



Betreff:

öffentlich

Konzept zur baulichen Entwicklung und Nutzung der Brauhausbergkuppe (Standort Alter Landtag)

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	13.02.2014
	Eingang 922:	14.02.2014
	4/46/463	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.03.2014	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für die zukünftige Nutzung des Grundstücks Brauhausbergkuppe in Potsdam (Standort Alter Landtag, Am Havelblick 8) entsprechend Variante 3 der anliegenden Studie werden die Planungsziele gemäß Anlage 1 vorgegeben.
2. Soweit gewährleistet bleibt, dass die Planungsziele dieses Konzeptes umgesetzt werden, soll die zügige Sanierung des erhaltenswerten Bestandes und die bauliche Entwicklung auf der Basis des § 34 BauGB ermöglicht werden, notwendige Maßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag und einen Erschließungsvertrag abzusichern.
3. Werden von den Planungszielen gemäß Anlage 1 abweichende Entwicklungsabsichten erkennbar, so soll unverzüglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes betrieben werden, der die beschriebenen Planungsziele sichert.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
2	1				70	mittlere

Begründung:

Nach dem Umzug des Landtags in das Stadtzentrum soll die Liegenschaft, die im Eigentum des Landes Brandenburg ist, einer neuen Nutzung und baulichen Entwicklung zugeführt werden.

Das Vorhaben betrifft u.a. die ehem. Reichskriegsschule Am Havelblick 8, deren straßenseitige Fassade als Einzeldenkmal unter der Bezeichnung „Straßenseitige Fassade der Reichskriegsschule (später Reichsarchiv, heute Landtag)“ in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen ist. Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben innerhalb der engeren Pufferzone zum Schutz des UNESCO Welterbes in Potsdam. Die Kuppe des Brauhausberges bildet einen wesentlichen topografischen Bezugspunkt in dem Sichtengefüge der Welterbestätte.

Eine Standortkonferenz des Oberbürgermeisters zu den Entwicklungsperspektiven der wissenschaftlichen Institute auf dem Telegrafenberg hat den Bedarf und das Interesse der Institute auf dem Campus ergeben, einen zweiten Standort in räumlicher Nähe für die absehbare Erweiterung zu nutzen, dies umso mehr, als die baulichen Entwicklungspotenziale auf dem Telegrafenberg mit den derzeit in Realisierung oder in Planung befindlichen Erweiterungen ausgeschöpft sind. Hierfür kommt in erster Linie der südliche Teil der Liegenschaft Am Havelblick 8 in Betracht.

Um eine Grundlage für weitere konkrete Planungen zu gewinnen hat das Ministerium der Finanzen in planerischer Konsultation mit dem Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung die Erarbeitung eines Gutachtens in Auftrag gegeben, in dessen Ergebnis die Machbarkeit einer Institutsansiedlung in der Größenordnung von 11.000 qm BGF sowie einer zusätzlichen straßenseitigen Anbindung der Liegenschaft nachgewiesen wurde. In Verknüpfung zum Wissenschaftsstandort Telegrafenberg soll so der Brauhausberg die bereits über die Stadt verteilten Zweigstellen des GFZ aufnehmen und zugleich den Erweiterungsbedarf der Institutionen der Geoforschung in Potsdam für die nächsten 20 Jahre decken.

Um sicherzustellen, dass bei der beabsichtigten Nutzungsintensivierung die vorhandene Brücke nicht zum kritischen Punkt der Erschließung wird, und der Wohnbereich entlang der Albert-Einstein-Straße nicht kontinuierlich weiter ansteigenden Belastungen ausgesetzt wird, war auch die Untersuchung einer zweiten Verkehrsanbindung Gegenstand des Gutachtens. Die Realisierung dieser zweiten, unmittelbar an die Straße „Am Brauhausberg“ angeschlossenen Anbindung wird über einen Erschließungsvertrag abzusichern sein.

Die Verwaltung sieht grundsätzlich die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 34 BauGB i. V. m. einem städtebaulichen Vertrag und einem Erschließungsvertrag die bauliche Entwicklung zu steuern. Dies bietet zugleich die Chance, ohne den nicht unerheblichen zeitlichen Verzug eines planungsrechtlichen Verfahrens eine Folgenutzung des freigezogenen Bestandes zu ermöglichen und die Aktivierung des Standortes zügig abzusichern. Überdies würde so die Beanspruchung anderweitig benötigter Ressourcen der Verwaltung in der verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich.

Eckpunkte und Inhalt des städtebaulichen Konzeptes:

Eine Nutzung des vorhandenen Altbaus für den direkten Bedarf der Institute scheidet nach einer Überprüfung auf Seiten der beteiligten Landesministerien aus Gründen der nicht darstellbaren Finanzierung aus. Die Immobilie weist durch die ausgedehnten inneren Erschließungsflächen ein ausgesprochen ungünstiges Verhältnis von Baumasse zu Nutzflächen auf; auch wird eingeschätzt, dass die Aufwendungen für eine bauliche Sanierung und Ertüchtigung deutlich ungünstiger wären als

ein funktional optimierter Neubau. Deshalb scheidet auch aus Sicht der Forschungsförderung eine Nutzung des Altbaus für Institutserweiterungen aus.

Daher soll nach den Vorstellungen des Ministeriums der Finanzen die nördliche Hälfte der Liegenschaft abgetrennt und über eine öffentliche Ausschreibung veräußert werden.

Anhand von 3 unterschiedlichen städtebaulichen Varianten wurden erste Rahmenbedingungen für eine Neubebauung im südlichen Bereich der Kuppe geprüft und mit den zuständigen Bereichen der Stadtverwaltung und weiteren Behörden abgestimmt. Insbesondere wurden die Belange der Stadtplanung, der Verkehrsplanung, des Denkmalschutzes und des Baum- und Artenschutzes erörtert.

Der südliche Grundstücksteil, auf dem derzeit z.T. Garagen stehen, ist als Erweiterungsfläche für das GFZ sowie Bedarfe der weiteren Institutionen der Geoforschung angedacht. Hierfür wurden unterschiedliche Gebäudekonfigurationen vorgeschlagen und städtebaulich sowie unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes bewertet.

Im Ergebnis sollte die Hangkante nach Nordwesten nicht zu massiv besetzt werden und vorzugsweise eine mehr aufgelockerte Bebauung wie in Variante 3 der vorliegenden Studie dargestellt angestrebt werden. Diese Variante sieht im Gegensatz zu den Varianten 1 und 2 eine gestaffelte und in drei Einzelbaukörper aufgelöste Bebauung in Richtung Nordwesten vor. Für die Wirksamkeit der hierüber verlaufenden Sichtbeziehungen aus dem UNESCO-Welterbe ist diese Ausbildung geeigneter, da sie es zulässt, die Freiflächen mit entsprechendem Großgrün aufzulockern, so dass die vorderen und die dahinter liegenden, in den Geschosshöhen wechselnden Gebäude in der Fernsicht nicht als massive Riegel in Erscheinung treten. Die Höhenvorgaben für die geplante bauliche Entwicklung sollten bei grundsätzlicher Zustimmung zu der vorgeschlagenen Zielrichtung im weiteren Verfahren über eine Simulation in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde präzisiert werden.

Die Umnutzung des geschützten Gebäudeteils muss so erfolgen, dass der Schutz der straßenseitigen Fassade gewährleistet ist, d.h. die Maßnahmen im Gebäudeinnern müssen so geplant werden, dass diese sich nicht wesentlich beeinträchtigend auf die Fassade in ihrer Formensprache und mit ihrem Öffnungssystem auswirkt (z. B. durch energetische Ertüchtigung der Fenster, Dämmmaßnahmen etc.). Für den Fall einer geplanten Wohnnutzung ist mit Blick auf die Stadtbildwirkung des exponierten Baus ein Anbau von Balkonen auf den der Stadt zugewandten Fassadenseiten auszuschließen.

Weiterhin werden im Verfahren auch noch detailliertere Abstimmungen zum Baum- und Artenschutz erforderlich werden, die jedoch die grundlegende planerische Ausrichtung nicht in Frage stellen.

Empfehlungen des Gestaltungsrates:

Am 23.10.2013 wurde das Machbarkeitsgutachten als ein erstes Konzept dem Gestaltungsrat der Landeshauptstadt Potsdam vorgestellt, der die konsequente Entwicklung dieses markanten stadtbildprägenden Standortes als Campus für Wissenschaft und Forschung empfohlen hat. Insbesondere mit der Nutzung des im Stadtbild dominanten denkmalgeschützten Gebäudes könne der Wissenschaft und Forschung eine deutlich sichtbare Adresse in der Stadt Potsdam gegeben werden. Der Gestaltungsrat regt an, dieses Standortpotential „Campus“ Brauhausberg mit direkter Anbindung zum Wissenschaftsstandort Telegrafenberg in der Standortkonferenz der wissenschaftlichen Einrichtungen zu verdeutlichen und anhand des Rahmenplanes zur Wissenschaftsentwicklung in Potsdam zu prüfen, welche weiteren wissenschaftlichen Funktionen dort angesiedelt werden können.

Da das historische Gebäude der ehemaligen Reichskriegsschule eine herausgehobene Stellung im städtebaulichen Gesamtzusammenhang besitzt, sollten deshalb auf Empfehlung des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam für dieses Gebäude neben der Option für Wohnnutzung auch weitere Nutzungsalternativen geprüft werden.

Als Leitbild für die (neuen) Ergänzungsbauten sollte wie auf dem Telegraphenberg ein landschaftlicher Ansatz aus einzelnen Gebäuden eigener Identität im durch Großgrün geprägten Landschaftsraum dienen. Diese Typologie entspricht eher einer langfristig geplanten Entwicklung über 20 Jahre als die vorgeschlagenen Gesamtvolumen mit Bauabschnitten. Die ggf. problematische

Besetzung der Hangkante mit Gebäuden ist auch nach Auffassung des Gestaltungsrates nicht zwingend notwendig, eine Umverteilung der Baumassen denkbar.

Der Gestaltungsrat schlägt vor, in einem 2stufigen Verfahren erst die städtebaulichen Grundlagen im Sinne des Leitbildes zu klären und dann für die einzelnen besonderen Gebäude Realisierungswettbewerbe durchzuführen.

Chancen der Umsetzung, Vorschlag zum weiteren Verfahren:

Die durch den Gestaltungsrat empfohlene Einbeziehung des Bestandsgebäudes in die weitere Entwicklung der wissenschaftlichen Institute begegnet auf Seiten des Landes den schon eingangs beschriebenen Bedenken hinsichtlich der Finanzierbarkeit; zudem ist erkennbar, dass selbst der mittelfristige Flächenbedarf der Institute durch die Neubaupotenziale (allein) sehr gut gedeckt werden kann.

Gegen die Empfehlung einer Option auch auf andere Nutzungen des Altbaus spricht nichts; Einschränkungen für eine potenzielle Wohnnutzung würden allerdings der Erfahrung nach die Chancen einer kurzfristigen Platzierung am Immobilienmarkt und damit der Reaktivierung deutlich im Wege stehen. Der Erfahrung nach geht die überwiegende Nachfrage nach solchen Immobilien, schon vor dem Hintergrund steuerlicher Bedingungen, auf eine Nachnutzung durch Wohnungen. Diese Nutzung erscheint an dieser Stelle im Stadtgefüge auch gut eingeordnet.

Das Ministerium der Finanzen hat im Rahmen der erfolgten Beratungen zugesagt, entsprechend den nunmehr in dieser Beschlussvorlage formulierten Planungszielen das mögliche Nutzungsspektrum bei der öffentlichen Ausschreibung der Liegenschaft nicht auf Wohnen einzugrenzen, sondern ebenfalls wissenschaftliche Einrichtungen, wissenschaftsnahe Gewerbebetriebe und auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Nutzungsoptionen zu berücksichtigen.

Weiterhin ist zwischen der Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam und dem Ministerium der Finanzen verabredet worden, mit dem Realisierungswettbewerb zu dem ersten Institutsneubau auf der südlichen Teilfläche auch einen städtebaulichen Wettbewerb zu verbinden, in dessen Ergebnis die bauliche Struktur und grundlegenden Gestaltungsprinzipien für die späteren Bauabschnitte festgelegt werden sollen.

Die Bindungen zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen und zum weiteren Verfahren sollen in den grundstücksrechtlichen Verträgen an die künftigen Berechtigten als Verpflichtungen weitergegeben werden.

Erfordernisse für einen städtebaulichen Vertrag:

Der städtebauliche Vertrag soll folgende wesentliche Regelungen beinhalten:

- Bindung an das städtebauliche Konzept, d.h. Einhaltung der wesentlichen Rahmendaten des Konzeptes hinsichtlich max. Baumassen und Erschließung
- Nutzungsbindung für den Neubaubereich zur Schaffung eines neuen Campus für die wissenschaftlichen Institute
- Beachtung der Forderungen des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Umweltschutzes, einschließlich des Artenschutzes
- Durchführung eines Wettbewerbs zur Findung des städtebaulichen Leitbildes sowie von Realisierungswettbewerben für besondere Einzelgebäude
- Prüfung weiterer Nutzungsalternativen für die Bestandsbebauung (neben Wohnen)
- Vorstellung der Vorhaben, die nicht Ergebnis eines Realisierungswettbewerbs sind, vor Einreichung von Bauanträgen beim Gestaltungsrat der Landeshauptstadt Potsdam
- Übernahme aller Planungs- und Baukosten für die Herstellung der 2. Straßenanbindung auf der Grundlage eines gesonderten Erschließungsvertrages

Folgende weitere Beratungsunterlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

Anlage 1	Planungsziele für die Entwicklung und Nutzung der Brauhausbergkuppe	2 Seiten
Anlage 2	Konzepte Standorterweiterung Geoforschungszentrum (GFZ) Potsdam Am Havelblick 14473 Potsdam, Verfasser: PHF Projektmanagement- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Stand Mai 2013	10 Seiten
Anlage 3	Darstellung Finanzielle Auswirkungen	2 Seiten

Anlagen:

Anlage 1	Planungsziele für die Entwicklung und Nutzung der Brauhausbergkuppe	2 Seiten
Anlage 2	Konzepte Standorterweiterung Geoforschungszentrum (GFZ) Potsdam Am Havelblick 14473 Potsdam, Verfasser: PHF Projektmanagement- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Stand Mai 2013	10 Seiten
Anlage 3	Darstellung Finanzielle Auswirkungen	2 Seiten