



Betreff: öffentlich
Jagdschloss Stern: Zielbild eines Nutzungskonzeptes bezüglich DS Nr.: 19/SVV/0752, 20/SVV/1021 und 21/SVV/0855

bezüglich
DS Nr.: 21/SVV/0855

Erstellungsdatum 17.11.2021

Eingang 502:

Einreicher: Planungsbüro

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

01.12.2021

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hatte in seiner Sitzung zur Haushaltsbereinigung am 14.11.2019 beschlossen, die Revitalisierung des gesamten Gebäudeensembles des Jagdschlusses Stern im Eigentum der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (SPSG) mit 2,9 Mio. EUR zu fördern. Die Fördersumme deckt ca. 50% der im Jahr 2019 ermittelten Gesamtbaukosten für eine Sanierung des Ensembles ab (Hinweis: Baupreissteigerungen in Höhe von derzeit rund 15%/Jahr).

Die Stadtverordnetenversammlung hatte daher in zwei Beschlüssen im Jahr 2020 (19/SVV/0752, 20/SVV/1021) den Oberbürgermeister beauftragt, gemeinsam mit der Stiftung ein Konzept zu erstellen, das eine öffentliche oder teilöffentliche Nutzung des Ensembles des Jagdschlusses Stern einschließlich des Kastellanhauses möglich macht, zum Beispiel für soziale Einrichtungen, Gastronomie oder Vereinsleben. Im August 2021 hat die Stadtverordnetenversammlung die eigene Beschlusslage um eine Terminstellung für die Fertigstellung einer Machbarkeitsstudie bis Ende 2021 ergänzt (21/SVV/0855).

Mit Mitteilungsvorlage 20/SVV/0359 vom April 2020 hatte die Stadtverwaltung bereits mitgeteilt, dass die SPSG keine eigenen Mittel zur Finanzierung der Eigenmittel der Förderung bereitstellen kann, da die Investitionsmittel der Stiftung im Rahmen des Sonderinvestitionsprogramms (Masterplan) für konkrete andere dringende Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind. Daher ist weiterhin eine Verständigung mit dem Land Brandenburg notwendig, um den Einsatz der Bundesmittel zu ermöglichen.

Um sich einem zukünftigen Nutzungskonzept für das Ensemble des Jagdschlusses Stern zu nähern wurden seit April 2021 mit der Stiftung und dem vor Ort tätigen Förderverein bisher drei Gesprächsrunden durchgeführt, die von der SPSG erarbeitete Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Gebäude mit der Bauverwaltung besprochen und erste Überlegungen für ein Betreibermodell angestellt.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

Fortsetzung der Mitteilung:

Stadt, Stiftung und Förderverein verständigten sich darauf, ein Zielbild für ein Nutzungskonzept zu erstellen, das den Rahmen und die Bedingungen für mögliche Nutzungen und Betreiber definiert und daher als eine Art „inhaltliches Exposé“ oder gemeinsames Positionspapier verstanden werden kann (siehe Anlage).

Mit dem Zielbild kann nun an potentielle Nutzer oder potentielle Betreiber herantreten werden, die damit die Möglichkeiten aber auch die Erwartungen des Eigentümers, der Stadt und des Fördervereins kennen. Mit dem Zielbild wird ein klar umrissenes baurechtliches und inhaltliches Feld eröffnet, auf dem unterschiedliche soziale, öffentliche oder gewerbliche Nutzungen denkbar und möglich sind.

Als Ziele der Nutzung wurden definiert:

- Umsetzung eines Gesamtkonzeptes für alle Teile des Gebäudeensembles,
- Nutzungsarten mit Respekt vor dem historischen Ort,
- Flächensicherung für die museale Nutzung des Schlosses und die Zwecke des Fördervereins,
- Stärkung des Identifikationspunktes im Stadtteil und Treffpunkt der Bewohnerschaft,
- Förderung des individuellen Kulturtourismus,
- nach Möglichkeit Umsetzung bis zum 300. Jahrestag des Jagdschlusses im Jahr 2030 (abhängig vom Projektstart und der Entwicklung der Umsetzung des SIP2-Programms der SPSG),
- dauerhafte betriebliche Tragfähigkeit des Konzeptes.

Für die Betreiberschaft beabsichtigt die Stiftung eine Verpachtung oder Vermietung der nicht zum Schloss gehörenden baulichen Anlagen (Hauptmannhaus und Kastellanhaus mit Außenbereich). Ziel ist es, dass die Betriebskosten zzgl. Miete oder Pacht im Objekt selbst erwirtschaftet werden können.

Zur Deckung der für die Bundesförderung notwendigen Eigenmittel finden derzeit Gespräche zwischen der Stadt und dem Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg statt.

Im Rahmen der Sanierung des Objektes und der Etablierung einer neuen Nutzung ist eine Grundstücksbereinigung zwischen der Stadt und der SPSG sinnvoll, da die Eigentumsgrenzen nicht mit den vor Ort sichtbaren Grundstücksgrenzen übereinstimmen. Es ist daher verabredet, dieses Objekt auch in das größere Grundstückstauschverfahren aufzunehmen, das aus Anlass des Grundstückstauschs für das Strandbad Babelsberg verabredet worden ist.

Anlage.

Zielbild eines Nutzungskonzeptes für das Ensemble des Jagdschlusses Stern



Zielbild eines Nutzungskonzeptes für das Ensemble des Jagdschlusses Stern

Gliederung

- I. Anlass
- II. Rahmenbedingungen der Wiedernutzbarmachung
- III. Ziele der Nutzung

I. Anlass

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat in seiner Sitzung zur Haushaltsbereinigung am 14.11.2019 beschlossen, die Revitalisierung des gesamten Gebäudeensembles des Jagdschlusses Stern mit 2,9 Mio. EUR zu fördern unter Voraussetzung einer Kofinanzierung in gleicher Höhe. Die Gesamtbaukosten betragen voraussichtlich 5,8 Mio. EUR (Stand 2019 laut Machbarkeitsstudie SPSP unter den dortigen Nutzungsannahmen).

Im Vorfeld der Entscheidung des Haushaltsausschusses des Bundestages hatte die Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg eine Machbarkeitsstudie zur Wiedernutzbarmachung des Gebäudeensembles erstellt, in der unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte bauliche Maßnahmen zur Grundinstandsetzung und Wiederbelebung des Kastellanhauses und des so genannten Hauptmannhauses sowie die Möglichkeit der baulichen Ergänzung des Ensembles durch untergeordnete Ersatzneubauten geprüft wurde. Darüber hinaus wurden erste Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt und eine Kostenschätzung als Grundlage für die Höhe der Förderzusage erstellt.

Aufgrund der Förderzusage des Bundes hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in zwei Beschlüssen den Oberbürgermeister beauftragt, gemeinsam mit der Stiftung ein Konzept zu erstellen, das eine öffentliche oder teilöffentliche Nutzung des Ensembles des Jagdschlusses Stern einschließlich des Kastellanhauses möglich macht, zum Beispiel für soziale Einrichtungen, Gastronomie oder Vereinsleben.

Der im Oktober 2003 gegründete Förderverein Jagdschloss Stern-Parforceheide e.V. unterstützt die Stiftung darin, den Einwohnerinnen und Einwohnern der Landeshauptstadt Potsdam und auswärtigen Gästen diesen besonderen Ort durch Führungen, kulturelle Veranstaltungen im Jagdschloss und auf dem angrenzenden Kastellanhausgrundstück sowie Wanderungen durch die Parforceheide nahezubringen. Der Förderverein beteiligt sich darüber hinaus an der Instandhaltung des Ensembles, der Erhaltung bzw. dem Wiederaufbau historischer Objekte (Backofen, Schuppen, Schafstall, Pavillon) und unterstützt die weitere Erschließung der Parforceheide als Wander- und Erholungsgebiet.

Daher soll das am Stadtrand von Potsdam inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ gelegene Gebäudeensemble, darunter mit dem Kastellanhaus eine bis zu ihrer Schließung 1992 sehr beliebte Ausflugsgaststätte und das bis Ende 2018 als Wohnhaus genutzte und seither ebenfalls leerstehende Hauptmannhaus, nach gemeinsamer Intention von Stiftung, Stadt und Förderverein wieder mit neuem Leben erfüllt werden.

In Gesprächen zwischen der Stadt, der Stiftung und dem Förderverein wurde daher vereinbart, ein gemeinsames Zielbild eines Nutzungskonzeptes für das Ensemble des Jagdschlusses Stern zu erarbeiten, das als Basis für die Auswahl konkreter Nutzungen dient und mit dem an potentielle Nutzer herangetreten werden kann.

II. Rahmenbedingungen der Wiedernutzbarmachung

II.1 Denkmalpflege

Die Parforceheide mit dem ab 1726 sternförmig angelegten Wegesystem, dem 1730 bis 1732 errichteten Jagdschloss und dem ebenfalls aus dieser Zeit stammenden Kastellanhaus mit seinen Nebengebäuden, dem in den 1930er Jahren zu einem Wohnhaus ausgebauten ehemaligen Pferdestall (sog. Hauptmannhaus) und dem 2011/12 originalgetreu wieder aufgebauten Backofen ist ein historisch bedeutsames Ensemble. Das Jagdschloss Stern ist das älteste erhaltene Schloss Potsdams und zeugt sowohl von der Anlehnung Brandenburg-Preußens an niederländische Vorbilder in der Zeit Friedrich Wilhelms I. als auch in Verbindung mit dem Jagdstern der Parforceheide von der Bedeutung der Jagdausübung für den Hochadel der Frühen Neuzeit.

Das gesamte Ensemble steht im Eigentum der Stiftung Preussische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg und in seiner Gesamtheit unter Denkmalschutz. Die SPSG ist gemäß §16 Abs. 2 BbgDSchG Untere Denkmalschutzbehörde. Eine denkmalverträgliche Nutzung kann Umbauten zum Erhalt des Denkmals rechtfertigen.

II.2 Baurecht

Das Ensemble des Jagdschlusses Stern an der Jagdhausstraße in 14480 Potsdam wird im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Grünfläche dargestellt. Es handelt sich um Außenbereich nach §35 BauGB. Auf das Ensemble ist §35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB anwendbar, nach dem „die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind“, zulässig ist, „wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient“. Entscheidend für die „zweckmäßige Verwendung der Gebäude“ und die „Erhaltung des Gestaltwerts“ ist die denkmalgerechte Zweckmäßigkeit und denkmalpflegerisch zulässige Bauausführung in Ästhetik und Gestalt. Ergänzende und untergeordnete Ersatzneubauten können dem Flächennutzungsplan widersprechen, wenn sie nicht als Erweiterung eines bestehenden Betriebes angesehen werden können. Daher ist eine Prüfung des dann konkret geplanten Objektes mit seiner konkreten Nutzung nötig.

Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung sind baugenehmigungspflichtig. Bauordnungsrechtliche Anforderungen richten sich nach Art und Intensität der beabsichtigten Nutzung. Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorgaben zum Brandschutz und Arbeitsschutz, zur Barrierefreiheit oder zur Schaffung von Kfz- und Radstellplätzen sind im Hinblick auf die

Einhaltung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte voraussichtlich notwendig und mit der Bauaufsicht abzustimmen.

II.3 Natur- und Landschaftsschutz

Das Ensemble des Jagdschlusses Stern liegt im Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“. Daher ist auch eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die jedoch in Aussicht gestellt werden kann, wenn die Nutzung denkmalrechtlich verträglich und bauliche Ergänzungen auf Ersatzneubauten begrenzt werden.

Aufgrund des langen Leerstandes des Ensembles ist mit artenschutzrechtlichen Fragestellungen zu rechnen wie Populationen von Fledermäusen und Brutvögeln. Daher ist rechtzeitig ein Artenschutzgutachten zu erstellen.

III. Ziele der Nutzung

Für das Ensemble soll ein Gesamtkonzept umgesetzt werden.

In das Gesamtkonzept sind folgende Gebäude und Örtlichkeiten einzubeziehen:

Das Jagdschloss Stern, das Kastellanhaus mit dem Kastellanhausgarten und seinem Pavillon, der Schafstall, der Schuppen, ggf. ein Neubau an Stelle der ehemaligen Scheune, der Backofen mit Backofengrundstück, das Hauptmannhaus (ehemaliger Pferdestall) mit Grundstück sowie der Parkplatz am Hauptmannhaus (PKW und Fahrradstellplatz). In die Konzeption sollten darüber hinaus Ideen für die Einbeziehung des zentralen Platzes (Wegestern) vor dem Jagdschloss einfließen.

Ein Gesamtkonzept sollte der Schnittstelle zwischen Stadt und Natur Rechnung tragen.

Das Ensemble des Jagdschlusses Stern liegt am Übergang zwischen Stadtraum und Kulturlandschaft. Es verbindet Kultur und Natur. Die vom Zentrum des Jagdsterns ausgehenden sog. Gestelle waren und sind landschaftsgestaltend, geben ihr auch heute noch eine besondere Prägung. Nach wie vor und auch zukünftig bleibt dieser Ort eine Schnittstelle. Dieser Besonderheit sollte ein Gesamtkonzept Rechnung tragen und perspektivisch auch die weitere Umgebung einbeziehen. Dazu zählt zum Beispiel die geodätische Messstrecke von 1913 oder die Verbindung zum Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“.

Für das Ensemble wird eine behutsame Nutzung mit Respekt vor dem Ort angestrebt.

Im Rahmen eines behutsamen, das Denkmal respektierenden Konzeptes sind vielfältige soziale, kulturelle aber auch gewerbliche Nutzungen möglich und denkbar. Die museale Nutzung des Jagdschlusses als identitätsgebendes Zentrum muss ein Baustein des Konzeptes sein, das durch zusätzliche Angebote, Attraktivitätsmaßnahmen oder Nutzungsarten in den anderen Gebäuden ergänzt wird. Das Jagdschloss Stern als Hauptgebäude der Anlage sollte den Ausgangspunkt eines künftigen Nutzungskonzepts bilden. Die Nebengebäude, darunter vor allem das Kastellanhaus und das Hauptmannhaus (ehemaliger Pferdestall), hatten historisch eine dienende Funktion. Daher sollte ihre Nutzung auch heute auf die kulturelle Nutzung des Schlossgebäudes ausgerichtet sein.

Die Flächensicherung für die museale Nutzung soll Vorrang vor anderen Nutzungen haben.

In einem Gesamtkonzept sind Räume für die Organisation eines zeitgemäßen Besuchermanagements zu schaffen. Hierzu gehören zum Beispiel geeignete Räumlichkeiten für den Ticketverkauf und einen Museumsshop, für Toiletten für die Besucher und das Personal sowie ein Materiallager (z.B. für Saalbestuhlung, Führungsmaterialien).

Die Bedarfe des Fördervereins sind im Gesamtkonzept zu berücksichtigen.

Für den vor Ort tätigen Förderverein sollen Räumlichkeiten für eine Ausstellung zur Geschichte des Gebäudeensembles sowie ggf. weitere museumspädagogische Angebote bereitstehen. Der Förderverein benötigt zudem einen separaten Raum für die Aufbewahrung der Vereinsakten, Sammlungsgegenstände oder Führungsmaterialien. Für die Mitgliederversammlungen des Vereins sollte in den Räumen der Gastronomie eine Mitnutzung stattfinden können. Während der Öffnungstage des Jagdschlusses sollte dem Förderverein die Nutzung einer Teilfläche des Kastellanhausgartens möglich sein. Neben dem Förderverein könnten Räumlichkeiten für andere Vereine z.B. der Heimat- und Denkmalpflege das Angebot ergänzen.

Das Gesamtkonzept soll das Jagdschloss Stern als Identifikationspunkt im Stadtteil und Treffpunkt der Bewohner stärken.

Das Ensemble des Jagdschlusses Stern bietet einen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität für die Begegnung der Menschen des Stadtteils. Es gibt dem Wohngebiet Am Stern sogar seinen Namen. Das Gesamtkonzept sollte daher mit den städtischen Aktivitäten zur Entwicklung des Stadtteils kompatibel sein und den Identifikationspunkt als Freizeit- und Naherholungsziel stärken, besonders für Familien, Jugendliche und Senioren. Der Ort sollte nicht nur für auswärtige Besucher, sondern für die Menschen vor Ort einen Mehrwert bieten und helfen, den sozialen Zusammenhalt zu verbessern.

Das Gesamtkonzept sollte den individuellen Kulturtourismus fördern.

Das Jagdschloss Stern ist nicht nur Ausflugsziel für Besucher aus Potsdam und dem Großraum Berlin. Angesichts der kulturhistorischen Bedeutung ist nach einer Sanierung und Wiedernutzbarmachung auch mit auswärtigen Gästen zu rechnen. Es bleibt vorrangig das Ziel, das Jagdschloss für den Individualtourismus bzw. für Kleingruppen zu öffnen. Das Gesamtkonzept sollte daher nicht auf den Bus- oder Freizeittourismus setzen.

Das Gesamtkonzept soll bis zum Jahr 2030 umgesetzt werden.

Im Jahr 2030 feiert das Ensemble des Jagdschlusses Stern seinen 300. Geburtstag. Bis zu diesem Jahr sollte das Gesamtkonzept daher umgesetzt und die Förderung in Anspruch genommen worden sein.

Das Gesamtkonzept soll dauerhaft tragfähig sein.

Dazu ist nach Überzeugung der Stiftung, der Stadt und des Fördervereins eine ganzjährige Nutzung des Ensembles anzustreben. Es ist eine Vermietung oder Verpachtung durch die Stiftung an einen Betreiber, z.B. eine Kultur-Gastronomie, vorgesehen. Die Stiftung beabsichtigt nicht, im Rahmen der ihr gesetzlich übertragenen Aufgaben das Kastellanhaus und/oder das Hauptmannhaus zu verkaufen. Auch die Einräumung eines Erbbau- oder Nießbrauchrechtes wird nicht angestrebt.

Die Gesamtinvestition darf den Gesamtförderrahmen von 5,8 Mio. Euro nicht überschreiten. Umbauten für bestimmte Zwecke müssen aus diesem Kostenrahmen finanzierbar sein. Die Konditionen für eine Vermietung oder Verpachtung werden im Rahmen des Zulässigen der Landeshaushaltsverordnung vereinbart. Miete oder Pacht und die zukünftigen Betriebskosten sind durch eigene Einnahmen zu decken.

Der Förderverein Jagdschloss Stern-Parforceheide e.V. möchte auch während der (Um)Bauphasen der Sanierung des Gesamtensembles und zukünftig das Jagdschloss mindestens in den Monaten März bis September regelmäßig an einer bestimmten Anzahl von Wochenenden öffnen und Führungen anbieten. Auch weiterhin sollen kulturelle Veranstaltungen im und am Schloss (z.B. Konzerte, Lesungen, Vorträge) stattfinden.