



Betreff:

öffentlich

Leitentscheidung zum Neuen Quartier am Bahnhof

Geschäftsbereich/FB: FB Stadtplanung und Bauordnung	Erstellungsdatum	15.10.2002
	Eingang 02:	
	IV.1.61.2	

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
06.11.2002	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. die Fortführung des Bebauungsplans Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ ist auf der Grundlage der im Qualifizierten Verhandlungsverfahren zum „Neuen Quartier am Bahnhof“ entwickelten Konzeption des Büros Ferdinand Heide gemäß den Empfehlungen des Vergabegremiums zu betreiben (s. Anlagen 1 und 2).
2. die prinzipielle Empfehlung des Vergabegremiums zur Erstellung eines Masterplans durch das Büro Ferdinand Heide wird vorbehaltlich der Finanzierbarkeit mitgetragen.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Kosten entstehen erst im Bauleitplanverfahren. Zum bereits bewilligten Zuwendungsbescheid zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens ist ein Umbewilligungsantrag gestellt worden mit einem Fördermittelvolumen von 90.000,00 € und einem Eigenanteil von 60.000,00 € m Haushaltsjahr 2003. Der genannte Eigenanteil soll bereits im Haushaltsentwurf 2003 vorgesehen werden.

Für die Erstellung des Masterplans beläuft sich die Kostenschätzung auf ein Volumen von ca. 15.000,00 €. Es besteht keine Aussicht auf Förderung durch das Land. Vorrangig wird die erforderliche Finanzierung als begleitende Leistung der Poolgesellschaft angestrebt.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Geschäftsbereich II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

Anlage 1

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind folgende Anlagen enthalten:

- Anlage 1: Kurzeinführung/Begründung (3 Seiten)
- Anlage 2: Konzeption Ferdinand Heide (3 Seiten)
- Anlage 3: Übersicht über die weiteren Planungsbeiträge (je 1 Seite)

Chronologie

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 08. Mai 2002 den Beschluss zur Durchführung der Planungsmaßnahme Qualifiziertes Verhandlungsverfahren „Neues Quartier am Bahnhof“ gefasst (DS 02/SVV/0263).

Im Mai 2002 hat das 1. Zwischenkolloquium stattgefunden, an dem die vier teilnehmenden Büros erste strukturelle Entwürfe vorgestellt und erläutert haben. Diese Entwürfe sind der interessierten Öffentlichkeit in einer Ausstellung am 20. Juni, 24.-27. Juni und dem 2. Juli 2002 präsentiert worden. Die Resonanz ist relativ gering gewesen (21 Besucher, 4 Stellungnahmen); die von den Bürgern abgegebenen Stellungnahmen sind den Teilnehmern des Verfahrens zur Kenntnis gegeben worden.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen sind diese Entwürfe mit damaligem Arbeitsstand am 11. Juni vorgestellt und ausführlich im Hinblick auf die Empfehlung des Vergabegremiums zur zulässigen baulichen Dichte diskutiert worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 03. Juli 2002 den Beschluss zur zulässigen baulichen Dichte im Bereich des Neuen Quartiers am Bahnhof gefasst (DS 02/SVV/0450); danach ist die Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ auf der Grundlage einer Bruttogeschosfläche von insgesamt maximal 120.000 m² zu betreiben.

Qualifiziertes Verhandlungsverfahren

Basierend auf dem Beschluss zur zulässigen baulichen Dichte und der Empfehlung des Vergabegremiums ist die 2. Phase des Qualifizierten Verhandlungsverfahrens durchgeführt worden. Am 22. August 2002 hat das 2. Zwischenkolloquium unter Mitwirkung eines Vertreters der Deutschen UNESCO-Kommission stattgefunden. Die Teilnehmer haben ihre überarbeiteten Entwürfe präsentiert und erläutert. Das Vergabegremium hat ihnen Empfehlungen für die abschließende Bearbeitung mit auf den Weg gegeben. In der Vorprüfung sind die Arbeiten hinsichtlich stadtplanerischer Aspekte und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen behandelt worden.

Am 19. September hat das Vergabegremium in seiner abschließenden Jurysitzung die eingereichten Arbeiten diskutiert und bewertet.

Es kann festgehalten werden, dass sich alle Entwürfe durch ein hohes Maß an Qualität auszeichnen. Als wesentliche Entscheidungskriterien haben sich der Umgang mit der für Wohnnutzung vorgesehenen Zone II und mit der für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Zone III herauskristallisiert. Insbesondere die Ausprägung der Zone II (Lage zwischen der Babelsberger Straße im Süden und der Nuthe im Norden) hinsichtlich der Entwicklung eines der angestrebten Wohnqualität adäquaten Raumkonzeptes sowie die Ausprägung der Zone III (Lage zwischen der Friedrich-List-Straße im Süden und der Babelsberger Straße im Norden) bezüglich einer robusten Gewerbestruktur sind einer vergleichenden Diskussion und Bewertung unterzogen worden. In Bezug auf die Zonen I (Lage nördlich der Babelsberger Straße vis-a-vis des Bahnhofsausganges) und IV (Lage südöstlich des Kreisverkehrs zwischen Friedrich-List-Straße und Nuthe) können die Arbeiten aufgrund des relativ geringen Konkretisierungsgrades bzgl. der Nutzungsvorgaben zunächst einmal nur Strukturen aufzeigen.

Empfehlung des Vergabegremiums

Bei der Wichtung der Stärken der einzelnen Entwürfe wird ein starkes Votum für das Konzept von Ferdinand Heide deutlich. Der Antrag eines Mitglieds des Gremiums, dieses Konzept zur Grundlage der weiteren Planungen zu nehmen, wird durch das Vergabegremium *einstimmig* angenommen. Damit ist das Büro Ferdinand Heide als Dienstleister bestimmt, der der Aufgabenstellung des Qualifizierten Verhandlungsverfahrens im Rahmen eines Vergabeverfahrens gemäß in einer Arbeitsgemeinschaft mit einem auf Bauleitplanung spezialisierten Planungsbüro seine Konzeption in den Bebauungsplan Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ umsetzen soll.

Im Folgenden werden die wesentlichen Empfehlungen des Vergabegremiums aus dem Abschlussprotokoll wörtlich zitiert:

- Das Konzept des Büros Ferdinand Heide ist dem weiteren Bauleitplanverfahren zugrunde zulegen.
- Die Bebauung der Zone I ist bei Vorliegen konkreter Nutzungsvorstellungen durch einen Wettbewerb zu präzisieren, dabei ist die ideelle Linie Bahnhofsausgang - Heiliggeistkirche als Grenze der Bebauung in Richtung Westen zwingend vorzugeben.
- Prinzipiell wird der Stadt empfohlen, neben dem Bebauungsplan einen Masterplan aufzustellen, in dem alle Randbedingungen, die eine qualitätsvolle Entwicklung des Quartiers sichern helfen, aufgeführt werden können; dies betrifft gleichermaßen städtebauliche Ziele, landschaftsplanerische Grundsätze und architektonische Vorgaben.

Bewertung der Verwaltung

Die Verwaltung, die mit zwei stimmberechtigten Personen im Vergabegremium vertreten gewesen war, befürwortet die getroffene Entscheidung, das Konzept des Büros Ferdinand Heide zur Grundlage der weiteren Planungen zu nehmen.

Die Konzeption von Ferdinand Heide berücksichtigt bezüglich der geplanten Bruttogeschossfläche die Festlegung des Stadtverordnetenbeschlusses zur zulässigen baulichen Dichte im Bereich des Neuen Quartiers am Bahnhof. Die besonderen Qualitäten der städtebaulichen Konzeption liegen in dem landschaftlich geprägten Entwicklungsansatz, der insbesondere in Zone II deutlich wird. Die Lagequalität an der Nuthe wird durch die „Terrassenhäuser“ und die „Auenhäuser“, die durch eine Terrasse miteinander verbunden sind, für das Wohnen sehr gut nutzbar gemacht; es wird eine überzeugende identitätsprägende eigenständige Struktur aufgezeigt, die eine hohe Wohnqualität ermöglicht. Die typologische Ausformulierung der Zone III mit ihren Karrees bietet gute Voraussetzungen für hochbauliche Varianten innerhalb der städtebaulichen Figur. Die Formulierung eines Entrees an der Friedrich-List-Straße in das Quartier wird befürwortet, da dieser Platz die gewünschte Orientierung schaffen kann. Die Ausprägung der Baukörper in der Zone I und in der Zone IV im südöstlichen Teil bedarf einer Überarbeitung im weiteren Verfahren.

Die Qualitäten der städtebaulichen Konzeption des Büros Engel, Prof. Zillich mit L. Moraca liegen in dem urban geprägten Entwicklungsansatz. Die Babelsberger Straße, die in einen keilförmigen Straßenraum integriert ist mit einem zweigeschossigen Baukörper in der Böschung an der Langen Brücke, fungiert als „Rückgrat“ des Quartiers. Nördlich der Babelsberger Straße in den Zonen I und II sind, zeilenförmig in Richtung Nuthe orientiert, in der Höhe abgetreppte Baukörper in den Landschaftsraum gestellt. Über verschiedene Gebäudetiefen soll eine Nutzungsmischung von Wohnen und Dienstleistung in Zone II möglich sein. Die Zone III wird durch um Innenhöfe organisierte Baublöcke geprägt, die entlang der Friedrich-List-Straße mit siebengeschossigen transparenten Baukörpern verbunden werden. Die Umsetzung der Grundrisse in der Zone II mit dem einhergehenden Mangel an Privatheit sowie die Ausbildung des Grünraums entlang der Nuthe in Form von Terrassen (parallel zu den Baukörpern) wird kritisch gesehen. Die Lösung ist sehr stark auf eine möglichst exakte Umsetzung in konkrete Architektur angelegt.

Die Qualitäten der städtebaulichen Konzeption des Büros Haug & Mathewson liegen in einem urban geprägten Entwicklungsansatz. Die gewählte städtebauliche Figur, die sich an Winkelbeziehungen mit Basis der ideellen Linie Bahnhofsausgang/Heiliggeistkirche orientiert, bildet ein geschlossenes Quartier. Allerdings wirkt sie konstruiert und erzeugt stadträumlich nicht befriedigende Lösungen, z.B. in der Zone II mit einer 1. und einer 2. Reihe bezüglich der Wohnqualität. Die Bebauungsstruktur in der Zone III, die eine abschnittsweise Realisierung

ermöglicht, wird positiv bewertet.

Die Qualitäten der städtebaulichen Konzeption des Büros Dörr, Ludolf, Wimmer liegen in dem Versuch, die bereits für das 1997 durchgeführte Wettbewerbsverfahren entwickelten Prinzipien bezüglich der Quartiersstruktur den neuen Vorgaben anzupassen. Die Nordseite der Babelsberger Straße ist linsenförmig aufgeweitet, um einen charakteristischen Stadtraum mit angrenzenden Arkaden zu schaffen. Die bogenförmigen Großformen in Zone I und IV werden kritisch gesehen, da sie den Übergang zwischen Stadtraum und Landschaftsraum nicht angemessen definieren.

Die Empfehlung des Vergabegremiums bezüglich der Erstellung eines Masterplans durch das Büro Ferdinand Heide gründet sich auf die Absicht, einen Bebauungsplan möglichst nicht mit Detailfestsetzungen zu überfrachten, die die notwendige Flexibilität für die Umsetzung konkreter Anforderungen aus der Investitionsnachfrage behindern würden, sondern Formulierungen von Qualitätsstandards sowie ausgeprägte Spezifizierungen auf der Ebene eines Masterplans vorzunehmen. Die Verwaltung hat bereits im Qualifizierten Verhandlungsverfahren darauf hingewiesen, dass der Masterplan als ein informelles Instrument keine verbindlichen Festlegungen treffen kann. Allerdings könnte parallel zum Bauleitplanverfahren, z.B. für die Zonen I und IV, für die es erst relativ offene Nutzungsvorstellungen gibt, eine Qualifizierung über den Masterplan entwickelt werden, die über Regelungen eines Städtebaulichen Vertrages verbindlich gemacht und mit Verfahrensvorgaben für die notwendige Flexibilität in der Umsetzung versehen werden könnte. Die Stadt hat im Verfahren keine Zusage zur Erstellung eines Masterplans gegeben, da zunächst eine Abstimmung mit dem Poolpartner Deutsche Bahn Immobilien erfolgen muss und zum zweiten die Möglichkeit zur Finanzierung eines Masterplans nicht absehbar ist (Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung und die Bereitschaft zur Förderung durch das Land Brandenburg besteht nur im bisher knapp kalkulierten und fixierten Rahmen für die Bauleitplanung). Nach einer ersten Kostenschätzung dürfte sich der Finanzbedarf für die Erstellung eines Masterplans auf einen Betrag von ca. 15.000 EUR belaufen.

Weiteres Verfahren

Sofern der Empfehlung der Verwaltung gefolgt wird, wird die Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 37 B „Babelsberger Straße“ auf der Grundlage der im Qualifizierten Verhandlungsverfahren entwickelten Konzeption des Büros Ferdinand Heide gemäß den Empfehlungen des Vergabegremiums erfolgen. Die prinzipielle Empfehlung des Vergabegremiums zur Erstellung eines Masterplans durch das Büro Ferdinand Heide wird vorbehaltlich einer Konsensfindung zwischen den beiden Poolpartnern und vorbehaltlich der Möglichkeit der Finanzierung außerhalb des Bauleitplanverfahrens mitgetragen.

- Anlage 1: Kurzeinführung/Begründung (3 Seiten) - sh. Sachlage
- Anlage 2: Konzeption Ferdinand Heide (3 Seiten) - sh. Originalvorlage
- Anlage 3: Übersicht über die weiteren Planungsbeiträge (je 1 Seite)
- sh. Originalvorlage