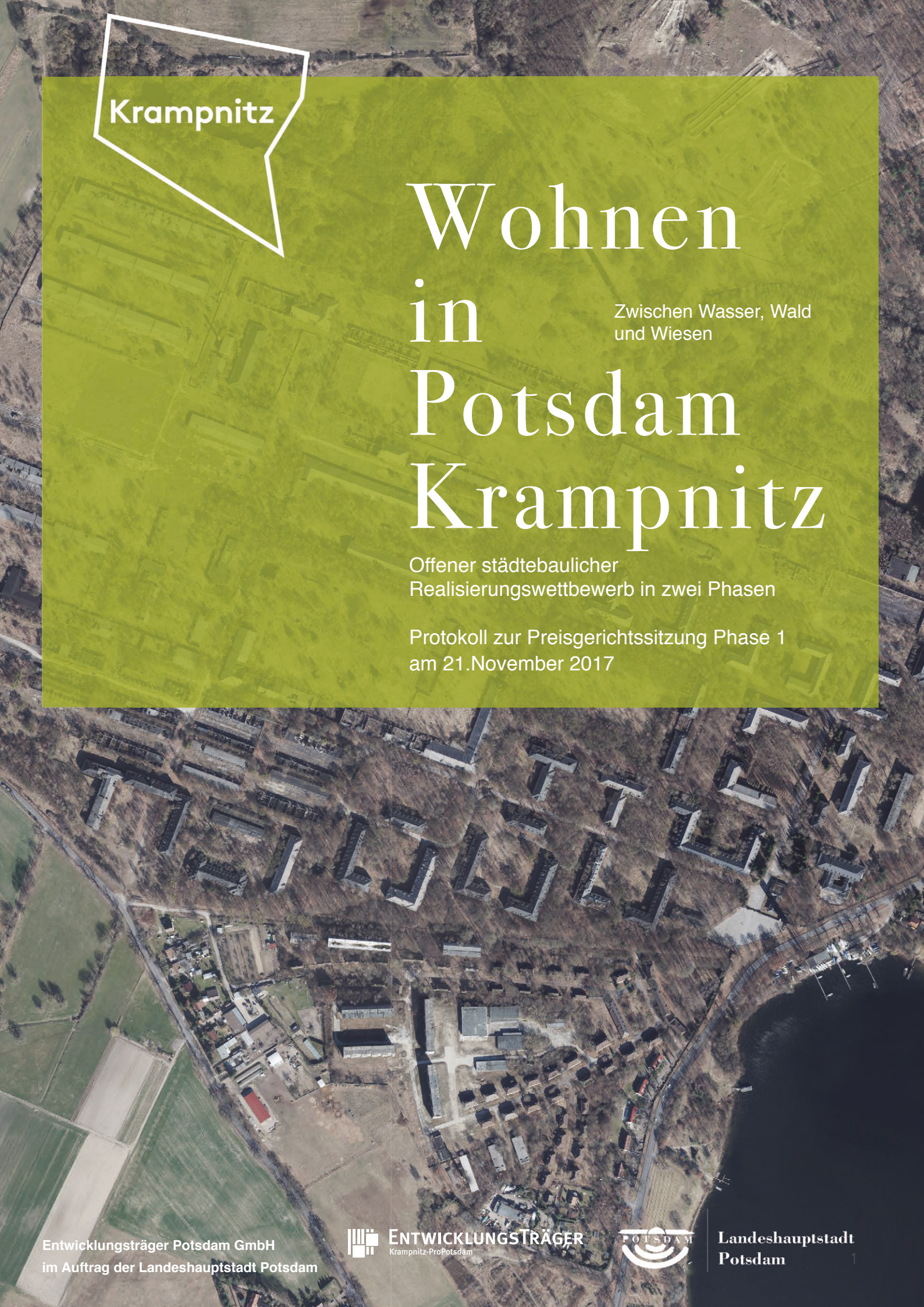




Krampnitz

Wohnen in Potsdam Krampnitz

Zwischen Wasser, Wald
und Wiesen

Offener städtebaulicher
Realisierungswettbewerb in zwei Phasen

Protokoll zur Preisgerichtssitzung Phase 1
am 21. November 2017

Auslober

Entwicklungsträger Potsdam GmbH
Pappelallee 4
14469 Potsdam
www.propotsdam.de

im Einvernehmen mit

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Hegelallee 6-10
14467 Potsdam
www.potsdam.de

in Abstimmung mit

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
www.deutsche-wohnen.com

Verfahrenskoordination

büro luchterhandt
stadtplaner architekten landschaftsarchitekten
Daniel Luchterhandt, Annabelle Ries, Isabel Sagasser

Shanghaiallee 6
20457 Hamburg
fon: +49 (0) 40/70708070
fax: +49 (0) 40/707080780
buero@luchterhandt.de
www.luchterhandt.de

Potsdam/Hamburg, im November 2017
Quelle Titelbild: GeoBasis-DE/LGB 2017

Protokoll zur Preisgerichtssitzung

Am 21. November 2017 tritt um 09:45 Uhr das Preisgericht für den offenen, zweiphasigen städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb „Wohnen in Potsdam Kramnitz“ im Dorint Hotel Sanssouci, Jägerallee 20 in 14469 Potsdam zusammen.

Herr Bert Nicke, Geschäftsführer der Entwicklungsträger Potsdam GmbH, begrüßt alle Anwesenden. Anschließend begrüßt Herr Bernd Rubelt, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt alle Anwesenden und betont, dass das Verfahren „Wohnen in Potsdam Kramnitz“ einen wichtigen Schritt für die Stadtentwicklung Potsdams darstellt. Anschließend begrüßt Herr Daniel Luchterhandt, büro luchterhandt (Verfahrensbetreuung), alle Anwesenden und überprüft die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit des Preisgerichts.

1. Anwesenheit und Konstituierung des Preisgerichts

Folgende Mitglieder des Preisgerichts fehlen entschuldigt:

- Karin Loosen, Freie Architektin und Stadtplanerin, Hamburg
- Saskia Hüneke, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Das Stimmrecht von Frau Karin Loosen übernimmt Frau Prof. Anne Beer, Freie Architektin/Stadtplanerin, München.

Damit ergibt sich folgende Zusammensetzung des Preisgerichts:

Fachpreisrichter/-innen

- Bernd Rubelt, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Potsdam
- Prof. Markus Löffler, Fachhochschule Potsdam
- Gero Heck, Freier Landschaftsarchitekt, Berlin
- Prof. Angela Mensing-de Jong, Freie Architektin, Dresden

- Uli Hellweg, Freier Stadtplaner, Berlin
- Prof. Anne Beer, Freie Architektin/Stadtplanerin, München

Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Andreas Goetzmann, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung, Potsdam
- Markus Penell, Freier Architekt, Berlin
- Axel Lohrer, Freier Landschaftsarchitekt, München
- Prof. Dr. Michael Koch, Freier Architekt/Stadtplaner, Hamburg

Sachpreisrichter/-innen

- Bert Nicke, Entwicklungsträger Potsdam GmbH
- Michael Zahn, Vorstand Deutsche Wohnen SE
- Babette Reimers, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
- Ralf Jäkel, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
- Lars Eichert, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- Jochen Putz, ProPotsdam GmbH
- Lars Wittan, Vorstand Deutsche Wohnen SE
- André Tomczak, Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Folgende Vorprüfer und Sachverständige sind anwesend

- Kristiane Dammann, Landeshauptstadt Potsdam (LHP), Bereich Stadterneuerung
- Matthias Franke, LHP, Untere Bauaufsichtsbehörde
- Sabine Ambrosius, LHP, Untere Denkmalschutzbehörde
- Lars Schmäh, LHP, Bereich Umwelt und Natur
- Christina Reisse, LHP, Bereich Grünflächen
- Norman Niehoff, LHP, Bereich Verkehrsentwicklung
- Kerstin Schulz, LHP, Bereich Verkehrsanlagen
- Prof. Hartmut Topp, Technische Universität Kaiserslautern

- Martin Janotta, Freier Landschaftsarchitekt, Berlin
- Björn Teichmann, Freier Stadtplaner, Leipzig / Berater Deutsche Wohnen SE, Berlin
- Delia Kraass, Projektleiterin Deutsche Wohnen SE, Berlin
- Hubert Lakenbrink, Entwicklungsträger Potsdam GmbH, Potsdam
- Oliver Glaser, Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH (VIP), Potsdam

Folgende Gäste sind anwesend:

- Florian Maas, Geschäftsführer Deutsche Wohnen Constructions and Facilities GmbH
- Pia von Zadow, Architektenkammer Brandenburg
- Oliver Wollmann, LHP, Bereich Wirtschaftsförderung
- Erik Wolfram, LHP, Bereich Stadtentwicklung
- Claus Wartenberg, Ortsvorsteher Fahrland
- Franziska Kelm, ProPotsdam GmbH
- Naomi Alcaide, ProPotsdam GmbH
- Jörn - M. Westphal, Entwicklungsträger Potsdam GmbH

Ferner sind vom wettbewerbsbetreuenden Büro folgende Personen anwesend:

- Daniel Luchterhandt
- Annabelle Ries
- Isabel Sagasser

Somit wird festgestellt, dass das Preisgericht beschlussfähig ist.

Auf Vorschlag von Herrn Bert Nicke wird Herr Uli Hellweg einstimmig bei eigener Enthaltung zum Vorsitzenden gewählt. Herr Uli Hellweg begrüßt die Anwesenden, dankt für das ihm entgegen gebrachte Vertrauen und bittet um eine konstruktive Diskussion aller Mitglieder des Preisgerichts. Er lässt sich von den Anwesenden versichern, dass

- sie keinen Meinungsaustausch mit Wettbewerbsteilnehmern über die Wettbewerbsaufgabe und deren Lösung geführt haben und während der Dauer des Verfahrens nicht führen werden,

- sie bis zum Preisgericht keine Kenntnis der Wettbewerbsarbeiten erhalten haben, sofern sie nicht an der Vorprüfung mitgewirkt haben,
- sie die vertrauliche Behandlung der Beratung gewährleisten,
- die Anonymität aller Arbeiten gewahrt ist und
- es unterlassen wird, Vermutungen über den Verfasser einer Arbeit zu äußern.

Herr Hellweg erläutert daraufhin den Ablauf der Preisgerichtssitzung und bittet anschließend Herrn Luchterhandt um den Bericht der Vorprüfung und die Vorstellung der Arbeiten im Informationsrundgang.

2. Bericht der Vorprüfung

Herr Luchterhandt beginnt um 10:10 Uhr mit dem Bericht der Vorprüfung. Die Vorprüfung erfolgte in der Zeit vom 24.10.2017 bis zum 20.11.2017 im Büro Luchterhandt, Shanghaiallee 6, in Hamburg. Die Sachverständigenvorprüfung fand in der Zeit vom 07.11.2017 bis zum 08.11.2017 im Fraunhofer-Konferenzzentrum, Am Mühlenberg 12, in 14476 Potsdam statt.

Insgesamt wurden 31 Wettbewerbsbeiträge eingereicht. Die von den Verfassern mit einer sechsstelligen Kennzahl gekennzeichneten Arbeiten wurden durch Tarnzahlen mit den Ziffern 1001 bis 1031 ersetzt. Etwaige Hinweise auf Verfasser wurden durch die Vorprüfung entfernt. Sämtliche Arbeiten wurden in gleicher Weise vorgeprüft. Sämtliche Wettbewerbsbeiträge sind fristgerecht eingegangen bzw. erkennbar fristgerecht aufgegeben worden. Die geforderten Unterlagen wurden von allen Verfassern im Wesentlichen vollständig eingereicht.

Das Preisgericht beschließt einstimmig, alle Arbeiten zur Bewertung zuzulassen. Anschließend erläutert Herr Luchterhandt die Gliederung des Vorprüfberichts, die Prüfkriterien sowie die in der Auslobung festgelegten Bewertungskriterien.

3. Informationsrundgang

Im anschließenden Informationsrundgang um 10:30 Uhr stellt das Büro Luchterhandt die Arbeiten an den Plänen vor, erläutert wertungsfrei die Entwurfskonzepte sowie die wesentlichen Merkmale der Arbeiten. Fragen des Gremiums werden von den Vorprüfern und Sachverständigen an jeder Arbeit im Gespräch geklärt. Anschließend versammelt sich das Preisgericht um 12:55 Uhr zur Beratung erster Erkenntnisse aus dem Informationsrundgang. Der Vorsitzende erläutert das Vorgehen des ersten Rundgangs und geht nochmals auf die in der Auslobung genannten Beurteilungskriterien ein.

4. Erster Rundgang

Das Preisgericht beginnt mit dem ersten Wertungsrundgang um 13:10 Uhr. Dabei betrachtet das Preisgericht zunächst die grundsätzlichen Lösungsansätze. Für den Verbleib im Wettbewerb genügt eine Stimme. Die Jury stimmt an den Arbeiten über den Verbleib im Verfahren ab. Folgende Arbeiten werden einstimmig (0:11) ausgeschieden, weil sie in wesentlichen Zügen keine überzeugenden Vorschläge zur Lösung der Wettbewerbsaufgabe liefern:

1004, 1006, 1009, 1012, 1013, 1019, 1023, 1026, 1027, 1030

Der 1. Wertungsrundgang ist gegen 13:20 Uhr beendet.

Das Preisgericht versammelt sich nach einer kurzen Mittagspause um 13:50 Uhr zur Beratung der Erkenntnisse und vergewärtigt sich die Beurteilungskriterien und rekapituliert die Zielsetzungen des Wettbewerbs.

5. Zweiter Rundgang

Der zweite Wertungsrundgang beginnt um 14:00 Uhr, das Preisgericht tritt erneut vor den Arbeiten zusammen. Die Arbeiten werden im Einzel-

nen jeweils von einem der Fachpreisrichter vorgestellt. Im Plenum werden der Anspruch und die Aussage der Arbeit vor dem Hintergrund der Erfüllung der Wettbewerbsziele eingehend diskutiert. Besondere Beachtung findet dabei der Anspruch auf Urbanität und Identität im Zusammenspiel mit der Landschaft.

Die Jury entscheidet unter verschärfter Anwendung der Beurteilungskriterien mehrheitlich über den Verbleib im Verfahren mit folgendem Ergebnis:

1001:	1:10	(ausgeschieden)
1002:	11:0	(weiter)
1003:	7:4	(weiter)
1005:	1:10	(ausgeschieden)
1007:	5:6	(ausgeschieden)
1008:	7:4	(weiter)
1010:	1:10	(ausgeschieden)
1011:	11:0	(weiter)
1014:	1:10	(ausgeschieden)
1015:	7:4	(weiter)
1016:	2:9	(ausgeschieden)
1017:	1:10	(ausgeschieden)
1018:	11:0	(weiter)
1020:	1:10	(ausgeschieden)
1021:	7:4	(weiter)
1022:	1:10	(ausgeschieden)
1024:	6:5	(weiter)
1025:	11:0	(weiter)
1028:	2:9	(ausgeschieden)
1029:	1:10	(ausgeschieden)
1031:	0:11	(ausgeschieden)

Damit verbleiben die folgenden neun Arbeiten im Verfahren:

1002, 1003, 1008, 1011, 1015, 1018, 1021, 1024, 1025

Um 16:00 Uhr verlässt Herr Wolfhard Kirsch die Preisgerichtssitzung. Der Rundgang ist um 16:10 Uhr beendet.

6. Rückholanträge

Für die Arbeit 1016 wird ein Rückholantrag gestellt, über den nach ausführlicher Diskussion wie folgt abgestimmt wird:

1016: 3:8 (abgelehnt)

Für die Arbeit 1007 wird ein Rückholantrag gestellt, über den nach ausführlicher Diskussion wie folgt abgestimmt wird:

1007: 6:5 (angenommen)

Damit verbleiben die folgenden zehn Arbeiten im Verfahren:

1002, 1003, 1007, 1008, 1011, 1015, 1018, 1021, 1024, 1025

Allgemeine Empfehlungen

7. Allgemeine Empfehlungen

Zur weiteren Bearbeitung der zweiten Phase, formuliert das Preisgericht allgemeine Empfehlungen zu den verbliebenen Arbeiten:

- der Nachweis von Grün- und Freiflächen sollte differenziert (öffentlich und privat) erbracht werden, ebenso der Nachweis von öffentlichen Spielplätzen
- öffentliche und private Flächen sind eindeutig darzustellen
- die Straßenraumprofile sind typologisch darzustellen
- Flächen für Carsharing und andere zukunftsorientierte Mobilitätskonzepte (z.B. autonomer ÖPNV) sowie die besonderen Qualitäten der „Walkability“ sind darzustellen
- naturnahe Grünflächen müssen einen Schutz erfahren oder entsprechend entlastet werden
- eine Bebauung des ehemaligen Reitplatzes wird aus denkmalpflegerischer Sicht sehr kritisch gesehen, weil diese ursprünglich mit dem, die Wiese östlich begrenzenden Gebäude eine funktionale Einheit bildete, die als solche auch künftig ablesbar sein soll. Für eine Bebauung dieser Fläche wären ggf. besonders überzeugende Gründe anzuführen, um diese vertretene Position ändern zu können. Keinesfalls darf das städtebaulich-funktionale Konzept für den Ort von einer Bebauung des ehemaligen Reitplatzes abhängig gemacht werden. In jedem Fall ist stets zu prüfen, welchen freiraumplanerischen Beitrag der ehemalige Reitplatz zum freiraumplanerischen Gesamtkonzept leisten kann.
- der Bereich der Tram-Trasse ist ausreichend zu dimensionieren und auszugestalten, insbesondere im Hinblick auf mögliche Querungsbereiche
- die Wendeschleife ist nicht zu überbauen, auch nicht in der 2. Ausbauphase
- die Anfahrbarkeit der P+R-Anlage soll über die Ketzinerstraße gewährleistet sein
- ein Flächenabgleich mit der Restriktionskarte der Auslobung wird empfohlen
- der Erschließungsaufwand ist kritisch zu hinterfragen und ggf. zu optimieren
- die geforderten Infrastruktureinrichtungen

(einschließlich Jugend- und Senioreneinrichtungen) sind nachzuweisen, die Barrierefreiheit des öffentlichen Raums ist zu berücksichtigen

- es wird noch einmal ausdrücklich auf die Notwendigkeit einer zweiten Ausbaustufe hingewiesen, um die „kritische Masse“ für ein urbanes Quartier zu erreichen, dabei ist insbesondere auch die durch den Ausbau erforderliche zusätzliche Infrastruktur nachzuweisen, die in der 2. Ausbauphase zu gewinnende zusätzliche BGF ist auszuweisen
- die 2. Ausbaustufe ist im Sinne einer „Landreserve“ zu begreifen, von Nachverdichtungskonzepten ist abzusehen; nach Abschluss der 1. Ausbaustufe sollte ein stadträumlich wirksames und funktionierendes Siedlungsgefüge abgeschlossen sein
- die Phasierungsabschnitte der ersten und zweiten Ausbaustufe sind konkret darzustellen
- das in der Auslobung erwähnte Entwässerungskonzept (S. 39) wird erwartet
- es werden Aussagen zur energetischen Effizienz des Städtebaus erwartet
- es ist die Umweltverträglichkeit der Siedlungsstruktur aufzuzeigen (ggf. textlich)
- BGF Angaben sind differenziert nach den einzelnen Bauphasen sowie Ausbaustufen darzustellen

Bereich Deutsche Wohnen

- es ist zu gewährleisten, dass der Bereich Deutsche Wohnen auch für sich genommen in einer oder mehreren Entwicklungsphasen umgesetzt werden kann
- das vorgegebene Grundstück der Deutsche Wohnen ist grundsätzlich einzuhalten; geringfügige Grenzverschiebungen sind konzeptbedingt möglich; die Grundstücksgrenze ist darzustellen
- es sind ausschließlich die vorgegebenen Nutzungsbausteine nachzuweisen (z. B. keine Schule)
- es ist eine angemessene Differenzierung der Gebäude- und Freiraumtypologien vorzuschlagen und darzustellen
- es ist darzustellen, wie und wo die geforderte BGF für eine gewerbliche Nutzung in bestehenden Gebäuden und/oder neu zu errichten

- tenden Gebäuden berücksichtigt werden
- im Bereich des Entwicklungsgebiets ist darzustellen wo Mischnutzungen aus Gewerbe und Wohnen vorgesehen sind
- es ist darzustellen in welchen Gebäuden eine reine Gewerbenutzung vorgesehen ist

Um 18:40 Uhr ist die Preisgerichtssitzung beendet.

Angaben zur Orientierung für die Gewerbeflächen

- die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen mit einer Größenordnung zwischen 2.000 und 5.000 qm tritt verstärkt auf
- hauptsächlich ist von höherwertigem Gewerbe und Handwerk auszugehen (d.h. höherwertiges, nicht wesentlich störendes produzierendes Gewerbe, produktionsnahe Dienstleistungen, Handwerksunternehmen und Kurier-, Express- und Paket- (KEP-) Dienste für die Versorgung des regionalen Marktes
- es ist der Nachweis zu führen, wie Gewerbeflächen verträglich in das Quartier integriert werden können. Weitere Hinweise hinsichtlich gewerblicher Nutzungen werden im Rahmen des Kolloquiums am 04.12.17 gegeben und anschließend im Rückfragenprotokoll versandt

8. Abschluss des Verfahrens

Ab 16:55 Uhr teilt sich das Preisgericht in Teams auf, um die Empfehlungen der zehn im Verfahren verbliebenen Arbeiten für die zweite Phase vorzubereiten. Im Anschluss werden die Empfehlungen verlesen. Herr Uli Hellweg dankt allen Beteiligten des Verfahrens für die intensive, konzentrierte und sachlich geführte Zusammenarbeit. Es haben sich überzeugende Konzepte für die Vertiefung in der zweiten Phase durchgesetzt.

Für das Protokoll

Uli Hellweg (Juryvorsitzender),
Daniel Luchterhandt, Annabelle Ries, Isabel Saggasser (büro luchterhandt, Verfahrensbetreuung)

Hamburg, 28. November 2017

Zum Abschluss des Verfahrens bevollmächtigt das Preisgericht den Vorsitz, gemeinsam mit den Verfahrensbetreuern und dem Auslober das Protokoll der Sitzung zu fertigen.

Anhang:

Spezifische Empfehlungen zweite Phase
Unterschriftenliste

Spezifische
Empfehlungen

1002

Spezifische Empfehlungen zweite Phase

- Das grüne Netz der Fugen zum angrenzenden Landschaftsraum sollte räumlich stärker herausgearbeitet werden
- Die einzelnen Baufelder bzw. Cluster sollten eine stärkere bauliche und räumliche Identität entwickeln
- Es besteht die Gefahr, dass das Siedlungsgefüge zu einheitlich wirkt ohne weitere Ausdifferenzierungen
- Private und öffentliche Freiflächen sollten klarer definiert werden als auch das Erschließungssystem der einzelnen Quartiere
- Die Haupteerschließungsachse mit den begleitenden Bauten sollte stärker als Magistrale herausgearbeitet werden
- Das unter Denkmalschutz stehende historische Torhaus ist stadträumlich ansprechender in die Gesamtstruktur zu integrieren
- Die P+R-Anlage sollte mit einem Anschluss an die Ketzinerstraße verbunden werden

Spezifische Empfehlungen zweite Phase

- Überprüfung des Verhältnisses der Erschließungsfläche zur Wohnbebauung (Übererschließung)
- Geschossigkeit der Kopfbauten gegenüber dem Torgebäude sind zu überprüfen
- Reduzierung der fünf Vollgeschosse
- Überprüfung der Anbindung der Landschaftsbezüge aus dem Quartier in die umliegenden Landschaftsräume
- Darstellung der Tramtrasse und der Wendeschleife inklusive P+R- Anlage
- Die Straßenquerschnitte sind zu überprüfen
- Großspielfeld fehlt und ist nachzuweisen
- Kleinspielfelder liegen in der Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft gemäß Flächennutzungsplan und sind hier nicht zulässig
- Überprüfung der Lage der weiterführenden Schule zur Tram
- Die Lage der sozialen Infrastruktureinrichtungen im Quartier ist kritisch zu prüfen
- Konkretisierung der öffentlichen Einrichtungen
- Überprüfung der Dominanz des ruhenden Verkehrs entlang der Straßenräume (Stellplatzkonzept)
- Qualifizierung der Grünflächen hinsichtlich Entwässerungskonzept
- Überprüfung der Lage des Quartierszentrums im Hinblick auf die Entwicklungsphasen
- Überprüfung der Differenzierung von Wohnen und Gewerbe, insbesondere der urbanen Höfe
- Überprüfung des „Dreier-Blocks“
- Nachweis der geforderten typologischen Vielfalt von Wohn- und Arbeitsformen in der gewählten einheitlichen Blockstruktur

Spezifische Empfehlungen zweite Phase

- Eine kritische Reflexion der urbanen Identität wird empfohlen
- Vor dem Hintergrund der erforderlichen städtebaulichen Entwicklungsfähigkeit und im Hinblick auf die Haupteerschließungsachsen mit Dichte und Funktion sollte der Entwurf präzisiert werden; der Altlastenaspekt ist zu berücksichtigen; der Aufwand für die Erschließung ist beachtlich, insbesondere die Sackgassenlösungen sollte überdacht werden
- Die Barrierewirkung und Aufenthaltsqualität der Allmende sollten überprüft werden
- Die Beziehung von Grünzug und Hofbebauung sollte klarer herausgearbeitet werden
- Das Parkierungskonzept bedarf einer konkreten Weiterentwicklung zur Darlegung der autofreien Quartiere
- Hinsichtlich der baulichen Dichte entlang der Tram-Trasse besteht Bedarf der Überprüfung, mit Blick auf einen urbanen Charakter
- Der Schulstandort in der denkmalgeschützten Bestandsstruktur sollte begründet und die Situierung der Turnhalle überprüft werden

Spezifische Empfehlungen zweite Phase

- Über die allgemeinen Empfehlungen hinaus wurde bei dieser Arbeit insbesondere die zu homogene Bebauungsstruktur diskutiert. Die Themen Zentrumsbildung, Schwerpunkte gewerblicher Nutzung und sinnvolle Anordnung unterschiedlicher Wohnungstypologien sollten in der weiteren Bearbeitung untersucht werden.
- Die Konzentration des Einzelhandels entlang der Straßenbahntrasse erscheint sinnvoll, doch wünscht man sich für das Straßenbild einen urbaneren Charakter. Hier fehlt die notwendige Dichte.
- Die fußläufige Durchwegung in Ost-West-Richtung könnte prägnanter ausformuliert werden.
- Die BGF muss differenziert nach den einzelnen Bauphasen dargestellt werden (siehe allg. Empfehlungen). Grundsätzlich ist ein geringer Versiegelungsgrad und somit eine höhere Dichte sinnvoll.
- Dem Denkmalschutz wird im Bereich der historischen Reitanlage auch in dieser Arbeit nicht entsprochen. Daher muss der Schulstandort des Gymnasiums in Frage gestellt werden (siehe allgm. Empfehlung zum Denkmalschutz).
- Die Konzentration der Sportflächen am nördlichen Rand ist wegen des FFH Gebietes zu überprüfen. Ebenso ragt die Bebauung in diesem Bereich die Restriktionszone hinein und ist entsprechend zu überarbeiten.
- Im Nordwesten ist dem Freihaltebereich Altlast Rechnung zu tragen.
- Der Denkmalschutz wird am südlichen Rand entlang der Ketziner Straße nicht gewährleistet, da das historische Torhaus verdeckt wird.

Spezifische Empfehlungen zweite Phase

- Für die Umsetzung der Bauphase 2 muss berücksichtigt werden, daß auch nach Ersatz der im NW vorgeschlagenen Zwischen-nutzung für urban gardening und folgende Nachverdichtung mit gemeinschaftlichen Wohnformen insgesamt ausreichend Freiflächen für externe Kompensation an Landschaftsflächen nachgewiesen werden müssen. Insbesondere Im SW muss die Nutzung mit dem Restriktionsbereich des LSG abgeglichen werden.
- Das vorgeschlagene Bauquartier Phase 2 und die dargestellten öffentlichen Nutzungen bedürfen weiterer räumlich-funktionaler Ausformulierung und Differenzierung.
- Die neue räumliche Fassung des denkmalgeschützten ehemaligen Reitplatzes sollte im Bereich der anschließenden Neubauten mit besonderer Sensibilität hinsichtlich Höhenentwicklung und eingeordnete Funktionen betrachtet werden.
- Die geplanten neuen Wasserflächen (Archäologie!) und der Umfang der Sickerflächen insgesamt sollen hinsichtlich Kosten-/Nutzenabwägung überprüft werden.
- Die Verkehrswege sollten hinsichtlich ihrer räumlichen Qualität und Angeboten für Aufenthalt/Begegnung weiter differenziert werden.

Spezifische Empfehlungen zweite Phase

- die intensive bauliche Überformung des früheren zentralen Reitplatzes ist kritisch zu überprüfen (siehe allgem. Hinweise zum Denkmalschutz)
- die Aufspannung des Entwurfes zwischen zwei neugeschossigen Hochpunkten ist zu überprüfen
- hinsichtlich der Nutzung des Torgebäudes für das Gymnasium ist die Eignung der Raumstruktur als Schulnutzung zu überprüfen und ggf. in den Grundzügen aufzuzeigen
- der Standort der Sporthalle hinsichtlich geforderter Nutzungsüberschneidungen (Vereinssport) ist zu überprüfen
- die trichterförmige Grünachse hinsichtlich ihrer geometrischen Ausprägung zur Landschaft ist zu überprüfen, bzw. zu begründen
- es ist aufzuzeigen, wie die robust strukturierten Baublöcke im Sinne einer städtischen Entwicklung individualisiert ausgeformt werden und unterschiedliche Wohntypologien aufweisen können

Spezifische Empfehlungen zweite Phase

- der Schulstandort in dem Grundstücksbereich der Deutsche Wohnen ist zu überprüfen
- die Standorte der Sportanlagen sind immissionsschutzrechtlich zu überprüfen
- die direkte Anbindung der P+R-Anlage an die Ketzinerstraße ist zu berücksichtigen
- das Freiflächenangebot ist hinsichtlich der angegebenen Dichte zu überprüfen
- die denkmalschutzrechtlichen Aspekte sind zu beachten; die Prüfung hinsichtlich des Umgebungsschutzes insbesondere im Bereich des historischen Reitplatzes ist notwendig
- auf die allgemeinen Hinweise zum Umgang mit den Grundstücksflächen der DW wird ausdrücklich hingewiesen

Spezifische Empfehlungen zweite Phase

- die Angemessenheit der städtebaulichen Dichte ist nachzuweisen
- die Stadträumliche Einbindung und Akzentuierung der Knoten des öffentlichen Verkehrs / Straßenbahnhalttestellen ist nachzuweisen
- die Sinnfälligkeit der Reihenfolge der Ausbaustufen insbesondere hinsichtlich einer „nachträglichen“ Bebauung des zunächst „großflächigen“ „Central Park“ ist zu überprüfen
- der Nachweis des P+R Bereiches auch in der 2. Ausbaustufe ist zu führen
- der quantitativer Nachweis der geforderten Freiflächen / Einwohner ist erforderlich (insbesondere bei 2. Ausbauphase)
- die wohnungsnahe Verortung und räumliche Differenzierung intensiv nutzbarer öffentlicher Freiräume ist darzustellen
- der Umgang mit der Schutzbedürftigkeit der nördlichen angrenzenden naturnahen Landschaftsräume ist herauszuarbeiten

Spezifische Empfehlungen zweite Phase

Es wird empfohlen, den Entwurf dahingehend zu überprüfen,

- ob und ggf. wie Lesbarkeit und Orientierung, Strukturierung und Hierarchisierung der einzelnen Quartiere (auch im Hinblick auf eine Phasierung) und der öffentlichen Räume verbessert werden können
- ob und ggf. wie die Gebäudehöhen zu räumlichen Differenzierung beitragen können
- ob und ggf. wie die Grenzen zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen deutlicher gestaltet werden können
- ob und ggf. wie die Gebäudetypologien für Gewerbenutzungen tauglich sind
- ob und ggf. wie Entfernung zwischen P+R-Anlage und Haltestelle optimiert werden kann
- ob und ggf. wie die Lage der P+R-Anlage zum Torhaus aus denkmalpflegerischer Sicht verändert werden sollte
- ob und ggf. wie Abstand von Neubauten unter Berücksichtigung ihrer Gebäudehöhe zu denkmalgeschützten Bauten, insbesondere zum Torhaus, aus denkmalpflegerischer Sicht optimierbar ist
- Private und öffentliche Freiflächen sollten klarer definiert werden, insbesondere auch das Erschließungssystem der einzelnen Quartiere
- Die urbanen Qualitäten der Haupteerschließungsachse sollten stärker herausgearbeitet werden

Spezifische Empfehlungen zweite Phase

- die Differenzierung und räumliche Identitäten der Teilquartiere sind noch weiter zustärken
- die 1. Ausbaustufe (min 200.000 qm BGF) sollte Raum für eine davon unabhängige 2. Ausbaustufe (mit womöglich weiterer Identität) mit deutlich zusätzlichen BGF lassen
- die Qualifizierung der Bebauungstypologie und des verbindenden Freiraums: Volumetrien, Geschossigkeit, Bezug und Dimension der Räume und Raumbereiche, Anmutung/ Atmosphäre sind deutlicher herauszuarbeiten
- das Potential zur Adressbildung ist zu schärfen und nachvollziehbar zu machen
- die Flächeneffizienz (wirtschaftliche Tragfähigkeit bezüglich geforderte/mögliche BGF), z. B. steuerbar über Geschossigkeit ist zu verbessern
- der urbanen Charakter der Fahrländer Straße ist zu stärken
- Denkmalschutz: die Verträglichkeit einer auch solitären Bebauung des „Waldkarrees“ ist nachzuweisen (siehe allg. Hinweise).

Terminkette

Phase 2

01.12.2017	Frist für schriftliche Rückfragen
04.12.2017	Rückfragenkolloquium
11.12.2017	voraussichtlicher Versand des Rückfragenprotokolls
22.01.2018	Abgabe der Pläne (Eingang im büro lucherhandt)
05.02.2018	Abgabe der Modelle (Eingang im büro lucherhandt)
19.03.2018	Preisgerichtssitzung Phase 2
im Anschluss	Ausstellung der Arbeiten

Anschließend öffentliche Ausstellung der Arbeiten