



# Protokollauszug

aus der  
konstituierende öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Entwicklung des ländlichen Raumes  
vom 10.09.2024

---

öffentlich

## **Top 6.3   Berichterstattung zum Quartier am Telegrafenberg**

### **zur Kenntnis genommen**

Herr Eichert informiert über die Abweichung der Geschäftsordnung; zuerst werde die Verwaltung eine Berichterstattung vorstellen und anschließend folgt das Rederecht.

Frau Waberski (Bereich Stadtraum Süd-West) berichtet zum Quartier am Telegrafenberg und der möglichen Planung zur Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnquartiers für unterschiedliche Nutzergruppen. Im Anschluss wägt Frau Waberski die Chancen und Herausforderungen eines möglichen Wohnquartiers ab (Folie 9 der beigefügten Präsentation).

Auf Nachfragen der Ausschussmitglieder geht Frau Waberski ein. Sie bittet die Ausschussmitglieder um Prüfung und Votum (Planung zur Entwicklung eines Wohnquartiers) in der nächsten Ausschusssitzung am 08.10.2024.

Die Präsentation wird dem TOP im Ratsinformationssystem als Anlage beigefügt.

Herr Schulz (Eigentümerversammlung KVL) nimmt das Rederecht wahr und erläutert die mögliche Planung von Mietwohnungsbau in Eigentümerhand. Dabei sei ein partizipatives Verfahren essentiell.

Herr Pfrogner fordert sich in diesem Kontext, gerade auch aufgrund der erbetenen Prüfung bis zur nächsten Sitzung am 08.10.2024, die Präsentation im Nachgang der Sitzung ab. Er bekräftigt die Aussage von Frau Hüneke (Ausführung zu TOP 5.1).



**SBL-Ausschuss am 10.09.2024**

**TOP 6.3 Quartier am Telegrafenberg  
zwischen Albert-Einstein-Straße und Heinrich-Mann-Allee**

**Stadtraum Süd-West  
Fachbereich Stadtplanung  
Landeshauptstadt Potsdam**

# QAT – Quartier am Telegrafenberg



Landeshauptstadt  
Potsdam

Standort



# QAT – Quartier am Telegrafenberg



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Standort



Dichter Blockrand

Nördlich gelegene  
Brauerei zu  
Wohnungen und  
Einzelhandel  
umgebaut

Grüner Innenhof mit  
Verbindung zur  
Landschaft

Hanglage

straßenbegleitend  
(etwa 15 m)  
Innenbereich

Blockinnenbereich  
ist Außenbereich

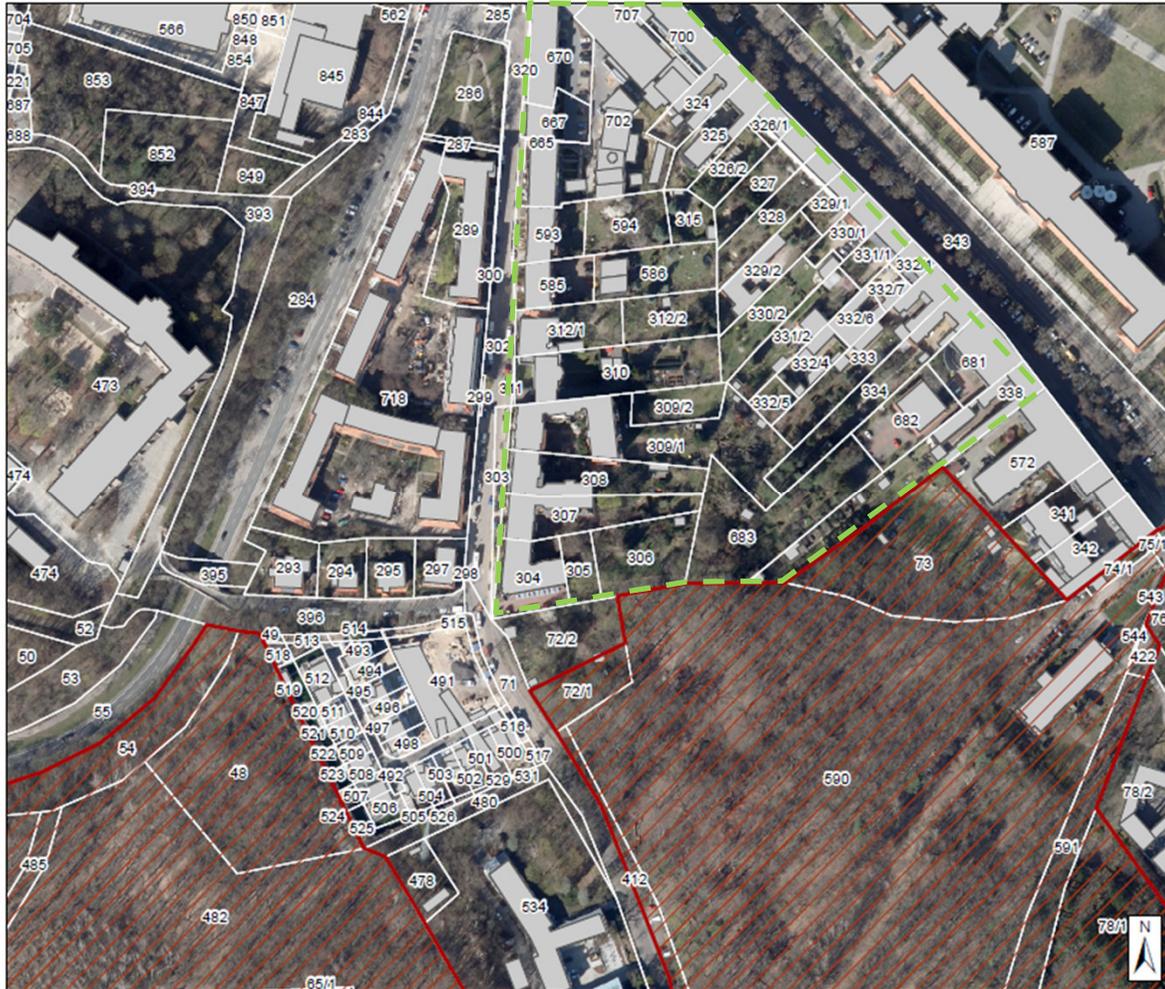
Google Maps

# QAT – Quartier am Telegrafenberg



Landeshauptstadt  
Potsdam

Standort



**POTS DAM** Landeshauptstadt  
Potsdam

Albert-Einstein-Straße

 Landschaftsschutzgebiet

Grenzt an  
Landschaftsschutzgebiet  
+ Gebiet vollständig in  
Trinkwasserschutzzone

Geodaten: © GeoBasis-DE/LGB 2021  
Luftbild 2019 © GeoBasis-DE/LGB, di-de/by-2-0  
LSG D1/2021 © Landeshauptstadt Potsdam

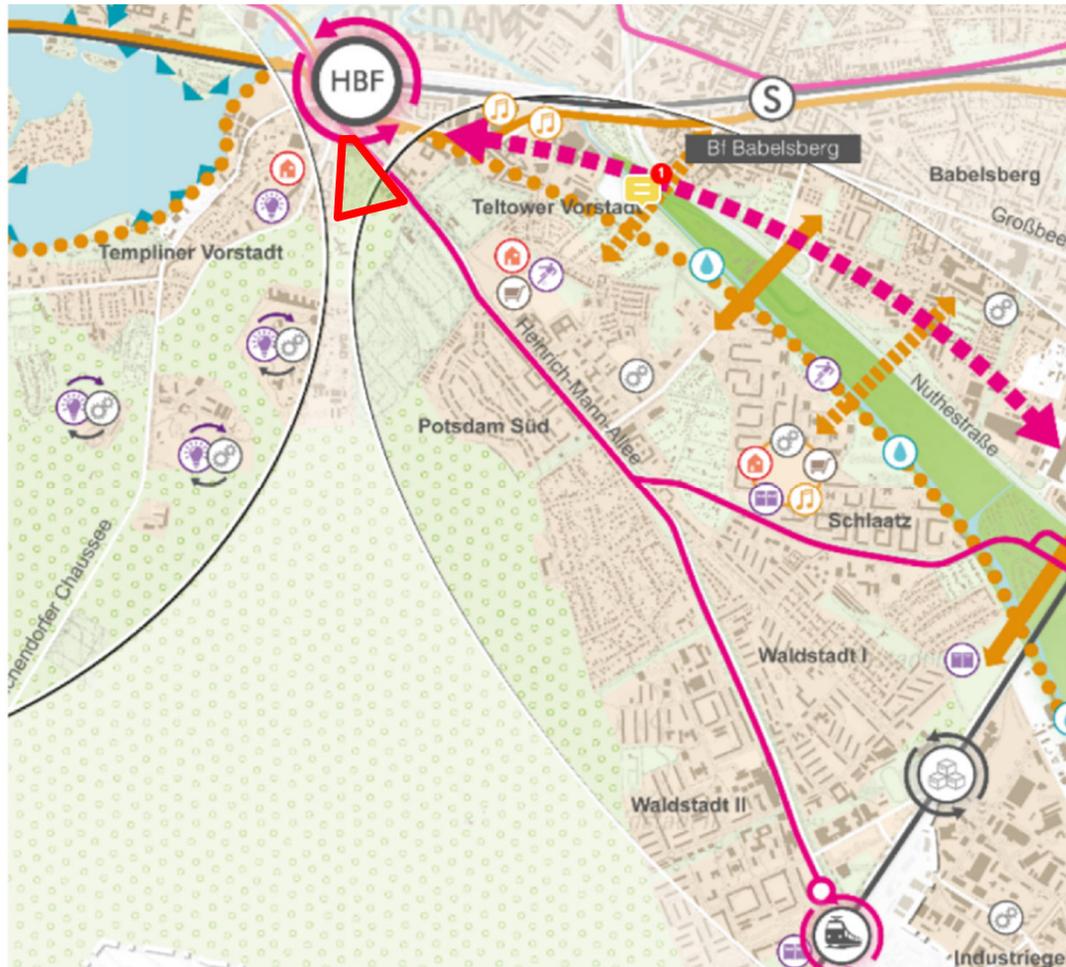
 Albert-Einstein-Straße  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Stadtentwicklung  
14468 Potsdam  
E-Mail: Stadtentwicklung@ratbau.potsdam.de  
www.potsdam.de/stadtentwicklung  
Kontakt: Erik Wültham  
Erstellung: Karsten Stühr  
Stand: 14.09.2021

# QAT – Quartier am Telegrafenberg

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)



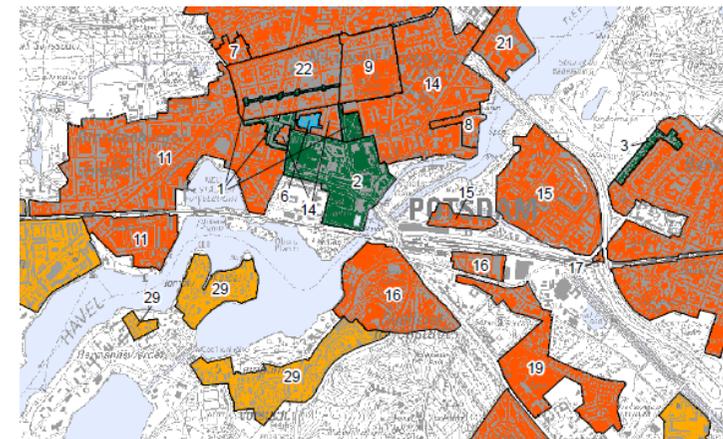
Landeshauptstadt  
Potsdam



Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2035

Quartier liegt zwischen den im INSEK festgelegten Vertiefungsbereichen „Templiner Vorstadt“ und „Beiderseits der Nuthe“

Quartier befindet sich im Fördergebiet Wohnungsbau im Vorranggebiet Wohnen (16) Südliche Innenstadt



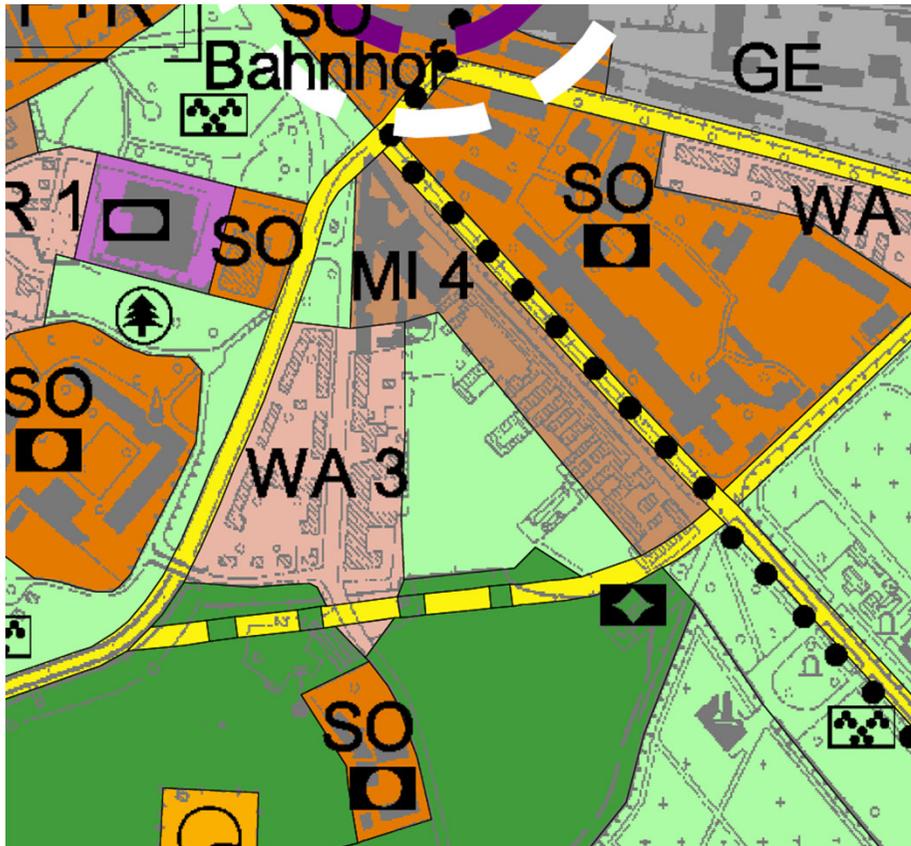
Gebietskulissen der Wohnraumförderung, 2023

# QAT – Quartier am Telegrafenberg

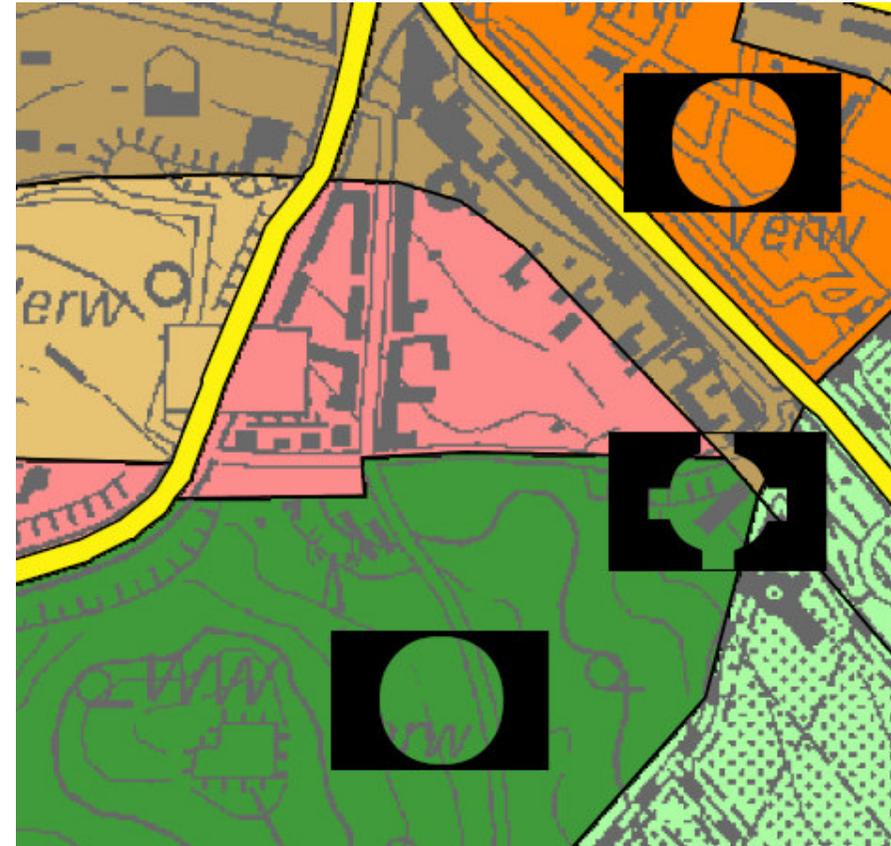


Landeshauptstadt  
Potsdam

## Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan 2001



Flächennutzungsplan 2014 (generalisierte Darstellungsmethodik)

# QAT – Quartier am Telegrafenberg

Hoher Entwicklungsdruck... wiederkehrende Anfragen



Landeshauptstadt  
Potsdam



Zusammenschluss von 4 Eigentümerinnen > Grundfläche ca. 12.000 m<sup>2</sup>

# QAT – Quartier am Telegrafenberg



Landeshauptstadt  
Potsdam

Projektidee / erste Anfrage



- › Entwicklung eines familienfreundlichen Wohnquartiers für unterschiedliche Nutzergruppen
- › Schaffung von 130-150 Mietwohnungen durch vier Bestandshalter zur langfristigen Vermietung
- › Wohnungsmix mit 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen)
- › Hohes Nachverdichtungspotential
- › Grundsätzliche Erhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes

12.000 m<sup>2</sup> Grundstück

# QAT – Quartier am Telegrafenberg



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Einschätzung der Verwaltung



*Schematische Darstellung Stadtplanungsamt*

### Chancen:

- Schaffung von Mietwohnraum in zentraler Lage
- Erhaltung Bestand / Nachverdichtungspotential
- Nähe zum Hauptbahnhof
- gute Verkehrsanbindung
- sehr gute Wohnlage
- Eigentümerinnen finanzieren Verfahren

### Herausforderungen:

- Weitere Eigentümerinnen haben ggf. auch Interesse an baulicher Entwicklung
- Unkontrollierte Stadtentwicklung durch §34-Situation für Nachbargrundstücke muss vermieden werden
- Bestehende Grünflächen & hohe Wohnqualität müssen geschützt werden
- Auswirkungen auf die Frisch- und Kaltluftschneisen müssen untersucht werden
- Bauen im Hang mit erheblichen Eingriffen verbunden

# QAT – Quartier am Telegrafenberg

Masterplan für gesamten Block



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Fazit

- **Städtebaulicher Betrachtungsrahmen auf gesamten Block ausweiten, um Risiken zu minimieren**
- **Beteiligung aller Eigentümerinnen**

## Untersuchungspunkte:

- Städtebauliche Nachverdichtung grundsätzlich sinnvoll
- Verträgliche Dichte/Höhe
- Architektursprache
- Eingriffe in schwierige Topografie
- Bauen in TWSZ III – Auswirkungen auf das Trinkwasser
- Entwicklung eines grünen Naturraumes im Übergang zum Telegrafenberg
- Umgang mit möglichem Hitzestau durch Verdichtung / Versiegelung (Klimaregulierende Maßnahmen)
- Umgang mit ggfls. Unterbrechung Kaltluftschneise
- Schaffung ganzheitliche verkehrliche und technische Erschließung, nur wenig Platz für Zufahrten und Feuerwehr

# QAT – Quartier am Telegrafenberg

Masterplan für gesamten Block

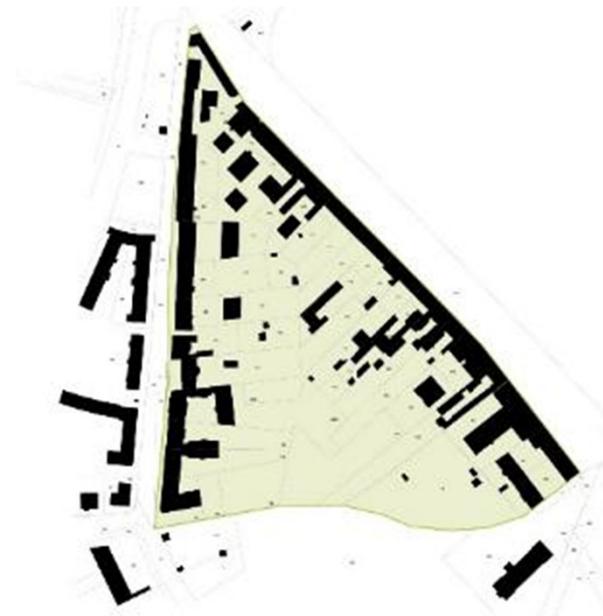


Landeshauptstadt  
Potsdam



## Ursprüngliches Plangebiet

umfasst acht Flurstücke  
Rd. 12.000 m<sup>2</sup>



## Masterplangebiet

umfasst 49 Flurstücke  
Rd. 60.000 m<sup>2</sup>

## Kernthemen



### Frischluftschneisen

- Verbesserung der Luftqualität
- Kühlung des Quartiers
- Erhaltung der Biodiversität
- Förderung der Luftzirkulation
- Steigerung des Wohlbefindens



### Grünzonen

- Definition von Grünzonen / Grünzüge
- Verbesserung der Luftqualität
- Klimaregulierung
- Lärminderung
- Förderung der Biodiversität
- Orte für soziale Interaktion und Erholung
- Rückzugsorte



### Bebauung

- Erhaltung und Einbindung in den Bestand
- Ausweisung von Geschossigkeiten/  
Höhenentwicklung
- Entwicklung innerstädtischen Wohnraums  
für generationsübergreifendes /  
familienorientiertes Wohnen
- Nachhaltige Bauweise



### Erschließung

- Ganzheitliches Erschließungskonzept für  
das Quartier
- Barrierefreiheit und Inklusion  
Quartier der kurzen Wege

# QAT – Quartier am Telegrafenberg



## Schematischer Ablauf des partizipativen Verfahrens (mit Ideenwerkstatt)



# QAT – Quartier am Telegrafenberg



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Ausblick

- 10.09.2024: SBL – Information der Stadtverordneten
- 08.10.2024: SBL – Votum aus dem Ausschuss, ob Masterplan für Gesamtquartier als Vorbereitung für eine mögliche Nachverdichtung (Masterplan) erarbeitet werden soll
- entspr. Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie in Priorität 1 der Prioritätenliste Stadtplanung 2025
- Dez. 2024: Informationsveranstaltung für Eigentümerinnen mit der Fragestellung, ob Interesse an einer baulichen Entwicklung besteht
- Q1 – Q3 2025: Arbeitsprozess mit Ideenwerkstatt (Einbindung von Politik, Verwaltung, Gestaltungsrat und Nachbarschaft)
- Q3 2025: Öffentliche Präsentation der Konzepte & Jurysitzung
- ab 2026: SVV – Entscheidung und Beschluss über städtebaulichen Masterplan & Entscheidung, ob Bauleitplanung starten soll

**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**

