

Dirk Bumann

14482 Potsdam

An den

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen
und Entwicklung des ländlichen Raumes
der Stadt Potsdam

Sitzung am 16. September 2025

Tagesordnungspunkt Ö 4.7

„Stoppt den Turmbau in der Medienstadt“

Potsdam, den 10. September 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in ihrer Sitzung am 16. September 2025 ist unter dem Tagesordnungspunkt Ö 4.7 Ihre Vorberatung über einen Vorschlag des Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung (24/SVV/0802) ausweislich der Tagesordnung vorgesehen.

Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung schlägt eine Zurückweisung der Petition „Stoppt den Turmbau in der Medienstadt - für eine maßvolle Bebauung von Potsdam- Babelsberg“ vor.

Zur Begründung wird in dieser Beschlussvorlage im wesentlichen ausgeführt, mit dieser Petition werde eine bedarfsgerechte, integrative und ökologische Bebauung gefordert mit einer transparenten öffentlichen Willensbildung, einer adäquaten Bedarfsanalyse und unter Berücksichtigung der Belange von Infrastruktur und Stadthaushalt sowie Ökologie und Nachhaltigkeit. Schließlich solle eine integrative Bebauung mit einer Einbettung in das Quartier (Babelsberg) erfolgen.

Diesen Forderungen würde nach der Begründung des Vorsitzenden den Stadtverordnetenversammlung in seiner oben genannten Beschlussvorlage bereits mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Januar 2022 zur Durchführung eines Werkstattverfahrens (21/SVV/1209) Rechnung getragen. In dem Werkstattverfahren erfolge eine umfängliche Prüfung aller Belange der Petition, sodass die Forderungen aus der Petition bereits erfüllt seien und damit die Petition zurückzuweisen sei.

Diesen Ausführungen des Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung ist entgegenzutreten, weil das oben erwähnte Werkstattverfahren unter den dort gegebenen Rahmenbedingungen schon kein taugliches Mittel zur Erfüllung der Forderungen der Petition sein kann.

Zu den einzelnen Forderungen der Petition ist im Hinblick auf das Werkstattverfahren folgendes festzustellen:

1. Transparente öffentliche Willensbildung

In seiner Begründung führt der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung insoweit zunächst zutreffend aus, dass der Entwurf der Bebauung durch Daniel Libeskind weder nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan (BP) Nr. 41 noch dem beabsichtigten BP Nr. 119 geltendem Baurecht entspräche und damit nicht genehmigungsfähig wäre. Deshalb sei die Durchführung eines öffentlichkeitswirksamen Werkstattverfahrens unter der Trägerschaft des Grundstückseigentümers durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26. Januar 2022 beschlossen worden. In diesem Beschluss seien 17 Themenfelder für das Werkstattverfahren vorgegeben worden und in dem Werkstattverfahren seien bereits zwei Termine (26. August 2022 und 25. November 2022) „unter größtmöglicher Ausgestaltung partizipativer Elemente durchgeführt worden.“

Völlig unstreitig ist nach diesen Ausführungen, dass der vorgestellte Entwurf des Architekten Libeskind nicht annäherungsweise dem derzeit geltenden Baurecht (BP Nr. 41) oder dem bereits in der Entstehung begriffenen zukünftigen Baurecht (BP Nr. 119) entspricht und damit weder derzeit noch zukünftig nach dem geltenden Baurecht genehmigungsfähig wäre.

Soweit allerdings der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung auf das Werkstattverfahren unter der Trägerschaft des Grundstückseigentümers verweist, wird durch dieses den Forderungen der Petition schon deshalb nicht ansatzweise Rechnung getragen, weil die Stadt mit diesem Verfahren unter privater Trägerschaft ihrer städteplanerischen Verantwortung nicht gerecht wird.

Nach § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind hierzu von der Gemeinde in eigener Verantwortung Bauleitpläne, mithin insbesondere Bebauungspläne, zu erstellen, in denen zahlreiche in § 1 BauGB genannte Prämissen zu berücksichtigen sind, insbesondere die Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB) und die Erhaltung und Entwicklung der Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Nicht mehr aber auch nicht weniger als die Erfüllung dieser gesetzlichen Vorgaben wird in der Petition gefordert.

Es wird gefordert, dass die Stadt Potsdam als zuständige Gemeinde im Sinne des Baugesetzbuches ihr gesetzlich vorgesehenes Privileg zur Entwicklung der Bauleitplanung und damit der Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde unter Berücksichtigung demokratischer Grundsätze ausübt und so ihrer Verantwortung gerecht wird.

Diesem Anspruch trägt das Werkstattverfahren unter keinem Gesichtspunkt Rechnung:

- Das Werkstattverfahren dient selbst nach den Ausführungen des Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung in seinem Beschlussentwurf nicht einer Planung und Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der Vorgaben aus § 2 BauGB. Es dient vielmehr allein der Klärung der Frage, ob das vorgestellte Bauprojekt des Architekten Libeskind trotz seines eklatanten Verstoßes gegen geltendes und geplantes Baurecht (BP 41 und BP 119) gleichwohl realisierbar sein könnte.
- Das Werkstattverfahren läuft unter privatrechtlicher Trägerschaft des Grundstückseigentümers und nicht der Stadt, die als Gemeinde nach dem Baugesetzbuch für die Planung aber zuständig ist.
- Trotz der Vorgaben durch die Stadtverordnetenversammlung entscheidet damit der Grundstückseigentümer im Rahmen seiner Befugnisse als Träger des Werkstattverfahrens über den Umfang der Prüfung.

Dies wurde besonders evident, als dem Architekturbüro nach dem ersten Werkstatttermin im August 2022 für den nächsten Termin aufgegeben wurde, nunmehr drei Varianten des Entwurfs in unterschiedlichen Dimensionen vorzustellen, insbesondere nach der Bauleitplanung genehmigungsfähige Entwürfe. Dem ist das Architekturbüro nicht ansatzweise nachgekommen und hat lediglich drei Entwürfe mit unterschiedlichem Bauvolumen aber gleicher Höhe von über 60 m, die sämtlichst nicht baurechtlich genehmigungsfähig wären, vorgestellt. Auf die daraufhin entstandenen Irritationen und geäußerte Kritik der Teilnehmenden im zweiten Termin des Werkstattverfahrens wies der Baubeigeordnete Herr Rubelt wohl insofern zutreffend darauf hin, dass es Sache des Trägers des Werkstattverfahrens (mithin des privaten Grundstückseigentümers) sei, die im Werkstattverfahren zu erörternde Bebauung zu definieren. Lediglich über die so vom Träger des Werkstattverfahrens vorgestellten Entwürfe sei zu entscheiden.

- Da Gegenstand des Werkstattverfahrens allein die so vorgestellten Entwürfe des Architekten Libeskind sind, erfolgt auch keine „Entwicklung“ der Bebauung aus der bereits existierenden Gemeinde und dem dortigen Wohnumfeld im Sinne von § 1 BauGB. Vielmehr steht der Entwurf des Architekten gerade für eine Solitär- Lösung. Ziel dieses Gebäudes ist es erkennbar nicht, sich in ein gewachsenes Wohnumfeld einzufügen, sondern aufgrund seines Erscheinungsbildes ein Alleinstellungsmerkmal zu definieren.
- Ziel des Projektes ist damit erkennbar auch nicht eine maßvolle, sondern allenfalls eine spektakuläre und gewinnoptimierte Bebauung der Fläche.
- Lediglich ergänzend ist noch zu erwähnen, dass die bisher vorgelegten Entwürfe nach der Erklärung des Architekturbüros nicht über eine sogenannte „Baumassenstudie“ hinausgehen und konkrete weitergehende Planungen noch nicht erfolgt sind. So ist insbesondere bisher völlig unklar, welchen Zweck das Gebäude letztlich erfüllen soll und wie viele Personen es nutzen

werden, für die eine entsprechende Infrastruktur (Verkehrsanbindung u.a.) sichergestellt werden muss. So wurde das Projekt anfangs beispielsweise als reines Gewerbeobjekt mit 5000 Arbeitnehmern dargestellt, zuletzt aber wohl nur noch von 2000-3000 Arbeitnehmern gesprochen.

- Soweit schließlich im zweiten Werkstatttermin im November 2022 in der Vorstellung der unterschiedlichen Varianten vom Büro Libeskind als Nutzung im oberen Bereich ein äußerst umfangreiches „Boardinghouse“ mit einer „unverbaubaren Aussicht“ in Aussicht gestellt wurde, zeigt auch dieses, dass es dem Träger des Werkstattverfahrens nicht um eine sinnvolle Stadtentwicklung geht, sondern um Gewinnmaximierung. „Boardinghouses“ sind letztlich eine Sonderform des Wohnens und damit nicht im eigentlichen Sinne „Gewerbe“, wie es die Stadtentwicklungspläne der Stadt für dieses Gebiet vorsehen. Sie stellen darüber hinaus eine Umgehungsmöglichkeit für die Schutzvorschriften des geltenden Mietrechts dar und wirken damit destruktiv auf das Wohnungsangebot, das Wohnumfeld und den Wohnungsmarkt (für reguläre Mietwohnungen) in einer Gemeinde.

Aus den dargestellten Gründen bleibt schließlich abschließend hinsichtlich einer öffentlichen Willensbildung zur Stadtentwicklung und angemessenen Bebauung des Grundstückes festzustellen, dass eine solche nach den Vorgaben des Werkstattverfahrens unter der Trägerschaft des Grundstückseigentümers letztlich weder beabsichtigt noch mangels konkreter Planungsvorgaben möglich ist.

Allein möglich wäre nach derzeitigem Stand die Entscheidung über eine „Baumassenstudie“ und damit über eine leere Hülle.

2. Adäquate Bedarfsanalyse

Wie bereits unter 1. dargelegt, sind Gegenstand des Werkstattverfahrens allein die von dem privaten Grundstückseigentümer als Träger des Werkstattverfahrens vorgestellten Baumassenstudien des Architekturbüros Libeskind.

Diese reinen Baumassenstudien sind schon ihrer Sache nach keine konkreten Planungen und resultieren dementsprechend folgerichtig auch nicht aus einer adäquaten Bedarfsanalyse. Eine adäquate Bedarfsanalyse als Grundlage für die Planungen wird auch nicht einmal behauptet. Wie bereits dargestellt, ist nicht einmal die angestrebte Art der Nutzung des Gebäudes (Stichwort: Büros und/ oder Boardinghouse) und der Umfang der Nutzung (Stichwort: 2000 oder 5000 Menschen) geklärt.

Es wird danach das „Pferd von hinten aufgezäumt“: Die Libeskind- Baumassenstudie wird im Werkstattverfahren als gesetzt betrachtet und die potentielle Nutzung soll allenfalls später geklärt werden.

3. Infrastruktur und Stadthaushalt

Hinsichtlich der Themen Infrastruktur und Stadthaushalt erwähnt der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung in seinem Beschlussvorschlag nicht einmal eine Klärung dieser Themen durch das Werkstattverfahren. Es wird lediglich erklärt, dass

ein Mobilitätskonzept und eine Analyse für die soziale Infrastruktur Berücksichtigung finden sollen und eine verkehrstechnische Untersuchung durch den Eigentümer beauftragt wurde.

Dementsprechend ist auch hinsichtlich dieser Punkte auf die obigen Ausführungen zu verweisen. Hier werden nicht einmal städtische Planungen für die Infrastruktur und eine Bonitätsprüfung des Stadthaushalt hinsichtlich der notwendigen Investitionen in der Beschlussvorlage behauptet.

Eine Abwälzung dieser Themenpunkte auf den Grundstückseigentümer dürfte zudem sowohl rechtlich als auch tatsächlich kaum möglich oder gar zulässig sein, weil ansonsten private Investoren und Grundstückseigentümer insbesondere über die Gestaltung des Stadthaushaltes zu entscheiden hätten und damit die fiskalische Hoheit der Kommune infrage gestellt würde.

4. Ökologie und Nachhaltigkeit

Bei den Themen Ökologie und Nachhaltigkeit verweist der Beschlussvorschlag des Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung erneut auf die bisher fehlende Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem geltenden und geplanten Baurecht. Weiter verweist er auf insgesamt zehn Punkte, die im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Januar 2022 für das Werkstattverfahren vorgegeben worden.

In dem Beschlussentwurf wird allerdings mit keinem Wort erwähnt, dass diese zehn Vorgaben der Stadtverordnetenversammlung auch tatsächlich berücksichtigt und umgesetzt werden. Erwähnt wird lediglich, dass eine „Auseinandersetzung“ damit nunmehr im weiteren Werkstattverfahren geschehen soll.

Hierzu ist festzustellen, dass im Werkstattverfahren bereits zwei Termine stattgefunden haben, in denen diese zahlreichen und umfangreichen Vorgaben der Stadtverordneten bisher keine oder nur eine völlig untergeordnete Rolle gespielt haben. Es steht zu bezweifeln, dass in einem nunmehr dritten und letzten Termin eine umfangreiche Klärung diesbezüglich erfolgen wird oder auch nur kann.

Zudem ist festzustellen, dass diese Vorgaben in den bereits stattgefundenen Terminen vom Träger des Werkstattverfahrens offenkundig und vorsätzlich nicht befolgt worden.

So erwähnt der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung unter Punkt 1. in seinen Ausführungen beispielsweise die bereits oben erwähnte Vorgabe zu den drei städtebaulichen Varianten durch das Studio Libeskind. Wie bereits unter Ziff. 1 (Transparente öffentliche Willensbildung) oben dargestellt, erfolgte die Erfüllung dieser Vorgabe konkret bereits zum zweiten Werkstatttermin, wurde in diesem allerdings nicht den Vorgaben entsprechend durch das Studio Libeskind umgesetzt. Gleiches gilt für den Punkt 4, einem Verzicht auf eine Vorab- Festlegung der Höhe des Gebäudes. Hierzu erklärte das Büro Libeskind mehrfach und in dem zweiten Werkstatttermin verbindlich, dass zwar ihrerseits bei den Planungen grundsätzlich eine Gesprächsbereitschaft bestünde, allerdings nicht hinsichtlich der Höhe des Gebäudes. Dementsprechend präsentierte das Architekturbüro alle drei Varianten mit derselben Gebäudehöhe.

Und schon in diesem zweiten Werkstatttermin erklärte der Baubeigeordnete Herr Rubelt damals, dass die tatsächliche Umsetzung dieser Vorgaben auch nicht Aufgabe des Trägers des Werkstattverfahrens sei, sondern er das Bestimmungsrecht über den Gegenstand des Werkstattverfahrens habe.

5. Einbettung in das Quartier

Eine Einbettung in das Quartier wird ebenfalls durch den Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung in seinem Beschlussvorschlag nicht einmal behauptet, sondern allenfalls eine Rücksichtnahme durch beispielsweise Gestaltung der Freiflächen. Auch insoweit wird in dem Beschlussentwurf lediglich erneut auf die oben erwähnten zahlreichen Vorgaben im Stadtverordnetenbeschluss vom 26. Januar 2022 verwiesen, die allerdings in den Werkstattterminen bisher allenfalls unzulänglich behandelt worden und nach den Ausführungen des Baubeigeordneten auch nicht als verbindlich anzusehen sind.

Wie oben bereits dargelegt, ist ganz offensichtlich eine „Einbettung“ im Sinne einer Integration in den Stadtteil mit der bisher vorgestellten Baumassenstudie auch gar nicht beabsichtigt.

Im Gegenteil hebt sich diese Baumassenstudie erheblich von allem ab, was in dem Quartier (dem Stadtteil Babelsberg) vorhanden und bisher geplant ist. Dies gilt sowohl hinsichtlich seiner Dimensionen (mit einer Höhe von über 60 m und einer Fläche von 94.000 m²), als auch hinsichtlich seines Erscheinungsbildes. Nicht zuletzt wegen dieses Alleinstellungsmerkmals und der vermeintlichen Einmaligkeit dieser Baumassenstudie erklärt sich überhaupt die Durchführung des Werkstattverfahrens.

Allen Beteiligten- auch dem Grundstückseigentümer und dem potentiellen Erwerber und Investor für das Grundstück - ist unzweifelhaft klar, dass ein solches Vorhaben derzeit und in absehbarer Zukunft mit geltendem und absehbaren Baurecht nicht in Einklang zu bringen und damit nicht genehmigungsfähig ist. Damit wäre grundsätzlich eine entsprechende Bauanfrage einfach durch das Bauamt gesetzeskonform durch eine Ablehnung zu bescheiden.

Allein die Besonderheiten dieses vermeintlichen Vorhabens (namhafter Architekt, Dimensionen, monumentale Erscheinung etc.) lassen eine reguläre und gesetzeskonforme Behandlung nach den geltenden gesetzlichen Regeln für die Stadtverwaltung offenbar als zweifelhaft erscheinen.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen bleibt damit abschließend festzustellen, dass die Durchführung des Werkstattverfahrens unter der Trägerschaft des privaten Grundstückseigentümers letztlich nach seinen Vorgaben erfolgt und nicht ansatzweise die Forderungen der Petition nach einer maßvollen Bebauung von Potsdam-Babelsberg unter Wahrnehmung der städtebaulichen Verantwortung durch die Gemeinde nach dem Baugesetzbuch erfüllt.

Mit freundlichen Grüßen

