

# Protokollauszug

aus der  
71. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und  
Bauen  
vom 16.10.2012

---

öffentlich

**Top 3.7 Langer Stall**  
**12/SVV/0611**  
**geändert beschlossen**

Frau Kuster (BI Mitteschön und Förderverein Garnisonkirche) nimmt das Rederecht wahr. Sie informiert, dass sich die Lage des Grundstückes in unmittelbarer Nähe der Garnisonkirche und der Plantage befindet und die Bebauung deshalb sensibel erfolgen sollte. Frau Kuster vertritt die Auffassung, dass die Planungsvorgaben einer Wiederherstellung des historischen Ensembles nicht entgegen stehen dürfen. Sie hält die Entwürfe des Architektenwettbewerbes in keiner Weise für akzeptabel.

Frau Hüneke bringt den Antrag in geänderter Fassung ein. Der zweite Satz des Beschlusstextes ist gegen folgenden Halbsatz auszutauschen: "das Bebauungsplanverfahren umgehend fortzusetzen."

Frau Hüneke erinnert, dass sie bereits im Rahmen der Behandlung des Auslegungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage" am 28.09.2010 folgenden Änderungsantrag gestellt hat, " An der Westseite (zur Plantage) des Langen Stalls die Firsthöhe von 48,47 m ü.NHN und eine Traufhöhe von 36,82 m ü.NHN festzusetzen." Dieser ist knapp mit 2/2/2 abgelehnt worden. Auch die erneute Antragstellung in der Stadtverordnetenversammlung am 2.10.2010 wurde mit 21/19 Stimmen abgelehnt. Aufgrund der jeweils knappen Entscheidungsergebnisse hält Frau Hüneke für denkbar, dass dem v.g. Ansinnen nach der Auslegung doch noch gefolgt werden könne. Frau Hüneke hinterfragt kritisch, ob ein Ideenwettbewerb die künftigen Festlegungen des Bebauungsplanes vorfestlegen könne?

Frau Engelbrecht (Stadterneuerung) verweist auf die Problematik, dass es unterschiedliche Grundstückseigentümer gibt. Der nördliche Teil des ehemaligen Grundstücks des Langen Stalls ist in privatem Eigentum (ca. 40 m von 170 m Grundstückslänge des ehemaligen Langen Stalls). Aufgrund bestehender Bauvorbescheide liegt Baurecht vor. Es ist gelungen, den privaten Eigentümer, der für sein Grundstück bereits Anfang 2012 einen Bauantrag im Zusammenhang mit dem Umbau des Brockeschen Palais für Wohnen stellen wollte, für die Teilnahme und Mitwirkung am Wettbewerb sowie die Umsetzung eines Gesamtkonzeptes gewinnen zu können. Andernfalls wäre eine einheitliche Gestaltung der Neubebauung des ehemaligen Langen Stall-Grundstücks nicht mehr möglich gewesen. Der Bauherr hat sich bereiterklärt, entgegen seinen bisherigen Bauplanungen nun das Wettbewerbsergebnis auch auf seinem Grundstück umzusetzen.

Sie erläutert, dass der durchgeführte Wettbewerb der Ideenfindung für diesen wichtigen stadträumlichen Bereich diene. Nach jahrelanger kontroverser Diskussion um die mögliche Gestaltung des Neubaus sollte anhand unterschiedlicher Architekturkonzepte eine Entscheidung zum Langen Stall ermöglicht werden. Ziel war eine einheitliche und qualitätvolle Gestaltung des Langen Stalls, die sowohl seiner stadträumlich besonderen Bedeutung gerecht wird als auch auf dem gesamten Grundstück umsetzbar sein muss. Allen Wettbewerbsteilnehmern wurden in der

Wettbewerbsauslobung die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1 "Neuer Markt/Plantage" mitgeteilt. Die Festsetzungen des B-Plan-Entwurf lassen bewusst den Spielraum zwischen historischer Rekonstruktion oder moderner Neuinterpretation. Anhand des Planes führt Frau Engelbrecht aus, dass der Baukörper des Langen Stalls im B-Plan-Entwurf durch eine Baulinie (rote Linie) zur Plantage und Baugrenzen (blaue Linien) zum Innenbereich begrenzt sind. Die Baulinie erfordert ein exaktes Anbauen, so wird die einheitliche Bauflucht des künftigen Gebäudes zur Plantage sichergestellt. Die Baugrenze definiert die äußerste Begrenzung des Baufeldes, d.h. ein direktes Anbauen ist möglich aber nicht zwingend. Der Baukörper kann innerhalb des Baufeldes hinter der Baugrenze zurückbleiben. Diese Festsetzungen im Bebauungsplan sollen eine flexible Anpassung der Gebäudetiefe je nach Nutzungserfordernis des künftigen Gebäudes ermöglichen. Maximal ist eine Bautiefe von 23 m entsprechend dem historischen Grundriss des Langen Stall zulässig.

Die Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes für den Langen Stall ermöglichen eine maximal viergeschossige Bebauung. Das oberste Vollgeschoss kann als Dach oder Staffelgeschoss ausgebildet werden. Weiterhin ist eine Oberkante OK 41 m – 47 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen sollen gewährleisten, dass das Schauportal nicht durch den Neubau des Langen Stalls beeinträchtigt wird.

Setzungen im Wettbewerb waren die Einhaltung der Gebäudehöhe und die Einhaltung der Bauflucht.zur Plantage Einzige Ausnahme ist die Querung der Wegeverbindung GFL 3. Für den öffentlichen Fuß- und Radweg GFL 3, der künftig straßenunabhängig den Neuen Markt mit der Plantage verbinden wird, ist im Gebäude eine Durchfahrt durch das Gebäude zu schaffen.

Frau Engelbrecht stellt im Einzelnen die 3 Preisträger und ihre Entwürfe vor. Der Siegerentwurf des "Städtebaulich-freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs ehemaliger Langer Stall und alte Feuerwache" hält die Vorgaben des B-Plan-Entwurfes zum Langen Stall ein. Die Entwürfe aller Teilnehmer sind in der 2. Etage dieses Hauses ausgestellt.

Frau Hüneke macht deutlich, dass ihrer Meinung nach dem Wettbewerb das mögliche Ergebnis einer Abwägung hätte zugrunde gelegt werden müssen und bittet mit diesem Antrag das Bebauungsplanverfahren fortzusetzen.

Herr Püschel schließt sich den Äußerungen von Frau Kuster an.

Herr Kirsch greift den Hinweis auf, dass es bereits Baurecht im vorderen Bereich gibt und fragt, ob aufgrund der Bauvorbescheide das Projekt umgesetzt werden könne? Er bittet um Information zum aktuellen Stand.

Frau Engelbrecht unterstreicht angesichts der erläuterten eigentumsrechtlichen und zeitlichen Rahmenbedingungen die Wichtigkeit der bauabschnittsweisen Realisierbarkeit der Bebauung durch verschiedene Bauherren. Der private Eigentümer will zeitnah bauen, aufgrund der bestehenden Bauvorbescheide kann ihm dies seitens der Stadt nicht verwehrt werden. Die restlichen Grundstücksflächen (alte Feuerwache) im Eigentum des Sanierungsträgers werden bis zur Vermarktung vorbereitet zwischengenutzt. Eine bauliche Entwicklung kann hier erst nach Abriss des Rechenzentrums sowie der Feuerwache erfolgen. Mit dem Wettbewerbsergebnis konnte das Einvernehmen mit dem privaten Eigentümer erzielt werden, dass der Lange Stall als einheitlich gestaltetes Gebäude umgesetzt wird.

Sie ergänzt, dass es sich bei Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Regel um Gestaltungswünsche handelt, die eine adäquate umsetzbare Nutzung des Gebäudes außer Acht lassen. Eine öffentliche Nutzung des Langen Stalls sei leider unrealistisch. In diesem Zusammenhang bittet sie die komplexe Ausgangslage und den erreichten Kompromiss zu beachten.

Herr Klipp äußert, dass es sich hier in Potsdam um einen inzwischen klassischen Fall handelt. Jeder ist dafür, dass ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt wird, aber nur solange das Wettbewerbsergebnis gefällt. Der von Frau Hüneke angesprochene Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit 21 zu 19 Stimmen ist ein klarer Beschluss, welcher umgesetzt wurde. Herr Klipp bestätigt hinsichtlich der Ausführungen von Frau Kuster, dass der Lange Stall früher in Form und Funktion ein großartiges Gebäude war, nur leider ist beides abhanden gekommen. Die Unterbringung von Wohnnutzung ist schlichtweg Sanierungsziel und Ziel dieses Wettbewerbs gewesen. Herr Klipp versichert, dass das Wettbewerbsverfahren umgesetzt wird. Er ist froh, dass man die Zustimmung des privaten Grundstückseigentümers dazu erhalten habe. Herr Klipp fasst zusammen, dass ein klares Wettbewerbsergebnis vorliegt. Dieses entspricht dem bisherigen Stand des Bebauungsplanverfahrens und entspricht der Zustimmung der Grundstückseigentümer (privat und Sanierungsträger Potsdam). Die Einnahmen werden dem Abriss des Rechenzentrums, der Wiederherstellung der Plantage und der Gestaltung des öffentlichen Raumes zu Gute kommen. Aus diesem Grunde bittet Herr Klipp, das Wettbewerbsergebnis zu akzeptieren, das Ergebnis umzusetzen und das B-Plan-Verfahren fortzusetzen.

Frau Hüneke bringt in Erinnerung, dass sie den Wettbewerb schon vorher in Frage gestellt hat. Sie zeigt Unverständnis, dass seit dem Auslegungsbeschluss 2010 so viel Zeit verstrichen ist. Die knappe Entscheidung in der Stadtverordnetenversammlung zeigt, dass möglicherweise auch in anderer Richtung entschieden werden könnte.

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Stadterneuerung) geht nochmals deutlich auf die schwierige Ausgangslage ein. Die Verwaltung ist angesichts der komplexen Rahmenbedingungen stolz darauf mit dem privaten Grundstückseigentümer zu einer Einigung gekommen zu sein.

Der Ausschussvorsitzende verweist nochmals auf den durch Frau Hüneke geänderten Beschlusstext, der vermutlich etwas anderes aussagt, als Frau Hüneke tatsächlich möchte.

Frau Hüneke akzentuiert nochmals das Anliegen ihres Antrages: Solange bis der Bebauungsplan nicht beschlossen worden ist, soll das Wettbewerbsverfahren nicht umgesetzt werden. D.h. der Wettbewerb würde ausgesetzt werden.

Herr Goetzmann informiert, dass die nördlichen 40 m nicht von der Stadt verkauft worden sind. Hier handelt es sich um Privateigentum, welches nie Treuhandeigentum war. Die Ist-Situation ist Rechtslage. In diesem Hinblick verweist Herr Goetzmann darauf, dass bei einer Beschlussfassung der Beschluss durch den Oberbürgermeister beanstandet werden müsse, da ihm die Kommunalaufsicht nicht zustimmen würde.

Frau Hüneke bemerkt, dass auch der Verkauf von Privat an Privat nicht eine Fortsetzung des B-Plan-Verfahrens hätte verhindern dürfen.

Der durch den Antragsteller geänderte Antrag wird zur Abstimmung gestellt:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ~~umgehend dafür Sorge zu tragen, dass derjenige Entwurf für den Lange Stall weiterverfolgt wird, der den Vorgaben des B-Plan-Entwurfes insbe-~~

~~sondere in Bezug auf die bauliche Figur des Langen Stalles und in Bezug auf die Dachform nahekommt. das Bebauungsplanverfahren umgehend fortzusetzen.~~

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	2
Ablehnung:	7
Stimmenthaltung:	1

Damit empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadtverordnetenversammlung, den Antrag abzulehnen.