

Team A: Magnus-Zeller-Platz in Kombination mit Am Nuthetal

Anlass und Hintergrund

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Potsdam hat den Studiengang Real Estate Management beauftragt, eine Machbarkeitsstudie an vier Standorten durchzuführen. Der aktuelle Masterplan sieht vor den zu DDR-Zeiten errichteten Stadtteil Schlaatz, der als Schlafstadt gilt, im Sinne einer urbanen Mischung weiterzuentwickeln. Der Schlaatz soll nachverdichtet und dabei zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen werden. Wir sollen die Machbarkeit an den Standorten Magnus-Zeller-Platz und Am Nuthetal untersuchen. Der Masterplan sieht an beiden Standorten Nutzungsgemischte Gewerbegebiete vor.

Problemstellung Masterplan zu tatsächlichem Bedarf

Die Umsetzung des Masterplans für einen privatwirtschaftlichen Akteur ist, unter aktuellen Bedingungen, wirtschaftlich riskant. Die Gründe dafür sind vielfältig. Hohe Baukosten führen zu entsprechend hohen Mieten, für die es im Schlaatz keinen Markt gibt. Der Stadtteil genießt derzeit einen schlechten Ruf und ist aufgrund seiner Monofunktionalität kein Gewerbestandort. Außerdem ist die Kaufkraft vor Ort gering. Für erfolgreiche Gewerbenutzung braucht es einen Pull-Faktor für Potsdamer:innen, der nicht garantiert ist. Am Magnus-Zeller-Platz ist im Masterplan ein Mobility Hub vorgesehen. Ob die Nutzung von kostenpflichtigen Garagen angenommen wird, ist fraglich. Derzeit gibt es am Schlaatz mehr Parkplätze als Autos. Die Nutzung als Mobilityhub ist stark auf den zukünftigen Bedarf ausgerichtet. Die Realisierung einer Bebauung für diese Nutzungsart wäre zum jetzigen Zeitpunkt wirtschaftlich sehr riskant und unter ökologischen und verkehrstechnischen Nachhaltigkeitskriterien fragwürdig. Das Risiko kann durch eine schrittweise Realisierung reduziert werden. Aufgrund dessen streben wir eine temporäre Lösung an, die schnell, kostengünstig und ohne große bauliche Eingriffe umsetzbar ist, um den Magnus-Zeller-Platz schrittweise zu einem funktionierenden Gewerbestandort zu entwickeln.

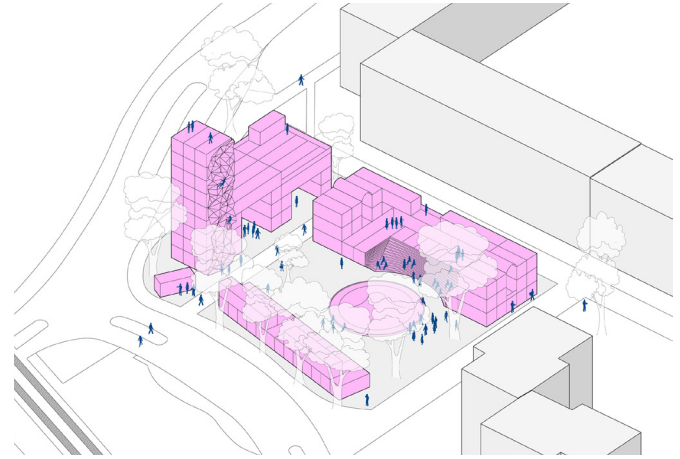


Abb. 1: Axonometrie Can!Tainers

Architekturkonzept

Die temporäre Lösung, die wir auf dem Magnus-Zeller-Platz umsetzen, ist das Projekt Can!Tainers: ein Gewerbekomplex aus Seeschiffcontainern in modularer Bauweise. In den kommenden 10 Jahren entwickeln wir den Magnus-Zeller-Platz gemeinsam mit unseren Gewerbetreibenden zu einem attraktiven Standort. Nach der Testphase planen wir auf dem Standort einen Neubau für unsere Mieter:innen an der etablierten Adresse zu errichten.

Can!Tainers ist ein offener Ort, der sich rund um den bestehenden Brunnen als Treffpunkt errichtet. Der westliche Teil des Komplexes umfasst einen Makerspace, Eventspace, Co-Working-Space sowie einen Beherbergungsbetrieb im turmartigen Hochpunkt. Eine Kletterwand und ein Aussichtspunkt auf dem Turm bieten zusätzliche Anreize. Der nördliche Teil enthält Einzelhandels-, Produktions- und Gastronomieflächen. Eine Treppe mit Sitzflächen um den Brunnen lädt zum Verweilen ein. Im südlichen Teil befinden sich weitere Einzelhandels- und Gastronomieflächen.



Magnus-Zeller-Platz

Team A: Magnus-Zeller-Platz in Kombination mit Am Nuthetal

Nachhaltigkeit steht im Fokus: Die Container werden mit recycelten Materialien ausgebaut und mit Cellulosedämmung (Altpapier) isoliert. Begrünte Dächer sammeln Regenwasser, und Photovoltaikzellen erzeugen Betriebsstrom.

Soziologischer Einfluss

Die Gewerbenutzungen werden nach den Bedürfnissen der Schlaatzter:innen kuratiert: sie wünschen sich eine Bäckerei als Treffpunkt, diverseres Angebot an Einzelhandel und einen Friseur. Durch die Ansiedlung von produktivem Gewerbe können sie einen Arbeitsplatz in der unmittelbaren Nähe ihres Wohnortes, im Sinne einer 15-Minuten Stadt, finden. Zusätzlich bekommen Schlaatzter:innen die Möglichkeit kostengünstig Räume für Ihr Gewerbe, das sie bisher an ihrem Wohnort

führen, anzumieten und somit Ihre Dienstleistung sichtbar für ihre Nachbar:innen anzubieten.

Außerdem wird mit lokalen Manufakturen und attraktiven Gewerbetreibenden, der einen Pull-Faktor für ganz Potsdam kreiert. Durch Events, beliebte Sportangebote wie Klettern, und einladende Gastronomie wird der Ort bald zu einem beliebten Treffpunkt. Can!ainers - Yes, we can - now.

Umsetzung

Das Projekt soll in etwa 27 Monaten von der Vorplanung bis zur Inbetriebnahme umgesetzt werden. Geplant ist, die Anlage zu betreiben, bis der derzeit ausgeschriebene Bebauungsplan in Kraft tritt. Aus diesem Grund wird die Genehmigungsfähigkeit derzeit nach §34 Bau GB beurteilt und als gegeben bewertet.



Abb. 2:

Ein Sommertag am
Magnus-Zeller-Platz
(eigenes Rendering)

Team B: Horstweg

Ausgangslage

Im Potsdamer Stadtteil Schlaatz, einer Großwohnsiedlung aus DDR-Zeiten, arbeiten verschiedene Akteure an der Weiterentwicklung des Quartiers, darunter das Programm „Soziale Stadt“ und der Masterplan 2030. Dieser sieht eine grünere Infrastruktur und die Ansiedlung von Gewerbe vor. Die Wirtschaftsförderung Potsdam hat hierfür mehrere Potenzialflächen, unter anderem ein nördlich im Schlaatz gelegenes Grundstück am Horstweg, identifiziert, welches hinsichtlich potenzieller Nutzungen geprüft wird.

Projektleitbild

Das Ziel für den Projektstandort ist es, den Horstweg als zentralen Knotenpunkt für Mobilität, Arbeit und Gemeinschaft zu etablieren. Mit der Umsetzung des Projektes soll ein lebendiger und multifunktionaler nördlicher Eingang zum Schlaatz erschaffen werden. Zusätzlich soll der Stadtteil durch soziale und lokal integrative Wirtschaftsförderung gestärkt werden. Das nachfolgende Konzept verbindet wirtschaftlichen Erfolg mit sozialer Verantwortung und kann den Schlaatz damit bereichern.

Nutzungskonzept

Die geplante Projektentwicklung „Werkstadt Schlaatz“ kombiniert Wohn- und Arbeitsstätten in einem modernen Quartier. Hier entstehen komfortable Wohnungen und vielfältige Arbeitsräume, die den Bedürfnissen der Bewohner:innen gerecht werden.

Ein zentraler Bestandteil der „Werkstadt Schlaatz“ ist der Drogeriemarkt, der den Bewohnenden ein breites Sortiment an Drogerieartikeln bietet und als Ankermieter fungieren soll. Die „GesundheitsWerkstadt“ stellt medizinische Dienstleistungen bereit und fördert das Wohlbefinden der Anwohner:innen. Darüber hinaus bereichern kleinteilige Handwerksflächen im Erdgeschoss das Quartier, welche sowohl als Gemein-

schaftswerkstätten funktionieren können und Synergieeffekte erzeugen. Ein Café zum Innenhof dient als sozialer Treffpunkt. Im Hochhaus entstehen flexible Büroräumlichkeiten. Diese ermöglichen eine kleinteilige Vermietung, die das ansässige Gewerbe im Schlaatz sichtbar macht und gleichzeitig Maker Spaces in das Quartier zieht.

Diese multifunktionale Nutzung schafft eine lebendige und integrierte Gemeinschaft, die das Zusammenleben und Arbeiten im Schlaatz fördert und unterstützt.

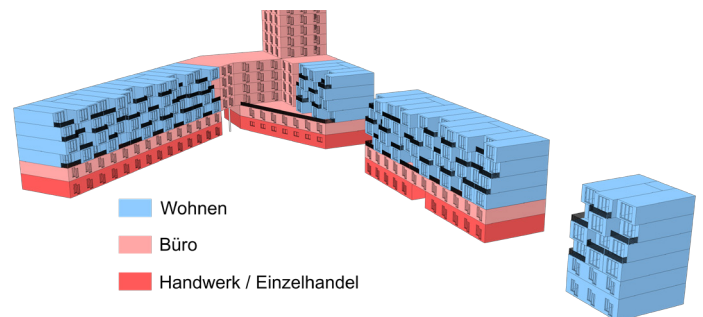


Abb. 1: Kubatur mit Nutzung

Planerische Umsetzung

Um einen breiten Konsens der Rahmenbedingungen herzustellen, mussten einige Veränderungen vorgenommen werden. Die vom Masterplan vorgeschlagenen Kubaturen wurden angepasst, um den bestehenden Strom-, Wasser- und Gasleitungen, den gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sowie der charakteristischen Hakenstruktur des Schlaatzes zu entsprechen. Es wurde ein differenziertes Verhältnis zwischen privaten und öffentlichen Flächen hergestellt, städtebauliche Achsen respektiert sowie Flur- und Grundstücke neu geordnet.



Rendering des Quartiers

Team B: Horstweg

Die Vorschläge des Masterplanes übertreffend wird im Sinne der „Produktiven Stadt“, der Anteil der Gewerbeflächen erhöht. Die Flächen der unteren beiden Geschossen sind für kleinteiliges Gewerbe und einen Drogeriemarkt vorgesehen. Diese Flächen zeichnen sich durch schaltbare Grundrisse und einer damit einhergehenden Nutzungsflexibilität aus. Gemäß des Konzeptes des vertikalen Stadtquartiers finden sich in den darüber liegenden Geschossen überwiegend Wohnflächen wieder. Hierfür wird auf eine Holzmodulbaulösung zurückgegriffen. An der Kreuzung Horstweg-An-der-alten-Zauche wird ein repräsentativer Holzhybrid-Büroturm als Leuchtturm des Schlaatzter Nordens realisiert. Im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit werden die Dächer mit Photovoltaik-Anlagen und einer extensiven Begründung ausgestattet.

Herausforderungen

Die größten Herausforderungen sind die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und einem diversen Einzelhandelsangebot an einem Standort mit niedriger Kaufkraft sowie die Anziehung der Mieter:innen für die Gewerbeflächen. Das Projekt mit 50%-igen Anteil des geförderten Wohnens soll trotz schwieriger Marktsituation für den Träger rentabel bleiben. Des Weiteren ist ein angemessener architektonischer Entwurf unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (z.B. spezifischen Grundstückszuschnitten), Einhaltung der



Abb. 2: Project Branding

Abstandsflächen sowie Funktionalität und Erscheinungsbild zu erstellen. Nicht zuletzt wird die Baurechtschaffung nach §34 BauGB, ohne Vorliegen eines Bebauungsplans, erfolgen.

Potenzial

Abschließend ist festzuhalten, dass das Vorhaben die Möglichkeit bietet, den Stadtteil Schlaatz von seinen monofunktionalen Strukturen in einen gemischten und lebendigen Stadtteil zu transformieren, der sowohl Wohn- als auch Arbeitsmöglichkeiten schafft. Durch das gemischte Gewerbekonzept sollen neue Arbeitsplätze entstehen, welche die Schlaatzter:innen in den direkten Arbeitsmarkt integrieren und damit die Identifikation mit dem Stadtteil stärken können.



Ausgangslage

Diese integrierte Machbarkeitsstudie befasst sich mit dem Standort Schilfhof 30, der im Herzen der Plattenbau-Siedlung „Am Schlaatz“ in Potsdam liegt. Der Standort hat aufgrund seiner historischen Bedeutung eine tiefe Identität innerhalb der Gemeinschaft. Im Jahr 1984, als der Standort für den Bau ausgehoben wurde, entdeckte man den Schädel eines prähistorischen Auerochsen, der etwa 10.000 Jahre alt ist. Das daraufhin erbaute Restaurant wurde daher „Restaurant Auerochse“ genannt.

Das derzeit unbebaute Grundstück gehört momentan der Stadt Potsdam. Gemäß dem Masterplan Schlaatz soll der Standort bis 2030 als Teil der „Produktiven Stadt“ mit den Nutzungen Sozial und Sozialwohnungen entwickelt werden. Die Schlaatzer Gemeinschaft wünscht sich jedoch, dass der Standort wieder ein Treffpunkt für die Gemeinschaft wird.

Vision

Der Schilfhof soll zu einem florierenden Ort entwickelt werden, der Bildungs- und Gemeinschaftsfunktionen integriert. Das zentral gelegene Grundstück, umgeben von Bürgerhaus, Schulen, Spielplatz und Nahversorgungszentrum, soll die umliegenden Nutzungen ergänzen und den Schlaatz erblühen lassen.

Nutzungskonzept

Das neue Nutzungskonzept für den Schilfhof 30, angelehnt an das neue Sportforum, verbindet Gesundheits- und Wellnessnutzungen mit dem Geist des „Restaurant Auerochse“, um das Schlaatzer Lebensgefühl zu steigern.

Im Erdgeschoss werden ein Café, ein Friseur, ein Pilzshop und ein Sanitätshaus untergebracht, die zusätzlichen Angebote und ein inklusives Umfeld für die Gemeinde schaffen.

Das erste Stockwerk wird für die Pilzproduktion genutzt, um ökologische Nachhaltigkeit und die Praxis des Urban-Gardening zu fördern.

Das Fitnesscenter im zweiten Stock bietet Platz für verschiedene Gesundheits- und Fitnesskurse.

Die dritte Etage ist als Kochschule konzipiert, die kulinarische Fähigkeiten vermittelt, die Interaktion in der Gemeinschaft fördert und den Schwerpunkt auf gesunde Ernährung legt. Mit diesem Konzept soll der Schilfhof 30 zu einem zentralen Treffpunkt für die Gemeinschaft werden.

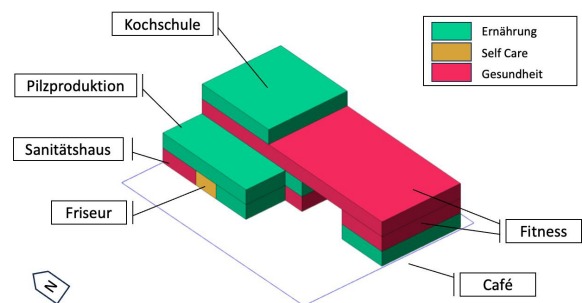


Abb. 1: Nutzungskonzept (eigene Darstellung)

Städtebau und Architektur

Das städtebauliche Ziel ist es, den Schilfhof als lebendiges Zentrum für den Schlaatz zu entwickeln und das zentrale Grundstück wieder erlebbar zu machen. Dabei soll ein Teil der geschätzten öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben, wodurch sich die Bebauung vom ursprünglichen Masterplan unterscheidet. Statt einer dichten Bebauung wird eine offene Struktur bevorzugt, die Zuwegungen und öffentliche Flächen integriert und ergänzt.



Team C: Schilfhof

Um eine Barrierewirkung zum Bürgerhaus und zur Grundschule zu vermeiden, werden zwei getrennte Gebäudeteile geplant, die im zweiten Obergeschoss miteinander verbunden werden. Diese Verbindung wird als Dachterrasse mit Dachgarten genutzt. Das Gebäude wird in Skelettbauweise mit modularen Elementen errichtet, um flexible Anpassungen und Erweiterungen zu ermöglichen. Für den Bau werden nachhaltige und recycelte Materialien verwendet, um ökologischen Aspekten Rechnung zu tragen.

Kooperationsmodell

Bei allen Mietern des Schilfhofs wird mit Abschluss des Mietvertrages vorausgesetzt, Mitglied in einem Kooperationsmodell zu werden. Über das Modell sollen Arbeitskräfte und Ausbildungsstellen an die Mieter vermittelt werden. Eine Kooperation mit dem Erlenhof 32 und ähnlichen Einrichtungen ist möglich. Der Fokus bei der Jobvermittlung soll auf im Schlaatz wohnenden und sozial benachteiligten Menschen liegen.

Fazit

Die Machbarkeitsstudie für den Schilfhof 30 am Schlaatz stellt eine vielversprechende Vision für die Umgestaltung dieses zentralen und historisch bedeutsamen Ortes dar. Das vorgeschlagene Nutzungskonzept integriert Einzelhandel, Pilzproduktion, ein Gesundheitszentrum und eine Kochschule und fördert damit Bildung, Gemeinschaft und Nachhaltigkeit. Die flexible und offene Bebauung respektiert die öffentliche Grünfläche und verwendet umweltfreundliche Materialien. Das Projekt hat das Potenzial, den Schilfhof 30 zu einem lebendigen Zentrum für die Gemeinschaft zu machen.



Abb. 2: 3-D-Modell in Google Maps (eigene Darstellung)