



Betreff: öffentlich
Konzept für das Gesamtareal der Villa Tummeley an der Berliner Strasse

bezüglich
DS Nr.: 03/SVV/0424

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	24.09.2003
	Eingang 902:	
	4/49	

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
01.10.2003	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Der Sanierungsträger Potsdam hat die Arbeitsgemeinschaft Spath und Nagel und Lützwow 7 (Müller /Wehberg) beauftragt ein städtebauliches und landschaftplanerisches Gesamtkonzept für das Grundstück der Villa Tummeley an der Berliner Straße zu erarbeiten. Das Entwurfskonzept soll eine städtebauliche und landschaftsplanerische verträgliche Bebauung für den Bereich der Villa Tummeley und die anliegenden Grundstücksteile ermöglichen.

Unter Einbeziehung und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer sind für das Grundstück die Bestandsanalyse sowie mehrere Bebauungs- und Freiraumvarianten erarbeitet worden.

Die verschiedenen Entwurfsvarianten wurden dem sanierungsbetroffenen Grundstückseigentümer und den zuständigen Amtsvertretern vorgestellt. Der Grundstückseigentümer äußert sein Einverständnis zu einer Variante des Konzeptes, dennoch besteht abschließend weitergehender Abstimmungsbedarf. Das Ergebnis soll in die Rahmenplanung als Konkretisierung der Sanierungsziele des Sanierungsgebietes Schiffbauergasse übernommen werden.

Weiterhin nimmt die Stadtverordnetenversammlung den anliegend beigefügten Sachstand zur Kenntnis.

Beratungsergebnis

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

zurückgestellt zurückgezogen

Sitzung am:

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Anlage:

Vertiefungsstudie Areal Villa Tummeley, *Kurzfassung*

Bestand

Die Villa Tummeley, ein Entwurf von Martin Gottgetreu von 1847, ist in der Grundsubstanz erhalten, jedoch gegenüber dem ursprünglichen Zustand innen und außen stark verändert. Im Park sind vier eingeschossige Baracken vorhanden. Das gesamte Gelände ist von dichtem Baum- und Gehölzbestand geprägt, dichter Aufwuchs am Ufer trennt Garten und Seeufer. 1987 wurden Villa, Garten und Einfriedung als Denkmale festgestellt.

Ziele des Eigentümers

Vom Eigentümer, e.dis / Potsdam, wurden ein Bürostandort der e.dis-Holding (bis 250 Mitarbeiter), eine Repräsentanz der Muttergesellschaft e.on mit Seminarnutzungen oder eine Veräußerung als Repräsentanz o.ä. als Nutzungsvarianten genannt.

Untersuchung

Über die Rekonstruktion der Villa hinaus wurden unterschiedliche Varianten für zusätzliche Bebauungen auf dem Grundstück untersucht: Eine zusätzliche Bebauung am nördlichen Grundstücksrand, eine zusätzliche Großvilla südlich der historischen Villa sowie eine zusätzliche Bebauung am südlichen Grundstücksrand zum Offizierswohnhaus.

Empfehlung

Aufgrund ihres baugeschichtlichen Hintergrundes und der landschaftsräumlichen Bezüge zum Schlosspark Babelsberg stellt die Villa Tummeley eine Besonderheit dar: Sie gehört zum Typus der freistehenden Großvilla mit ausgedehntem, parkartigen Garten, der auch im an Villen reichen Potsdam nur noch in begrenzter Zahl vorzufinden ist. Während der Denkmalwert des Gebäudes aufgrund der vorhandenen Substanz unmittelbar nachvollziehbar ist, gilt dies für den Garten aufgrund des weitgehenden Fehlens schutzwürdiger Substanz nur bedingt. Der städtebauliche und landschaftliche Wert der Anlage ergibt sich vielmehr aus der grundlegenden Anordnung und Struktur von Großvilla mit umgebenden Garten, die ortsbildprägend ist. Insofern sollte neben dem Erhalt des Hauptgebäudes die Erlebbarkeit der Großzügigkeit des Gartens Kriterium für die künftige Entwicklung sein.

Eine zusätzliche Bebauung im Norden des Grundstücks erscheint möglich und sinnvoll. Dazu sollten die Reste des Gärtnerhauses an der Straßenflucht aufgegeben und die Flucht des nördlich anschließenden Gebäudes aufgegriffen werden. Durch eine zurückhaltende, moderne Architektursprache sollte das neue Bauobjekt deutlich erkennbar bleiben. Zum See hin sollte ein neues Gebäude die rückwärtige Flucht der Villa nicht wesentlich überschreiten, um den landschaftlichen Charakter der Uferzone auf dem sich hier verjüngenden Grundstück nicht zu beeinträchtigen.

Eine zusätzliche Bebauung des Grundstücks mit einem großformatigen Baukörper südwestlich der Villa im Sinne der „Doppelung“ des historischen Baukörpers ist u.E. mit der städtebaulichen Eigenart der Gesamtanlage und dem Denkmalwert des Gebäudes nicht vereinbar.

Eine zusätzliche straßenseitige Bebauung an der südwestlichen Grundstücksgrenze erscheint hingegen bei Einhaltung nachfolgender Kriterien möglich und mit dem städtebaulichen Charakter der Gesamtanlage verträglich: Ein Baukörper sollte zur Straße hin eine Fassade ausbilden, die nicht breiter als 18,0 m ist, um eine breit gelagerte Straßenansicht zu vermeiden. Ein solches Gebäude sollte sich zum ehemaligen Offizierswohnhaus hin orientieren und bis zu drei Voll- und ein Staffelgeschoss erhalten. Damit verbleibt eine rund 36 m breite Lücke zur Gestaltung der Gartenanlage, die das Motiv „Großvilla mit Park“ hinreichend verdeutlicht. Rückwärtig sollte ein Gebäudeflügel die rückwärtige Hauptflucht der Villa nicht überschreiten; ein eingeschossiger "Anbau" beeinträchtigt den offenen Blick in den Garten am geringsten und bietet eine stark zurückgenommene Ansicht von der Planstraße 1 aus, die nicht mit der der Villa konkurriert.

Nebenanlagen, insbesondere Stellplätze, sollten hier vermieden werden. Auch eine Erschließung von der Planstraße 1 und ggf. gemeinsame Nutzung als Bürostandort mit dem ehemaligen Offizierswohnhaus sollte aus diesem Grund erwogen werden.

Bei der Anlage des Gartens sollte auf den historisch belegten Dreiklang von Vorgarten, Wirtschaftshof und Park abgestellt werden. Für die Durchführung des öffentlichen Uferweges wurden unterschiedliche Varianten entwickelt.

