

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 7. Juli 1999 die Erhaltungssatzung „Jägervorstadt“ beschlossen (DS 99/SVV/0484).

Das Grundstück Hegelallee 25-26, die Flurstücke 173 und 1613 der Flur 25 der Gemarkung Potsdam befindet sich im Geltungsbereich dieser Satzung.

Für die hier vorhandene Bebauung (ehem. Haus der Offiziere) ist einerseits eine wirtschaftliche Folgenutzung auch in der mehr als 10jährigen Zeit des Leerstands nicht gefunden worden, andererseits sind die baulichen Veränderungen und Ergänzungen des Komplexes, die in der Nachkriegszeit vorgenommen worden sind, für die Sichtbezüge aus der Hauptallee des Parks Sanssouci eher störend, so dass eine bauliche Erhaltung und grundlegende innere Veränderung auch aus diesem Blickwinkel nicht angeraten erscheint.

Verschiedene Projektüberlegungen für eine Neubebauung im Bereich der derzeit überbauten Flächen haben gezeigt, dass auch eine solche bauliche Entwicklung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Welterbestätte hätte, insbesondere auf die Ausblicke aus der Hauptallee und aus dem Dreikönigstor.

Deshalb ist in enger Abstimmung mit der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten sowie des Landesamtes für Denkmalpflege eine alternative bauliche Lösung für die künftige wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks entwickelt worden. Die weitestgehende Freihaltung der von den angesprochenen Ausblicken überstrichenen Flächen hat bei Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücke zur Folge, dass der Hauptbaukörper des Neubaus in Richtung Hegelallee in seinen Dimensionen bewusst verdichtet worden ist. Zugleich ist die im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung ausdrücklich als prägend eingestufte Freifläche vor dem bisherigen Haus der Offiziere in erheblichen Teilen durch die „verschobenen“ Baumassen in Anspruch genommen.

Sowohl im Hinblick auf die Gebäudetypologie und –ausprägung als auch mit Blick auf die zuvor als erhaltenswert eingeschätzten Freiraumstrukturen ergeben sich somit grundsätzliche Abweichungen von der Erhaltungssatzung. Mit Rücksicht auf die als deutlich höherrangig bewerteten Aspekte des Schutzes der Welterbestätte und der zu deren Schutz bedeutsamen Sichtbezüge sollen jedoch diese bislang betonten Qualitäten zurückstehen, um eine realisierbare Neuordnung in diesem stadtbildwirksamen Bereich zu ermöglichen.

Demzufolge soll das betroffene Grundstück Hegelallee 25-26 aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Jägervorstadt herausgenommen werden. Die Änderung der Erhaltungssatzung ist in dem beigefügten Plan dargestellt.

Das anliegend nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand dokumentierte Bauvorhaben weist in einzelnen Positionen ebenfalls Differenzen zu den Vorgaben der Gestaltungssatzung Jägervorstadt auf, so u.a. durch die Ausbildung des Dachgeschosses (gestaffeltes Flachdach), das nicht uneingeschränkt den formulierten Ausnahmekriterien erfüllt. Um der gewollten Minimierung der Höhenentwicklung Rechnung zu tragen, soll gleichwohl die dargestellte Lösung genehmigt werden. Dies geschieht im Wege einer sog. „Abweichung“ nach § 60 BbgBO; in gleicher Weise sollen auch weitere Differenzen in Einzelpositionen zugelassen werden, damit ein gestalterisch stimmiges Konzept ermöglicht wird.