

Informationsveranstaltung „Zukunftsquartier Golm-Nord“

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Süd-West

Fraunhofer-Konferenzzentrum
31.01.2024

Tagesordnung



Infoveranstaltung „Zukunftsquartier Golm-Nord“

1. Begrüßung
(Marie Neumüllers, urbanizers)
2. Zukunftsquartier Golm-Nord: Was hier entstehen kann
(Bernd Rubelt, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt)
3. Beitrag des Ortsbeirats Golm
(Kathleen Knier, Ortsvorsteherin Golm)
4. Planungsprozess und Vorbereitende Untersuchungen Golm-Nord
(Erik Wolfram, Fachbereichsleiter Stadtplanung)
5. Das städtebauliche Konzept für Golm-Nord
(Eric Aßmann, Fachbereich Stadtplanung)
6. Flächenerwerb als Baustein der Entwicklung
(Tobias Hellmuth, Bereichsleiter Recht und Vertrieb, ProPotsdam)
7. Ausblick
(Erik Wolfram, Fachbereichsleiter Stadtplanung)
8. Rückfragen aus dem Publikum
9. Individuelle Rückfragen und Ausklang

2. Zukunftsquartier Golm-Nord: Was hier entstehen kann

Bernd Rubelt

Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt



Zukunftsquartier Golm-Nord

Golm im Blick



Landeshauptstadt
Potsdam



Ausgangslage

Unterschiedliche Entwicklungsdynamiken in Golm:

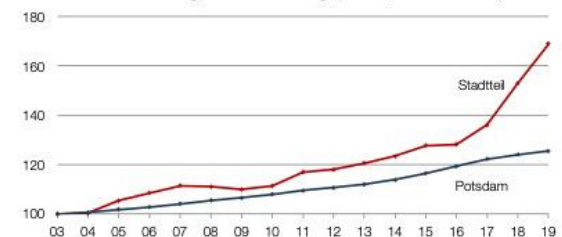
Golm ist Innovationsstandort:

Wissenschaft, Forschung, Unternehmertum, Zukunft

Golm ist Heimat: Wohnen, Leben, Gemeinschaft, Tradition

Golm ist Kulturlandschaft: siedlungsgeschichtliches Erbe, Landwirtschaft, Natur, Erholung

Bevölkerungsentwicklung (in %, 2003 = 100)



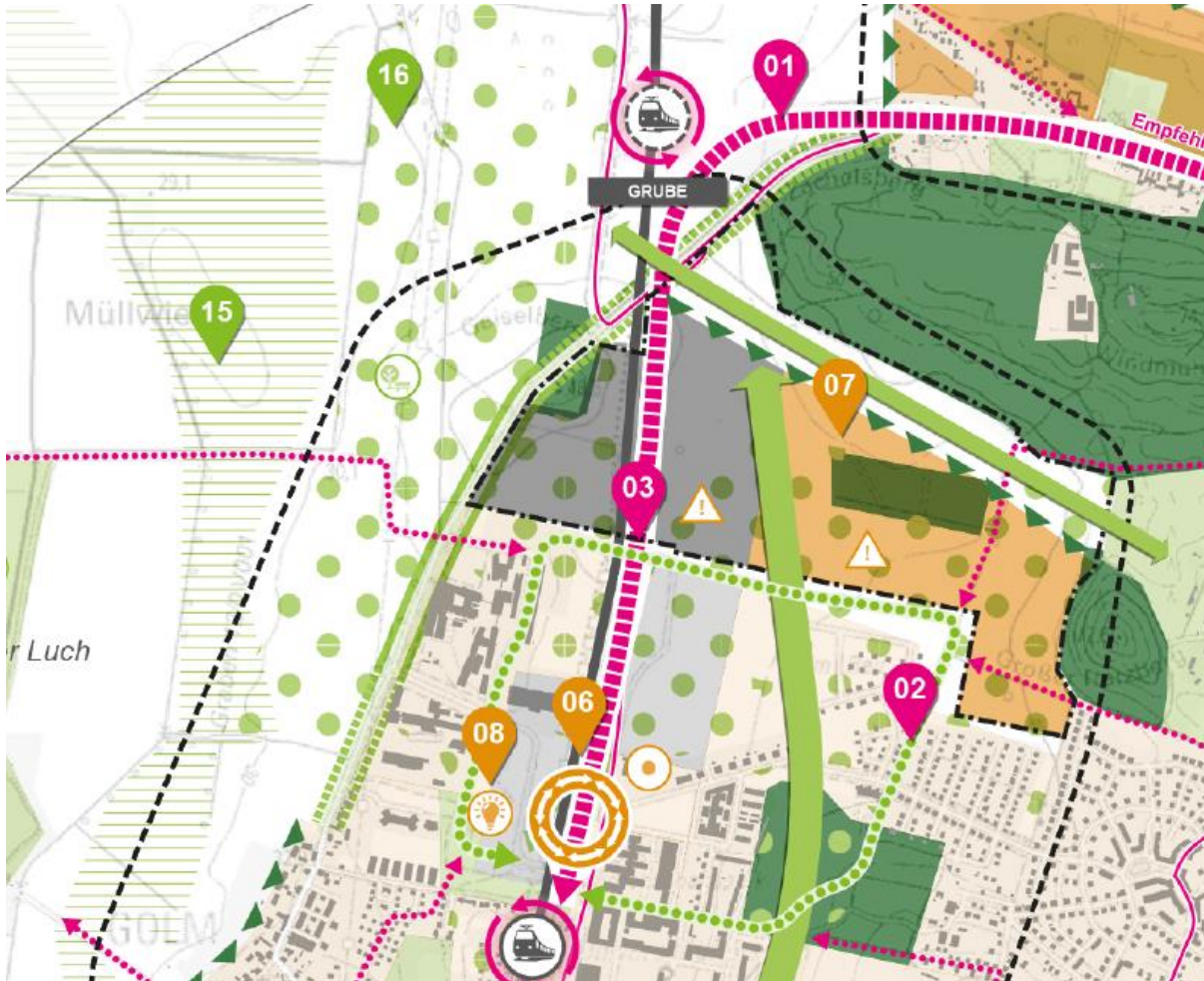
Enormer Entwicklungsdruck in den letzten drei Jahrzehnten führte zu inhomogenen stadträumlichen Situationen.

Zukunftsquartier Golm-Nord

Golm im Blick



Landeshauptstadt
Potsdam



© Grafik: LHP / BPW Stadtplanung

Golm als Entwicklungsbereich

INSEK Potsdam 2035:

Untersuchungsraum Siedlung und
Freiraum + Untersuchungsraum
Gewerbe

Landesentwicklungsplan:

erlaubt Wachstum in Golm
(Gestaltungsraum Siedlung),
Entwicklung entlang Bahnlinien
(Berliner Außenring)

STEK Gewerbe 2030

Leitbildziele: produktive Stadt,
innovative Stadt, wachsende Stadt,
Wissensstadt

Flächenneubedarf: 51 ha + 18 ha
Flexibilitätsreserve

Zukunftsquartier Golm-Nord

Golm im Blick



Landeshauptstadt
Potsdam

Neue Aufgaben & Ziele

Integrierte Gesamtentwicklung
des Standortes

Zusammenführung bisher
fragmentierter Bereiche

Weiterentwicklung Golms zu
innovativem Stadtquartier

Schaffung von langfristigen
Entwicklungsoptionen für den
Science Park



© Foto: Standortmanagement Golm



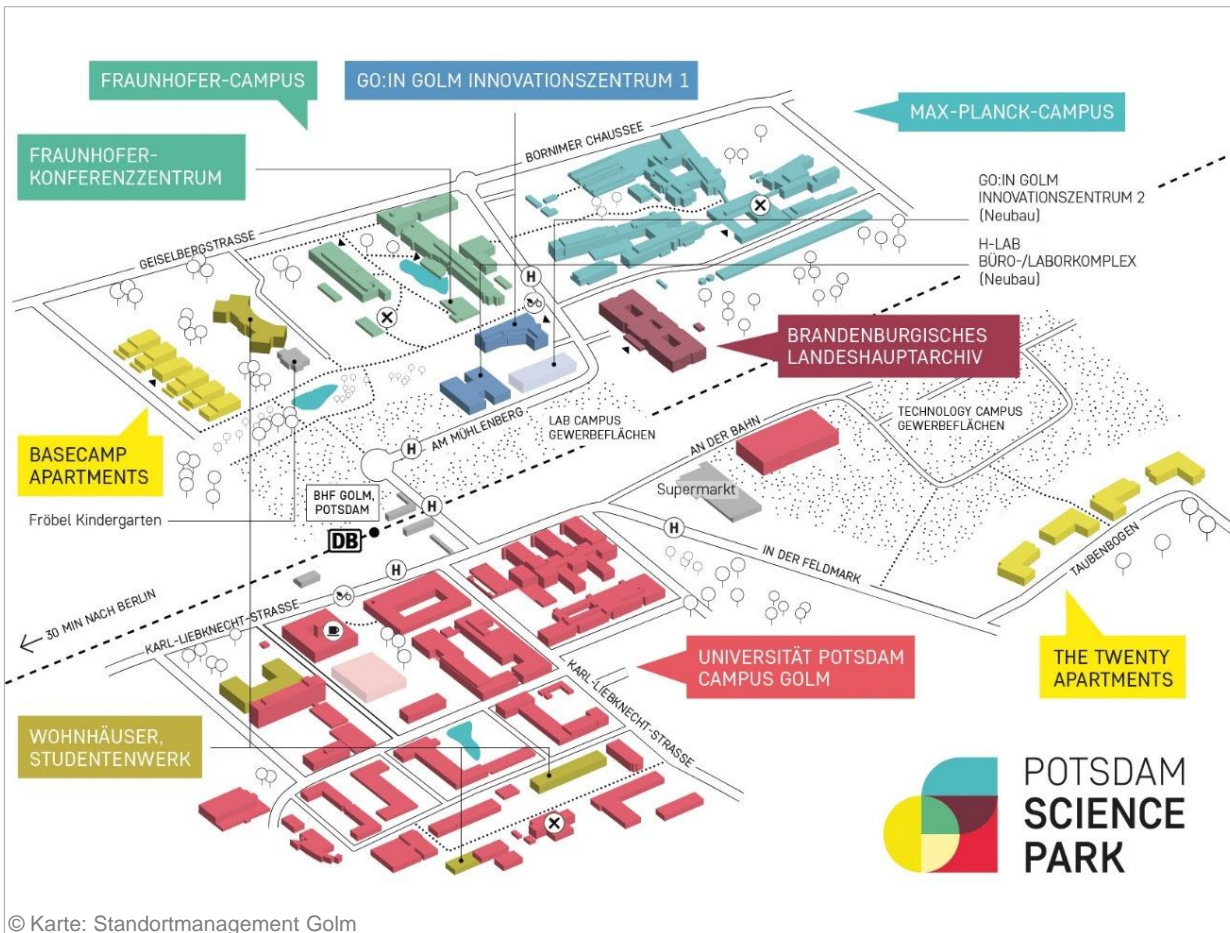
© Grafiken: Astoc Architects and Planners

Zukunftsquartier Golm-Nord

Golm im Blick



Landeshauptstadt
Potsdam



Potsdam Science Park auf Wachstumskurs

Erreichtes:

- Größter Wissenschaftsstandort in Brandenburg
- Exzellente Wissenschaft
- über 2.500 Beschäftigte
- ca. 10.000 Studenten
- über 40 Firmen und Start-ups
- International, 70+ Nationen

- Hohe Entwicklungs- und Investitionsdynamik
- Miet- und Flächenangebote in Entwicklung

© Karte: Standortmanagement Golm

Zukunftsquartier Golm-Nord



Landeshauptstadt
Potsdam

Aktuelle Entwicklungen im Science Park



- 1 © Ripac Labor GmbH
- 2 © Planzeichnung HEIMANN-REINIG
- 3 © Emma B. Hübner Architekten
- 4 Foto: Bauzeitschrift biocyc
- 5 Darstellung/Entwurf: FHNW-Architektur, Visualisierung: formtool & Potsdam Science Park | Standortmanagement Golm GmbH, © sevans(imaltry)
- 7 Sketch-Up Visualisierung des IQ Space © Campus-Partner AG
- 8 © BEF Baubüro Freiberg GmbH
- 9 Darstellung/Entwurf: FHNW-Architektur, Visualisierung: formtool
- 10 © Homepoint Gruppe

Zukunftsquartier Golm-Nord



Warum machen wir das?

Weiterentwicklung des Potsdam Science Parks

- Gemeinsames strukturpolitisches Vorhaben von Stadt und Landesregierung
- Schaffung von zukunftsfähigen Arbeitsplätzen, Wertschöpfung und Einkommensquellen
- Steuereinnahmen – Grundlage für Finanzierung der kommunalen Aufgaben
- Bisher öffentliche und private Investitionen von ca. 1 Milliarde Euro
- Ziel: Internationaler Innovationsstandort | 10.000 Beschäftigte, davon ca. 4.000 in Golm-Nord
- Strukturpolitik ist öffentliche Aufgabe - kann nicht auf Dritte delegiert werden.

Simultane Herausforderungen und multiple Bedarfe

- Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Wachstum, Flächen, Mobilität, Klima, Nachhaltigkeit,
- Müssen gemeinsam gedacht und gelöst werden
- Marktmechanismen leisten nur bedingten Zielbeitrag

Integrierte Gesamtentwicklung

- Ortsteil + Science Park + Landschaft als Einheit verstehen (> Innovatives Stadtquartier)
- Integrierte Planung ist erster Schritt (> Rahmenplan Golm 2040)
- Integrierte Entwicklung braucht übergeordneter Steuerung (> Entwicklungsmaßnahme)

3. Beitrag des Ortsbeirats Golm

Kathleen Knier
Ortsvorsteherin Golm



4. Planungsprozess und Vorbereitende Untersuchungen Golm-Nord

Erik Wolfram
Fachbereichsleiter Stadtplanung



Planungsprozess und Vorbereitende Untersuchungen



Landeshauptstadt
Potsdam

Planungsanlass



© Fotos: LHP / astoc Architects and Planners



© Fotos: LHP / astoc Architects and Planners



© Luftbild: LHP

Maßnahmeplan

- Bündel von 118 punktuellen Maßnahmen in den Themenfeldern
 - Gewerbe, Wissenschaftspark und funktionale Mitte
 - Wohnen, soziale und kulturelle Infrastruktur, Sport
 - Verkehr
 - Stadtgestaltung und Naturraum/Grünentwicklung
- Erfolge: Radverkehrskonzept, Wegeleitsystem Wissenschaftspark, Breitbandausbau, Erhalt des Bolzplatzes im Geltungsbereich des B-Plans 129, Taktverdichtung der Busanbindung, öffentlicher Zugang zum Zernsee, ...)
- Notwendigkeit eines übergeordneten Planwerks zur ganzheitlichen Betrachtung der Bedarfe

Rahmenplan Golm 2040

- Rahmenplan Golm 2040 verknüpft Teilvorhaben zu einer kohärenten Vision für Golm
- Umfangreiches Verfahren mit vielen Beteiligungsschritten 2021/2022
- Verknüpfung bestehender Teile Golms
- Konzept für die Golmer Mitte
- Entwicklung im Golmer Norden – Wissenschaft, Gewerbe, Wohnen und Infrastruktur



© Grafik: LHP / astoc Architects and Planners

Umgang mit Flächen im LSG

- LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“
- Inanspruchnahme von 67,39 ha im LSG
 - 34,65 ha Siedlungsentwicklung
 - 36,64 ha Aufwertung landwirtschaftlicher Flächen durch A+E-Maßnahmen
 - Insgesamt 0,17 % der Fläche des LSG
- Zustimmung des Umweltministeriums erforderlich
 - „Trägerverfahren“: Änderung des Flächennutzungsplans
- Siedlungsnaher Flächen mit guter Verkehrsanbindung
- Einmalige Entwicklungsmöglichkeit zur Erweiterung des Science Parks zusammen mit einer hohen Zahl neuer Wohnungen und sozialer Infrastruktur bei vertretbarem Eingriff in naturräumliche Qualität und Vermeidung von Zersiedelung
- **Abstimmung mit MLUK läuft, positives Votum im ersten Quartal erwartet**

Vorbereitende Untersuchungen für den Golmer Norden

- Ziele
 - Erweiterung des Forschungs- und Wissenschaftsstandorts
 - Bau dringend benötigter Wohnungen
 - Herstellung von Infrastruktur für Soziales, Mobilität, Versorgung, ...
 - Erhalt und Qualifizierung Freiräume
- Erfolgreiche Durchführung des Vorhabens erfordert ggf. zentrale Steuerung
 - Bestandteile müssen gemeinsam oder in einer bestimmten Reihenfolge entwickelt werden
 - Gemeinwohlorientierung
 - Kein privatwirtschaftliches Interesse für einzelne Elemente
- Finanzierung der Entwicklung, insbesondere Erschließung und soziale Infrastruktur

Vorbereitende Untersuchungen für den Golmer Norden

- Prüfungsschritte in den Vorbereitenden Untersuchungen (u.a.)
 - Sinnhaftigkeit des Vorhabens und der Gebietsabgrenzung
 - Mitwirkungs- oder Veräußerungsbereitschaft der Grundstückseigentümer/-innen
- Mögliche Instrumente zur Umsetzung
 - Umlegungsverfahren (formelles Verfahren / freiwillige Umlegung) + Bebauungsplanung
 - Bebauungspläne + Städtebauliche Verträge + Baulandmodell
 - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 ff. BauGB)
- Teil der Vorbereitenden Untersuchung
 - Kosten- und Finanzierungsplanung

5. Das städtebauliche Konzept für Golm-Nord



Eric Aßmann
Fachbereich Stadtplanung

Das städtebauliche Konzept für Golm-Nord



Landeshauptstadt
Potsdam

Golm-Nord im Ist-Zustand

Prägende Elemente

- Waldstücke
- Birkenallee
- Streuobstwiese
- Gräben
- Angrenzende Bebauung
- Bahnlinie
- Bornimer und Golmer Chaussee



Das städtebauliche Konzept für Golm-Nord



Landeshauptstadt
Potsdam

Städtebauliches Konzept

Prägende Elemente

- Waldstücke
- Birkenallee
- Streuobstwiese
- Gräben
- Angrenzende Bebauung
- Bahnlinie
- Bornimer und Golmer Chaussee



© Grafik: LHP / astoc Architects and Planners

Das städtebauliche Konzept für Golm-Nord



Landeshauptstadt
Potsdam

Städtebauliches Konzept

Prägende Elemente

- Waldstücke
- Birkenallee
- Streuobstwiese
- Gräben
- Angrenzende Bebauung
- Bahnlinie
- Bornimer und Golmer Chaussee



© Grafik: LHP / astoc Architects and Planners

Das städtebauliche Konzept für Golm-Nord



Landeshauptstadt
Potsdam

Städtebauliches Konzept – Umweltaspekte

Flächeninanspruchnahme

- 50 % Freiraum
- 50 % Siedlungsfläche

Bauliche Dichte

- GRZ 0,4 bis 0,5
- 3 bis 5 Geschosse
- Ø 4 Geschosse



© Grafik: LHP / astoc Architects and Planners

Das städtebauliche Konzept für Golm-Nord



Städtebauliches Konzept – Umweltaspekte

Flächeninanspruchnahme

- 50 % Freiraum
- 50 % Siedlungsfläche

Bauliche Dichte

- GRZ 0,4 bis 0,5
- Ø 4 Geschosse

Frischlufteintrag



© Grafik: LHP



© Grafik: LHP / astoc Architects and Planners

Das städtebauliche Konzept für Golm-Nord



Landeshauptstadt
Potsdam

Städtebauliches Konzept – Nutzungen

Nutzungen

- Schulcampus
- Forschung, Wissenschaft und Gewerbe
- Gemischt genutztes Gebiet
- Wohngebiet

4.200 Arbeitsplätze
3.270 Einwohner/-innen



© Grafik: LHP / astoc Architects and Planners

Das städtebauliche Konzept für Golm-Nord



Landeshauptstadt
Potsdam

Städtebauliches Konzept – Angebote

Soziale und sonstige Angebote

- Schulcampus
- Kitas
- Quartiersplatz
- Treffpunkte/soziale Einrichtungen
- Spiel- und Sportfelder
- Mobilitätshubs



© Grafik: LHP / astoc Architects and Planners

Das städtebauliche Konzept für Golm-Nord



Landeshauptstadt
Potsdam

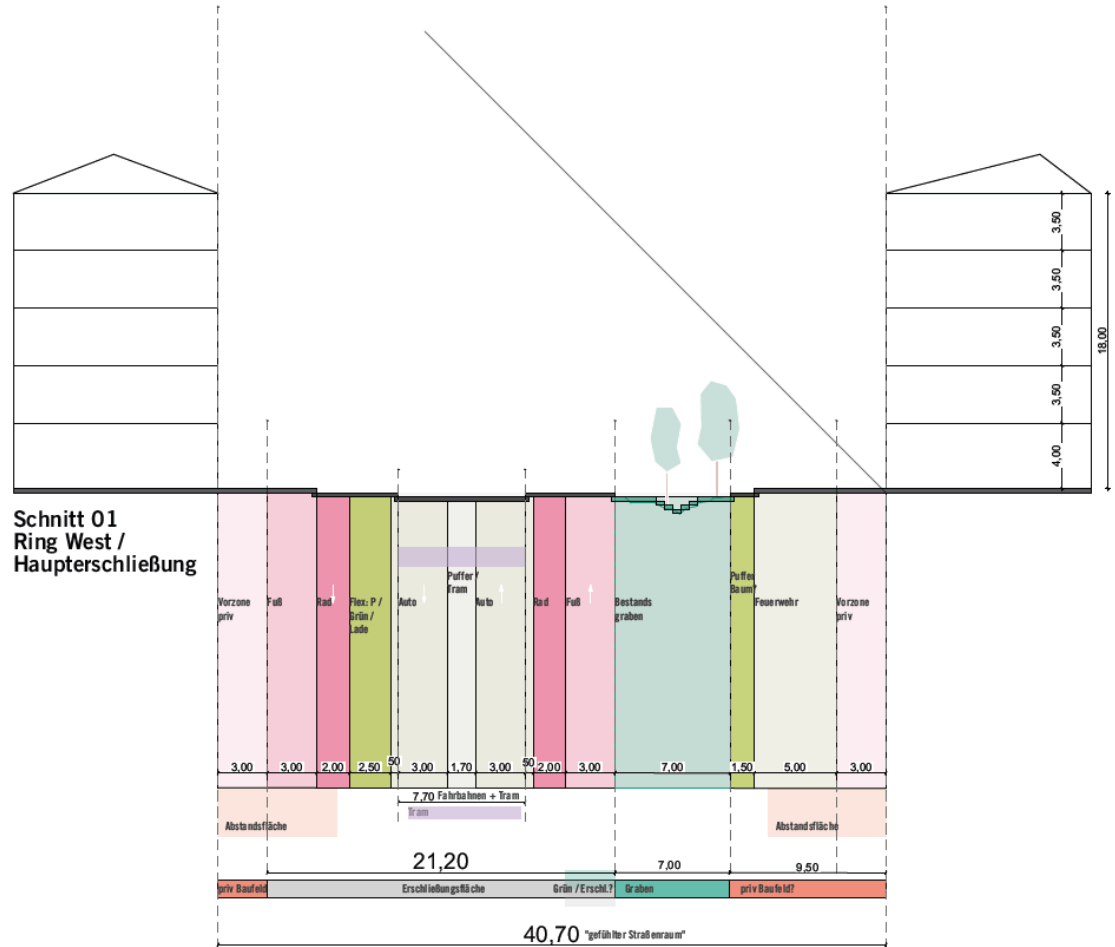
Städtebauliches Konzept – Mobilität

Mobilität

- Starkes ÖPNV-Angebot
- Sichere Rad- und Fußwege
- Sharing-Fahrzeuge
- Golmer Rundwege
- Mobilitätsstark und autoarm



© Grafik: LHP / astoc Architects and Planners



© Grafik: LHP / astoc Architects and Planners

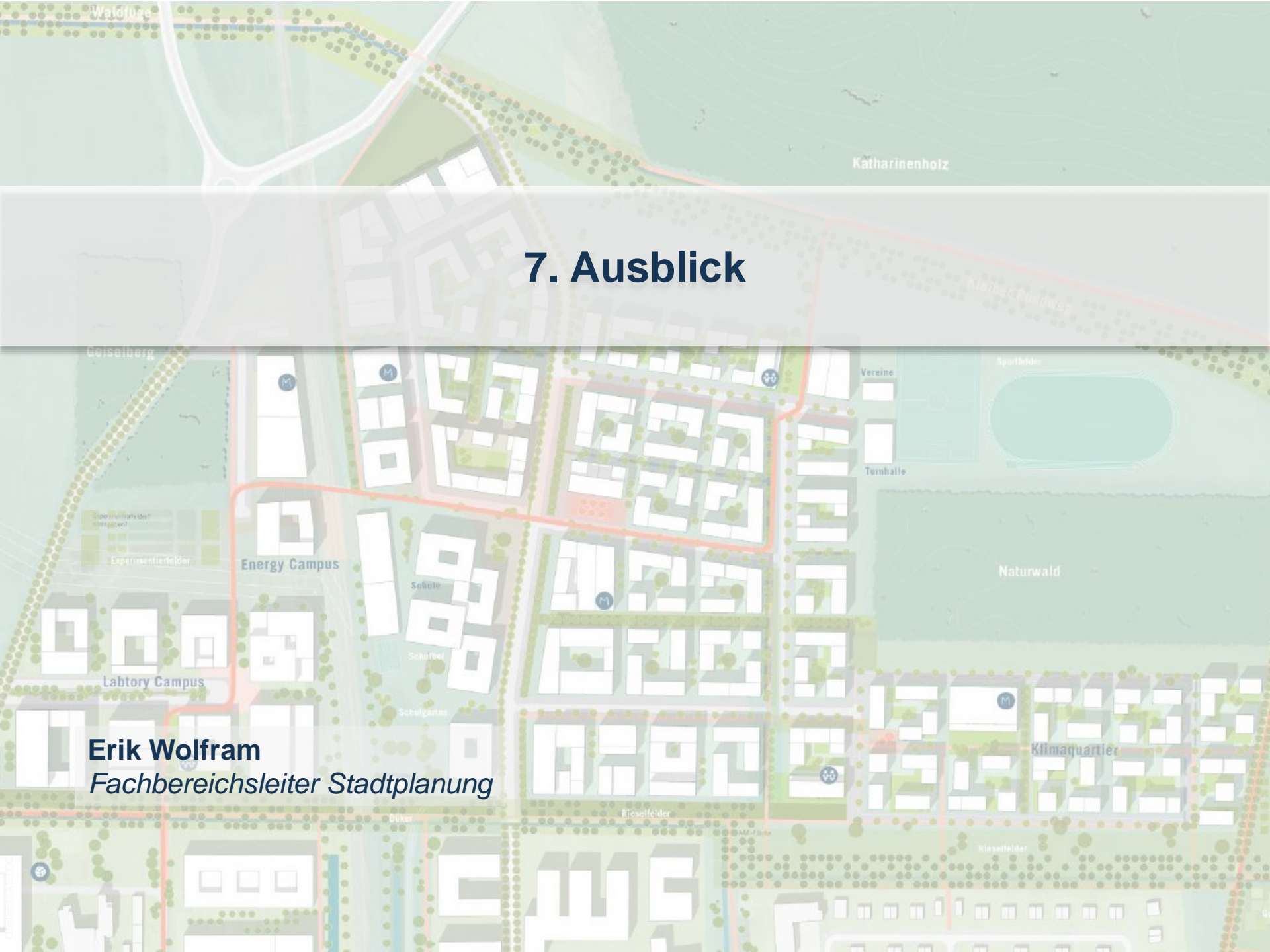
6. Flächenerwerb als Baustein der Entwicklung

Tobias Hellmuth
Bereichsleiter Recht und Vertrieb, ProPotsdam



7. Ausblick

Erik Wolfram
Fachbereichsleiter Stadtplanung



Weiteres Verfahren für Golm-Nord

1./2. Quartal 2024	Abstimmung Entwurf Vorbereitende Untersuchungen innerhalb der Verwaltung Bestätigung Zustimmungsverfahren mit Umweltministerium zu LSG
September 2024	Einbringung VU-Ergebnis als Mitteilungsvorlage in SVV und OBR Weitere Gespräche mit Eigentümer/-innen
Ende 2024/Anfang 2025	Vorlage Beschlussvorlage zu Abschluss VU und Entscheidung zu weiterem Verfahren
Anschließend	Beginn der Bauleitplanung einschl. erforderlicher Gutachten (u.a. Klima/Hitze) Dauer Planverfahren: 2-3 Jahre Erschließungsmaßnahmen Hochbau

Ausblick

Weiteres Vorgehen für die Schule



- 2. Quartal 2024 Erwerb der erforderlichen Flächen
Befreiungsverfahren LSG für Schulfläche
anschließend Beginn der Bauleitplanung
- 4. Quartal 2026 Baurecht für Schule
Konkrete Schulplanung
- 2027 Vorgründung der Gesamtschule
- 2029 Baubeginn in Golm
- 2032 Inbetriebnahme des Schulzentrums



© Grafik: LHP / astoc Architects and Planners

8. Rückfragen





Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

www.potsdam.de/stadtentwicklung
stadtplanung@rathaus.potsdam.de