



Betreff:

öffentlich

Städtebaulicher Vertrag zur baulichen Entwicklung des Grundstücks Am Havelblick 8 (Alter Landtag)

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	19.08.2016
	Eingang 922:	22.08.2016

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
14.09.2016		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Dem Städtebaulichen Vertrag zur baulichen Entwicklung des Grundstücks Am Havelblick 8 (Alter Landtag) vom 29.06.2016 wird zugestimmt; die damit bewirkte Weiterentwicklung der Planungsziele aus dem Beschluss 14/SVV/0148 wird gebilligt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

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
1		1			50	mittlere

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit ihrem Beschluss 14/SVV/0148 vom 02.04.2014 Rahmenbedingungen und Planungsziele formuliert, unter denen eine zügige Sanierung des erhaltenswerten Bestandes auf der Brauhausberg-Kuppe sowie die ergänzende bauliche Entwicklung auf der Basis des § 34 BauGB ermöglicht, damit auf ein zeitaufwändiges Bebauungsplanverfahren verzichtet werden sollte.

Die nachfolgende Grundstücksausschreibung des Landes Brandenburg hat zwar verabredungsgemäß entsprechende Vorschläge der jeweiligen Bieter zur Nutzungsstruktur und zur beabsichtigten baulichen Entwicklung erbracht; diese waren jedoch im Hinblick auf die qualitative Einhaltung der vorgegebenen Planungsziele nur eingeschränkt beurteilungsfähig. Zwischen dem Land, den ausgewählten Erwerbern und der Landeshauptstadt ist deshalb einvernehmlich vereinbart worden, für die Entwicklung eines standortangemessenen hochwertigen baulichen Konzeptes für die ergänzende Neubebauung ein konkurrierendes Gutachterverfahren mit 5 Architekturbüros durchzuführen.

Die auf wechselseitige Vorschläge hin abgestimmten Büros haben in der Zeit von April bis Juni 2016 Konzeptüberlegungen bearbeitet, mit einer unter Beteiligung des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam gebildeten Jury in einem Zwischenkolloquium erörtert und am 24.06.2016 abschließende Vorschläge präsentiert. Dabei hat der Entwurf des Büros Bruno Fioretti Marquez (Berlin, Lugano) mit Abstand am meisten überzeugt und soll nach übereinstimmender Empfehlung aller Beteiligten der weiteren baulichen Entwicklung zugrunde gelegt werden.

Der Entwurf verfolgt einen deutlich von den bisherigen städtebaulichen Überlegungen abweichenden Ansatz der Ergänzung des ehemaligen Landtages durch eine weitere bauliche Flanke, die nicht lediglich mit gebotener Zurückhaltung einen weiteren Bauplatz besetzt, sondern den Raum auf der Bergkuppe differenziert gliedert und mit großer Selbstverständlichkeit am Standort des früheren „Belvedere auf dem Brauhausberg“ einen Akzent setzt, der wiederum einen Zusammenhang zu dem historischen Komplex des Schwechten-Baus herstellt. Er bietet damit nicht nur deutlich größere Qualitäten an als alle vorlaufenden Studien, sondern schafft überdies ohne negative Nebenwirkungen ein nicht unerheblich größeres Potential an Wohnflächen im Neubau.

Ungeachtet dieser ausschließlich positiven Bilanz der planerischen Weiterentwicklung ist formal mit Blick auf die Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung festzustellen, dass das Konzept nicht im Einzelnen mit den Vorgaben des Beschlusses 14/SVV/0148 übereinstimmt. Deshalb ist die vertragliche Bindung, bei der baulichen Ergänzung die städtebaulichen und gestalterischen Charakteristika des prämierten Entwurfes zu gewährleisten und in der baugenehmigungsreifen Durcharbeitung die Hinweise der Jury zu berücksichtigen, unter den Vorbehalt einer Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung gestellt worden. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zu dieser Drucksache wird der Vertrag wirksam.

Anlage:

Städtebaulicher Vertrag mit 6 Anlagen (insgesamt 46 Seiten)

Städtebaulicher Vertrag
zur baulichen Entwicklung des Grundstücks
Am Havelblick 8 (Alter Landtag) Gemarkung Potsdam,
Flur 14, Flurstücke 473, 51, 52, 53 sowie Flurstücke 393 und
396 tlw. und Flur 15 Flurstücke 53 und 55 tlw.
(Straßenanbindung)

der Landeshauptstadt Potsdam

zwischen der

Eureka Havelblick 8 Potsdam Projektgesellschaft mbH
Co. KG
vertreten durch die persönlich haftende
Gesellschafterin, die SANUS Bauträger GmbH,
vertreten durch deren alleinvertretungsberechtigten
Geschäftsführer, Herrn Jan Holstein
Baruther Str. 20/21, 15806 Zossen

- im Folgenden „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

und der

Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch den
Oberbürgermeister Herrn Jann Jakobs,
dieser vertreten durch den Leiter des Fachbereichs
„Stadtplanung und Stadterneuerung“, Herrn Andreas
Goetzmann,
Friedrich-Ebert-Straße 79 – 81, 14469 Potsdam

im Folgenden „**Stadt**“ genannt –



Inhaltsverzeichnis

Präambel

§ 1	Vertragsgegenstand.....	3
§ 2	Verpflichtungen der Vorhabenträgerin.....	4
§ 3	Verpflichtungen der Stadt.....	4
§ 4	Kostentragung.....	5
§ 5	Rechtsnachfolge.....	5
§ 6	Kündigung.....	5
§ 7	Schriftform.....	5
§ 8	Salvatorische Klausel.....	5
§ 9	Wirksamwerden des Vertrages.....	6
§ 10	Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen.....	6



Präambel

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das in ihrem Eigentum stehenden Grundstück Am Havelblick 8 (Alter Landtag) bestehend aus der Flur 14, Flurstücke 473,51,52,53 sowie die nicht in ihrem Eigentum stehenden Flurstücke 393, 396 und die Flur 15 Flurstücke 53 und 55 (Straßenanbindung), jeweils in der Gemarkung Potsdam gelegen, nach Maßgabe des mit dem Land Brandenburg geschlossenen Kaufvertrags baulich zu entwickeln. Diese Flurstücke sind das Vertragsgebiet. Das Vertragsgebiet ist z.Zt. als planungsrechtlicher Innenbereich i.S. des § 34 BauGB anzusehen. Ein Teil der geplanten Bebauung des Grundstücks ist in dem Vorbescheid Az. 02938-15-20 vom 28.09.2015 planungsrechtlich bestätigt worden.

Die bestimmende und in hohem Maße stadtbildprägende Bebauung auf dem Grundstück stellt das als Kriegsschule ab 1899 errichtete Gebäude dar. Dieses wurde zwischen 1919 und 1945 als Reichs- und Heeresarchiv genutzt, von 1945 bis 1990 war hier die Bezirks- und Kreisleitung der SED Potsdam und von 1991 bis 2013 der Landtag Brandenburg untergebracht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals am 05.03.2014 den Beschluss DS 14/SVV/0148 gefasst, dass eine bauliche Entwicklung auf der Grundlage des § 34 BauGB ermöglicht werden soll, wozu ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag abzuschließen sind. Die Stadt sieht bei Beachtung der hier beschlossenen Planungsziele und Einhaltung der städtebaulich-architektonischen Lösung als Ergebnis eines konkurrierenden Verfahrens (Gutachter- bzw. Wettbewerbsverfahren) kein Planerfordernis.

Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages ist die grundsätzliche Regelung der weiteren baulichen Entwicklung des Vertragsgebiets auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.03.2014, DS 14/SVV/0148, **Anlage 2** und des Vorbescheides Az. 02938-15-20, **Anlage 3**.

Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages ist zum anderen die grundsätzliche Festschreibung der Bebauungsmöglichkeiten im Sinne einer städtebaulich-architektonischen Rahmensetzung zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und als Grundlage für die Erteilung konkreter Baugenehmigungen unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange des Denkmalschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die Sicherung einer angemessenen Erschließung.

Weiterhin regelt der städtebauliche Vertrag die maßgeblichen gestalterischen Vorgaben für die Neubauten.

Dies vorausgeschickt, schließen beide Parteien folgenden Vertrag:

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die in der als **Anlage 1** beigefügten Liegenschaftskarte rot umrandeten Flächen mit der katasterlichen Bezeichnung „Gemarkung Potsdam, Flur 14, Flurstücke 473, 51, 52, 53“ - im Eigentum der Vorhabenträgerin stehend - sowie die Flurstücke 393 und 396 tlw. und Flur 15, Flurstücke 53 und 55 tlw. (Straßenanbindung)
- (2) Dieser Vertrag ersetzt nicht das Baugenehmigungsverfahren oder ein anderes gegenüber der Stadt durchzuführendes Verwaltungsverfahren.

§ 2 Verpflichtungen der Vorhabenträgerin

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Beantragung von Baugenehmigungen innerhalb des Vertragsgebiets die Nutzungsmischung gemäß Vorbescheid Az.: 02938-15-20, **Anlage 3** einzuhalten.
Diese Mischung beinhaltet einen Anteil Wohnen von ca. 70 % und einen Anteil Gewerbe von ca. 30 % (Büroflächen, die für wissenschaftsnahen Betriebe geeignet sind, sowie für einen Beherbergungsbetrieb (Boardinghouse oder Hotel)).
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Qualifizierung der städtebaulich-architektonischen Lösung ein Gutachterverfahren durchzuführen, um das städtebauliche Konzept des Landes Brandenburg zu konkretisieren und Ideen für die architektonische Ausprägung der Neubauten in Verbindung mit den nach außen sichtbaren Veränderungen der Bestandsbauten zu finden.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Ergebnisse dieses Gutachterverfahrens als Grundlage für die einzelnen Bauanträge zu nutzen und keine andere als die ausgewählte Lösung in Betracht zu ziehen, soweit diese nicht im Widerspruch zu den vertraglichen Bindungen der Vorhabenträgerin mit dem Land Brandenburg stehen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich insbesondere, nur Baugenehmigungen für Neubauvorhaben innerhalb des Vertragsgebietes unter Beachtung des städtebaulichen Konzepts gemäß **Anlage 4**, das Ergebnis des Gutachterverfahrens nach Absatz 2 ist, im Hinblick auf die Lage der Baukörper, die Baumassenverteilung und das Höhengefüge zu beantragen, soweit sie sich damit nicht in Widerspruch zu ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Land Brandenburg setzt.
- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, nur Baugenehmigungen für Neubauvorhaben innerhalb des Vertragsgebiets unter Beachtung des gestalterischen Konzepts gemäß **Anlage 5**, das Ergebnis des Gutachterverfahrens nach Absatz 2 ist, im Hinblick auf die Gebäudegestaltung (Ansichten, Materialitäten) zu beantragen, soweit sie sich damit nicht in Widerspruch zu ihren vertraglichen Verpflichtungen gegenüber dem Land Brandenburg setzt. Die Empfehlungen der Jury im Rahmen des Gutachterverfahrens (**Anlage 6**) sind bei der genehmigungsreifen Entwurfsbearbeitung zu berücksichtigen.
Hiervon unberührt ist die Beantragung von Baugenehmigungen für den bereits vorhandenen Bestand, für den ein positiver Bauvorbescheid vom 28.09.2015, Az. 02938-15-20, vorliegt.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung einer zweiten Grundstückszufahrt von der Straße Am Brauhausberg. Näheres regelt ein gesonderter Erschließungsvertrag.

§ 3 Verpflichtungen der Stadt

Die Stadt verpflichtet sich, für den Umbau der Bestandsbauten und die Errichtung der Neubauten die Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB, zu erteilen, sofern die Vorhabenträgerin die Verpflichtungen gemäß § 2 Abs. 1 bis 6 dieses Vertrages erfüllt hat und die sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

§ 4 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche durch den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrages anfallenden Kosten.

§ 5 Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern der Vorhabenträgerin, auch für Teilflächen, mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese in Fällen von Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben. Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit nicht der Rechtsnachfolger entsprechende Sicherheiten leistet und die Stadt sie ausdrücklich aus der Schuld entlässt.

§ 6 Kündigung

- (1) Der städtebauliche Vertrag kann von beiden Vertragspartnern nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. § 60 Abs. 1 VwVfG bleibt unberührt. Die Kündigung hat schriftlich unter Darlegung der Gründe zu erfolgen.
- (2) Die Vertragspartner verpflichten sich jedoch, vorrangig eine Vertragsanpassung vorzunehmen.
- (3) Der Landeshauptstadt Potsdam steht ein außerordentliches Kündigungsrecht unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen in dem Fall zu, dass über das Vermögen der Vorhabenträgerin die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt wird oder die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtungen entsprechend § 2 Abs. 1 bis 6 nicht erfüllen sollte.

§ 7 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftform.

§ 8 Salvatorische Klausel

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsabschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen und städtebaulichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben.



- (2) Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist oder wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Die Vorhabenträgerin stimmt der elektronischen Datenverarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zum Zweck der Vertragsverwaltung bei der Stadt zu.

§ 9 Wirksamwerden des Vertrages

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit einer Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung.

§ 10 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen

- (1) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist die Stadt Potsdam.
- (2) Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:

- Anlage 1 Vertragsgebiet
- Anlage 2 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.2014, DS 14/SVV/0148
- Anlage 3 Vorbescheid Az. 02938-15-20
- Anlage 4 Städtebauliches Konzept als Ergebnis des Gutachterverfahrens
- Anlage 5 Gestalterisches Konzept als Ergebnis des Gutachterverfahrens
- Anlage 6 Empfehlungen der Jury des Gutachterverfahrens

Zossen, den 27.06.2016

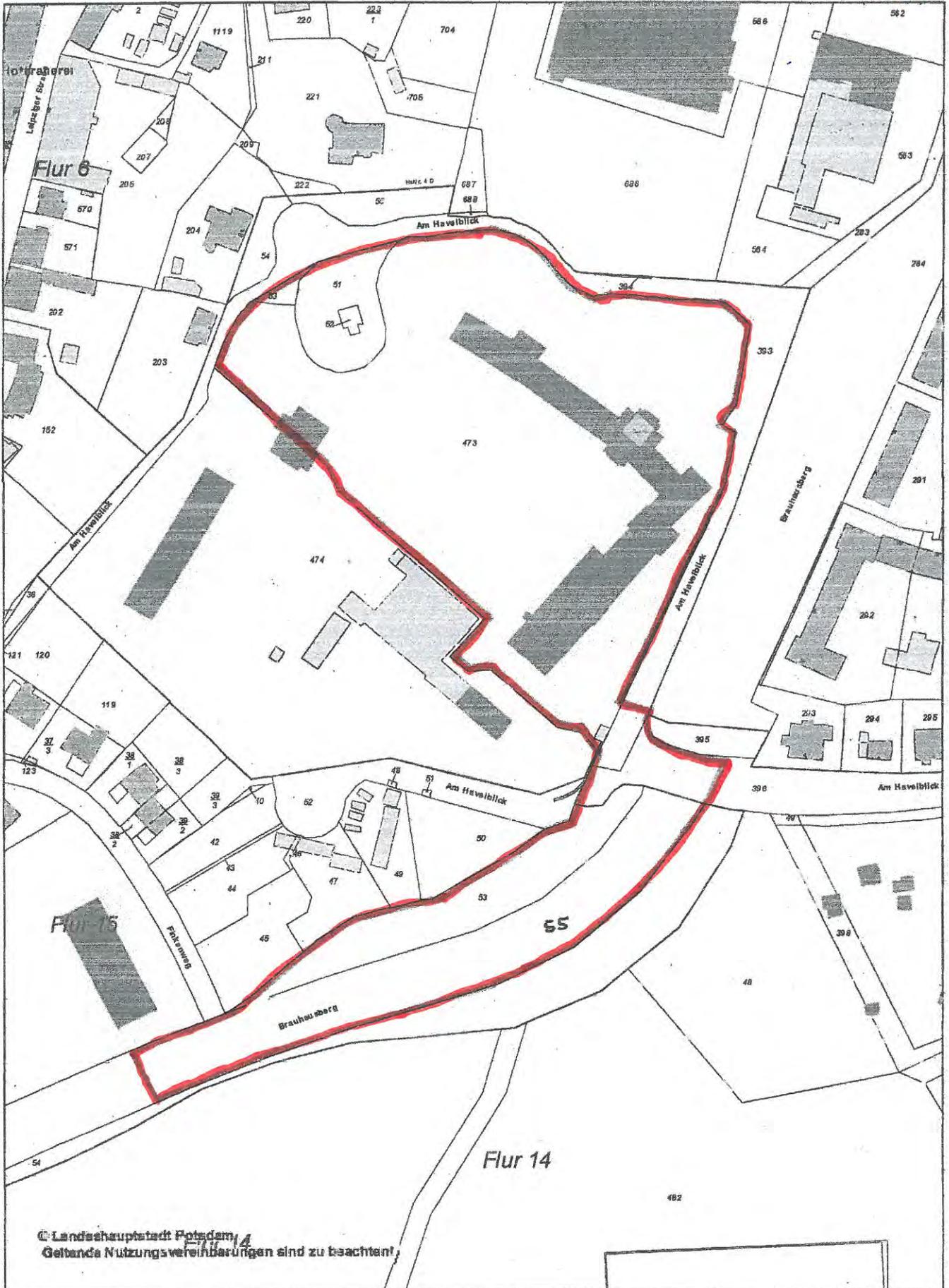

.....
Vorhabenträgerin

Eureka Havelblick 8 Potsdam
Projektgesellschaft mbH & Co. KG
Baruther Straße 20/21, 15806 Zossen
Tel.: 03377-204 11 10
Fax: 03377-204 11 22

Potsdam, den 29.06.16


.....
Stadt





© Landeshauptstadt Potsdam
Gebäude Nutzungsvereinbarungen sind zu beachten!





**Landeshauptstadt
Potsdam**
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

14/SVV/0148

POSTEINGANG
Bereich Planungsrecht

öffentlich

Betreff:

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

Eing: 25. FEB. 2014

Signum:

an:

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

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Das Formular „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

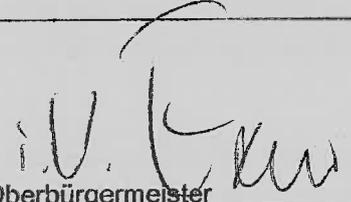
Die baulichen Maßnahmen

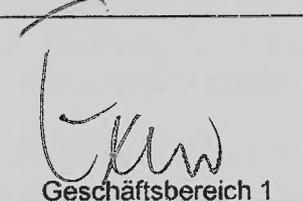
- Bestandssanierung und Erweiterungsbau altes Landtagsgebäude,
- Neubau von Institutsgebäuden in mehreren Bauabschnitten,

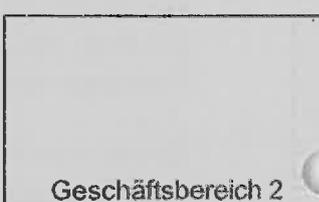
sowie die damit verbundenen Planungsleistungen und Wettbewerbsverfahren werden zu 100% durch Dritte realisiert.

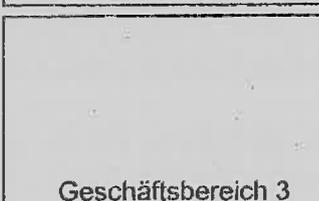
Auch die notwendige ergänzende Erschließung (2. Straßenanbindung) ist investiv im Wege eines Erschließungsvertrages durch die Begünstigten zu übernehmen.

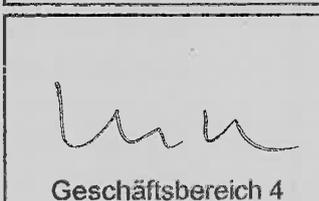
Nach Fertigstellung wird die Zufahrtsstraße aufgrund des abzuschließenden Erschließungsvertrages an die Landeshauptstadt Potsdam zu übertragen und öffentlich zu widmen sein, um ihrer übergeordneten Erschließungsfunktion zu entsprechen. Damit geht die Straßenbaulast auf die Landeshauptstadt Potsdam über, so dass mit laufenden Unterhaltungsaufwendungen zu rechnen ist.


Oberbürgermeister

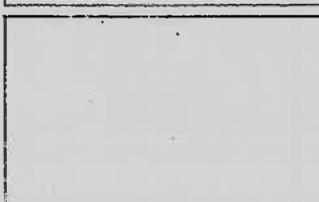

Geschäftsbereich 1


Geschäftsbereich 2


Geschäftsbereich 3


Geschäftsbereich 4





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

**Planungsziele für die Entwicklung und Nutzung der Brauhausbergkuppe
(Alter Landtag)**

Für den nördlichen Teilbereich (Bestandsbauten) sollen folgende Rahmenbedingungen gelten:

- Die Nachnutzung soll möglichst auf einen dem Standort angemessenen Nutzungsmix ausgerichtet sein; als Arten der baulichen Nutzung sind zulässig:
Einrichtungen der Wissenschaft und Forschung
Wissenschaftsnahe gewerbliche Betriebe
Beherbergungsbetriebe (Hotel / Boardinghaus)
Wohnnutzung
- Vorrangig betrieben werden soll die denkmalgerechte Sanierung der Bestandsgebäude (denkmalrechtlich geschützt ist nur die Gebäudehülle)
- Mit Blick auf die stadtbildwirksame Lage der Bestandsgebäude ist ein Anbau von Balkonen auf den der Stadt zugewandten Gebäudeseiten (Nordseite, Westgiebel) auszuschließen
- PKW-Stellplätze sind unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben (Baumschutz) anzuordnen
- Vorgaben des naturschutzrechtlichen Artenschutzes sind bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen
- Eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit besteht an der Westseite des Grundstücks mit max. 3 Vollgeschossen
- Die Rahmenbedingungen sind zum Gegenstand der Ausschreibung des Grundstücks zu machen und ihre Umsetzung im Kaufvertrag verbindlich weiterzugeben.

Voraussetzung für die vorgesehene bauliche Verdichtung ist eine zusätzliche 2. Straßenanbindung des Areals von der Straße Am Brauhausberg, deren Errichtung vor Beginn der baulichen Entwicklung verbindlich in einem Erschließungsvertrag zu sichern ist (Planstraßen A und B gemäß anliegendem Konzept Variante 3)

Für den südlichen Teilbereich (Neubebauung anstelle der nicht weiter zu verwendenden Nebengebäude) sollen folgende Rahmenbedingungen gelten:

- Die Neunutzung nach Abbruch des Bestandes soll der Standortergänzung des Wissenschaftsstandortes Telegrafenberg dienen, dessen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten weitestgehend ausgeschöpft sind; als Arten der baulichen Nutzung sind zulässig:
Einrichtungen der Wissenschaft und Forschung
Wissenschaftsnahe gewerbliche Betriebe

- Hierfür sollen (voraussichtlich in zeitlicher Staffelung) Neubauten von max. 11.000 qm BGF in Gebäuden mit 3-4 Vollgeschossen errichtet werden – in Orientierung an der Variante 3 der dieser Vorlage beigefügten Studie
- Zur Einpassung in die landschaftliche Situation ist eine pavillonartige Bebauungsstruktur einer kompakt-großmaßstäblichen Bauform vorzuziehen
- PKW-Stellplätze sind unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben (Baumschutz) anzuordnen
- Vertiefte Festlegungen zu einer konkreten Bebauungsstruktur sind im Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens zu treffen, das anlässlich und im Zusammenhang mit der Planung eines ersten Bauabschnitts oder Einzelbauprojektes durchgeführt werden soll
- Die Rahmenbedingungen und ihre Umsetzung sind im vorgesehenen Erbbaurechtsvertrag verbindlich an die künftige Nutzergemeinschaft weiterzugeben.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

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

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. _____ Bezeichnung: _____
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	Ansatz 2013	Ansatz 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Gesamt
Ertrag laut Plan							
Ertrag neu							
Aufwand laut Plan							
Aufwand neu							
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan							
Saldo Ergebnishaushalt neu							
Abweichung zum Planansatz							

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt _____ Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	Ansatz 2013	Ansatz 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Bis Maßnahmeende 2013	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. _____ Bezeichnung _____ gedeckt.
8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von _____ Vollzeiteinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die baulichen Maßnahmen

Bestandssanierung und Erweiterungsbau altes Landtagsgebäude,

Neubau von Institutsgebäuden in mehreren Bauabschnitten,

sowie die damit verbundenen Planungsleistungen und Wettbewerbsverfahren werden zu 100% durch Dritte realisiert. Sie sind insoweit keinem Produkt zuzuordnen.

Auch die notwendige ergänzende Erschließung (2. Straßenanbindung) ist investiv im Wege eines Erschließungsvertrages durch die Begünstigten zu übernehmen.

Nach Fertigstellung wird die Zufahrtsstraße aufgrund des abzuschließenden Erschließungsvertrages an die Landeshauptstadt Potsdam zu übertragen und öffentlich zu widmen sein, um ihrer übergeordneten Erschließungsfunktion zu entsprechen. Damit geht die Straßenbaulast auf die Landeshauptstadt Potsdam über. Die laufenden Unterhaltungsaufwendungen in Höhe von ca. 8.400 EURO werden über das Produkt Gemeindestraße gedeckt.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

AM HAVELBLICK 8
14473 POTSDAM

KONZEPTE

STANDORTERWEITERUNG
GEOFORSCHUNGSZENTRUM (GFZ) POTSDAM

05/2013

PHF - Projektmanagement- und Baubetreuungsgesellschaft mbH - 05/2013

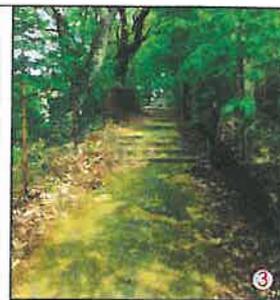




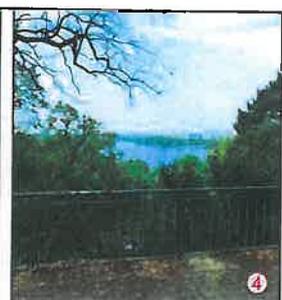
Kaiser-Wilhelm-Blick



Aussichtspunkt Kaiser-Wilhelm-Blick



Fußweg Westseite des Grundstückes



Kaiser-Friedrich-Blick



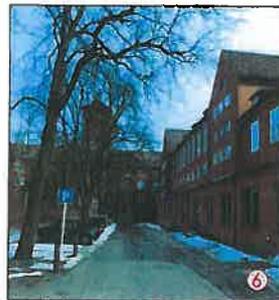
AMTLICHER LAGEPLAN

Gemarkung: Potsdam
Flur: 014 Flurstück: 50
örtliche Aufnahme Stand: 15.05.2013

Planverfasser:
Öffentlich bestellter Vermessungs-
ingenieur Thomas Liebig



histor. Aufnahme Belvedere



Innenhof



Innenhof



Blick von Max-Planck-Straße

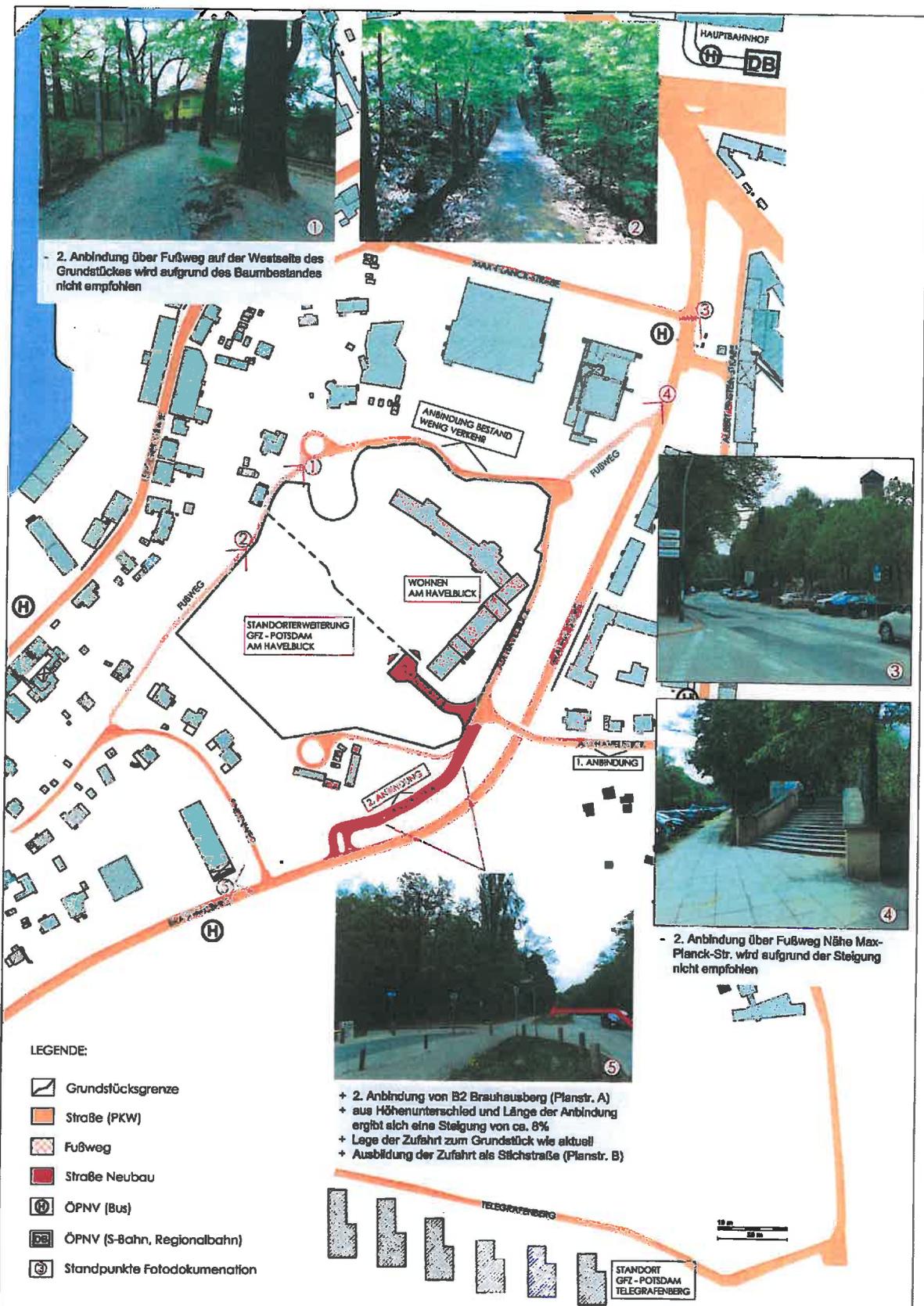


PHF - Projektmanagement- und Baubetreuungsgesellschaft mbH - 05/2013

02 - BESTANDSAUFNAHME - BESONDERE ORTE

Am Havelblick Potsdam - Konzepte - Standorterweiterung des GFZ Potsdam





- 2. Anbindung über Fußweg auf der Westseite des Grundstückes wird aufgrund des Baumbestandes nicht empfohlen

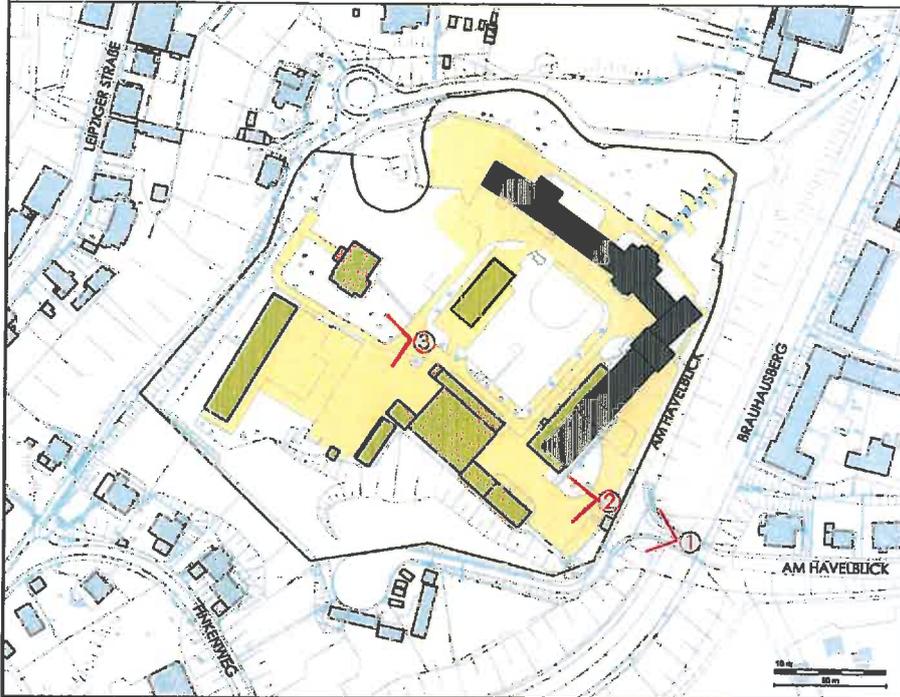
- 2. Anbindung über Fußweg Nähe Max-Planck-Str. wird aufgrund der Steigung nicht empfohlen

LEGENDE:

- Grundstücksgrenze
- Straße (PKW)
- Fußweg
- Straße Neubau
- ÖPNV (Bus)
- ÖPNV (S-Bahn, Regionalbahn)
- Standpunkte Fotodokumentation

- + 2. Anbindung von B2 Brauhausberg (Planstr. A)
- + aus Höhenunterschied und Länge der Anbindung ergibt sich eine Steigung von ca. 8%
- + Lage der Zufahrt zum Grundstück wie aktuell
- + Ausbildung der Zufahrt als Stichstraße (Planstr. B)





BESTANDSKENNZAHLEN:

Grundstücksfläche:
37.802 m²

Grundfläche Gebäude:
6.003 m²

Verkehrsfläche (befestigt):
12.029 m²

Grundflächenzahl (GRZ):
0,48

LEGENDE

- Verkehrsflächen (befestigt)
- Kennzeichnung Flächen Abriss (Grundfläche 3.324 m²)



(Auszug Stadtkarte Potsdam)

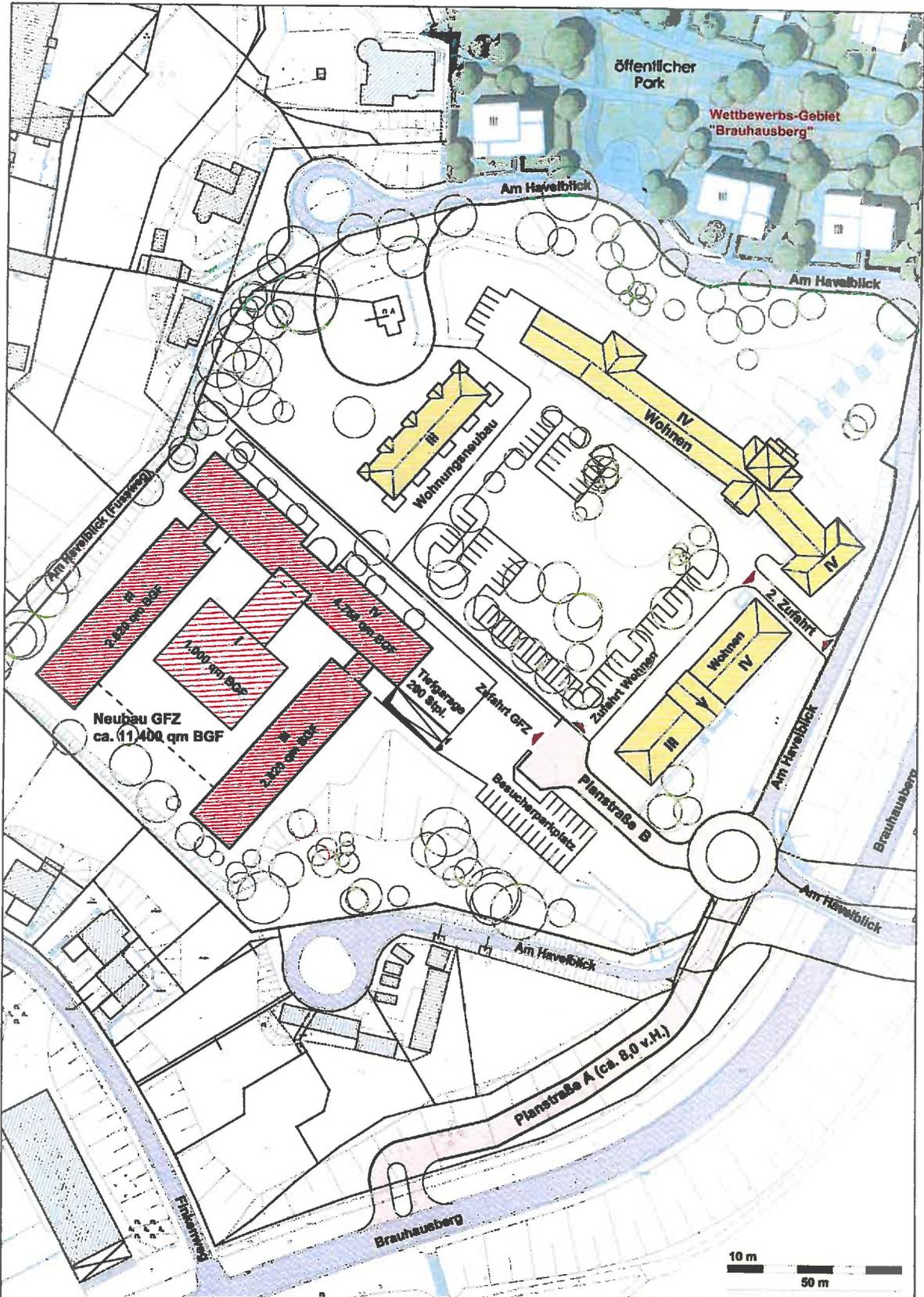


PHF - Projektmanagement- und Baubetreuungsgesellschaft mbH - 05/2013

04 - BESTANDSAUFNAHME - FLÄCHEN

Am Havelblick Potsdam - Konzepte - Standorterweiterung des GFZ Potsdam



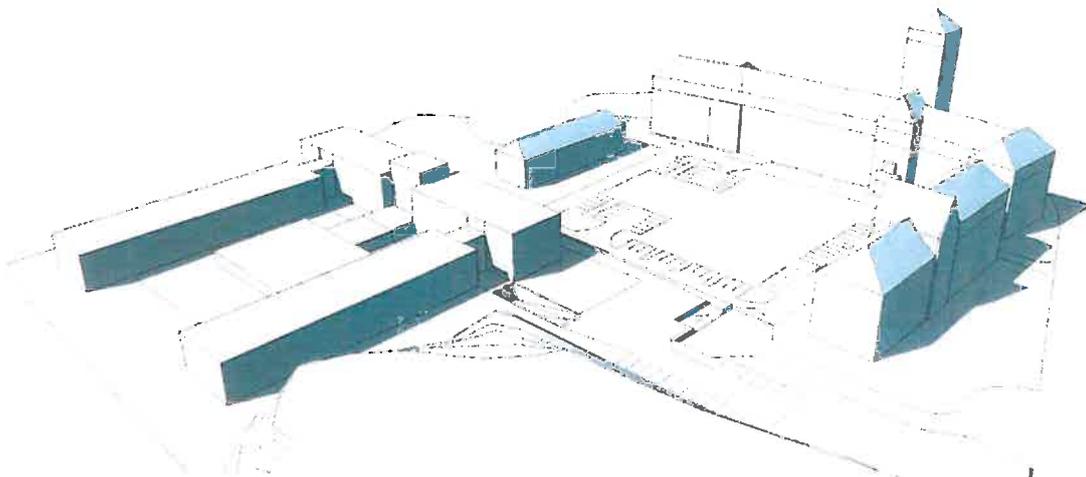


PHF - Projektmanagement- und Baubetreuungsgesellschaft mbH - 05/2013

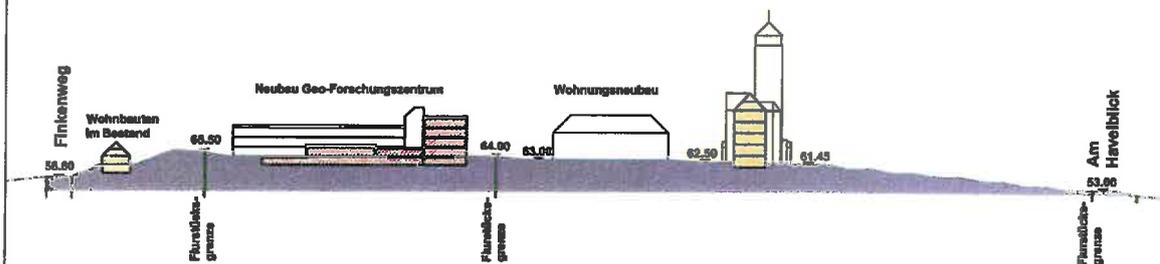
05 - ENTWURFSVARIANTE 1 - LAGEPLAN

Am Havelblick Potsdam - Konzepte - Standorterweiterung des GFZ Potsdam





PERSPEKTIVISCHE DARSTELLUNG



GELÄNDESCHNITT VON SÜD-WESTLICHER IN NORD-ÖSTLICHE RICHTUNG

ENTWURFSKENNZAHLEN

	Summe
Grundstücksfläche	37.115 m ²
Grundfläche Gebäude	7.037 m ²
Verkehrsflächen (befestigt)	9.123 m ²
Brutto-Geschossfläche	25.400 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,44
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,68
Geschossflächenzahl nach FNP	0,5 - 0,8 (*)

(*) für gemischte Bauflächen M 2 nach Flächennutzungsplan Potsdam, Stand 19.09.2012

ZUSAMMENFASSUNG ENTWURFSVARIANTE 1

Grundstück Forschen:

- + Klar strukturierter zusammenhängender Gebäudekomplex
- + Hoher Baukörper als Abgrenzung zum Grundstück Wohnen
- + sinnvolle Erschließung bedingt durch die Anordnung der Baukörper

Grundstück Wohnen:

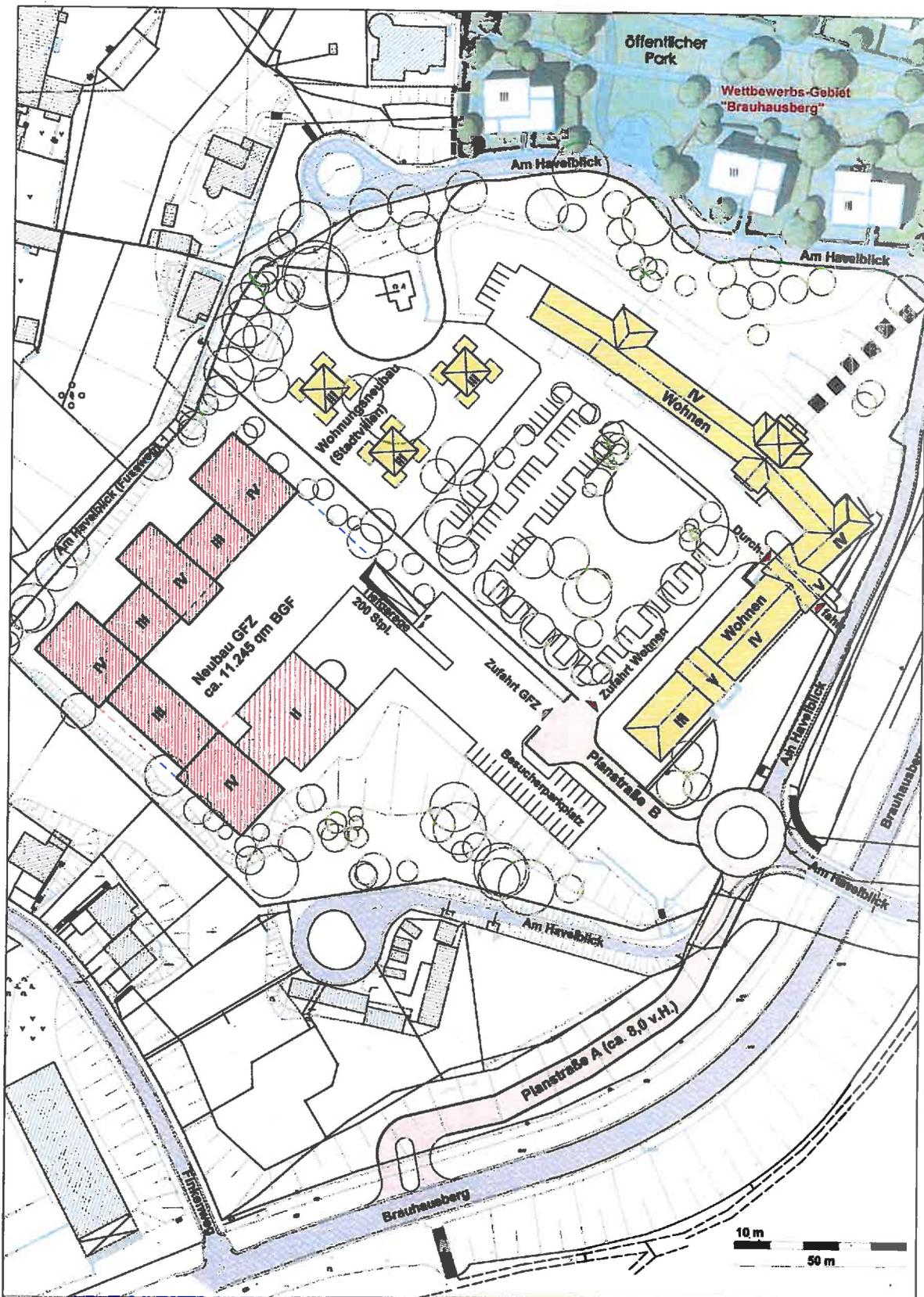
- + Rückbau eines Bauteils zur Gliederung des Gebäudekomplexes
- + Der Neubau als Gegenüber zum Bestandsgebäude
- + Der Innenhof wird durch die Baukörper eingefasst

PHF - Projektmanagement- und Baubetreuungsgesellschaft mbH - 05/2013

06 - ENTWURFSVARIANTE 1 - ANSICHTEN SCHNITTE KENNZAHLEN

Am Havelblick Potsdam - Konzepte - Standorterweiterung des GFZ Potsdam



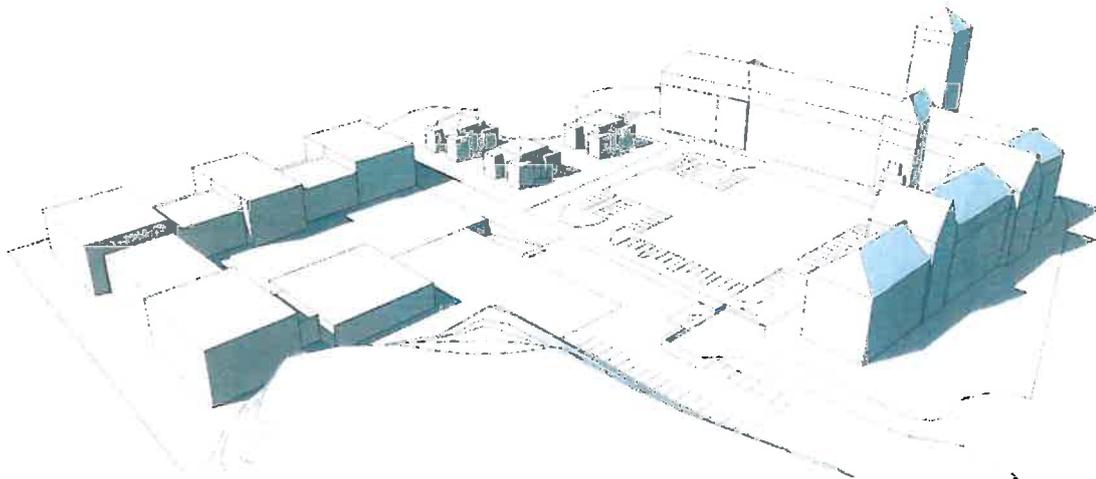


PHF - Projektmanagement- und Baubetreuungsgesellschaft mbH - 05/2013

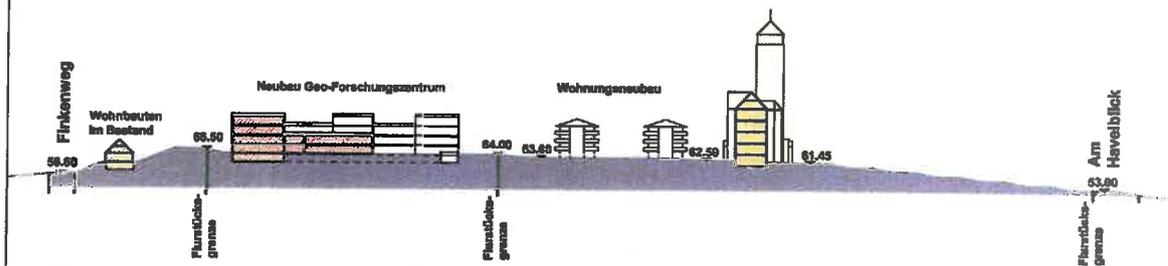
07 - ENTWURFSVARIANTE 2 - LAGEPLAN

Am Havelblick Potsdam - Konzepte - Standorterweiterung des GFZ Potsdam





PERSPEKTIVISCHE DARSTELLUNG



GELÄNDESCHNITT VON SÜD-WESTLICHER IN NORD-ÖSTLICHE RICHTUNG

ENTWURFSKENNZAHLEN

	Summe
Grundstücksfläche	37.115 m ²
Grundfläche Gebäude	6.596 m ²
Verkehrsflächen (befestigt)	10.005 m ²
Brutto-Geschossfläche	26.285 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,45
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,71
Geschossflächenzahl nach FNP	0,5 - 0,8 (*)

(*) für gemischte Bauflächen M 2 nach Flächennutzungsplan Potsdam, Stand 19.09.2012

ZUSAMMENFASSUNG ENTWURFSVARIANTE 1

Grundstück Forschen:

- + Baukörper Neubau bildet einen Gegenwinkel zum Bestand
- + Gute innere Organisation durch zusammenhängenden Baukörper
- + Gliederung des Baukörpers durch unterschiedliche Höhen

Grundstück Wohnen:

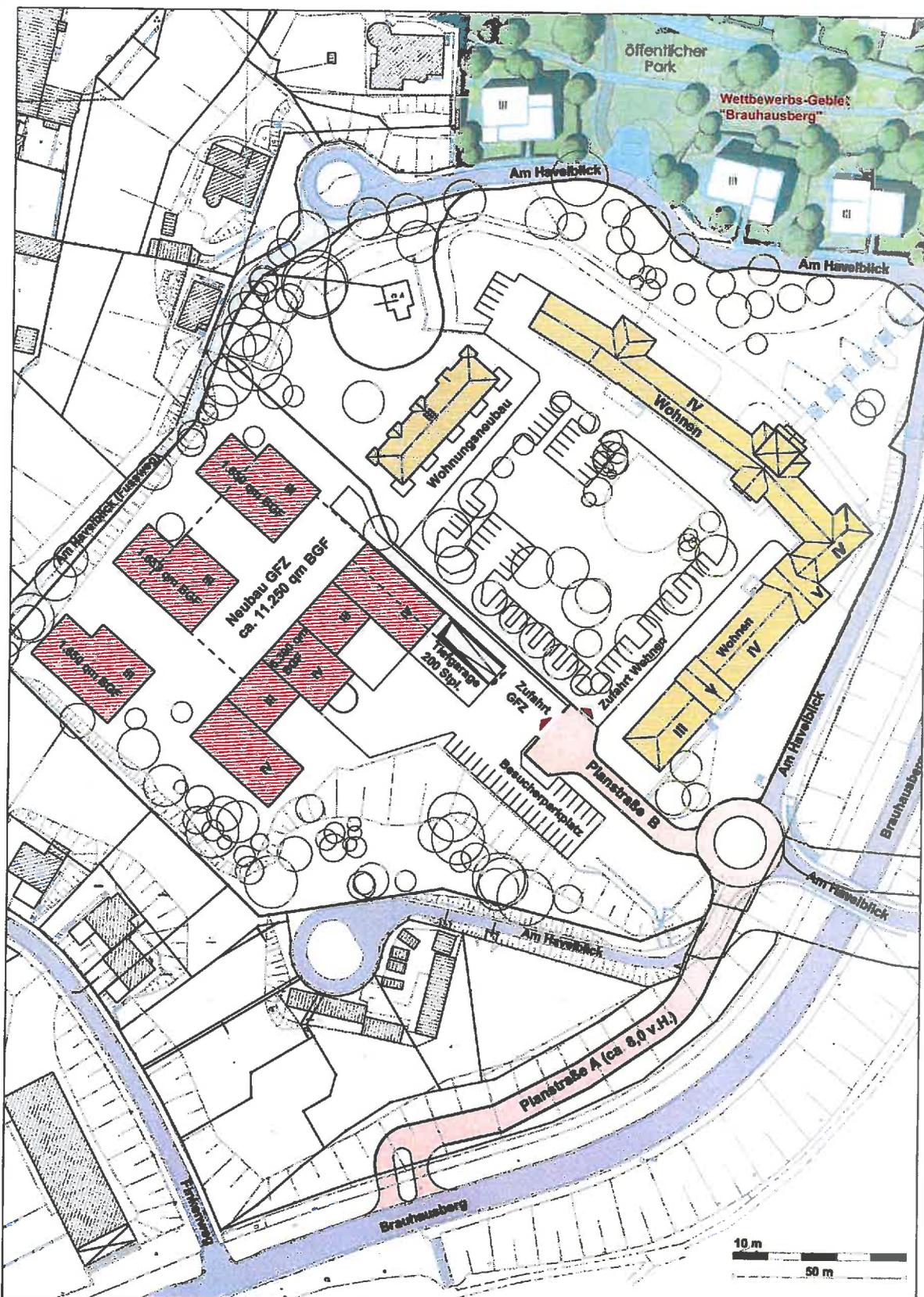
- + Schaffung einer Durchfahrt im Bestand zum Innenhof
- + Neubau Gebäudetypologie Stadtvilla mit 1-2 WE je Geschoss
- + Standorte Stadtvillen unter Beachtung des Baumbestandes

PHF - Projektmanagement- und Baubetreuungsgesellschaft mbH - 05/2013

08 - ENTWURFSVARIANTE 2 - ANSICHTEN SCHNITTE KENNZAHLEN

Am Havelblick Potsdam - Konzepte - Standorterweiterung des GFZ Potsdam



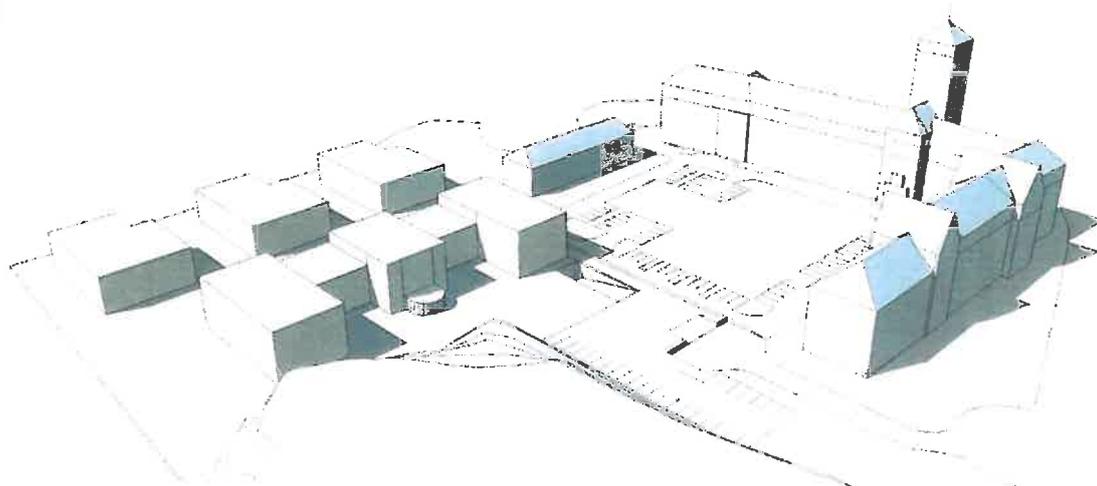


PHF - Projektmanagement- und Baubetreuungsgesellschaft mbH - 05/2013

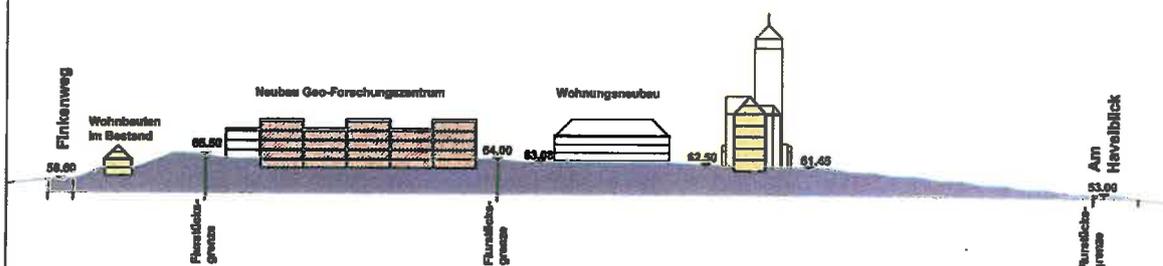
09 - ENTWURFSVARIANTE 3 - LAGEPLAN

Am Havelblick Potsdam - Konzepte - Standorterweiterung des GFZ Potsdam





PERSPEKTIVISCHE DARSTELLUNG



GELÄNDESCHNITT VON SÜD-WESTLICHER IN NORD-ÖSTLICHE RICHTUNG

ENTWURFSKENNZAHLEN

	Summe
Grundstücksfläche	37.193 m ²
Grundfläche Gebäude	6.551 m ²
Verkehrsflächen (befestigt)	10.074 m ²
Brutto-Geschossfläche	26.215 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	0,45
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,70
Geschossflächenzahl nach FNP	0,5 - 0,8 (*)

(*) für gemischte Bauflächen M 2 nach Flächennutzungsplan Potsdam, Stand 19.09.2012

ZUSAMMENFASSUNG ENTWURFSVARIANTE 1

Grundstück Forschen:

- + Die Flächen werden auf 4 Baukörper aufgeteilt
- + 3 Einzelbaukörper orientieren sich am Standort Telegrafenberg
- + Gliederung der Nutzungsbereiche in einzelnen Baukörpern

Grundstück Wohnen:

- + Die Baukörper des Bestandes werden nicht verändert
- + Der Neubau ist ein mehrgeschossiger Baukörper
- + Die Stellplätze werden oberirdisch auf dem Gelände angeordnet





Landeshauptstadt Potsdam

Der Oberbürgermeister

3

Landeshauptstadt Potsdam, 14451 Potsdam

Dienststelle

FB Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt
und Natur

Bereich Untere Bauaufsichtsbehörde

Hegelallee 6-10, Haus 1

617

Herr Kehr

2647

842613

Zustellungsurkunde

Eureka Havelblick 8 Potsdam
Projektgesellschaft mbH & Co.KG
Frau Livia Panzenhagen
Baruther Straße 20/21
15806 Zossen

Dienstgebäude

Zimmer

Auskunft erteilt

Telefon (0331) 289

Fax (0331) 289

Ihr Zeichen

Mein Zeichen

Email¹

Datum

Aktenzeichen

eingegangen am:

441.24/ke

Detlev.Kehr@Rathaus.Potsdam.de

28.09.2015

02938-2015-20

10.08.2015

Vorhaben **Vorbescheid: Umbau und Neubau - Havelblick**

Grundstück **Potsdam, Am Havelblick 8**

Gemarkung	Potsdam	Potsdam	Potsdam	Potsdam
Flur	14	14	14	14
Flurstück	50	51	52	53

Vorbescheid

Gemäß § 59 (1) der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 09. 2008 (GVBl. I/08 Nr. 14 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. 11. 2010 (GVBl. I/10 Nr. 39 S. 2), werden die einzelnen der selbständigen Beurteilung zugänglichen Fragen zu einem geplanten Bauvorhaben durch diesen Vorbescheid wie folgt beantwortet:

Frage 1:

Wird der oben beschriebenen Nutzungsänderung (Aufteilung Wohnen / Gewerbe = 70% zu 30%) und der beschriebenen Nutzungsart zugestimmt?

Planungsrecht: Ja

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 (1) BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung ist vorgeprägt durch Wohnnutzungen, Gewerbeeinheiten als auch Forschungseinrichtungen. Die geplante Art der Nutzung (Wohnen, Boardinghaus und Büro) fügt sich spannungsfrei in dieses Umfeld ein und ist demnach planungsrechtlich zulässig. Der geplante Nutzungsmix entspricht zudem den Planungszielen, die im Beschluss der Stadtverordneten zur baulichen Entwicklung und Nutzung der Brauhausbergkuppe (Standort Alter Landtag) gefasst wurden.



Landeshauptstadt Potsdam
Stadtkasse
Konto-Nr.: 350 222 153 6
Bankleitzahl: 160 500 00
IBAN: DE85 1605 0000 3502 2215 36
BIC: WELADED1PMB
Mittelbrandenburgische Sparkasse

Telefonische
Erreichbarkeit
Montag bis Freitag
8.00 bis 18.00 Uhr

Zentrale Servicenummer: 0331 289 0
Zentrales Fax: 0331 289 1155
E-Mail: poststelle@rathaus.potsdam.de
Internet: www.potsdam.de

¹Die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs über unsere E-Mail-Adresse ist nicht möglich.

Frage 2:

Diese Frage wurde mit Schreiben vom 19. August 2015 durch den Antragsteller zurückgezogen.

Frage 3:

Wir der Größe und der Lage der Tiefgarage sowie der Zufahrt zugestimmt?

Planungsrecht: Ja

Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Tiefgarage in der dargestellten Dimension zulässig. Voraussetzung ist, dass diese komplett unterirdisch errichtet wird und nicht über die Erdoberfläche hervorragt. Ob die geplante Größe ausreichend ist, um alle notwendigen Stellplätze unterzubringen, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.

Prinzipiell ist die Lage der Tiefgarage an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll und wird gegenüber einer oberirdischen Stellplatzanlage favorisiert. Es können so alle geplanten Baukörper angeschlossen werden.

Die Lage der Zufahrt ist ebenfalls planungsrechtlich zulässig. Da diese über getrennte Ein- und Ausfahrspuren verfügt, ist mit keinen Verkehrsbehinderungen zu rechnen.

Frage 4:

Wird den oben beschriebenen Eingriffen an denkmalgeschützten Fassaden und Dächern zugestimmt (Balkone, Gauben, Dachfenster, Dachterrassen, Ergänzung Giebel, zusätzliche Fenster)

Denkmalrecht: Nein

Begründung:

Der Schutzzumfang des Denkmals ist auf das äußere Erscheinungsbild der stadtseitigen Fassaden begrenzt, d.h. der Schutz betrifft nicht nur die Nordfassade des Schwechten-Baus, sondern auch die Ostfassade mit Schwechten-Teil an der Ostecke und der übrigen Gestaltung aus den 1950er Jahren.

Prägend für die Wirkung der weit in die Landschaft hinein wirkenden Gebäude sind die hohen, nahezu ungestörten hohen Satteldächer. Insbesondere die Dachbelichtung der zweiten Dachebene durch breit liegende Dachfenster zerstört die Wirkung der großen geschlossenen Dachflächen beider Fassaden und beeinträchtigt damit erheblich das Erscheinungsbild.

Die Wiedererrichtung der kleineren Giebel ist in den Vorgesprächen durch die Untere Denkmalschutzbehörde angeregt worden. Der Verzicht auf die historische Gliederung durch Fachwerk im Anschluss an das Fachwerkgeschoss wirkt hier jedoch fremd. Es wird daher empfohlen, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde die Gestaltung zu überarbeiten

In den Vorgesprächen zum Bieterverfahren ist immer wieder darauf hingewiesen worden, dass an den geschützten Fassaden, insbesondere dem Schwechten-Teil, keine Balkone zulässig sind. Im Bereich der 50Jahre-Fassaden ist eine reduzierte Anordnung von Balkonen denkbar, sie sind jedoch besonders in den Giebelrisaliten störend.

Da der Antragsteller beabsichtigt, einen Architektur-Wettbewerb auszuloben, können im Rahmen der Erarbeitung der Ausschreibung die denkmalpflegerischen Anforderungen präzisiert werden und stellen jetzt keine unbillige Härte dar. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, ohne denkmalpflegerische Einschränkungen die übrigen Fassaden umzugestalten

Hinweis: *Aus planungsrechtlicher Sicht sind diese baulichen Änderungen gem. § 34 BauGB zulässig.*

Frage 5:

Wird der in Anlage 01 eingetragenen Überschreitung der Abstandsfläche zur Straße Am Havelblick über einen „Antrag auf Abweichung“ zugestimmt?

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht kann die Zustimmung der dargestellten Überschreitung der Abstandsflächen in Aussicht gestellt werden.

Frage 6:

Wird den oben beschriebenen Baumfällungen und Eingriffen in den Wurzelbereich durch die Planung der Tiefgarage, des Neubaus „Riegel“ und der Herstellung von Wegen, Stellplätzen etc. zugestimmt?

Den dargestellten geplanten Eingriffen zum Baumbestand kann aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden. Die entsprechenden Anträge auf Fällung, Eingriff in den Wurzelbereich oder ggf. Kronenreduzierung sind nebst Begründung im Rahmen des Bauantrages zu stellen. Erst mit Konkretisierung der Planung können seitens des Antragstellers folgende Fragen im Kontext des o.g. Antrages diskutiert werden.

Es muss deutlich werden, dass eine bauliche Alternativenprüfung stattgefunden hat (z.B. Warum die Zufahrt nicht an anderer Stelle möglich ist? Können im Sinne der Eingriffsminimierung Fällungen durch Alternativmaßnahmen wie Kronenrückschnitt vermieden werden?)

Ich weise darauf hin, dass gemäß § 5 Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) Ersatzpflanzungen für entsprechende Genehmigungen auferlegt werden sollen.

Auf Grund der Bauart, des Bauzustandes und der Kenntnis von u.a. einer Turmfalkenniststätte, Fledermaus- und Sperlingsquartieren ist es notwendig, eine artenschutzfachliche Untersuchung durchführen zu lassen, ob das Objekt tatsächlicher Quartierstandort besonders geschützter Tierarten (insb. Fledermäuse, Vögel) ist.

Die Untersuchung ist von einem Sachverständigen für den besonderen Artenschutz sowohl an den abzureißenden Gebäuden/Gebäudeteilen, den zu sanierenden Gebäudeteilen und dem zur Fällung beantragten Baumbestand (mögliche Höhlenbäume) durchführen und dokumentieren zu lassen.

Ist das Objekt im Ergebnis der Untersuchung ein Quartierstandort besonders geschützter Tierarten, muss ein artenschutzrechtliches Ausnahmegenehmigungsverfahren bei der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Der entsprechende Antrag ist inklusive Gutachten und Ersatzquartierkonzept über das Bauaufsichtsamt einzureichen.

Der Vorbescheid bezieht sich nur auf einzelne der selbständigen Beurteilung zugänglichen Fragen des geplanten Bauvorhabens. Die Genehmigungsfähigkeit für das gesamte Vorhaben ist nicht Gegenstand der Beantwortung. Eine weitergehende Beurteilung ist erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Hinweise:

1. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB) eine Bausubstanzbewertung sowie ein Abriss- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten. Das Konzept und die Untersuchungsberichte sind rechtzeitig vor Beginn der Abbruchmaßnahme zur Prüfung vorzulegen.
2. Eine zusätzliche 2. Straßenanbindung des Areals von der Straße Am Brauhausberg ist herzustellen. Die Errichtung dieser Straßenanbindung ist vor Beginn der baulichen Entwicklung des Grundstücks, verbindlich in einem Erschließungsvertrag zu sichern. Gemäß der vorliegenden Baubeschreibung sind die Planstraßen A + B im Plan gekennzeichnet. Dieser Plan fehlt in den vorliegenden Unterlagen und ist für die weiteren Abstimmungen vorzulegen.

Die Geltungsdauer des Vorbescheides (Fragen 1, 3 bis 5) beträgt gemäß § 69 BbgBO **sechs Jahre**.

Die Geltungsdauer des Vorbescheides (Frage 6) beträgt, soweit sich die Beantwortung auf Fragen bezieht, die nach 67 Abs. 1 Satz 2 in eine Baugenehmigung mit eingeschlossen sind, gemäß § 59 Abs. 3 BbgBO **drei Jahre**.

Eine Verlängerung ist nicht möglich. Nach Ablauf der Frist ist ein neuer Antrag einzureichen.

Ein Satz der Bauvorlagen verbleibt in unseren Unterlagen.

Für die Bearbeitung des Antrages sind Verwaltungsgebühren gemäß nachfolgender Kostenentscheidung zu zahlen.

Kostenentscheidung

Gemäß der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung - BbgBauGebO) vom 20.08.2009 (GVBl. Teil II Nr. 28 S. 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 03.08.2015 (GVBl. II Nr. 37), in Verbindung mit dem Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg) vom 07.07.2009 (GVBl. I S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14 Nr. 32), sind für diesen Bescheid folgende Kosten zu zahlen:

KASSENZEICHEN (bei Zahlung bitte angeben)

Betrag in EURO (€)

62189517

12.000,00 EUR

Die genaue Ermittlung der Kosten entnehmen Sie bitte beiliegendem Kostenberechnungsblatt.

Nach § 19 des Gebührengesetzes für das Land Brandenburg (GebGBbg) werden die Kosten mit der Bekanntgabe der Kostenentscheidung fällig. Sie werden gebeten, den zu zahlenden Betrag



spätestens innerhalb von zwei Wochen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des v. g. Kassenzeichens an die Landeshauptstadt Potsdam, Stadtkasse, zu überweisen. Es wird empfohlen, hierbei den beigefügten Überweisungsauftrag zu verwenden.

Konto der Stadtkasse Potsdam: Konto-Nr. 3502221536
Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam
BLZ 160 500 00

Bankverbindung für SEPA-Zahlungs- IBAN: DE65 1605 0000 3502 2215 36
verkehr ab 01.02.2014: BIC: WELADED1PMB
Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam

Bei Zahlung ist die Angabe von Kassenzeichen und Verwendungszweck unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Ab sofort haben Sie auch die Möglichkeit, Ihre Einzahlung mittels Banknoten und Münzen oder per Debitkarte (sogenannte EC-Karte) am zentralen Kassenautomat der Stadtverwaltung Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, Zimmer 1.001 (gegenüber dem Bürgerservice), vorzunehmen.

Betriebszeiten des Kassenautomaten:

Montag, Mittwoch, Donnerstag: 08.00 – 17.00 Uhr
Dienstag: 08.00 – 18.00 Uhr
Freitag: 08.00 – 14.00 Uhr

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalpflege, Umwelt und Natur, Bereich Untere Bauaufsichtsbehörde, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam oder bei jedem anderen Verwaltungsbereich der Landeshauptstadt Potsdam einzulegen.

Im Auftrag

Detlev Kehr
Bereich Untere Bauaufsichtsbehörde

Baubeschreibung und Fragestellungen

zum Antrag auf Vorbescheid gem. § 59 BbgBO
Umbau und Neubau - Havelblick

Grundstück:

Das geplante Bauvorhaben und die geplanten Nutzungsänderungen auf dem Gelände des ehemaligen Landtags auf dem Brauhausberg in Potsdam sind auf dem beigefügten Bebauungskonzept vom 05.08.2015 dargestellt. Das Baugrundstück auf dem Brauhausberg soll aus den Flurstücken 50 (geteilt), 51,52 und 53 gebildet werden.

Das beim Land verbliebene Teilfläche des Flurstücks 50 soll perspektivisch durch verschiedene Forschungseinrichtungen genutzt werden. Das Flurstück 50 wurde dazu bereits geteilt.

Der ehemalige Landtag in Potsdam:

Der Brauhausberg war mit seinem Belvedere im vergangenen Jahrhundert beliebter Aussichtspunkt auf die Stadt. Im Südwesten Potsdams befindet sich auf dem Brauhausberg die ursprünglich von Franz Schwechten 1898 geplante und bis 1902 realisierte ehemalige Königliche Kriegsschule. 1937 wurden mit dem Einzug des Reichsarchivs an diesem Gebäude mehrere bauliche Veränderungen durchgeführt, da das Erscheinungsbild dem Kunstempfinden des 3. Reiches entgegenstand. So wurde der von Franz Schwechten geplante Fachwerkturm abgerissen und durch ein etwa 15m niedrigeres Dach ersetzt. Das Hauptgebäude wurde 1934-35 umfangreich umgebaut und unter anderem durch einen Magazin-Neubau erweitert. 1945 wurden der Westflügel des Hauptgebäudes und der Magazin-Neubau stark zerstört. Ab 1948 begann der Wiederaufbau des Gebäudes. Die zerstörten Giebel der Hof- und Stadtseite wurden mit der Errichtung eines neuen Daches nicht wieder aufgebaut. Die äußere Gestalt des Turmes wurde erneut verändert und erhielt unter anderem im 9. OG weniger Fenster. Ab 1949 übernahm die Gebäude der Landesverband der SED-Bezirksleitung Potsdam. In den 1950er Jahren wurde ein Verwaltungsneubau an Bauteile aus den 1930er Jahren in reduzierter Geschossigkeit angeschlossen. Ein fünfgeschossiger Erweiterungsbau wird 1963-64 und 1973-75 an den Westflügel des Schwechtenbaus ergänzt.

Der eingeschossige Erweiterungsbau zu Beginn der 1980er Jahre an Bauteile aus den 1950er Jahren diente als Speisesaal im Erdgeschoss.

Folgende Gebäudeabschnitte sind erkennbar:

Schwechtenbau	1898-1902
30er Jahre Erweiterung	1936-1937
50er Jahre Erweiterung	1963-1964
60er Jahre Erweiterung	1963-1964
70er Jahre Erweiterung	1973-1975
80er Jahre Erweiterung	1980

Die Umbauten und der Wiederaufbau wirkten Franz Schwechtens Konzept der Dachlandschaft entgegen. Der wehrhafte Charakter der Gesamtanlage aus den 1930er Jahren ist zum bestimmenden Gestaltungsausdruck geworden.

Das Hauptgebäude ist mit Einbußen erhalten geblieben (niedrigere Turm und Firsthöhen). Der 30er Jahre Erweiterungsbau ist außen nahezu unverändert erhalten und bildet einen neutralen Übergang zum 50er Jahre Erweiterungsbau.

Der 50er Jahre Erweiterungsbau ist durch die geringere Geschossigkeit und differenzierte Gesamtgestaltung gut eingefügt. Er ist von der Stadtseite nicht einsehbar und ordnet sich dem Erweiterungsbau auch durch eigenständige Gestaltung unter.

Die 60er und 70er Jahre Ergänzungen sind einfacher gehalten; eine neue architektonische Formensprache wurde nicht angestrebt. Die gleichartige Weiterführung des Schwechtenbaus findet im Westen keinen Abschluss.

Die baulichen Veränderungen seit Gründung der Königlichen Kriegsschule zeigen eine Folge von funktionsbezogenen An- und Umbauten, deren jeweilige Entstehungszeit deutlich ablesbar ist.

Erschließung:

Für die bauliche Verdichtung des Brauhausberges wird eine zweite Erschließungsstraße vorausgesetzt. Diese Straße wird am südlichen Ende des Grundstücks mit einem Kreisverkehr anschließen und den Verkehr auf die verschiedenen neu gebildeten Grundstücke verteilen. Diese Planstraße wird vor Beginn der baulichen Entwicklung in einem Erschließungsvertrag gesichert. Die Straße wird von einem gesonderten Planungsbüro geplant und beantragt.

Baufreimachung, Abriss:

Im nordwestlichen Teil des Flurstücks 50 ist auf der neuen Grundstücksgrenze ein dreigeschossiges Gebäude vorhanden, der Baukörper soll abgerissen werden. Das Pförtnergebäude im Zugangsbereich des Flurstücks 50 soll entfernt werden um Platz für den geplanten Kreisverkehr zu schaffen. Ein im Lageplan des ÖBVI vom 04.08.2015 eingetragener Bürocontainer im Innenhof ist bereits entfernt. Der eingeschossige Anbau an den Ostflügel des Verwaltungsbaus aus den 1980er Jahren soll zurückgebaut werden.

Zustand der Freiflächen:

Der Außenbereich des Grundstücks zeichnet sich durch einen hohen Grünanteil aus. Dem Lageplan des ÖBVI kann entnommen werden, dass dennoch große Teile des Grundstücks durch Asphalt und Beton versiegelt sind. Es ist vorgesehen, den Anteil der versiegelten Freiflächen zu verringern. Insbesondere im Wurzelbereich von Bäumen soll entsiegelt und begrünt werden. Ein großer Anteil der nach Satzung Potsdam notwendigen Stellplätze soll dazu in einer Tiefgarage vorgesehen werden, statt diese überwiegend oberirdisch herzustellen.

Nutzungsart, Nutzungsänderung:

Die geplante Nachnutzung zielt auf einen auf den Standort angemessenen Nutzungsmix ab. Durch die unterschiedlichen Geschosshöhen und die Lage der Erschließungskerne im Bestand ergibt sich eine sinnvolle Aufteilung der Hauptnutzungen im Bestandsgebäude südlich entlang des Torhauses neben dem Schwechtenbau.

Geplant sind folgende Nutzungen und Verteilung (vgl. Zeichnung Nr. 01):

Wohnnutzung, Gesamtanteil ca. 70%

Wohnnutzungen sind im Westflügel des Bestandsgebäudes, inkl. Torhaus geplant (Nutzungsänderung - Wohnen). Im westlichen Grundstücksteil sind zwei Neubauten mit Wohnungen vorgesehen.

Beherbergungsbetriebe (Boardinghouse) und Büroflächen, Gesamtanteil ca. 30%

Diese Nutzungen sollen im südlichen Flügel des Bestandsgebäudes vorgesehen werden. Als Beherbergungstätte ist ein Boardinghouse geplant (Appartements unterschiedlicher Größe mit Küche, besonderem Serviceangebot und Gemeinschaftsflächen). Diese Nutzung soll unter anderem auf den Bedarf der Mitarbeiter der zukünftig benachbarten Forschungseinrichtungen zugeschnitten werden (Nutzungsänderung - Boardinghouse). Die zwischen Boardinghouse und Wohnnutzung geplanten Büroflächen sollen für wissenschaftsnahe gewerbliche Betriebe geeignet sein (Nutzungsänderung - Büro).

Sanierung Bestandsgebäude:

Um die geplanten Nachnutzungen im Verwaltungsgebäude zu ermöglichen, sind Eingriffe in Fassaden und Dächer des vorhandenen Gebäudekomplexes erforderlich. Die zulässigen Veränderungen in die denkmalgeschützten, stadtzugewandten Fassaden und Dächer wirken sich stark auf die weitere Grundrissplanung aus.

Um vorgreifend zulässige Veränderungen abzustimmen, sind in der Anlage (Zeichnung Nr. 02) stadtzugewandten Fassaden in rot / gelb Darstellung M1:200 gezeichnet.

Nordfassade:

Auf den Anbau von Balkonen auf der direkt der Stadt zugewandten Nord-Fassade wird verzichtet. Die zerstörten Giebel der Hof- und Stadtseite wurden mit der Errichtung eines neuen Daches ab 1948 nicht wieder aufgebaut. Es ist geplant dies unter Beibehaltung aktueller Firsthöhen in reduzierter Form zu korrigieren:

An der Nordfassade des Schwechtenbaus und am Ergänzungsbau Richtung Westen soll nach Vorbild der historischen Pläne zwei Dreiecksgiebel und vier Zwerchgiebel wieder aufgebaut werden, bzw. am Erweiterungsbau ergänzt werden. Es ist vorgesehen, die Dachform und die Position zu rekonstruieren, auf allzu detaillierten Giebelschmuck soll dabei verzichtet werden.

Über den Fensterachsen der Regelgeschosse sollen -den originalen Plänen entlehnt- Gauben zwischen den wiederaufgebauten Zwerchhäusern angeordnet werden. Die Gestaltung dieser Gauben wird aus historischen Plänen abgeleitet.

Zur Belichtung des hohen Dachraumes sollen Dachflächenfenster vorgesehen werden, die in einer Ebene über den Gauben in gleichem Rhythmus angeordnet sind.

Westgiebel:

Die 60er / 70er Jahre Ergänzung des Hauptgebäudes findet aus unserer Sicht im Westen einen unwürdigen Abschluss. An der Westfassade soll dies durch Aufbau eines Dreiecksgiebels und Ergänzung von Fenstern korrigiert werden. Wir regen an, auch dort Balkone zu ermöglichen.

Ostfassade:

Der 30er Jahre und der 50er Jahre Erweiterungsbau der Ostfassade ist von der Stadtseite aus nicht einsehbar und ordnet sich dem Erweiterungsbau durch eigenständige Gestaltung unter. Die Planung von Balkonen an der Ostfassade ist vorgesehen.

Einer sinnvollen Gliederung wie in Anlage 02 dargestellt, zeigt das die Fassaden diese Vorbauten gut aufnehmen können. Die Dachflächen sollen nach gleicher Logik wie an der Nordfassade belichtet werden (Gaupe unter Dachfenster). Der Entwurf der Gauben wird sich an jedoch nicht auf Pläne Schwechtens, sondern auf die differenzierte Gestaltung der Fenster dieser Erweiterungsbauten beziehen.

Turm:

Die äußere Gestalt des Turmes wurde mehrfach verändert und rückgebaut. Unter anderem im 9. OG wurden Fenster geschlossen. Es ist geplant, dies unter Beibehaltung aktueller Firsthöhen in reduzierter Form zu korrigieren und Fenster nach historischen Vorbild zu ergänzen. Ein Wiederaufbau des Fachwerkturms ist nicht geplant.

Stadtabgewandte Fassaden und Dächer:

Die Fassaden und Dachflächen zum Innenhof, sowie der Südgiebel sollen Balkone, Gauben, eingeschnittene Dachterrassen und Dachfenster gemäß Zeichnung Nr. 01 erhalten. Es ist vorgesehen, zwei zusätzliche barrierefreie Eingänge und Erschließungskerne zu schaffen.

Insgesamt sollen die unterschiedlichen Gebäudeabschnitte klar ablesbar bleiben. Die im Zuge der Nutzungsänderung geplanten Umbauten und Ergänzungen sollen sich daher auf die Eigenart des jeweiligen Gebäudeabschnittes beziehen.

Neubau Wohnen "Riegel":

Im Westen des Grundstücks ist ein riegel förmiger, dreigeschossiger Neubau geplant. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen und der Auflagen zum Baumschutz (Wurzelbereich > 1,5m Abstand) ergibt sich eine sinnvolle Position zwischen dem Baum Nr.591 und der Baumgruppe 581-588. Entgegen den bisheriger Überlegungen des BLB ist nur die Fällung des Baumes Nr. 590 erforderlich, die Bäume Nr. 581 - 588 können gemäß aktueller Planung erhalten bleiben.

Vorangegangenen Gesprächen mit der Stadtplanung folgend, sind bei einer maximalen Abmessung des Baukörpers von 45m x 15m keine zusätzlich vorbauenden Balkone geplant. Die Wohnungen werden Loggien erhalten.

Der Neubau wird ein geneigtes Dach (nicht nutzbarer Dachraum) oder ein begrüntes Flachdach mit Dachterrassen erhalten (Siehe Anlage Nr. 01,02).

Neubau Wohnen "Belvedere":

An der Westseite des Grundstücks soll ein weiterer dreigeschossiger Baukörper geplant werden. Der Neubau soll in Anlehnung an das ehemals vorhandene "Belvedere auf dem Brauhausberg" entstehen (Abmessungen und Höhe der geplante Kubatur siehe Anlagen Nr. 01,02). In diesem Baukörper sind Wohnungen geplant. Regelungen zu Abstandsflächen können erfüllt werden. Erforderliche Abstände zu Bäumen und Wurzelbereichen werden eingehalten. Der Neubau wird Balkone und ein Flachdach mit Dachterrasse für die Bewohner des Hauses erhalten (Siehe Anlage Nr. 01,02).

Tiefgarage, Stellplätze (Anlage Nr. 01):

Der hohe Grünanteil des Geländes soll erhalten bleiben. Ein Überwiegender Teil der für die geplanten Nachnutzungen gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Abstellplätze soll daher in einer unterirdischen, eingeschossigen Tiefgarage vorgesehen werden (ca. 105 Stellplätze). Überlegungen zum Baumschutz führten zu einer Anordnung dieses neuen unterirdischen Baukörpers im Innenhof vor dem Westflügel, sowie verlängert nach Westen.

Die geplante Garage erstreckt sich bis unterhalb der Freiflächen zwischen den neu geplanten Baukörpern und dem Westgiebel des alten Landtages.

Diese Anordnung macht die Fällung der kleineren Bäume 782-789 sowie 618-621 erforderlich.

Die zweispurige Zufahrt der Tiefgarage muss im vorderen Grundstücksbereich angeordnet werden, um eine Lärmbelastigung möglichst gering zu halten.

Zudem ist die Straße an der südwestlichen Grundstücksgrenze nur einspurig befahrbar.

Um diese Abfahrtsrampe auszubilden ist somit die Fällung des Baumes Nr. 606 erforderlich.

Bei den Bäumen 507, 508 und 485 sind gemäß Zeichnung Nr. 01 Eingriffe in den Wurzelbereich erforderlich.

Alternativ ist es möglich, die Rampe unterhalb der Bäume Nr. 606, 507 und 508 zu planen, um zur Baumkrone von Baum Nr. 485 einen Abstand > 1,5m einzuhalten. Dann würden für Bäume Nr. 606, 507 und 508 Fällanträge erforderlich.

Die Grundfläche der Tiefgarage beträgt ca. 3500m². Diese soll natürlich belüftet und entraucht werden. Die Flächen oberhalb der Tiefgarage sollen mit einer ausreichenden Erdüberdeckung versehen und begrünt werden, bzw. als Spielplatzflächen dienen.

Baumfällungen, Eingriffe in Wurzelbereiche (Anlage Nr. 01):

Teile bisher bebauter Flächen bzw. versiegelte Wurzelbereiche sollen entsiegelt werden (vgl. Lageplan Bestand Anlage 03 und Lageplan Planung Anlage 01)

Folgende Baumfällungen und Eingriffe in den Wurzelbereich sind für die Baumaßnahmen notwendig:

Zur Errichtung des Neubaus "Riegel":

Baumfällung von Baum Nr. 590

Eingriffe in den Wurzelbereich zur Erstellung von Fußwegen an Baumgruppe 581-588.

Zur Errichtung des Neubaus Tiefgarage:

Baumfällungen der Bäume 782 - 789 sowie der Bäume 618-621

Rampe - Tiefgarage:

Baumfällung des Baumes Nr. 606 und Eingriffe in den Wurzelbereich bei Nr. 485, 507, 508

Alternativ Baumfällung von Nr. 606, 507 und 508 ohne Wurzeleingriffe bei Nr. 485.

Spielplatzflächen:

Spielflächen für die Bewohner / Nutzer werden gemäß Kinderspielplatzsatzung Potsdam im Innenbereich vorgesehen (Anlage 01).

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen der neuen Baukörper des Bebauungsvorschlages liegen auf dem eigenen Grundstück und überdecken sich nicht untereinander oder mit den Abstandsflächen des Bestandsgebäudes.

Gemäß beigefügter Anlage Nr. 01 gibt es jedoch bereits durch das bestehende Verwaltungsgebäude eine Abweichung von §6(2) BbgBO durch Überschreitung bzgl. der Mitte der Straße „Am Havelblick“. Die geplante Ergänzung eines Zwerchgiebels und von Gauben nach historischem Vorbild an diesem Gebäudeteil vergrößern diese Überschreitung um weitere ca. 8m².

Fragestellungen:

1. Wird der oben beschriebenen Nutzungsänderung (Aufteilung Wohnen / Gewerbe = 70% zu 30%) und der beschriebenen Nutzungsart zugestimmt?
2. Wird der Lage und den Abmessungen und Geschossigkeit der beiden neuen Baukörper („Riegel“, „Belvedere“) zugestimmt?
3. Wird der Größe und der Lage der Tiefgarage sowie der Zufahrt zugestimmt?
4. Wird den oben beschriebenen Eingriffen an denkmalgeschützten Fassaden und Dächern zugestimmt (Balkone, Gauben, Dachfenster, Dachterrassen, Ergänzung Giebel, zusätzliche Fenster)?
5. Wird der in Anlage 01 eingetragenen Überschreitung der Abstandsfläche zur Straße am Havelblick über einen „Antrag auf Abweichung“ zugestimmt?
6. Wird den oben beschriebenen Baumfällungen und Eingriffe in Wurzelbereich durch die Planung der Tiefgarage, des Neubaus "Riegel" und der Herstellung von Wegen, Stellplätzen etc. zugestimmt?





- Befestigte Flächen
- Freiflächen
- Neubau Wohnen
- Nutzungsänderung Wohnen
- Nutzungsänderung Büro
- Nutzungsänderung Boardinghouse
- eingeschnittene Dachterrassen
- Balkone / Dachterrassen
- Ergänzung Gauben
- Ergänzung Dachfenster
- Abstandsfläche
- Grundstücksgrenze
- Tiefgarage

BAUHERR:
Eureka Havelblick 8 Potsdam
Projektgesellschaft mbH & Co. KG
Baruther Straße 20/21
15806 Zossen

ARCHITEKT:
Architekten Kleine Kleine Rusch
Hans-Wilhelm Kleine AK Berlin Nr.11906
Kurfürstendamm 173
10707 Berlin
mail@kkk-architekten.de
030/820 73 912

BAUHERR:
GEZ. DATUM MABTAB
hwk/zt 05.08.2015 1:500

ENTWURFSVERFASSER:
ÄNDERUNGSINHALT INDEX
Planerstellung

GEMARKUNG:
FLUR:
FLURSTÜCK:

Potsdam
14
50,51,52,53

VORBESCHIED

GEM. §59 BbgBO

BAUVORHABEN
UMBAU UND NEUBAU - HAVELBLICK
AM HAVELBLICK 8
14473 POTSDAM

PLANINHALT: Lageplan

HÖHENSYSTEM DHHN 92



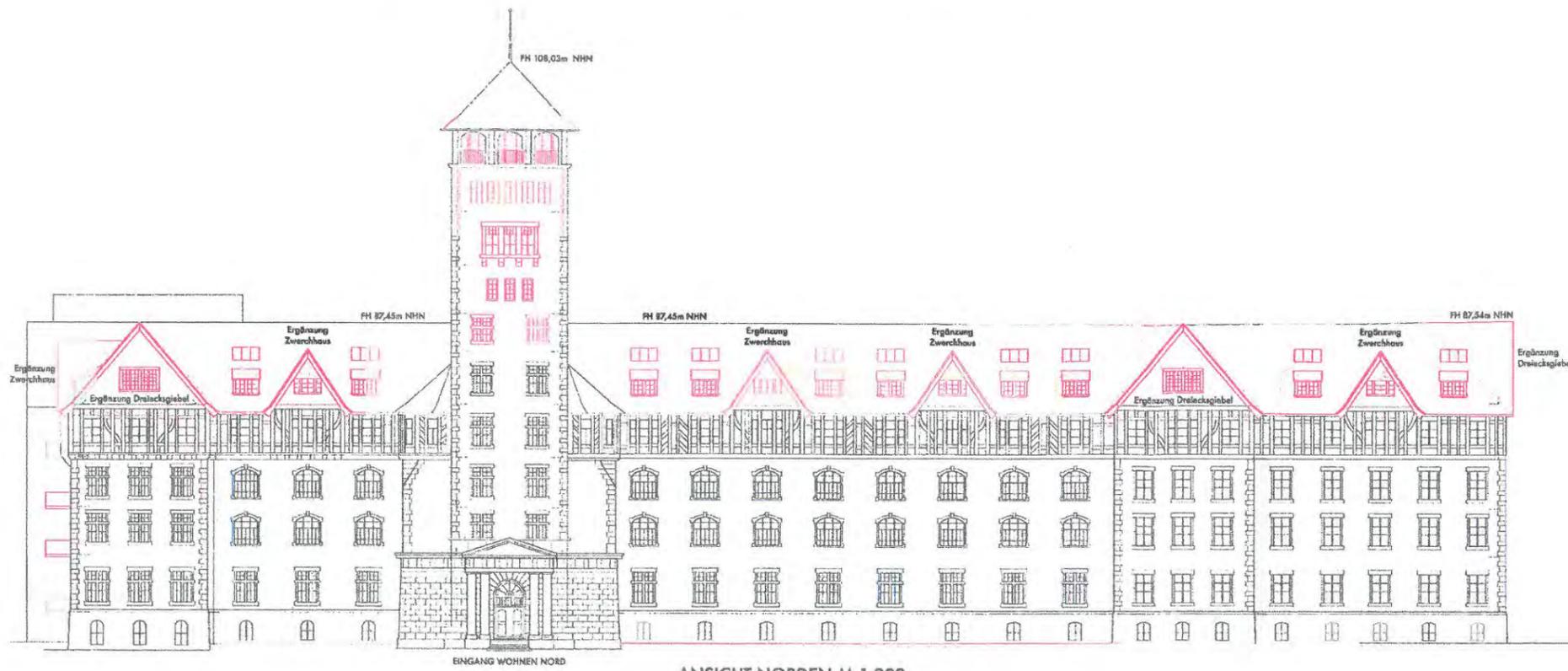
ZEICH - NR:
01

© 2015 DER INHALT DER PLÄNE IST ALS GANZES UND IN SEINEN TEILEN
IN KONZEPTIONELLEM, FUNKTIONALEM, KONSTRUKTIVEM UND
GESTALTERISCHER HINSICHT GEISTIGES EIGENTUM VON ARCHITECTEN
KLEINE KLEINE RUSCH UND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT.
WEITERGABE AN DRITTE, VERFÄLTERUNG, VERÄNDERUNGEN UND
VERÖFFENTLICHUNG NUR MIT ZUSTIMMUNG DES VERFASSERS.



Gepflanzt: Kreuzverkehr,
neue Erschließungsstraße

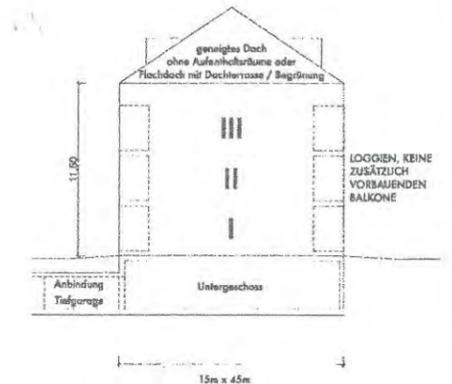
Abweichungen von §6(2) BbgBO
durch Bestandsgebäude. Die
Ergänzung von Zwischens und Gaube
nach historischem Vorbild vorgebart
diese Überschreitung.



ANSICHT NORDEN M 1:200



NEUBAU "BELVEDERE"
Typologie M 1:200

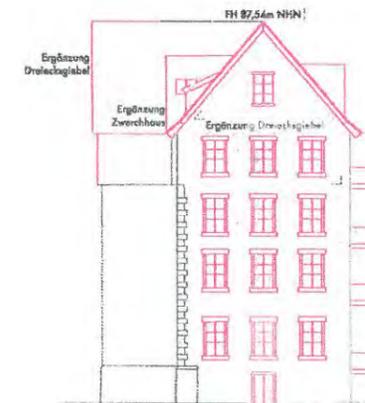


NEUBAU WOHNEN
Typologie M 1:200

LEGENDE BESTAND:
 Bestand
 Neubau
 Abriss



ANSICHT OSTEN M 1:200



ANSICHT WESTEN M 1:200

BAUHERR:
Eureka Havelblick 8 Potsdam
Projektgesellschaft mbH & Co. KG
Baruther Straße 20/21
15806 Zossen

ARCHITEKT:
Architekten Kleine Kleine Rusch
Hans-Wilhelm Kleine AK Berlin Nr.11906
Kurfürstendamm 173
10707 Berlin
mail@klr-architekten.de
030/820 73 912

SACHVERHÄLTNISSE			ENTWURFSVERFAHREN	
GEZ.	DATUM	MAßSTAB	ÄNDERUNGEN/INHALT	INDEX
kw/yr	05.09.2015	1:200	Planstellung	

GEMARKUNG: Potsdam
 FLUR: 14
 FLURSTÜCK: 50,51,52,53

VORBESCHIED

GEM. §59 BbgBO

BAUVORHABEN
 UMBAU UND NEUBAU - HAVELBLICK
 AM HAVELBLICK 8
 14473 POTSDAM

PLANINHALT:
 Ansichten Bestand,
 Typologie Neubau

ZEICH - NR:

02

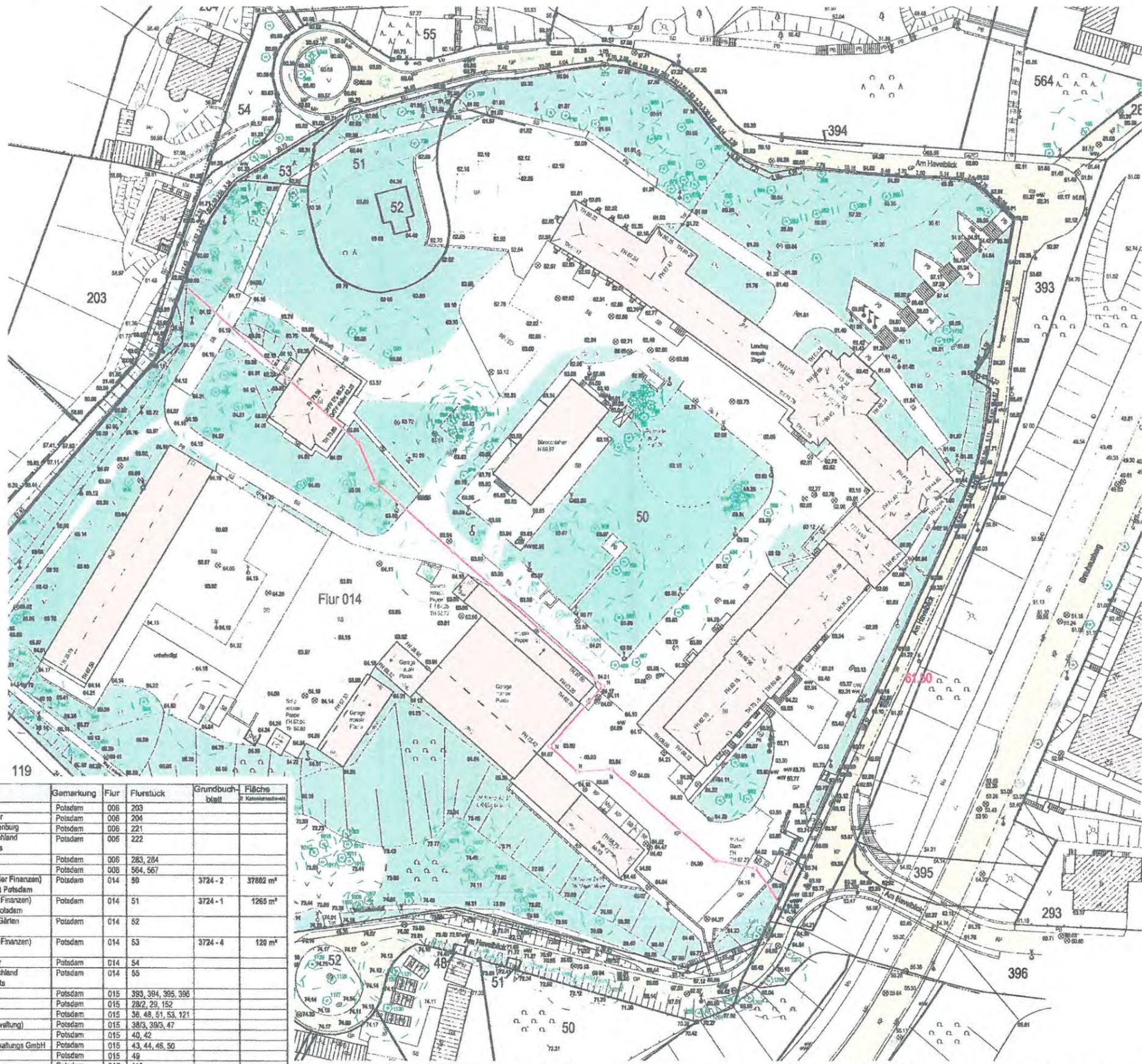
HÖHENSYSTEM DHNN 92

© 2015 DIESE PLÄNE SIND ALS GANZES UND IN JEDEM TEIL IN KONZESSIONELLE, FUNKTIONALE, KONSTRUKTIVE UND GESTALTERISCHE HIN SICHT GEISTIGES EIGENTUM VON ARCHITECTEN KLEINE KLEINE RUSCH. KEINE KLEINE RUSCH UND UNRECHTLICH GESCHÜTZTE WERKE AN DIESER VEREINBARUNG, VERÄNDERUNGEN UND VERBESSERUNGEN HIER MIT ZURÜCKGEHALTEN SIE VERFASSEN.

KKR
 ARCHITECTEN KLEINE KLEINE RUSCH

U M B A U U N D N E U B A U - H A V E L B L I C K

©2015 - DER INHALT DER PLÄNE IST ALS GANZES UND IN SEINEN TEILEN IN KONZEPTIONELLER, FUNKTIONALER, KONSTRUKTIVER UND GESTALTERISCHER HINSICHT GEISTIGES EIGENTUM VON ARCHITEKTEN KLEINE KLEINE RUSCH UND URHBERECHTLICH GESCHÜTZT. ALLE FLÄCHENANGABEN SIND AUF DER GRUNDLAGE DES DERZEITIGEN PLANUNGSSTANDES ERMITTELT. SIE SIND ALS CA.-WERTE ZU VERSTEHEN UND GEHEN VORBEHALTLICH IN BEZUG AUF DIE WEITERE PROJEKTBEARBEITUNG, ÄNDERUNGEN AUFGRUND BAURECHTLICHER ANFORDERUNGEN, TECHNISCHER ERFORDENISS- ODER GESTALTERISCHER ANFORDERUNGEN WEITERENTWICKELUNG SIND VORBEHALTEN.



Grundstückseigentümer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	Fläche
Claus Bley	Potsdam	008	203		
Dr. Harold Wagener, Helga Wagener	Potsdam	008	204		
Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg	Potsdam	008	221		
Kassenärztliche Vereinigung Deutschland Körperschaft des öffentlichen Rechts	Potsdam	008	222		
Stadt Potsdam	Potsdam	008	283, 284		
Stadtwerke Potsdam	Potsdam	008	564, 567		
Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen)	Potsdam	014	50	3724 - 2	37802 m²
Grundstücks- und Vermögensamt Potsdam					
Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen)	Potsdam	014	51	3724 - 1	1265 m²
Grundstücks- und Vermögensamt Potsdam					
Stiftung Preulische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg	Potsdam	014	52		
Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen)	Potsdam	014	53	3724 - 4	129 m²
Grundstücks- und Vermögensamt					
Dr. Harold Wagner, Helga Wagener	Potsdam	014	54		
Kassenärztliche Vereinigung Deutschland Körperschaft des öffentlichen Rechts	Potsdam	014	55		
Stadt Potsdam	Potsdam	015	393, 394, 395, 396		
Claus Bley	Potsdam	015	292, 29, 152		
Stadt Potsdam	Potsdam	015	36, 48, 51, 53, 121		
Land Brandenburg (Landesforstverwaltung)	Potsdam	015	38/3, 39/3, 47		
Karin Bohnke	Potsdam	015	40, 42		
BVVG Bodenverwertung- und verwaltungs GmbH	Potsdam	015	43, 44, 46, 50		
Frank Rudolf Britz	Potsdam	015	49		
Mirko Eggert	Potsdam	015	119		
BRD (Bundesfinanzverwaltung)	Potsdam	015	120, 122		

- ### Legende
- R.N. Grenzpunkt (Abmarkung) mit neuem Grenzverlauf
 - Grenzpunkt (Grenzstein) mit Grenzverlauf
 - FI. Grenzpunkt (Flasche) mit Grenzverlauf
 - RK. Grenzpunkt (Rohr mit Kappe) mit Grenzverlauf
 - B. Grenzpunkt (Boizen) mit Grenzverlauf
 - Grenzpunkt (unvermarkt) mit Grenzverlauf
 - Zeun
 - Mauer
 - Stützmauer
 - Böschung
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - Grünflächen
 - Bebauung vorhanden
FH (Firsthöhe) d.DHH-N92
TH (Traufhöhe) d.DHH-N92
HW (Wandhöhe) d.DHH-N92
 - Bebauung vorhanden
(übernommen aus ALK)
 - Oberdachung vorhanden
 - Bebauung geplant
FH (Firsthöhe) d.DHH-N92
TH (Traufhöhe) d.DHH-N92
HW (Wandhöhe) d.DHH-N92
 - Abstandsflächen
(Bebauung geplant)
 - Zuwegung / Zufahrt/
Terrassen geplant
 - Schicht mit
eckiger Abdeckung
 - Schicht mit
runder Abdeckung
 - Einlauf am Bord
 - Einlauf freistehend
 - Schieber Wasser/
 - Abwasser / Gas
 - Stromkasten
 - Laterne auf
Stahlmast / Stahlbetonmast
 - Holzmast
 - Unterfuhrhydrant
 - Laubbaum / Nadelbaum
mit Durchmesser Krone
 - Laubwald
 - Nadelwald
 - Baumreihe
 - Hecke
 - Gartenland
 - Grünland / Wiese
 - + 33.24
Höhenpunkt
mit Höhe über DHH-N 92
 - TP
31.52
Höhenfestpunkt
mit Höhe über DHH-N 92
- ### Befestigungsarten
- BB Bitumenbelag
 - SB Straßenbeton
 - BP Betonstein-, (verbund)pflaster
 - KP Kleinpflaster
 - Mo Mosaikpflaster

AUSSCHNITT LAGEPLAN BESTAND ÖBVI 04.08.2015 M 1:1000

U M B A U U N D N E U B A U - H A V E L B L I C K

4

©2015 - DER INHALT DER PLÄNE IST ALS GANZES UND IN SEINEN TEILEN IN KONZEPTIONELLER, FUNKTIONALER, KONSTRUKTIVER UND GESTALTERISCHER HINSICHT GEISTIGES EIGENTUM VON ARCHITEKTEN KLEINE KLEINE RUSCH UND UNHERRECHTLICH GESCHÜTZT. ALLE FLÄCHENANGABEN SIND AUF DER GRUNDLAGE DES DERZEITIGEN PLANUNGSSTANDES ERMITTELT. SIE SIND ALS CA.-WERTE ZU VERSTEHEN UND GEHEN VORBEHALTLICH IN BEZUG AUF DIE WEITERE PROJEKTBEARBEITUNG, ÄNDERUNGEN AUFGRUND MAURECHTLICHER ANFORDERUNGEN, TECHNISCHER ERFORDERNISSE ODER GESTALTERISCHER WEITERENTWICKLUNG SIND VORBEHALTEN.



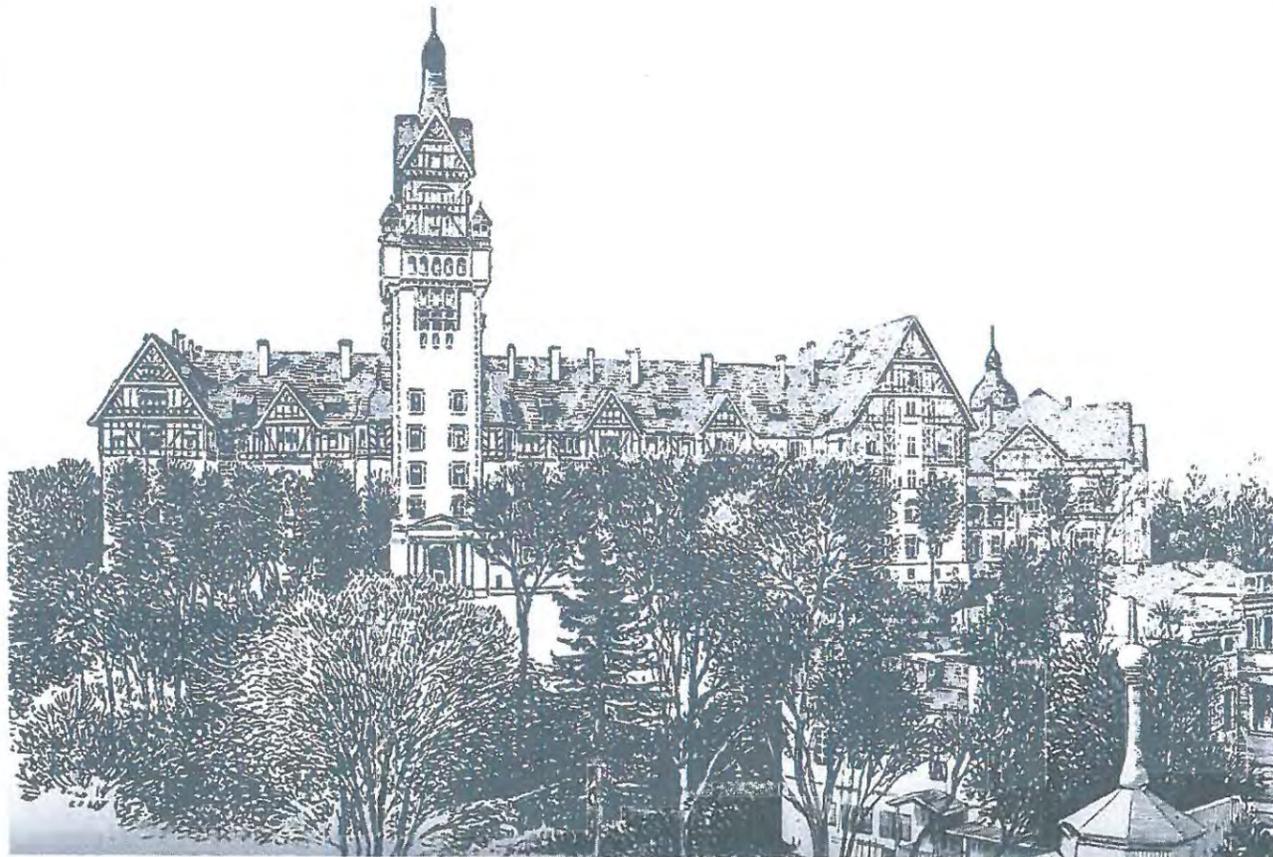
AKTUELLES LUFTBILD VON NORDEN

05.08.2015

KKR
ARCHITECTEN KLEINE KLEINE RUSCH

UMBAU UND NEUBAU - HAVELBLICK

©2015 - DER INHALT DER PLÄNE IST ALS GANZES UND IN SEINEN TEILEN IN KONZEPTIONELLER, FUNKTIONALER, KONSTRUKTIVER UND GESTALTERISCHER HINSICHT GEISTIGES EIGENTUM VON ARCHITEKTEN KLEINE KLEINE RUSCH UND URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. ALLE FLÄCHENANGABEN SIND AUF DER GRUNDLAGE DES DERZEITIGEN PLANUNGSSTANDES ERMITTELT. SIE SIND ALS CA.-WERTE ZU VERSTEHEN UND GEHEN VORBEHALTLICH IN BEZUG AUF DIE WEITERE PROJEKTBEARBEITUNG, ÄNDERUNGEN AUFGRUND BAURECHTLICHER ANFORDERUNGEN, TECHNISCHER ANFORDERNISSE ODER GESTALTERISCHER WEITERENTWICKLUNG SIND VORBEHALTEN.



ANSICHT NORD UM 1902 MIT
DREIECKSGIEBELN UND ZWERCHHÄUSERN

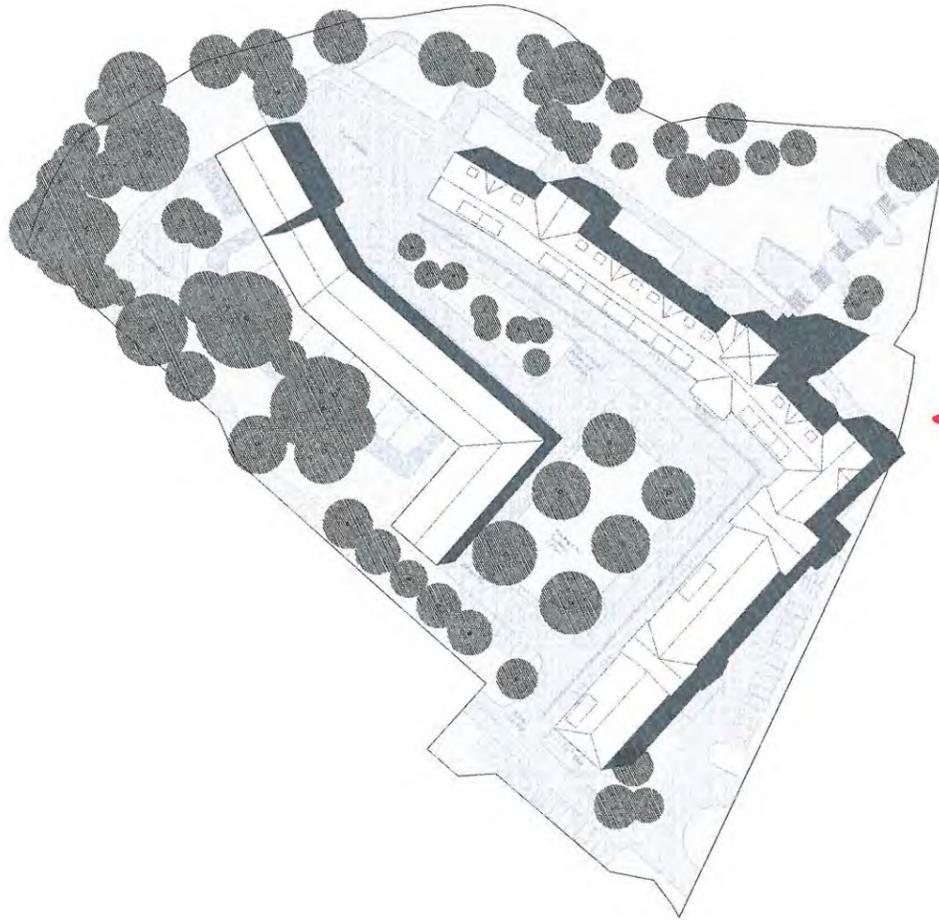


BELVÉDERE AUF DEM
BRAUHAUSBERG

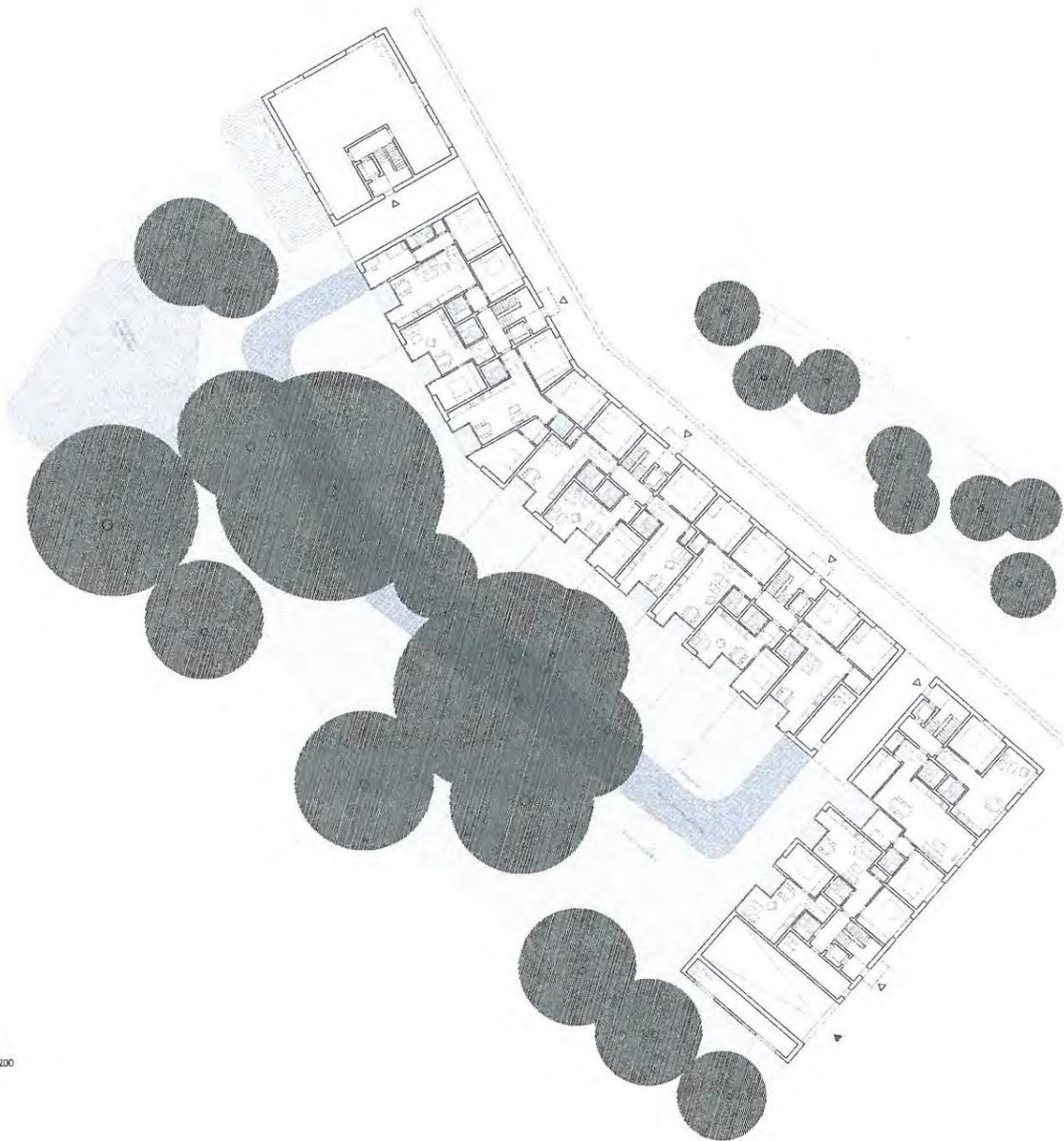
05.08.2015

KKR
ARCHITEKTEN KLEINE KLEINE RUSCH

Wohnungsneubau Brauhausberg Potsdam



Lageplan 1:500



EG 1:200

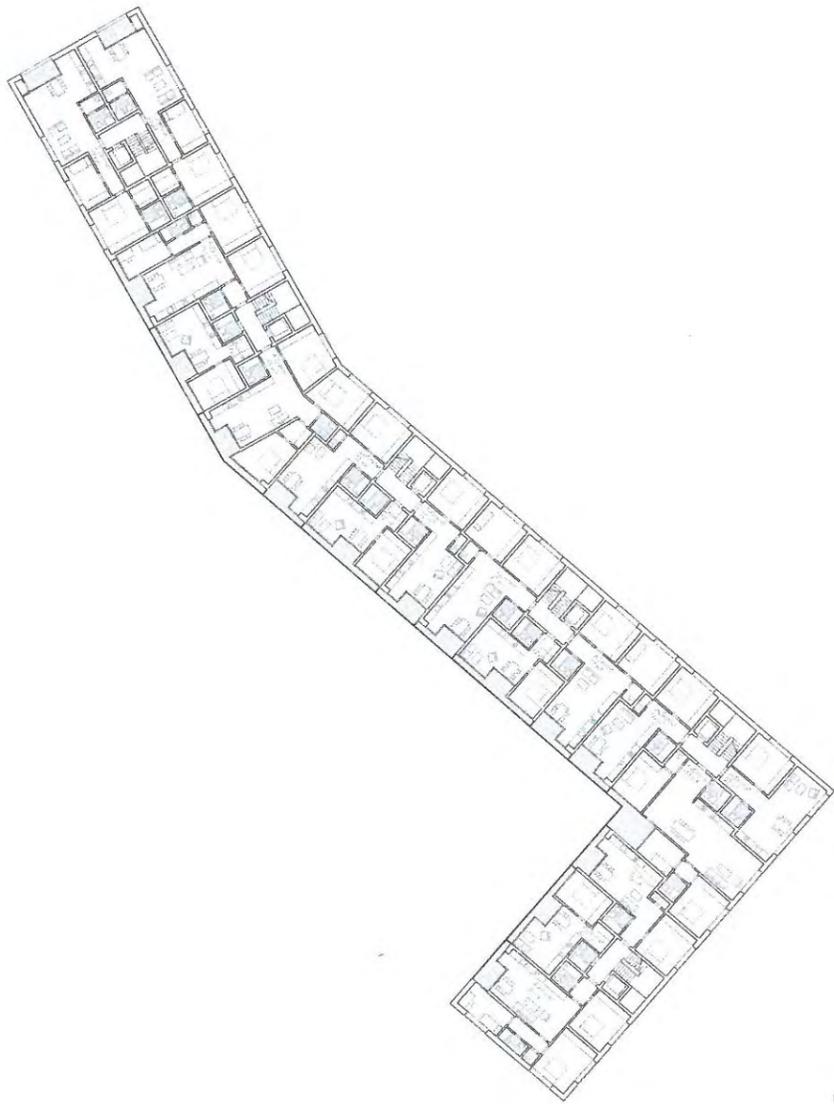


Ansicht Südwest 1:200



5

Perspektive Hofseite



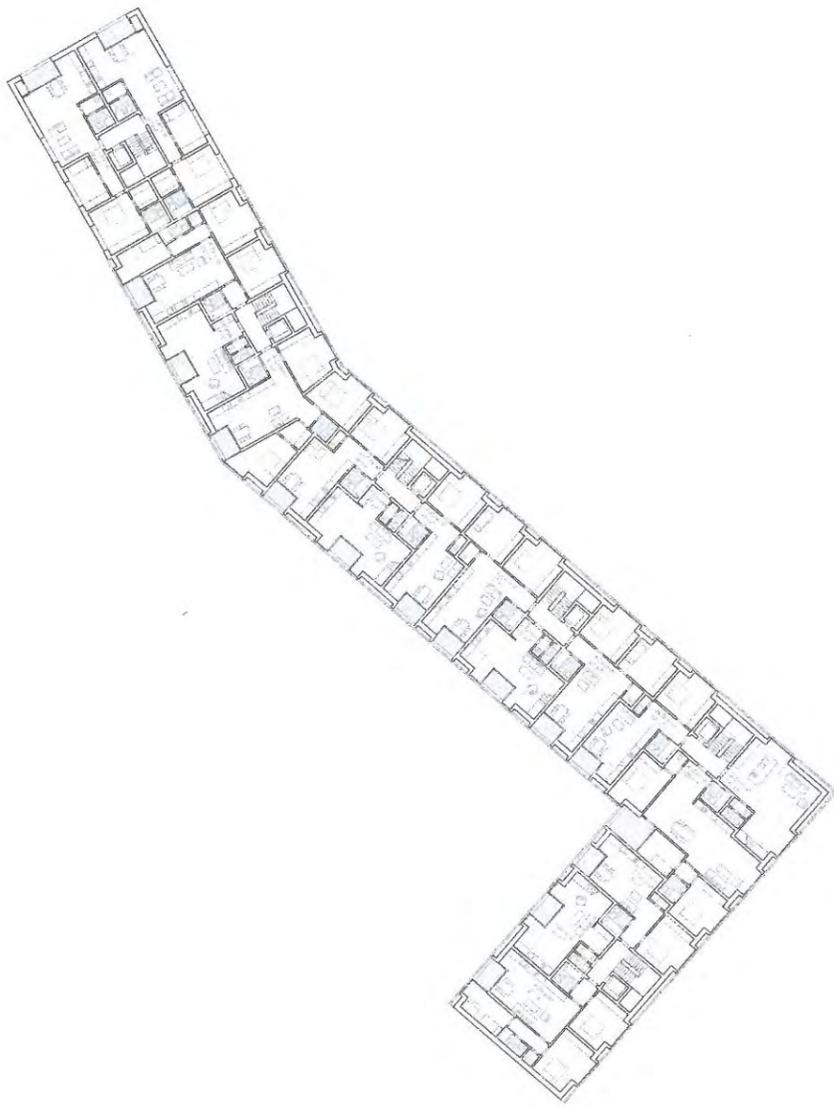
1. und 2. OG 1:200





5

Perspektive Gartenseite



3OG 1:200



Schnitt 1:200

WERKSTATTVERFAHREN BRAUHAUSBERG POTSDAM / EHEMALIGER LANDTAG

Bewertung des Beurteilungsgremiums

Arbeit Bruno Fioretti Marquez Architekten

Mit dem Entwurf werden zwei unterschiedliche qualitätvolle Räume (Waldgarten und Hof) geschaffen, die mit einer großen Selbstverständlichkeit zur Aussicht über die Havellandschaft und Potsdam zur gemeinsam nutzbaren historischen Landschaftsterrasse auf der Liegenschaft führen. Als besonders gelungen bewertet das Gremium die Neuinterpretation des Belvederes, das als Endpunkt einer neu hinzugefügten Gebäudestruktur mit dem ehemaligen Landtagsgebäude korrespondiert. Es handelt sich um eine Arbeit, in der Selbstbewusstsein des Neuen und Zurückhaltung / Respekt gegenüber dem Bestehenden in einer großen Ausgewogenheit zusammenkommen. Der Entwurf repariert und schützt den Standort zugleich und stellt einen großen Zugewinn dar.

Die Fassaden der Giebelseiten sind noch nicht entworfen. Das Dach wirkt durch die zahlreichen Gauben für das Gremium zu unruhig.

Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Dem Vorhabenträger wird vom Gremium einstimmig empfohlen, auf der Grundlage der Arbeit des Architekturbüros Bruno, Fioretti und Marquez die Planung fortzuführen. Die Planung zeigt ein sensibles Gespür für den Umgang mit den besonderen Rahmenbedingungen der Liegenschaft und mit dem Denkmalschutz; sie bietet den besten Ansatz für eine weitere Bearbeitung. Die herausragenden städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Planung müssen im weiteren Prozess beibehalten werden.

Die Fassaden der Giebelseiten bedürfen einer Ausformulierung, die dem Konzept angemessen entsprechen. Es wird empfohlen, die Ausformulierung des Daches mit dem Ziel einer Beruhigung noch einmal zu überdenken.

Die Tiefgaragenzufahrt sollte in ihrer Einordnung überprüft werden. Es sollten möglichst wenige Bäume entfernt werden.