



Betreff:

öffentlich

Städtebaulicher Wettbewerb Brauhausberg

Einordnung des Familien- und Sportbades und ergänzender innerstädtischer Wohnungsbau

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	16.08.2012
	Eingang 902:	16.08.2012
	4/46/462	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
29.08.2012	Hauptausschuss		
19.09.2012	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für die Formulierung der übergreifenden städtebaulich-architektonischen Bedingungen für die Einbindung des Familien- und Sportbades ist ein städtebaulicher Wettbewerb in Verantwortung der Stadt durchzuführen, der die Fläche nördlich und südlich der Max-Planck-Straße erfasst.

Dem Wettbewerb sind die in Anlage 1 zusammengestellten Ziele zugrunde zu legen.

An den städtebaulichen Wettbewerb soll sich ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb für den Neubau des Familien- und Sportbades in Verantwortung der Stadtwerke anschließen.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

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.)

Finanzielle Auswirkungen:

Das städtebauliche Wettbewerbsverfahren löst Kosten in Höhe von voraussichtlich **ca. 200.000 €** aus, die sich auf die fachliche und technische Begleitung des Verfahrens, Honorare und Aufwandsentschädigungen für Juroren und etwaige externe Sachverständige, sowie auf die räumliche und technische Durchführung des Verfahrens wie auch der anschließenden öffentlichen Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse erstrecken.

Die Aufwendungen werden in Teilen im Jahr 2012, in Teilen im Jahr 2013 anfallen, müssen jedoch überwiegend wegen des unteilbaren Zusammenhangs bereits im Jahr 2012 gebunden werden. Die Zuordnung erfolgt zum Produktkonto 5110400 / 5431590, die Ausfinanzierung der bislang aus Budgetgründen nicht geplanten Maßnahme wird über die Haushaltsplanung 2013/14 zu gewährleisten sein, wenn nicht anderweitige Aufträge vor allem im Rahmen der Prioritäten der Verbindlichen Bauleitplanung wegen der anderweitigen Inanspruchnahme der Mittel gestrichen oder in Folgejahren verschoben werden sollen.

Auf den Haushaltsvorbehalt auch für die Haushaltsplanung 2013/2014 wird hingewiesen.

Für den zeitlich nachgelagerten hochbaulichen Realisierungswettbewerb in Verantwortung der Stadtwerke können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Stand der Überlegungen zur wettbewerblichen Vorbereitung am Brauhausberg

Die mit der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.06.2012 (DS 12/SVV/0390) getroffene Standortentscheidung für das Familien- und Sportbad macht das bisherige städtebauliche Konzept (Masterplan Kohl / Krier 2009) für die Flächen am Fuß des Brauhausberges obsolet; mehr als die Hälfte der baulich nutzbaren Grundstücksflächen (die gesamte Fläche nördlich der Max-Planck-Straße) wird für diese Nutzung benötigt, für die verbleibenden Flächen ergeben sich daraus andere Parameter der städtebaulichen Bezüge.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.06.2012 (Drucksache 12/SVV/0390, Punkt 4) beschlossen, dass zum Neubau des Bades "ein städtebaulicher Wettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe durchzuführen" ist. Weiter ist festgelegt: "Über die Ziele des Wettbewerbsverfahrens wird in der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung im September 2012 entschieden."

Die Standortentscheidung erfordert mit Blick auf die besondere städtebauliche Situation nicht nur eine wettbewerbliche Konkurrenz zur Gewährleistung eines Optimums an Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, energetischer Sparsamkeit und gestalterischer Qualität für die bauliche Ausgestaltung des Bades selbst. Daneben verlangt sie vielmehr auch ein hohes Maß an städtebaulicher Einbindung in die vielfältigen besonderen Bedingungen des Standortes am Brauhausbergfuß. Schließlich ist auch die Wechselwirkung mit den übrigen zu entwickelnden Flächen südlich der Max-Planck-Straße zu beachten; hier ist eine angemessene städtebauliche Antwort der nicht durch das Bad in Anspruch genommenen Flächen auf deren Einordnung gefordert, aber auch zugleich eine Einpassung der hier zu nutzenden Potenziale innenstadtnahen Wohnungsneubaus in die städtebauliche Gesamtsituation.

Daher gilt sowohl für die städtebauliche Aufgabenstellung wie auch für die detaillierte baulich-gestalterische Ausprägung des Bades, dass diese komplexen Ansprüche bestmöglich nur durch die konkurrierende Entwicklung von Konzepten und deren fachlich qualifizierte vergleichende Bewertung zu erfüllen sind, wie sie ein Wettbewerbsverfahren erbringen kann.

Deshalb sind zwischen den Stadtwerken und der Verwaltung verschiedene Modelle der Ausgestaltung dieser wettbewerblichen Vorläufe für die eigentliche Hochbauplanung des Bades überlegt und bewertet worden – von der integrierten Bearbeitung der städtebaulichen und projektbezogenen Aspekte bis hin zu verschiedenen Formen aufeinander folgender Wettbewerbe mit jeweils spezifischer Ausrichtung.

Im Ergebnis liegen die größten Vorteile und geringsten Risiken in der miteinander verkoppelten Durchführung von zwei zeitlich hintereinander liegenden Wettbewerben:

Zunächst sollen in einem städtebaulichen Wettbewerb in Verantwortung der Stadt für die Fläche nördlich und südlich der Max-Planck-Straße die übergreifenden städtebaulich-architektonischen Bedingungen entwickelt und eine Einbindung des Badneubaus sowie des geplanten Wohnquartiers in die sich neu entwickelnde Stadtstruktur in Nähe des Potsdamer Hauptbahnhofs und der Speicherstadt erreicht werden.

An den städtebaulichen Wettbewerb soll sich ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb für den Neubau des Familien- und Sportbades in Verantwortung der Stadtwerke anschließen.

Für die Durchführung beider Wettbewerbe war nach bisherigem Planungsstand, ausgehend von einer Beratung im Hauptausschuss Ende August, ein (organisatorisch anspruchsvoller) Zeitraum vom Anfang September 2012 bis Juli 2013 kalkuliert. Mit einer Entscheidung zu dieser Vorlage verschiebt sich dieser Zeitraum (und damit mindestens in gleichem Maße auch die Realisierung des Bades) entsprechend.

Über die enge organisatorische wie inhaltliche Verkoppelung der beiden Verfahren soll erreicht werden, dass trotz der vorlaufenden Fixierungen im städtebaulichen Wettbewerb im anschließenden Hochbauwettbewerb die Bedingungen gegeben sind, einen qualitätvollen Badneubau im

Kostenrahmen mit vollständiger Erfüllung der funktionalen Anforderungen und Wechselbezüge des Raumbuchs, wirtschaftlicher Optimierung des Betriebs und der energetischen Bedingungen zu planen.

Ziele des städtebaulichen Wettbewerbs

(Zusammenfassung als Beschlussbestandteil siehe Anlage 1)

Schon flächenseitig bildet die städtebauliche Optimierung der Einbindung des Badstandortes auf der Nordseite der Max-Planck-Straße in die weitere Entwicklung des Umfeldes am Brauhausbergfuß den zentralen Fokus der Wettbewerbsaufgabe. Daneben wird die (voraussichtlich in den verfügbaren Flächen nördlich der Max-Planck-Straße nicht unterzubringende) platzsparende Einordnung und städtebauliche Einbindung des erforderlichen Stellplatzangebotes für die Badnutzung zu bewältigen sein. Das besondere Gewicht der optimalen Bedingungen für die anschließende entwurfliche Ausfüllung des Badstandortes (siehe unten hochbaulicher Wettbewerb) soll über eine ausführliche Thematisierung der Anforderungen und Wechselbezüge des Raumbuchs sowie eine intensive fachliche Unterstützung der Wettbewerbsteilnehmer im Rahmen des sog. „Rückfragenkolloquiums“ gewährleistet werden.

Weiteres wesentliches städtebauliches Ziel bleibt die qualitätvolle urbane Einbindung zusätzlichen Wohnungsbaus. Diese ist zur Nutzung der zentralen Standorteinordnung im Sinne der Innenentwicklung und der Verkehrsvermeidung geboten und kann bei guter Ausprägung zugleich dazu beitragen, die zwangsläufig entstehende Großform des Bades in einen gewachsenen Stadtraum einzubetten. Nach erster Einschätzung müssten von den bislang hier bilanzierten ca. 400 WE noch etwa 150 bis 200 Einheiten realisierbar sein.

Qualitativ bedeutsam erscheint der Anspruch, auch bei der solitären Nutzungsstruktur des Bades durch die Verbindung mit Wohnungsbaupotenzialen Raumkanten des Quartiers zur städtebaulichen Abgrenzung gegenüber den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen zu entwickeln. Damit soll zugleich ein Bezug hergestellt werden zu der bestehenden stadträumlichen Struktur an den Flanken Heinrich-Mann-Allee / Albert-Einstein-Straße / Brauhausberg sowie zu dem Planungsstand für die nördliche Speicherstadt (Bebauungsplan 36-1 "Speicherstadt/Leipziger Straße").

Bei allem bleibt zu gewährleisten, dass die städtebauliche Massentwicklung auf die topographischen Gegebenheiten am Brauhausbergfuß reagiert und die Sichtbezüge von der Stadt auf die bewaldete Kuppe des Brauhausberges einerseits und die Sichtbezüge von den überkommenen Aussichtspunkten am Brauhausberghang (insb. Kaiser-Wilhelm-Blick) auf die Lange Brücke und die Potsdamer Mitte aufgenommen werden. Schließlich soll im Wettbewerb zugleich geprüft werden, welche Möglichkeiten (trotz der flächenseitig eher begrenzten Gegebenheiten) noch bestehen, prägende freiraumgestalterische Klammern innerhalb des Quartiers aufzugreifen.

Mit dem Ergebnis des Werkstattverfahrens zum Bad sowie in der Fokussierung für die anschließende Bürgerbefragung ist festgestellt worden, dass die auch im jüngsten Beschluss noch einmal dokumentierte Bedingung eines möglichst unterbrechungsfreien Badbetriebs, insbesondere für die Anforderung der wassersportlichen Nutzungen, nur gewährleistet werden kann, wenn das neue Bad bestandsunabhängig und voll funktionsfähig als Neubau errichtet werden kann, das bisherige Bad am Brauhausberg mithin entfällt, wenn das neue Familien- und Sportbad seine Funktionen übernimmt. Vor diesem Hintergrund soll die Fläche südlich der Max-Planck-Straße planerisch zur Disposition gestellt werden; selbstverständlich werden Lösungsangebote, die den bisherigen baulichen Bestand aufgreifen und immobilienwirtschaftlich realistisch in die weitere Entwicklung einbeziehen, nicht ausgeschlossen.

Ziele des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs

Herausgehobenes Ziel bleibt die Gewährleistung eines qualitätvollen Badneubaus im Kostenrahmen mit vollständiger Erfüllung der funktionalen Anforderungen und Wechselbezüge des Raumbuchs, wirtschaftlicher Optimierung des Betriebs und der energetischen Bedingungen.

Zugleich soll der Wettbewerb in Fortführung der Erkenntnisse aus dem vorlaufenden städtebaulichen Wettbewerb die optimale städtebauliche Einbindung des Badstandortes in die weitere Entwicklung des Umfeldes am Brauhausbergfuß verifizieren und ebenso die platzsparende und wirtschaftliche Einordnung und städtebauliche Einbindung des erforderlichen Stellplatzangebotes für die Badnutzung nachweisen. Deshalb werden das Reaktionsvermögen und die Einordnungsfähigkeit von

Lösungsansätzen in das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs neben den funktionalen, wirtschaftlichen und energetischen Kriterien maßgebliche Beurteilungsfaktoren sein müssen.

Zeitliche Einordnung der weiteren Schritte

Die aktuellen Vorbereitungen sind so weit gediehen, dass die formelle Einleitung des städtebaulichen Wettbewerbs allein abhängig ist von der Entscheidung zu dieser Beschlussvorlage, die sich die Stadtverordnetenversammlung vorbehalten hat.

Für die Durchführung beider Wettbewerbe ist nach derzeitigem Planungsstand ein (organisatorisch anspruchsvoller) Zeitraum von 10 bis 11 Monaten kalkuliert, die detaillierte Untersetzung mit einzelnen Schritten in Abstimmung mit dem hierfür beauftragten Dienstleister steht noch aus und ist im Detail auch davon abhängig, wann eine Bestätigung der Ziele des Verfahrens erwartet werden kann.

Mit allen notwendigen Vorbehalten aufgrund des gegenwärtig groben Planungsstandes kann bei Einhaltung der jeweiligen vorherigen Meilensteine folgende Schrittabfolge angenommen werden:

- Wettbewerbe 09/2012 bis 07/2013
- Bauplanung und Genehmigung 11/2013 bis 11/2014
- Baubeginn 12/2014
- Eröffnung 10/2016

Anlagen

Anlage 1 Städtebaulicher Wettbewerb Brauhausberg – Maßgebliche Ziele der Planung
Berechnungstabelle Demografieprüfung