

Protokollauszug

aus der
33. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 10.05.2016

öffentlich

Top 4.5 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" , Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes für die Blöcke III und IV

**16/SVV/0269
vertagt**

Herr Goetzmann bringt die in 8 Fachausschüsse überwiesene Vorlage anhand einer PowerPoint-Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) ein. Sinnvoll sei es im Frühsommer zu einer Entscheidung zu kommen, da ein Vorlauf von 2 bis 2 ½ Jahren erforderlich sei.

Mit der Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes für die Blöcke III und IV sollen die Art der Neubaubebauung, Verfahrensrichtlinien sowie konkrete Vorgaben zur Nutzung der Grundstücke festgeschrieben werden. Geplant ist der Neubau von bis zu 40 Gebäuden, davon an 3 Stellen mit Wiederherstellung von historischen Fassaden/Strukturen. Es ist beabsichtigt eine lebendige Potsdamer Mitte zu schaffen. Von daher ist ein großer Anteil Wohnen und Büronutzung vorgesehen. Für die Erdgeschosszone werden auch Einzelhandel/ Dienstleistungen möglich sein. Auch Überlegungen zu Sonderwohnformen, wie Boardinghaus oder studentisches Wohnen gibt es.

Herr Goetzmann berichtet, dass das Land Brandenburg auch wieder die Förderung von sozialem Wohnungsbau anbietet. Ebenfalls ist es vorgesehen, Angebote zur Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindung zu begünstigen. Zur verkehrlichen Struktur ist es vorgesehen, die Erschließung ausschließlich von der Ostseite vorzunehmen und an 4 Stellen Tiefgaragen mit ampelgeregelter einspuriger Ein- und Ausfahrt vorzusehen. Zur Parzellierung ist vorgesehen, mit 17 Losen in die Vergabeverfahren für die Grundstücke zu gehen. Ggf. erfolgt nochmals die Teilung des Loses 17 in a und b. In den Eckbereichen wäre grundstücksübergreifende Nutzung möglich. Bei der Zuschlagserteilung nach dem zweistufigen Auswahlverfahren wird es nur eine befristete Anhandgabe des Grundstücks an den erstrangigen Bieter geben. Erst nach Vorlage der Baugenehmigung und des qualifizierten Finanzierungsnachweises durch den Bieter innerhalb der Anhandgabefrist wird der Kaufvertrag geschlossen werden. Für die Blöcke III und IV wurden alle konkreten Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung der Einzelparzellen in den Grundstückspässen zusammen gefasst. In den Grundstückspässen wird unterschieden zwischen Vorgaben, die zwingend einzuhalten sind, und Empfehlungen, die flexibel gehandhabt werden.

Herr Goetzmann unterstreicht das bereits gegenüber den Fraktionen abgegebene Angebot, weitere Erörterungen in der Veranstaltung am Donnerstag vorzunehmen.

Zielstellung ist es im Jahr 2019 zum Baubeginn zu kommen.

Herr Jäkel bringt für die Fraktion DIE LINKE folgenden Änderungsantrag ein und begründet ihn damit, dass ein hohes Maß an öffentlichem Interesse an der Gestaltung der Potsdamer Mitte gegeben ist.

„Der Beschlusstext wird wie folgt ergänzt:

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, im Vorfeld der Beschlussfassung zu dieser Vorlage eine Einwohnerversammlung zur öffentlichen Vorstellung und Diskussion der Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes durchzuführen.“

Im Rahmen einer anschließenden umfangreichen Diskussion, an der sich Frau Hüneke, Herr Eichert, Frau Reimers, Herr Heuer, Herr Kirsch, Herr Berlin, Herr Jäkel, Herr Tomczak und Frau Heigl beteiligen, erfolgen vielfältige Anregungen und Hinweise. Auf die Nachfragen gehen Herr Nicke (Geschäftsführer Sanierungsträger Potsdam) und Herr Goetzmann ein und laden nochmals zur Veranstaltung am Donnerstag ein, um sich vertiefend mit der Thematik zu befassen.

In Vorbereitung der 2. Lesung wird gebeten ein Beiblatt auszureichen, welches konkrete Angaben zur Anzahl und Größe der geförderten Wohnungen (in den Blöcken III und IV) beinhaltet.

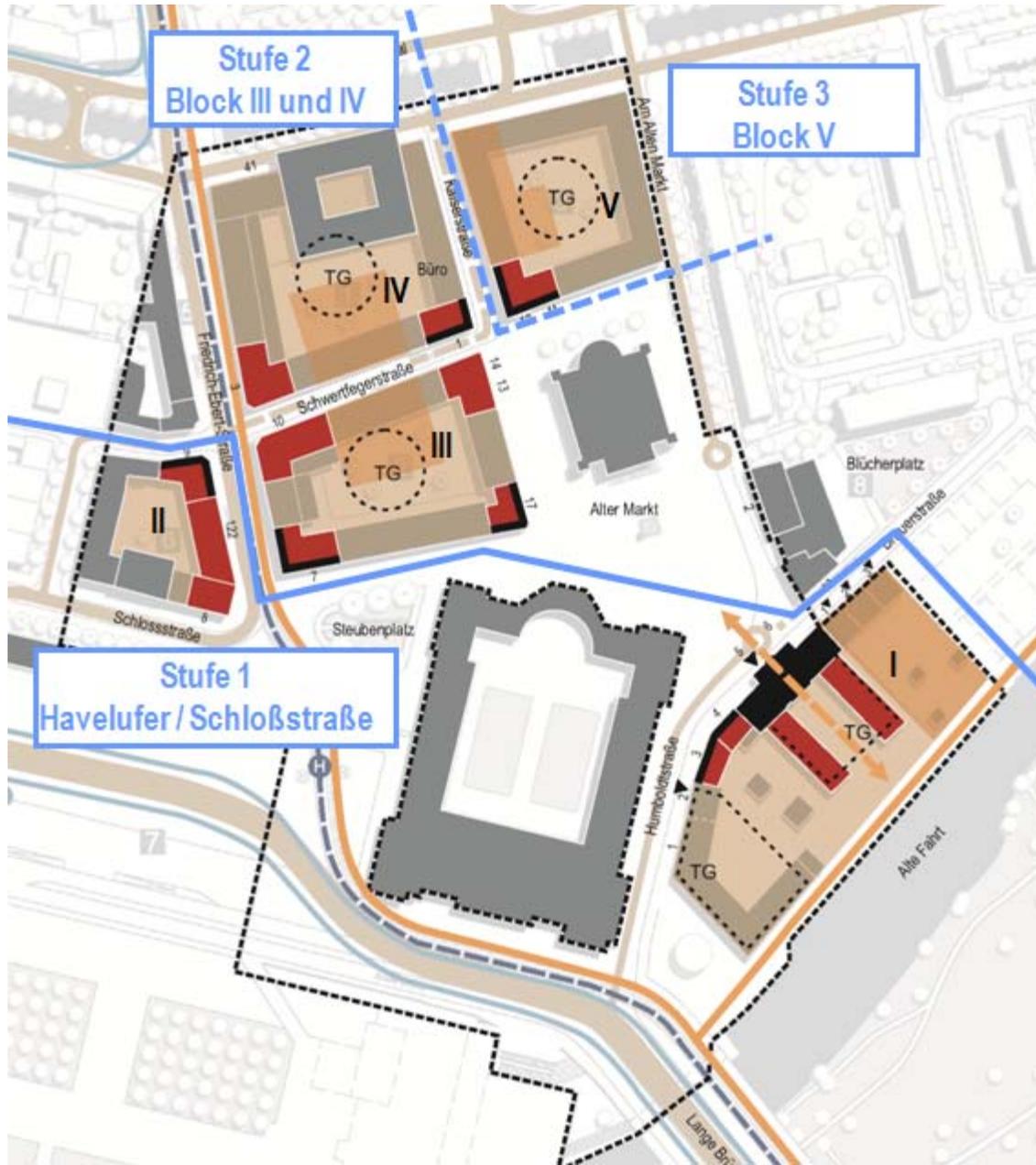
Herr Goetzmann informiert, dass gegenwärtig die Beantwortung der Großen Anfrage 16/SVV/0299 Bürgerbegehren "Kein Ausverkauf der Potsdamer Mitte" in Vorbereitung ist, die die gewünschten Informationen enthalten wird.



Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes für die Blöcke III und IV

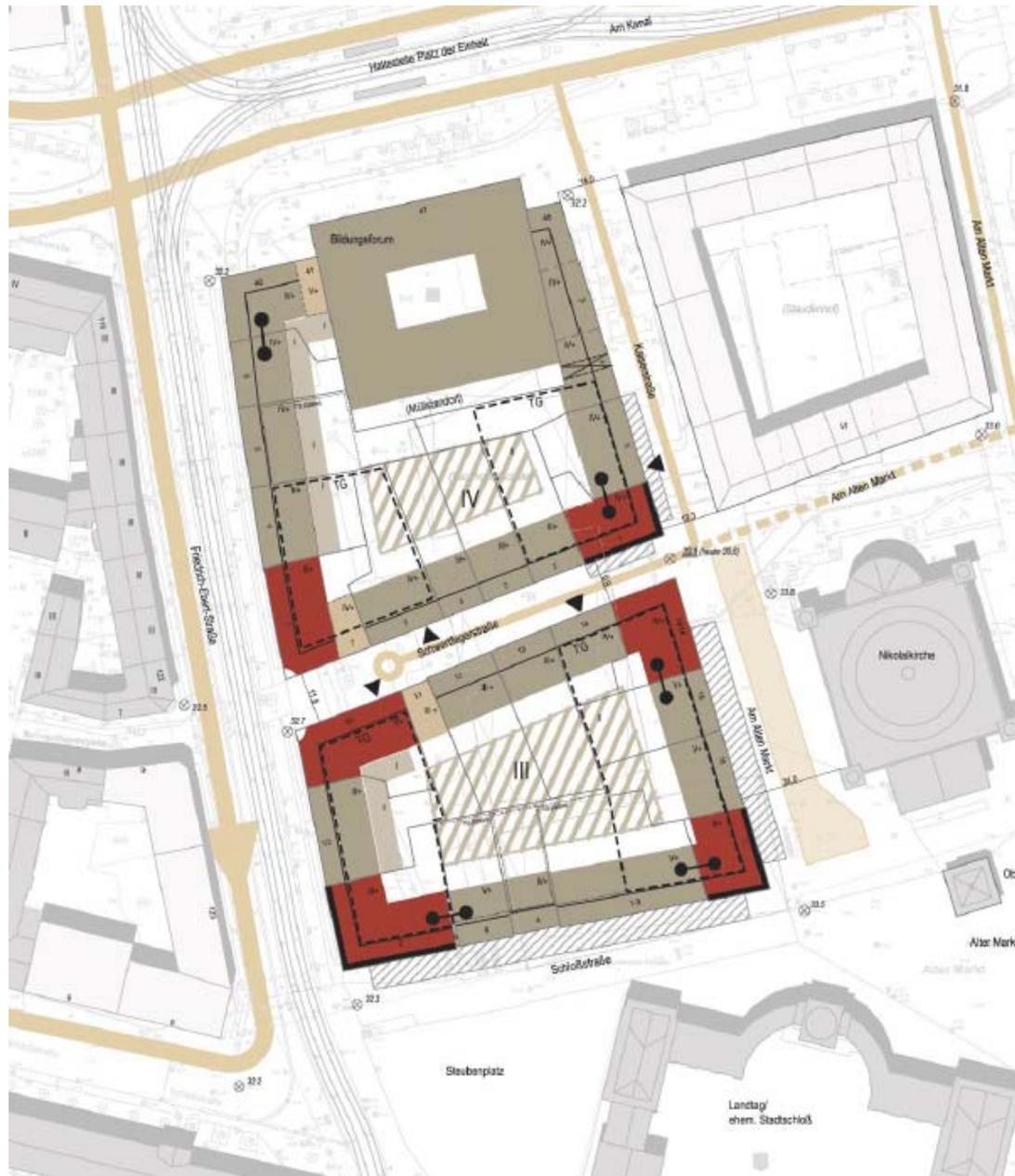
DS 16/SVV/0269

Umsetzung Leitbautenkonzept

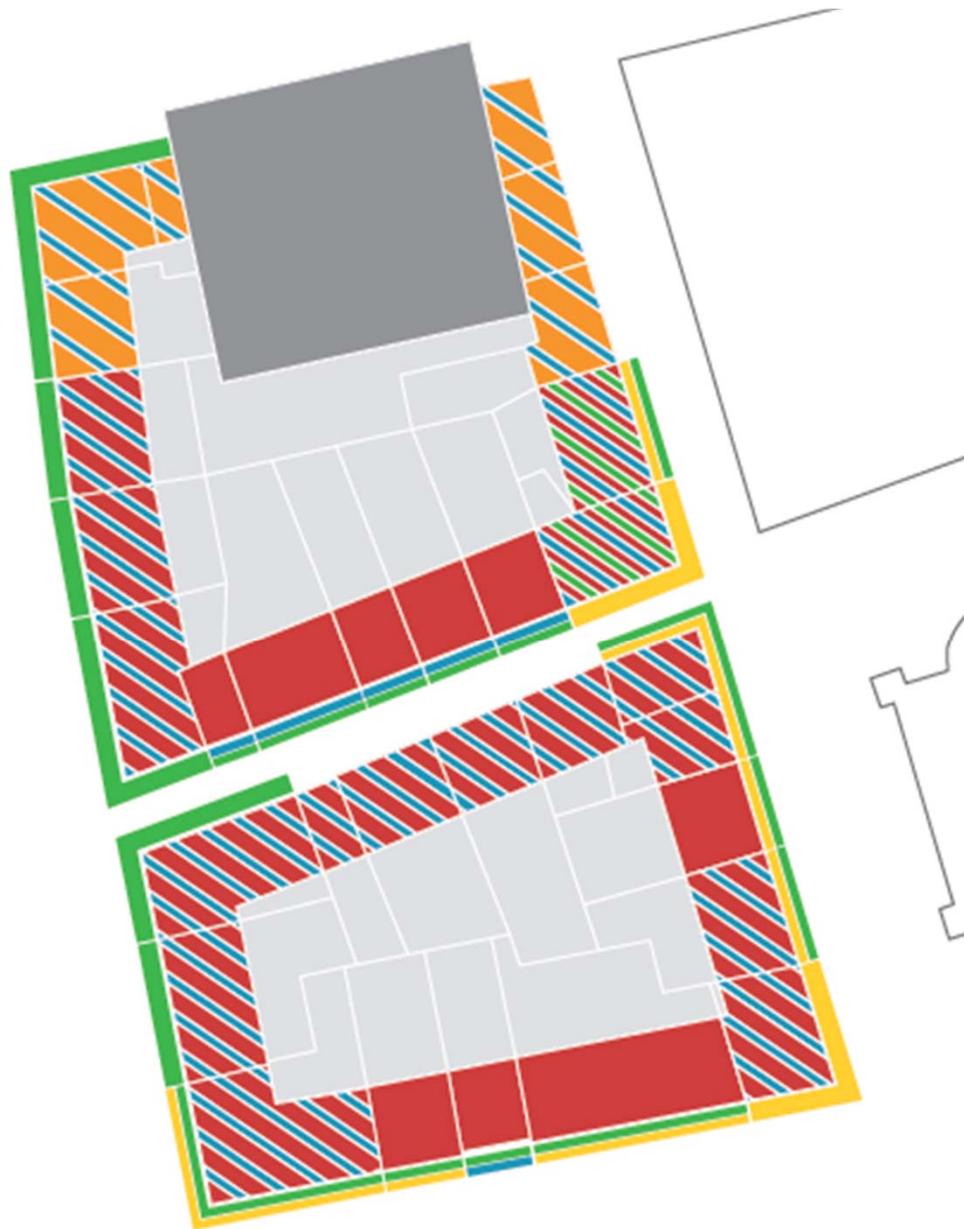


-  Untersuchungsgebiet
-  Gebäude Bestand bzw. abgestimmte Planung
-  Gebäude Planung
-  Gebäude Planung: Leitbau
-  Gebäude Planung: Leitfassade
-  Gebäude Planung: Leitlinien Gestaltungsvorgaben
-  Nutzungsempfehlung Mischnutzung / Wohnnutzung
-  Potenzialbereich Tiefgarage
-  Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt
-  Individuelle Stellplatzlösungen
-  Buslinie (mit Haltestelle)
-  Tramlinie (mit Haltestelle) - langfristig geplantes Netz
-  Wichtige Rad- und Fußwegverbindung
-  Öffentliche Durchwegung (während der Öffnungszeiten Museum Barberini)
-  Haupterschließungsstraße (Breite Straße)
-  Straße (Kat 1)
-  Straße (Kat 2)
-  Sackgasse
-  Fußgängerzone
-  Anliegerstraße

Blockkonzepte Städtebau



-  Hauptgebäude-Zone (mit Gestaltungsleitlinien / Leifassaden)
-  Erweiterte Erdgeschosszone
-  Remisenzone
-  Fugenbebauung
-  Historische Parzellengrenze als Gestaltungselement / Abgrenzung zu Fugenparzelle
-  Straßenseitiges Satteldach (35-45° Dachneigung)
-  Hofdurchgang
-  Sondernutzung im öffentlichen Raum (Außengastronomie)
-  Höhen im Bestand / Geplante Höhen (ungefähr)
-  Höhen im Bestand / Geplante Höhen (ungefähr)
-  Grundstücksübergreifende Nutzung zulässig (lt.Pass)
-  Straße (Kategorie 1)
-  Straße (Kategorie 2) / perspektivisch
-  Sackgasse
-  Potenzialbereich für Aufstellflächen zur Anlieferung
-  TG-Zu- und Ausfahrt
-  TG (mit Anschlussoption)
-  Blocknummer



Empfehlungen Haupt- und Nebennutzung bzw. Mix

- Wohnen
- Sonderwohnformen (Boardinghouse/ Hotel, gebundener Wohnungsbau, Studenten)
- Büro / Atelier
- Einzelhandel / Dienstleistungen

Empfehlungen EG-Zone

- Büro / Atelier
- Einzelhandel / Dienstleistungen
- Gastronomie

Verkehrsstruktur



- Tramtrasse
- Haupterschließungsstraße
- Verkehrsberuhigter Bereich / Sackgasse
- Perspektivische Planung
- Übergeordneter Radweg
- Platzfläche
- Anlieferzone
- ▭ Tiefgarage / Erweiterungsoption
- ▶ kombinierte Zu- und Ausfahrt

Anzahl Stellplätze: 137 (169)

Herleitung Parzellierung



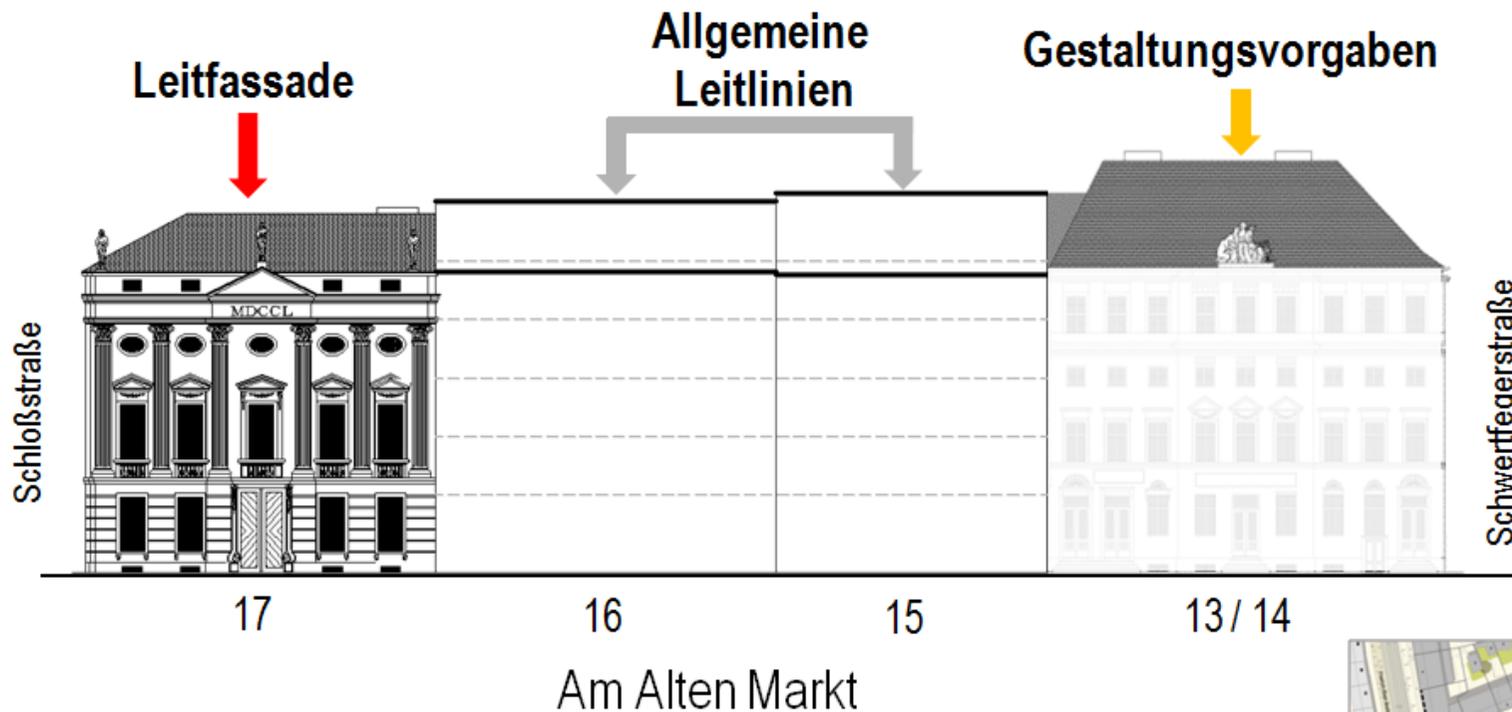
Empfehlung Losbildung



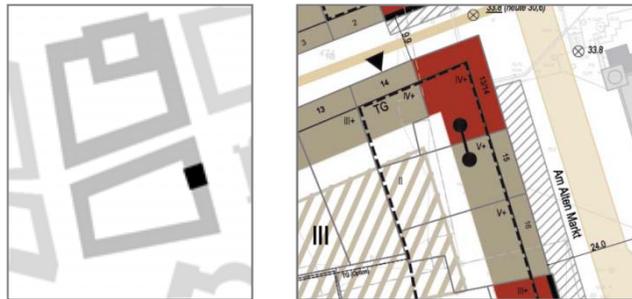
16 Los mit Nummer

(Grundlage: Städtebaulicher Entwurf, Planergemeinschaft)

Ziele und Leitlinien, Gestaltungsvorgaben



Beispiel Grundstückspass, Block III „Am Alten Markt 15“



Allgemeine Daten

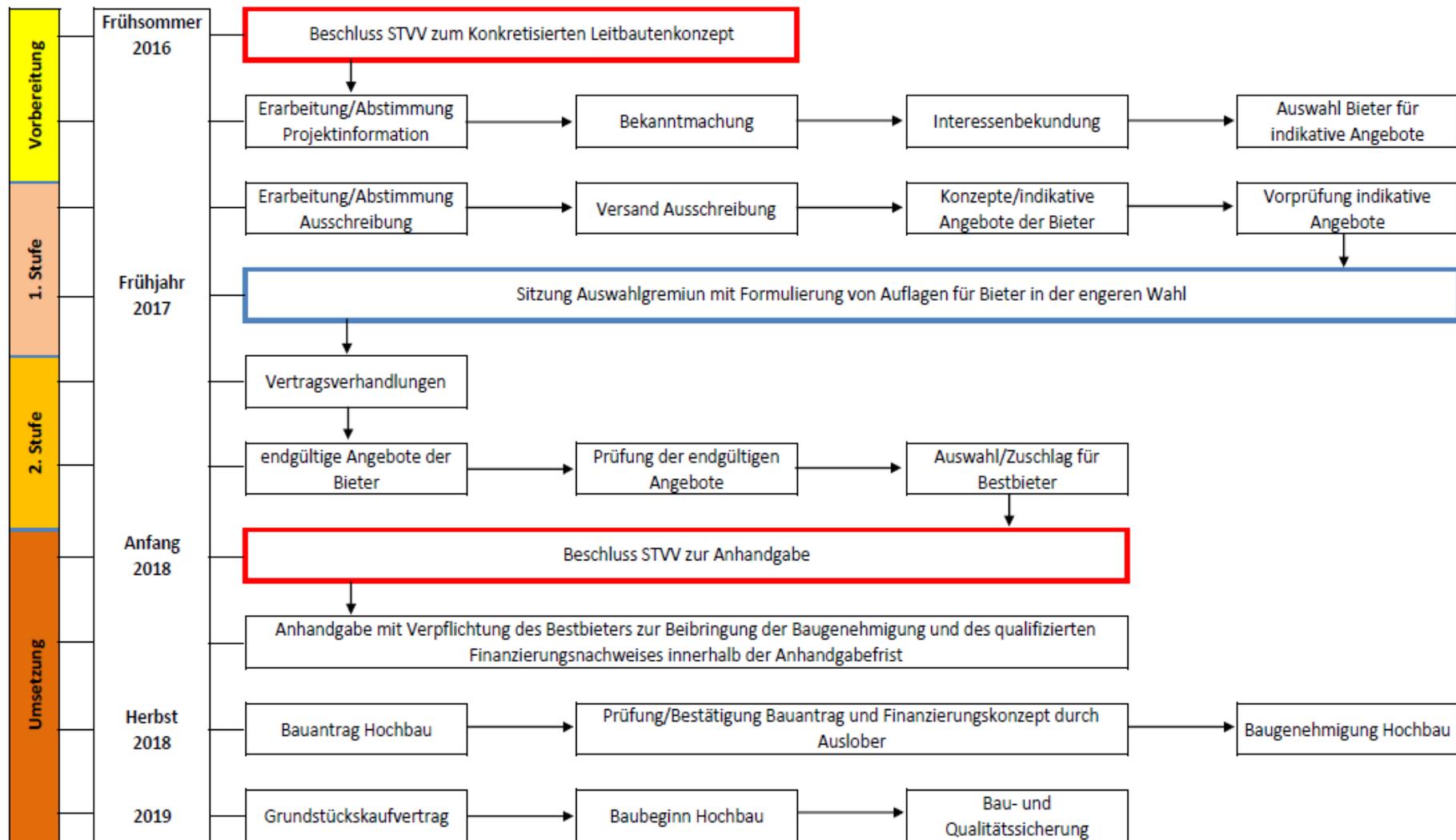
Straße/ Hausnummer	"Am Alten Markt 15"	
Grundstücksgröße (ca.)	442 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	195 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit V+, Hof: II)	Vorderhaus: 1.065 qm Hof: 125 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	14,9 m	
Grundstückstiefe (ca.)	30,1 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	Sondernutzung auf maximal 6,00 m breitem Streifen Am Alten Markt möglich	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

Alle Ziele und Leitlinien (siehe Anlage) sind zu berücksichtigen. Spezifische Regelungen und Ausnahmen sind den Vorgaben des Grundstückspasses zu entnehmen.
Im Zweifel gelten die Inhalte des Grundstückspasses.

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	Mindestens 50% der BGF als Wohnnutzung		OG: Wohnen EG: Gastronomie/ Dienstleistung/ Einzelhandel; Freiwilliges Angebot an mitpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 13 m	Hofbebauung: Remise
Fassadengestaltung	gemäß Leitlinien		das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgaben		Stehende Fensterformate empfoh- len
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	Max. TH: 15,30 m Max. FH: 19,50 m	Straßenseitiges Sattel- dach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung	Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform
Dachdeckungsmaterial	Gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; Straßenseitig keine Wärmedämmverbundsys- teme; Putzkörnung in oberer Decklage: ≤ 1 mm		
Hofbebauung / Hofnutzung	Bebauung maximal // Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m; Gemeinsame Freiflächengestaltung und - nutzung mit Am Alten Markt 13/14		
Tiefgarage	Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen mit Schwertfegerstraße 14 (Einfahrt), Am Alten Markt 13/14, 16 und 17 sowie Schloßstraße 1-3		
Durchwegung / Dienstbarkeiten	ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG- Grundstücke in Abhängigkeit der beulichen Umsetzung der TG		
Los 5	zusammen mit Am Alten Markt 13/14 und Schwertfegerstraße 14		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die geneu- ten Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen und Retlungswegen zu bestimmen. - Perzellenübergreifende Nutzung mit Am Alten Markt 13/14 zulässig - Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hofreife Fläche dürfen maximal bebaut werden) - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu bean- tragen. 		

Ausschreibung Blöcke III und IV - Schema Verfahrensschritte



Mai 16



Vielen Dank
für die Aufmerksamkeit.