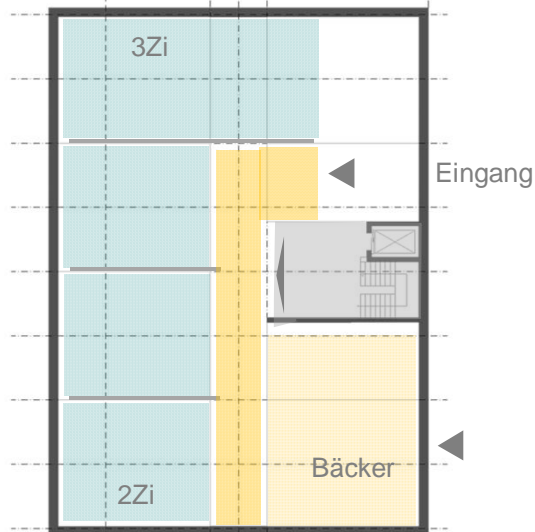




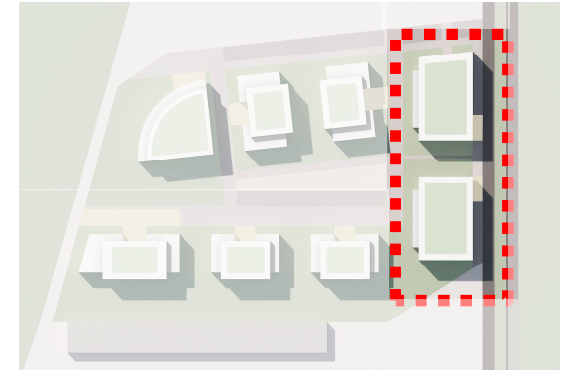
Untergeschoss
Tiefgarage 32 STP

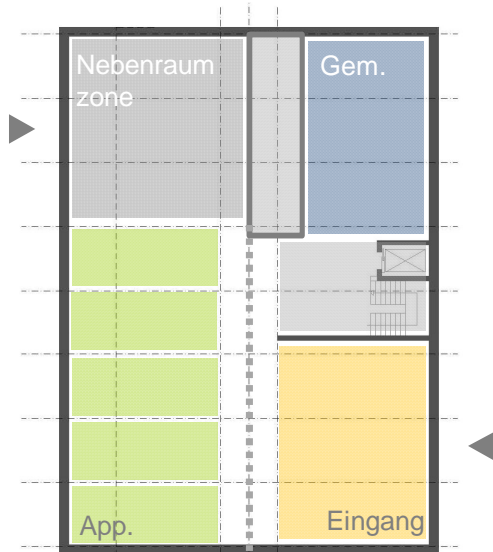


Wohnen
Erdgeschoss 20m Riegeltiefe



Wohnen
Eingang

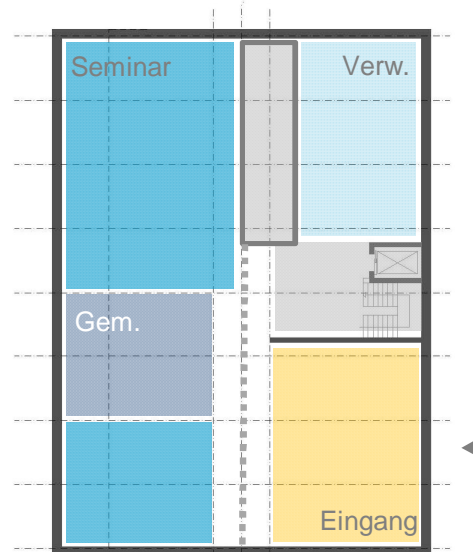
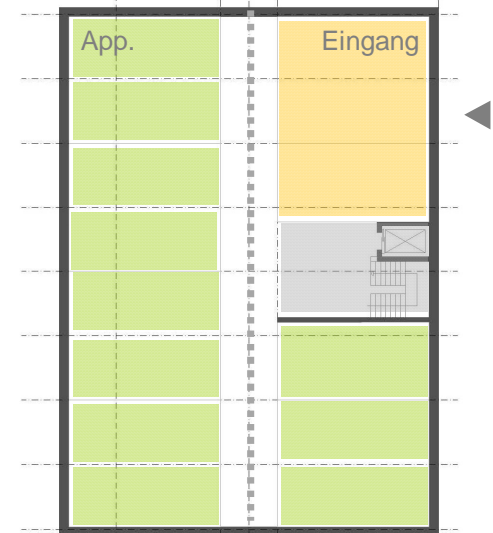




Studentenwohnen

Erdgeschoss 20 m Riegeltiefe

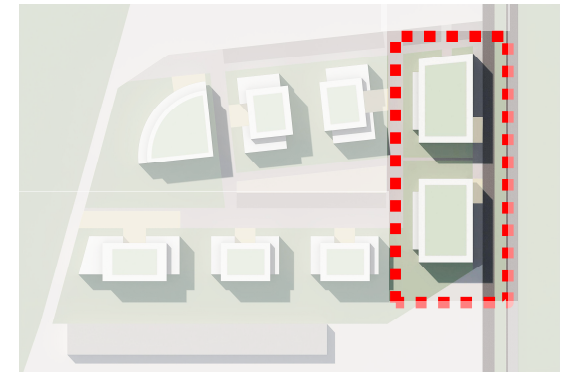
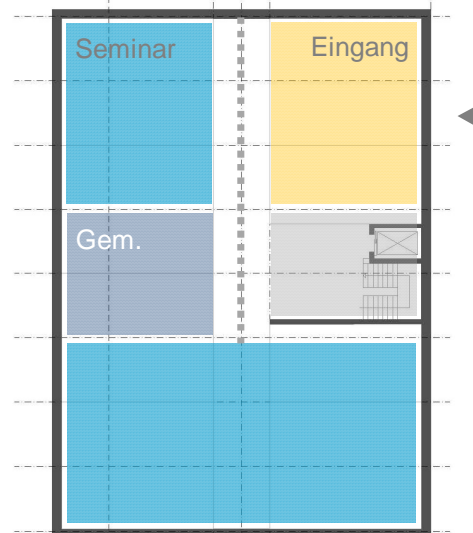
Studentenwohnen

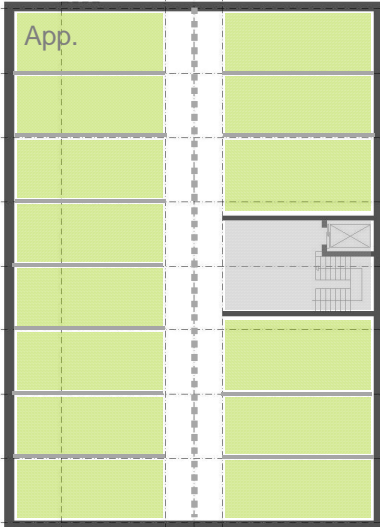


Seminar (optional)

Erdgeschoss 20 m Riegeltiefe

Seminar

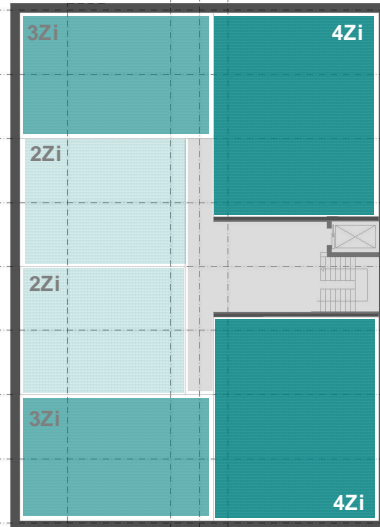
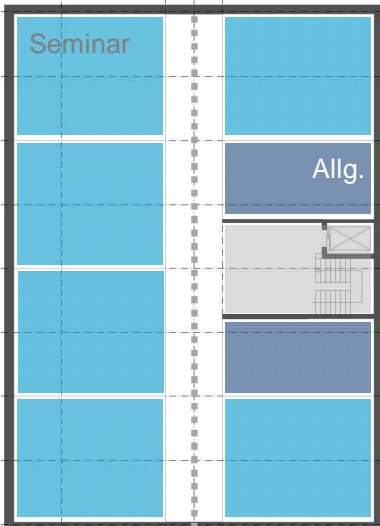




Studentenwohnen

Regelgeschosse 20m Riegeltiefe

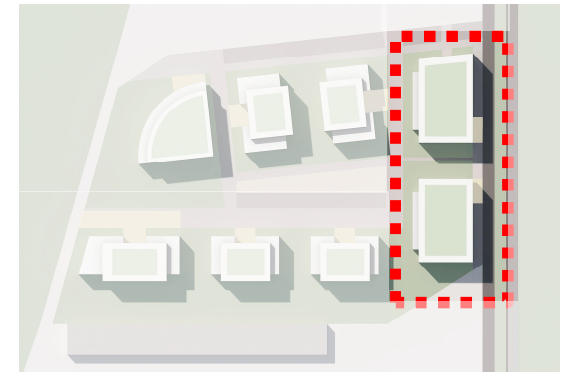
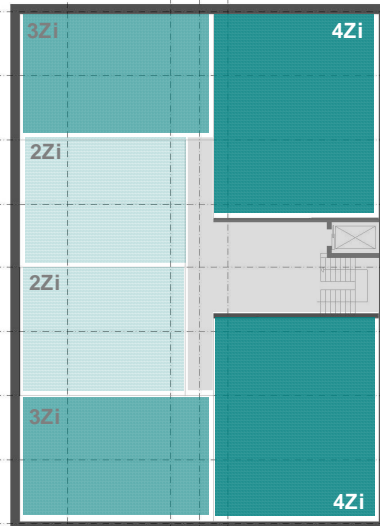
Seminar oder Appartments



Wohnen

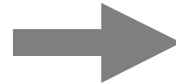
Regelgeschosse 20m Riegeltiefe

Wohnen





Kinderanzahl	140
Kinderbereich	646 m ²
Sanitärräume	72 m ²
Verpflegung	85 m ²
Verwaltung / Wirtschaftsbereich	201 m ²
Gesamt NUF	1.004 m²
Gesamt BGF nach Faktor BKI mittlerer Wert = 1,506	1.512 m²
Außenbereich	min. 1.400 m ²



90
415 m ²
46 m ²
55 m ²
130 m ²
645 m²
971 m²
min. 900 m ²

1.1 pädagogisch zu nutzende Fläche (netto) von 3.5 m²

1.2 15-18 Kinder pro Gruppe

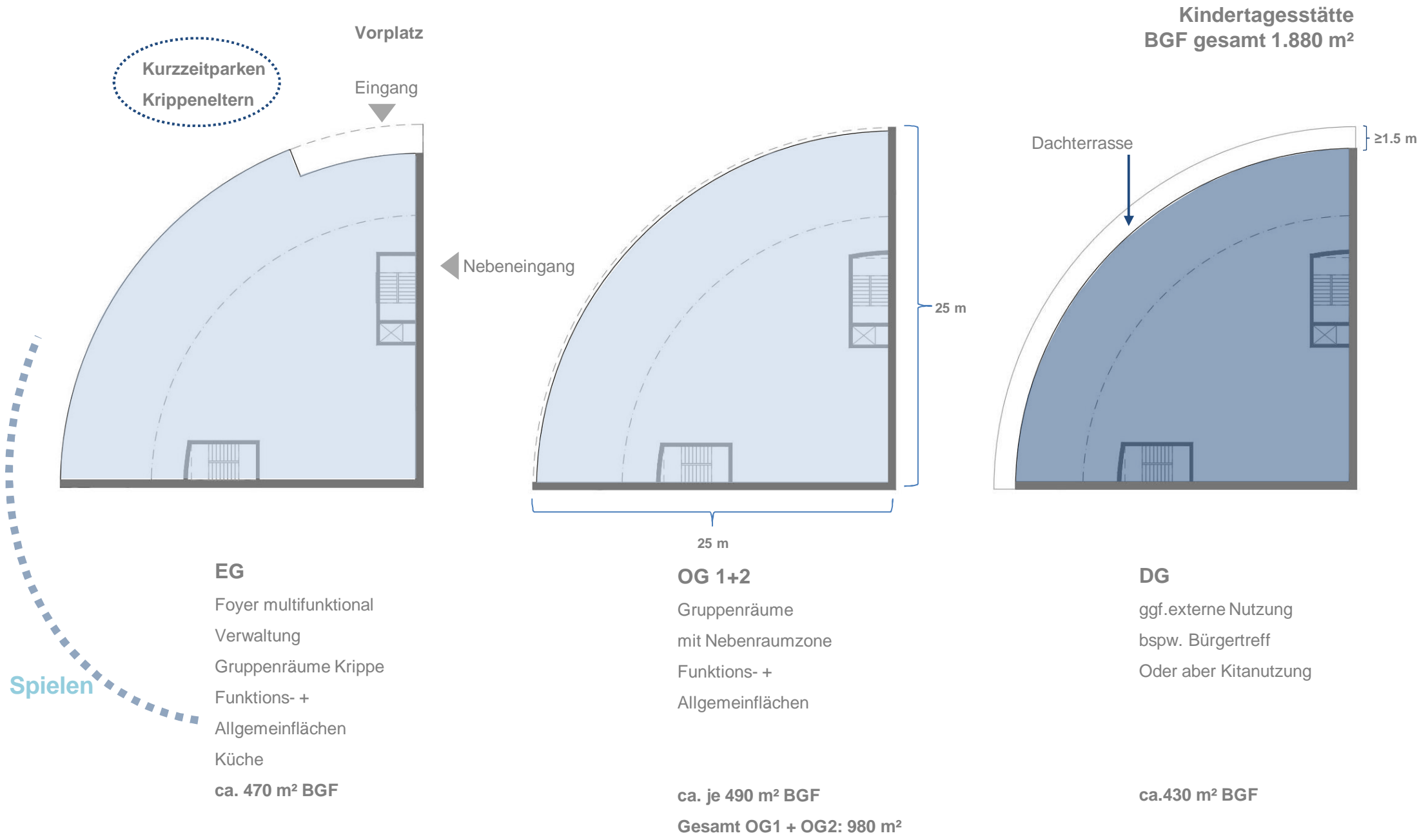
1.3 Mindestens 10 m² Freifläche pro Kind

1.4 Krippenplätze nur im EG mit direktem Ausgang ins Freie

1.5 Pro Gruppe je ein Haupt – und Nebenraum

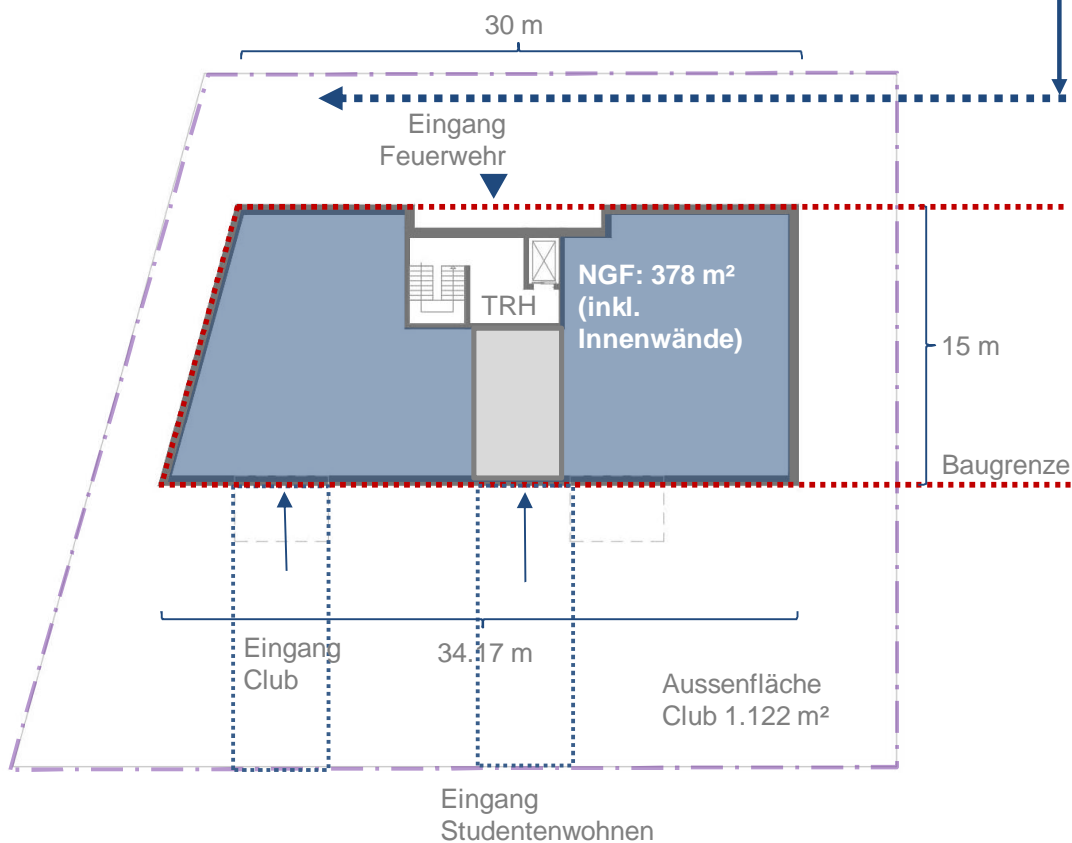
1.6 Eine Toilette / Waschtisch für je 10 Kinder | 0.6 m² pro Platz

1.7 Garderobe 0.4 m² pro Platz



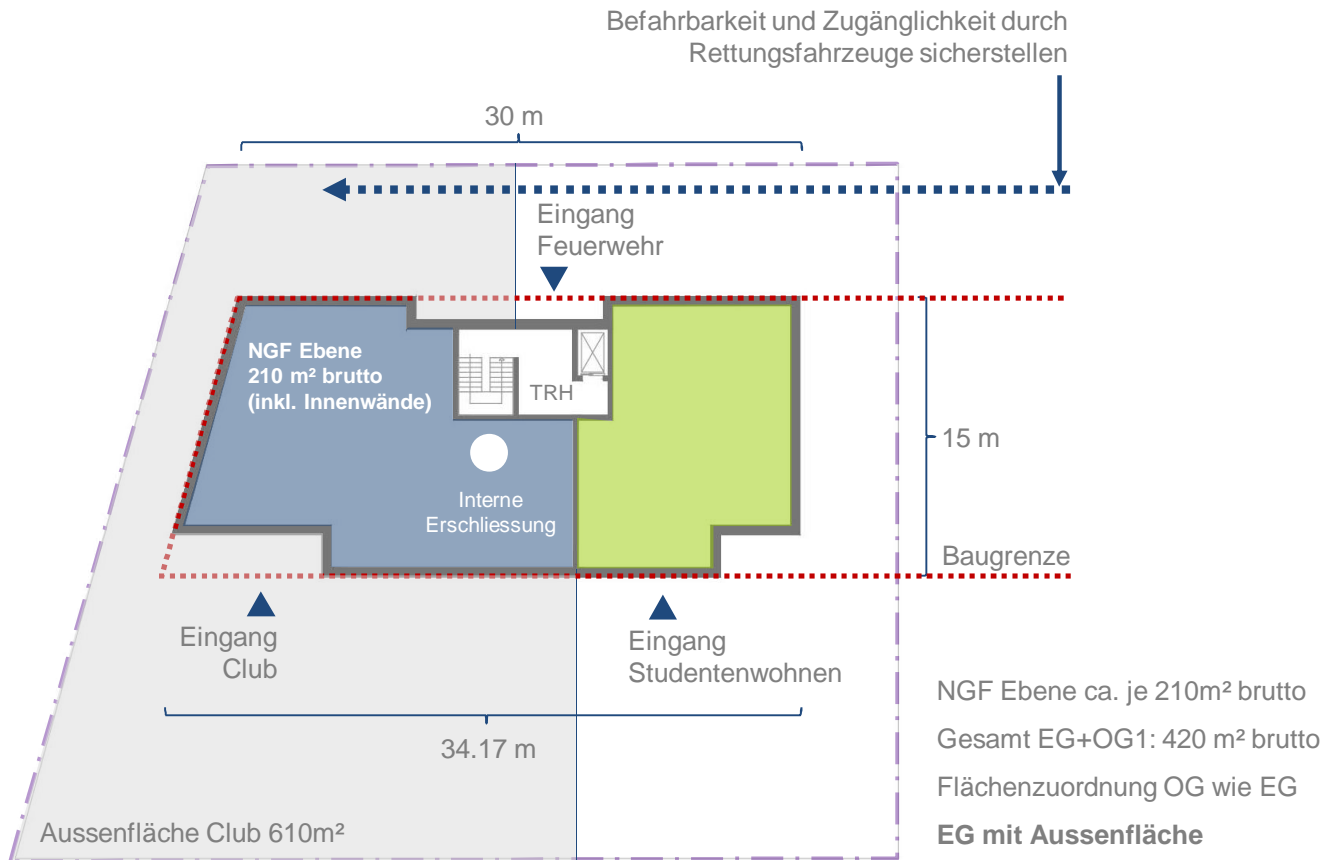


Befahrbarkeit und Zugänglichkeit durch Rettungsfahrzeuge sicherstellen



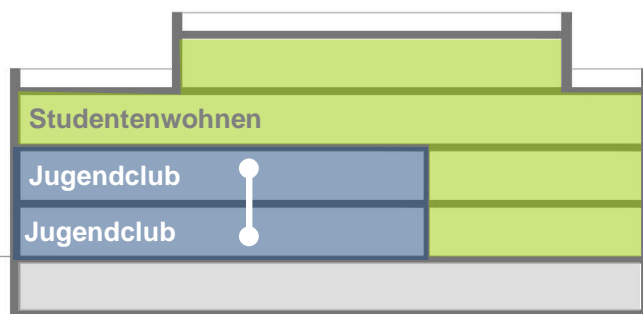
			qm ca.*
Büroraum	NF		17,95
Projektraum	NF		23,67
Gemeinschaftsraum teilbar	NF VF ≤		173,32
Gruppenraum	NF		27,20
Multifunktionsraum	NF		70,43
WC Personal	NF		9,25
WC Jungen	NF		12,37
WC Mädchen	NF		12,06
Lager	NF ≥		10,00
Vorraum WC Pumi	NF		10,00
Eingang	VF		10,32
Flur	VF		4,91
Σ NF+VF gerundet		ca.	370,00
Terrasse			54,46
Σ			425,00

* qm-Angaben aus Planunterlage thoma architekten zu Variante 1 entnommen



			qm ca.*
Büroraum	NF		17,95
Projektraum	NF		23,67
Gemeinschaftsraum teilbar	NF VF ≤		173,32
Gruppenraum	NF		27,20
Multifunktionsraum	NF		70,43
WC Personal	NF		9,25
WC Jungen	NF		12,37
WC Mädchen	NF		12,06
Lager	NF ≥		10,00
Vorraum WC Pumi	NF		10,00
Eingang	VF		10,32
Flur	VF		4,91
Σ NF+VF gerundet		ca.	370,00
Terrasse			54,46
Σ			425,00

* qm-Angaben aus Planunterlagen thoma architekten zu Variante 1 entnommen



Freifläche Kita	Soll: $\geq 10 \text{ m}^2/\text{Kind}$ $10 \text{ m}^2 \times 90$	900 m ²
Freifläche Jugendclub	Soll: $\geq 10 \text{ m}^2/\text{Kind}$ $10 \text{ m}^2 \times 105$	1.050 m ²
wohnungsnahe Spielflächen	Soll: $1 \text{ m}^2/\text{Bewohner}$, mind. Jedoch 25 m^2 $1 \text{ m}^2 \times 240 \text{ Bew.}$ $2 \times \text{IV } 4 \times 6 \text{ WE } \Sigma 48 \text{ WE} : 2 \times 72 \text{ Bew.}$ $2 \times \text{III+I } 3 \times 4 \text{ WE } 1 \times 2 \text{ WE } \Sigma 32 \text{ WE} : 2 \times 48 \text{ Bew.}$ $\Sigma \text{ WE } 80 \text{ mit } \varnothing 3 \text{ Pers.} = 240 \text{ Bewohner}$	$2 \times 72 \text{ m}^2$ $2 \times 48 \text{ m}^2$ $\Sigma 240 \text{ m}^2$
Gesamt		2.190 m²

Funktion	Einheit	PKW	Inkl. Minderung ÖPNV um 25%	Fahrrad ⁵²
Vorgabe Richtzahlenliste		0.5 / WE		2 / WE
Wohnen	2*16+2*24= 80 WE	40	30	160
Vorgabe Richtzahlenliste		0.2 / Platz		0.7 / Platz
Variante Mix	2x27+34= 88 Plätze	18	14	62
Vorgabe Richtzahlenliste		1 / 30 Plätze		3 / 30 Plätze
Kita	90 Plätze	3	2	9
Vorgabe Richtzahlenliste		1 / 20 Besucher		6 / 20 Besucher
Jugendclub	105 Plätze	6	5	36
SUMME Stellplätze			52	267