



24/SVV/0802

Antrag
öffentlich

Zurückweisung der Petition des Herrn Dirk Bumann betreffend "Stoppt den Turmbau in der Medienstadt – für eine maßvolle Bebauung von Potsdam-Babelsberg!"

<i>Einreicher:</i>	<i>Datum</i>
Stadtverordneter Dr. Wegewitz als Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung	01.08.2024

<i>geplante Sitzungstermi ne</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
25.09.2024	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Petition des Herrn Dirk Bumann bezüglich „Stoppt den Turmbau in der Medienstadt – für eine maßvolle Bebauung von Potsdam-Babelsberg!“, wird zurückgewiesen.

Begründung:

Herr Dirk Bumann hat in der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 10.04.2024 eine Unterschriftenliste zur Petition „**Stoppt den Turmbau in der Medienstadt – für eine maßvolle Bebauung von Potsdam-Babelsberg!**“ übergeben.

Es haben sich sowohl der Ausschuss für Partizipation, Transparenz und Digitalisierung am 30.04.2024 als auch der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raums am 07.05.2024 intensiv mit der Petition befasst und schlagen o.a. Beschlussfassung sowie folgendes Antwortschreiben an den Petenten vor:

In der Petition „Stoppt den Turmbau in der Medienstadt“ wird gefordert, den Bau eines Bürohochhaus-Komplexes zu stoppen, um im Gegenzug eine bedarfsgerechte, integrative und ökologische Bebauung für Babelsberg möglich zu machen.

Es wird ausgeführt, dass mitten in Babelsberg zwischen Filmstudios, Schulcampus und Wohnsiedlungen ein gewaltiger und völlig überdimensionierter Bürohochhaus-Komplex entstehen solle, mit 300 Mio. EUR Baukosten, mehr als 60 Meter Höhe und 5.000 Arbeitsplätzen. Die Petenten sprechen sich dafür aus, dass sich die Bebauung an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten muss. Für ein Projekt dieser Größenordnung wird gefordert, folgende Themenfelder in den Fokus der Diskussion zu rücken:

- (a) Transparente öffentliche Willensbildung
- (b) Adäquate Bedarfsanalyse

- (c) Infrastruktur und Stadthaushalt
- (d) Ökologie und Nachhaltigkeit
- (e) Einbettung in das Quartier

Die Ausführungen sind insbesondere im Zusammenhang mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.2022 zur Durchführung eines Werkstattverfahrens 21/SVV/1209 zu beantworten.

(a) Transparente öffentliche Willensbildung

Der im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raums (SBWL) vorgestellte Entwurf von Daniel Libeskind für eine Bebauung an der Großbeerenstraße / August-Bebel-Straße entsprach nicht den Festsetzungen des zu diesem Zeitpunkt rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ i. d. F. der 3. Änderung. Zu diesem Zeitpunkt befand sich der Nachfolgebebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ in Aufstellung. Die dem Entwurf von Daniel Libeskind entnehmbare Bebauung widersprach auch den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 „Medienstadt“. Eine Änderung des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 119 „Medienstadt“ wurde aus stadtplanerischer Sicht, insbesondere auf Grund des fortgeschrittenen Verfahrensstands, nicht angestrebt. Vielmehr wurde ein offener städtebaulicher Wettbewerb empfohlen. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss in der Sitzung vom 26.01.2022 die Durchführung eines öffentlichkeitswirksamen Werkstattverfahrens unter besonderer Berücksichtigung von sieben Themenfeldern. Das Werkstattverfahren soll in der Trägerschaft des Grundstückseigentümers durchgeführt werden. Neben dem Grundstückseigentümer und dessen Architekturbüro (Konzeptverfasser des vorliegenden architektonischen Konzepts) sind die Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, der Gestaltungsrat, eine Vertreterin/ein Vertreter der Bürgerinitiative „Medienstadt“ und die Verwaltung sowie die Denkmalbehörden von Stadt und Land einzubeziehen. Im Rahmen des Werkstattverfahrens sind mindestens zwei öffentliche Termine vorzusehen. Dabei ist auch eine Beteiligung von Anrainern und Anwohnern aus den Medienstadt, der Großbeeren- sowie August-Bebel-Straße sowie dem Musikerviertel und die Mitwirkung von Vertretern der Medienwirtschaft vorzusehen.

Unter Einhaltung dieser beschlossenen Prämissen wurde das Werkstattverfahren gestartet und bislang unter Durchführung zweier von drei vorgesehenen öffentlichkeitswirksamen und medial begleiteten Werkstattterminen fortgeführt. Grundlage für die Ausgestaltung der Werkstatttermine waren jeweils die sieben inhaltlichen Schwerpunkte des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung. Seit Abschluss des zweiten Werkstatttermins ruht das Verfahren, da der Eigentümer die bis dahin gewonnenen Erkenntnisse des Werkstattverfahrens mit der Planung in Abgleich bringen und einen stärkeren Fokus auf die Fertigstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 119 „Medienstadt“ legen möchte. Die Wiederaufnahme des Verfahrens ist erst dann wieder zu erwarten, sobald der Eigentümer eine Fortführung der Planungsabsichten signalisiert.

Das Verfahren und die Werkstatttermine am 26.08.2022 und 25.11.2022 sind unter größtmöglicher Ausgestaltung partizipativer Elemente durchgeführt worden. Der im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung festgelegte Teilnehmerkreis wurde erweitert und darüber hinaus auch anderen Interessierten und Betroffenen die Möglichkeit zur Teilnahme über eine digitale Plattform geboten. Informationen zum Verfahrensstand und zu den Ergebnissen der Werkstatttermine wurden zugänglich gemacht.

(b) Adäquate Bedarfsanalyse

Das Grundstück auf das sich der Entwurfsverfasser bezieht, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ als eingeschränktes Gewerbegebiet GE-e2 festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 119 „Medienstadt“ sieht für das Grundstück ebenfalls eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet GE-e2 vor. Hinsichtlich der Nutzungsart ist an diesem gewerblich geprägten Standort folglich keine Wohnnutzung vorgesehen.

Das Werkstattverfahren, das sich mit dem Entwurf von Daniel Libeskind auseinandersetzt und vom Bebauungsplanverfahren entkoppelt ist, sieht per Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.2022 auch eine inhaltliche Prüfung zur Nutzungsart innerhalb des Entwurfs, bzw. der zu erbringenden Alternativentwürfe vor:

- Punkt 7. Funktionale Stärkung der Medienstadt
- Punkt 8. Teilweise Öffentliche Nutzungen der Erdgeschosse und/oder der Obergeschosse
- Punkt 9. Entwicklung von Angeboten für die Medienwirtschaft, Ermittlung der Bedarfe und Bereitstellung günstiger Angebote für Gründer und Start-Ups im Medienbereich, ggf. auch für Bedarfe des HPI
- Punkt 15. Auswirkungen auf die Mietenentwicklung im unmittelbaren Umfeld, v.a. in Babelsberg, sowie in den benachbarten Wohngebieten, z.B. Am Stern und Entwicklung potentieller Gegenmaßnahmen zur Erhaltung der Zusammensetzung des bestehenden Bevölkerungsmilieus

(c) Infrastruktur und Stadthaushalt

Im Kontext des Werkstattverfahrens hat sich die Notwendigkeit einer verkehrstechnischen Untersuchung herausgestellt. Diese Untersuchung wurde durch den Eigentümer beauftragt. Sobald das Ergebnis dieser Untersuchung vorliegt, stellt dies eine wesentliche Analysegrundlage für den noch ausstehenden dritten Werkstatttermin dar.

Aus dem Beschluss der Stadtverordneten vom 26.01.2024 ergeben sich ebenfalls inhaltliche Schwerpunkte, die dieses Themenfeld der Petition berücksichtigen:

- Punkt 13. Mobilitätskonzept für sicheren Fuß- und Radverkehr (einschließlich Übergang zum Bahnhof Medienstadt) sowie den ÖPNV und motorisierten Verkehr mit deutlicher Priorisierung des Umweltverbundes
- Punkt 14. Analyse der durch die hohe Anzahl an Arbeitsplätzen auf dem Gelände Erwarteten (Mehr-) Bedarfe an sozialer Infrastruktur, z.B. Schul- und Kitaplatzversorgung

(d) Ökologie und Nachhaltigkeit

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 „Medienstadt Babelsberg“ i. F. d. 3. Änderung ist bereits eine bebaubare Grundfläche von 14.500m² festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ sieht in der Entwurfsfassung eine Grundstücksausnutzung (GRZ) von 0,65 vor.

Diese potentielle Bebaubarkeit des Grundstücks resultiert aus dem abwägungsgestützten Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung und wird mittels Beschluss der Stadtverordnetenversammlung legitimiert. Die Belange unter anderem des Klima-, Natur-, und / oder des Denkmalschutzes finden hierbei Berücksichtigung.

Da der Entwurf von Daniel Libeskind nicht in Gänze durch das bestehende Baurecht oder durch das Baurecht des Bebauungsplanentwurfs Nr. 119 gedeckt ist, findet eine Auseinandersetzung mit den Themenfeldern Ökologie und Nachhaltigkeit innerhalb des Werkstattverfahrens statt. Auch hier sieht der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 21/SVV/1209 inhaltliche Schwerpunkte für das Verfahren vor:

- Punkt 1. Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit verschiedener baulicher Dichten durch drei städtebauliche Varianten durch Studio Libeskind, mit der Orientierung am B-Plan Entwurf Nr. 119, einer mittleren Variante sowie einer Variante mit maximal 94.000 m² BGF.
- Punkt 2. Analyse der Sichtbarkeit der Gebäude aus dem engeren und weiteren Stadtraum unter Vermeidung der Störung wichtiger stadtbildprägender Sichtbezüge sowie Rücksichtnahme auf sensible Nutzungen im unmittelbaren

Umfeld sowohl in der Medienstadt als auch in den benachbarten Wohngebieten, dreidimensionale Simulation aus menschliche Blickperspektive und aus verschiedenen Distanzen im Sinne einer Befahrung entlang der östlichen Großbeerenstraße ab Findling, entlang der Straße an der Sandscholle, entlang der gesamten August-Bebel-Straße sowie vom Flatowturm und vom Pfingstberg aus.

- Punkt 3. Analyse der Auswirkungen auf Belichtung und Besonnung.
- Punkt 4. Verzicht auf eine Vorab-Festlegung der Höhe der Gebäude.
- Punkt 5. Den Orientierungsrahmen für das Maß der baulichen Nutzung bilden der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 und das vorliegende architektonische Konzept (ca. 94.000 m² Geschossfläche).
- Punkt 6. Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen.
- Punkt 10. Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung durch die Gebäude und Freiflächen, d.h. eine nachhaltige und energieeffiziente bzw. ökologische Bauweise nach geltenden Standards sowie eine städtebauliche Gebäudekubatur und Freiflächenbeschaffenheit, die den Herausforderungen des Klimawandels und der Klimaanpassung Rechnung trägt. Studentenwohnheimen etc.

(e) Einbettung in das Quartier

Das Werkstattverfahren sieht ebenfalls durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eine thematische Auseinandersetzung des Entwurfs hinsichtlich der städtebaulichen Qualitäten, aber auch der Auswirkungen auf das nähere und weitere Umfeld vor:

- Punkt 11. Gestaltung der Freiflächen – mit einem besonderen Fokus bei den Themen Aufenthaltsqualität, Funktionalität für die Anwohner:innen jeden Alters im Kiez, Gestaltung und dem Umgang mit Regenwasser. Insbesondere zu berücksichtigen ist hier eine zielgruppenorientierte und gemeinwohlorientierte Freiflächennutzung in der direkten Nachbarschaft zu den Einrichtungen wie Lindenpark, Filmuniversität, Filmgymnasium.
- Punkt 12. Umgang mit dem Denkmal im Plangebiet.
- Punkt 16. Analyse und Vermeidung von (potentiell) bedrohlichen Räumen (Angsträumen) auf den Freiflächen und in den öffentlich genutzten Gebäudeflächen.
- Punkt 17. Zusammenfassung: Konkretisierung des vorliegenden architektonischen Konzeptes des Architekten, das sich aus der künftigen Entwicklung der Medienstadt ableiten soll und zugleich gegenüber bestehenden städtebaulichen Strukturen vermittelt.

Fazit

In der Zusammenschau der hier aufgeführten Aspekte kann festgestellt werden, dass eine umfängliche Prüfung aller Belange der Petition durch das Werkstattverfahren abgedeckt ist.

Die Petition wird daher zurückgewiesen.

Anlagen:

1 Petition

öffentlich

Dirk Bumann

Potsdam

AN: Bauausschuss & Stadtverordnetenversammlung Potsdam

Petition:

Mitten in Babelsberg zwischen Filmstudios, Schulcampus und Wohnsiedlungen soll ein gewaltiger und völlig überdimensionierter Bürohochhaus-Komplex entstehen. Geplant wird mit 300 Mio. € Baukosten, mehr als 60 Meter Höhe und 5.000 Arbeitsplätzen. (1)

Das wäre eines der größten Büro-Bauvorhaben im Land Brandenburg (2). Nur 14 Tage sind zwischen der Vorstellung im Bauausschuss und der Festlegung auf diesen Entwurf vergangen (3), die Suche nach Alternativen und somit der besten Lösung für Potsdam ist von der Stadt offensichtlich nicht gewünscht. Über Jahrzehnte entwickelte Bauleitplanung und damit geltendes Baurecht wird konterkariert.

Unterstützen Sie uns mit Ihrer Stimme, den Bau zu stoppen, um im Gegenzug eine bedarfsgerechte, integrative und ökologische Bebauung für Babelsberg möglich zu machen!

Die Bebauung muss sich an den Bedürfnissen der Menschen ausrichten. *"Als Bürgermeister werde ich dafür sorgen, dass wir Potsdamerinnen und Potsdamer das Tempo bestimmen und nicht die Investoren"* (4). Genau mit diesem Statement hat Mike Schubert (OB Potsdam, SPD) vor seiner Wahl geworben. Dies sollte die Leitlinie für eine umsichtige und bürgernahe Stadtentwicklung werden.

Für ein Projekt dieser Größenordnung müssen die folgenden Themenfelder in den Fokus der Diskussion rücken:

- (a) Transparente öffentliche Willensbildung
- (b) Adäquate Bedarfsanalyse
- (c) Infrastruktur und Stadthaushalt
- (d) Ökologie und Nachhaltigkeit
- (e) Einbettung in das Quartier

Begründung:

(a) Transparente öffentliche Willensbildung - Kein Investoren-getriebenes Verfahren

Das städteplanerische Verfahren, welches die Abwägung unterschiedlicher Interessen zu berücksichtigen hat, wird komplett auf den Kopf gestellt. Es hat keine öffentliche Willensbildung stattgefunden, die eine Änderung des Bebauungsplans in dieser Größenordnung rechtfertigt (5). Auf Basis nicht realitätsgetreuer Darstellungen durch das Büro Libeskind (Stichwort: *"Babelsberg hat keine Hochhaus-Skyline wie New York"*) (6) hat der Bauausschuss entschieden, dass es keinen Architektenwettbewerb geben soll. Dieses Vorgehen steht in klarem Widerspruch zur Kooperationsvereinbarung (7) von SPD, GRÜNE und LINKE. Es braucht alternative Vorschläge, damit die für Potsdam beste Lösung gefunden werden kann!

Petition Stoppt den Turmbau in der Medienstadt - für eine maßvolle Bebauung von Potsdam-Babelsberg!

(b) Adäquate Bedarfsanalyse - mehr Wohnraum wird benötigt

Ein Bedarf für 5.000 Arbeitsplätze im Bereich Medien und Wissenschaft existiert am Standort Babelsberg selbst nach den Erhebungen der Verwaltung nicht! Das „Stadtentwicklungskonzept Gewerbe 2030“ (8) geht von nur ca. 2.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen bis 2030 für Wissenschaft, IT und Medien in ganz Potsdam aus. Was Potsdam dringend benötigt, ist bezahlbarer Wohnraum zur Vermeidung weiter stark steigender Mieten. Das aktuelle Konzept berücksichtigt dies in keiner Weise!

(c) Infrastruktur und Stadthaushalt - Investitionskosten in Millionenhöhe für die Stadt?

Durch die Schaffung des Gebäudekomplexes wird es zu einer Erhöhung des Verkehrs kommen. Die heutige Infrastruktur am Standort ist dafür nicht ausgelegt (Straßen, ÖPNV mit DB-Regionalverkehr, Buslinien, aber ohne Trambahnbindung und fehlende Kitas & Schulen). Des Weiteren würden 5.000 neue Arbeitsplätze einen erheblichen Zuzug nach sich ziehen und die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich steigern. Die Stadt wäre gezwungen, in den nächsten Jahren stark in die öffentliche Infrastruktur zu investieren und zwar aufgrund der angespannten Haushaltslage wohl zu Lasten anderer wichtiger Projekte.

(d) Ökologie und Nachhaltigkeit - kein Gebäude für das 21. Jahrhundert

Die enge Bebauung und großräumige Versiegelung der Fläche würde u.a. zur Aufheizung des bebauten Areals und der Umgebung führen. Durch eine Unterbindung der flächenhaften Versickerung von Regenwasser käme es zur Austrocknung der oberen Bodenschichten. Aufgrund des zu erwartenden Anstieges des Individualverkehrs ist ferner mit mehr Luftschadstoffen und Lärm zu rechnen. In der Folge sind nachteilige Veränderungen des vorhandenen Ökosystems zu erwarten, beispielsweise für die vorhandenen Bäume als grüne Lunge und Lebensraum der Tier- und Insektenwelt. Darüber hinaus ist nicht bekannt, ob und wie der geplante Komplex energieautark und emissionsneutral funktionieren kann. Bei dem Komplex ist ein zukunftsorientiertes Konzept für das 21. Jahrhundert nicht erkennbar (9), obwohl Potsdam 2019 den Klimanotstand erklärt hat mit der Selbstverpflichtung, Klimaauswirkungen bei allen Beschlüssen zu prüfen. (10)

(e) Einbettung in das Quartier - ein Fremdkörper in der Umgebung

Der Komplex ist für die Medienstadt massiv überdimensioniert; das *„Ensemble könnte an der achtspurigen A5 stehen und die Einfahrt nach Mannheim markieren“* (11). Neubauten müssen sich nach den rechtlichen Vorgaben in die bestehende Bebauungsstruktur einfügen, das Areal der Medienstadt ist aber umgeben von Wohngebieten im Norden, Westen und Osten und von niedergeschossigen Gewerbebauten im Süden. Das Ziel, das Areal der Medienstadt nach außen zu öffnen, wird durch den Bau nicht erreicht.

E-Mail: petition-medienstadt@gmx.de

Bei einem derartigen Bauprojekt gibt es viele Aspekte, die diskutiert werden müssen. Schreiben Sie Ihre Gedanken zu den Themen Bedarf, Soziales, Verkehr, Medienwirtschaft, Umweltschutz, Finanzpolitik, Gesundheit, Stadtentwicklung, Denkmalschutz, Architektur und Bürgerbeteiligung gern in die Kommentare!

(1) BauNetz, 13.12.2021, [Link](#).

(2) Immobilien Aktuell Magazin, 30.03.2020, [Link](#).

(3) Vorlage - 21/SVV/1209, abgerufen am 10.01.2022, [Link](#)

(4) Zukunftsprogramm, S. 4, [Link](#).

(5) Märkische Allgemeine vom 20.11.2021, Seite 17 / Potsdam | Potsdamer Zeitung, S. 17, [Link](#).

Petition Stoppt den Turmbau in der Medienstadt - für eine maßvolle Bebauung von Potsdam-Babelsberg!

- (6) Potsdamer Neueste Nachrichten vom 03.01.2022, 22:30 Uhr, [Link](#).
- (7) Kooperationsvereinbarung, Potsdam, 11. September 2019, [Link](#).
- (8) Stadtentwicklungskonzept Gewerbe der Landeshauptstadt Potsdam 2030, Berlin, 17.12.2020, [Link](#).
- (9) Vorlage - 20/SVV/0061 sowie Vorlage - 21/SVV/1209 mit den jeweiligen Anhängen.
- (10) Pressemitteilung Nr. 499 vom 14.08.2019, [Link](#).
- (11) Märkische Allgemeine vom 07.12.2021, Seite 14 / Potsdam | Potsdamer Zeitung, [Link](#).

Im Namen aller Unterzeichnenden:

+++ Achtung +++ Unterschriftenlisten mit personenbezogenen Daten sind nicht zur Veröffentlichung bestimmt +++ Nur für den internen Gebrauch +++