



**Betreff:** öffentlich  
**Umsetzung der Ergebnisse des Hearings Speicherstadt / Brauhausberg**

**bezüglich**  
**DS Nr.: 08/SVV/0833**

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	13.08.2009
	Eingang 902:	13.08.2009
		4/46/462

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
02.09.2009	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

**Inhalt der Mitteilung:** Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

1. Die im Workshop Speicherstadt erzielten Ergebnisse werden als Rahmenvorgabe Städtebau dem Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ zu Grunde gelegt (siehe Anlage). Die daraus resultierende Fortführung der planerischen Vorbereitung für diese zweite Arbeitsstufe ist in enger Kooperation mit den beteiligten städtischen Gesellschaften bereits eingeleitet worden. Auftragnehmer wird das Büro Krier Kohl Architekten.
2. Die notwendige detaillierte Bearbeitung wird voraussichtlich zunächst einen Zeitrahmen bis Dezember 2009 in Anspruch nehmen. Dies hat zur Folge, dass die Geltungsdauer der Städtebaulichen Rahmenvereinbarung zur Entwicklung der Speicherstadt (die Regelungen sind zunächst bis zum 31.12.2009 befristet) auszulaufen droht, ohne dass bereits verbindliche Konsequenzen aus der aktuellen planerischen Vorbereitung gezogen werden könnten. Im Interesse der rechtlichen Sicherung der beteiligten privaten Grundstückseigentümer soll daher die Rahmenvereinbarung vorläufig bis zum 31.03.2010 prolongiert werden. In diesem Zeitraum kann und soll geprüft werden, welche Schlussfolgerungen aus der aktuellen planerischen Bearbeitung zu ziehen sind, sowie ob und in welchem Umfang Anschlussvereinbarungen erforderlich sind.
3. Vorbehaltlich der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung zum zukünftigen Bad-Standort wird die Entwicklung des Brauhausberg-Hangs in die planerische Bearbeitung gleichrangig einbezogen.

**Fortsetzung der Mitteilung Seite 3**

**Beratungsergebnis**

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:  Sitzung am:

zurückgestellt  zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

---

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung



## **Fortsetzung der Mitteilung:**

### Zu 1.:

Die Verwaltung hat den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 04.03.2009 (Drucksache DS 09/SVV/0833) umgesetzt und am 23. Juni 2009 ein Hearing für Vertreter der in der Stadtverordnetenversammlung vertretenen Fraktionen zur Entwicklung der Speicherstadt sowie des nördlichen Brauhausberges durchgeführt.

Drei Architekturbüros haben ihre Konzepte für diesen Planungsraum dargestellt und begründet. Sie haben sich dabei eng orientiert an den die „Wesentlichen Themen zur Beurteilung städtebaulicher Konzepte“, die in einem vorlaufenden Politischen Fachgespräch am 24.04.2009 zwischen der Oberbürgermeister und den Vertretern der Fraktionen festgelegt worden sind. In weiteren fachlichen Beiträgen haben die geladenen Experten aus den Bereichen Denkmalpflege, Immobilienwirtschaft und Wissenschaft grundsätzliche Positionen dargelegt und auf dieser Grundlage die drei vorgelegten Entwürfe für die Entwicklung des mittleren und nördlichen Teil der Speicherstadt und des Brauhausberges beurteilt.

Im Ergebnis haben die Teilnehmer des Workshops übereinstimmend bekundet, dass das Konzept des Architekturbüros Krier – Kohl unter allen angesprochenen Wertungsgesichtspunkten die besten Voraussetzungen für die weitere Entwicklung dieses Planungsraums liefert. Dieses Konzept soll daher als Rahmenvorgabe Städtebau dem weiteren Bebauungsplanverfahren Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ zugrunde gelegt und in der nächsten Planungsphase detailliert durchgearbeitet werden (s. Anlage).

Damit die Verwaltung dieser Empfehlung im weiteren Verfahren entsprechen kann, sind die im folgenden beschriebenen Schritte zur zügigen Entwicklung der Speicherstadt und des Brauhausberges erforderlich. Ein Auftaktgespräch der Verwaltung mit den Eigentümerinnen der Speicherstadt, der Stadtwerke Potsdam GmbH und dem Architekturbüro hat bereits am 21. Juli 2009 stattgefunden, so dass der weitere Planungsprozess ohne Verzögerung fortgeführt werden kann. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die notwendige Detaillierung und umsetzungsorientierte Durcharbeitung einen Zeitraum bis etwa Anfang Dezember 2009 erfordert.

### Zu 2.:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.03.2008 die Städtebauliche Rahmenvereinbarung zur Entwicklung der Speicherstadt gebilligt (DS 07/SVV/1033) und beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 36-1 „Speicherstadt/Leipziger Straße“ auf ihrer Grundlage fortzuführen ist. Die Rahmenvereinbarung ist auf der Basis eines von den Eigentümerinnen der Speicherstadt finanzierten Masterplanverfahrens erarbeitet worden. Die in der Vereinbarung fixierten Entwicklungsprinzipien sind aus der ersten Stufe des Masterplans abgeleitet worden. Insbesondere die Eigentümerinnen in der südlichen Speicherstadt haben diese Festlegungen weitgehend umgesetzt und sich in den getroffenen, wirtschaftlich weitreichenden Entscheidungen z.B. im Zusammenhang mit der Fortführung des Uferweges nach Süden auf die in der Rahmenvereinbarung enthaltenen wechselseitigen Verpflichtungen gestützt.

Insbesondere für den Mittel- und Nordbereich hat nun das Konzept Krier – Kohl andere städtebauliche Prinzipien entwickelt, als in der Rahmenvereinbarung fixiert sind. Die Festlegungen der Rahmenvereinbarung sind deshalb in dieser Hinsicht ausgehöhlt. Ob und in welchem Umfang die Rahmenvereinbarung an die veränderten Rahmenvorgaben Städtebau angepasst werden muss, muss deshalb sorgfältig geprüft werden.

Die Städtebauliche Rahmenvereinbarung zur Entwicklung der Speicherstadt gilt bis zum 31.12.2009, wenn sie nicht einvernehmlich verlängert oder durch einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan ersetzt wird. Letzteres ist gegenwärtig noch nicht aktuell. Ein Auslaufen der Rahmenvereinbarung kommt jedoch mit Blick auf den Schutz der wirtschaftlichen Dispositionen der Beteiligten ebenso wenig in Betracht.

Das zur Zeit vorliegende Konzept des Büros Krier – Kohl hat allerdings noch nicht den Grad an Detaillierung und umsetzungsorientierter Durcharbeitung, der es erlaubt, den Anpassungsbedarf für die Rahmenvereinbarung abschließend zu bestimmen. Ein solcher Schritt erscheint erst möglich,

wenn das Konzept, wie unter 1. dargestellt, in den nächsten Monaten weiter ausdifferenziert worden ist.

Auf der Grundlage des dann erreichten Arbeitsstandes soll nicht nur festgestellt werden, inwieweit die allgemein formulierten Entwicklungsprinzipien für den Mittel- und Nordbereich der Speicherstadt dadurch überholt sind. Es soll auch geklärt werden, in welchem Umfang weitere Festlegungen in Vereinbarungen noch erforderlich sind, und inwieweit das anschließende Bebauungsplanverfahren diese Funktion übernehmen kann.

Um den für diese Vorarbeiten erforderlichen Zeitraum zu schaffen und zugleich die Planungssicherheit für die Eigentümerinnen zu erhalten, schlägt die Verwaltung vor, die Geltungsdauer für die Städtebauliche Rahmenvereinbarung Speicherstadt zunächst bis zum 31.03.2010 zu verlängern. Dies erlaubt es, etwa erforderliche Anschlussvereinbarungen zu verhandeln und bis Ende Januar beschlussreif aufzubereiten, damit die Beratung in den Gremien vor dem Auslaufen der derzeitigen Rahmenvereinbarung gesichert werden kann. Eine Beschlussvorlage zur Prolongierung der Rahmenvereinbarung wird parallel in die September-Sitzung der Stadtverordnetenversammlung eingebracht.

### Zu 3.:

Die Erörterungen sowohl im Politischen Fachgespräch als auch im Hearing haben gezeigt, dass der betrachtete Planungsraum in einem deutlich höheren Maße Potenziale für die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers entfalten kann, wenn der nördliche Fuß des Brauhausberges in die Entwicklung einbezogen wird. Dieser Schritt ist allerdings in seinen Rahmenbedingungen maßgeblich abhängig von der Entscheidung, ob die Schwimmhalle am Brauhausberg am Standort saniert, oder ob ein neues Bad an einem anderen Standort neu errichtet werden soll. Die Grundsatzentscheidung hierzu steht noch aus.

Wegen der erkennbaren erheblichen Potenziale, die über die Inwertsetzung der Flächen der Stadtwerke letztlich einen maßgeblichen Beitrag zu der Option einer Neubauvariante liefern, sollen aktuell bei der weiteren planerischen Vertiefung des Konzeptes des Architekturbüros Krier – Kohl die Flächen am nördlichen Brauhausberghang gleichrangig mit einbezogen und durchgearbeitet werden. Die weitere Betrachtung steht dabei unter dem Vorbehalt der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung zum Bad-Standort.

### Anlage:

Karte zum Projekt