

**Nutzungskonzept
für die Liegenschaften der SPSP
in der Großen Weinmeisterstraße, Gemarkung Potsdam, Flur 1,
Flurstück 1032 und 1036
(Park Villa Henckel und die Villa Schlieffen)**

1. Historie

Die Parkanlage der Villa Henckel liegt im nordöstlichen Hand des Pfingstberges zwischen dem Park des Pfingstberg-Belvederes, der Großen Weinmeisterstraße, dem Schwarzen Weg und dem Weg am Pfingstberg. Sie umfasst insgesamt eine Fläche von 48.890 m² und schließt mehrere am Fluss des Pfingstbergs gelegene Villen mit ein.

Unter anderem war die Villa Schlieffen von Anfang in die Parkgestaltung mit einbezogen. Die Parkanlage der Villa Henckel zählt aufgrund ihrer exponierten Lage, ihrer erhaltenen historischen Ausdehnung und ihrer aufwendigen Ausstattung in der für Potsdam einzigartigen Parkarchitektur zu den herausragenden bürgerlichen Gartendenkmalen der Stadt Potsdam.

Die erste Gestaltung der Gartenanlage geht auf Pläne Hermann Vollerts zurück. Um 1870 übernahm Gustav Meyer die Planung und knüpfte an die bereits vorhandenen Gartenanlagen des Belvederes auf dem Pfingstberg an. Meyers überlieferter Plan aus dem Jahr 1872 zeigt die für ihn typische Zonierung der Parkanlage in verschiedene Funktionsbereiche mit repräsentativer Zufahrt (Drive) und Empfangsbereich, einem eher wirtschaftlich geprägten Bereich mit Obstbau sowie einem im Norden gelegenen Gartenteil mit Grotte, Wasserfall, Bachlauf, Brücke, Teich und Teehaus (leider nicht mehr erhalten). Durch dichte Gehölzpflanzungen abgeschirmt liegen am Fuß des Hangs die erwähnten Villen und Funktionsbauten.

Spätestens seit 1946 mit Einquartierung der sowjetischen Truppen auf Teilen des Grundstücks verkam die Parkanlage zunehmend und war nicht mehr als Einheit zu erkennen. Zum Schutz der Gesamtanlage wurde nach der Wiedervereinigung ein großer Teil der Parkanlage an die SPSP übertragen.

2. Eigentumsverhältnisse Villa Henckel

Die Villa Henckel gehört seit 2003 einer Eigentümergemeinschaft (GbR Villa Henckel), deren Gesellschafter Herr Dr. Mathias Döpfner und seine Ehefrau Ulrike Döpfner sind.

3. Bau- und Nutzungskonzept

3.1. Parkanlage

Im Zuge der Renovierung der Villa Henckel hat der von der Eigentümergemeinschaft Villa Henckel GbR beauftragte Garten- und Landschaftsarchitekt Guba (Büro Guba & Sgard Landschaftsarchitekten) ein Gutachten zum Park der Villa Henckel erstellt.

Ziel des Gutachtens war unter anderem die Klärung der Frage, ob der Park tatsächlich nach dem Meyer-Plan hergestellt wurde. Der Situationsplan von 1880 entspricht zwar in wesentlichen, aber nicht allen Teilen dem Mayer-Plan. Mit Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde wurde daher der Situationsplan von 1880 zur Grundlage der Wiederherstellung gemacht. Freilegungen im hausnahen Bereich der Villa Henckel waren gartenarchäologisch sehr ergiebig. Beim Freilegen der Stützmauer der Terrasse wurde nicht nur die alte Löwentreppe (Abgang von der Terrasse in den Park), sondern auch die Wegeeingassung und die Tragschicht des ehemaligen Drives freigelegt.

Die Freilegung der alten Tragschicht erlaubte es, die Höhenquoten der historischen Pläne zu überprüfen und hierdurch Hinweise zur ehemaligen Topographie zu gewinnen. Ferner konnten die Anschlüsse an das weitere Wegenetz, das unter einer Schicht Braunkohleschlacke begraben lag, erkundet werden. Aufgrund der Tatsache, dass die Wegeverläufe von dem Meyer-Plan abweichen, konnte eindeutig geklärt werden, dass der Plan von 1880 zur Ausführung kam.

Ausgehend von diesen Befunden ist beabsichtigt, den Park in seiner historischen Anlage zu rekonstruieren. So ist neben der Wiederherstellung der Wege und Pflanzenbereiche insbesondere beabsichtigt, die Grotte, den Wasserfall, der das aus einer großen Öffnung der Grotte fließendes Wasser aufnahm und es über mehrere Staubecken in den heute auf dem Gelände der SPSG liegenden Bachlauf zu leiten, und den Teich, in den der Bach mündete, wiederherzustellen. Da sich die Teichanlage auf dem heute der SPSG gehörenden Teil des Parks befindet, ist mit dieser bereits im Vorfeld ein Gebietsaustausch besprochen worden.

Die zur Rekonstruktion des auf dem Gelände der SPSG kalkulierten Kosten belaufen sich nach einer vorläufigen Schätzung auf ca. 1,2 Mio €.

3.2. Villa Schlieffen

Wie ausgeführt, war die Villa Schlieffen von Anfang an in die Parkgestaltung einbezogen. Diesem ursprünglichen Konzept folgend soll die Ruine der Villa Schlieffen instand gesetzt und renoviert werden. Die Villa Schlieffen besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Geplant sind folgende Maßnahmen:

- Sanierung des Schornsteins
- Erneuerung der Hausanschlüsse
- Trockenlegung der Kellerwände mit Horizontal- und Vertikalisolierung
- Abbruch des Kellerfußbodens und Einbau einer neuen Bodenplatte mit Isolierung gegen Feuchtigkeit
- Erneuerung der Kellertreppe
- Sanierung der Decke zwischen Kellergeschoss und Erdgeschoss
- Erneuerung der Dielen im Erdgeschoss
- Evtl. Abriss des Dachstuhls und anschließende Erneuerung
- Neue Dacheindeckung
- Erneuerung des Innenputzes
- Erneuerung der Elektrik
- Erneuerung der Sanitäreinrichtungen
- Überarbeiten bzw. Erneuerung der Türen und Fenster
- Erneuerung des Außenputzes
- Restaurierung der Veranda und der gedrehten Zinksäulen
- Malerarbeiten

Die denkmalgerechte Wiederherstellung der Villa Schlieffen mit einer Nutzfläche von ca. 450 m² wird nach überschlägiger Kostenschätzung voraussichtlich ca. 600.000,00 € kosten. Nach Wiederherstellung der Villa soll diese zu kultureller Nutzung dienen. Es ist beabsichtigt, dort eine private Gemäldesammlung unterzubringen und diese auch der Öffentlichkeit, nach vorheriger Anmeldung, zugänglich zu machen.

4. Investitionsvolumen

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wird sich die Gesamtinvestition für den Park und die Villa Schlieffen auf ca. 1,8 Mio € belaufen.

Zusätzlich soll der Park entlang der Großen Weinmeisterstraße und der übrigen Außengrenzen komplett ausgesäumt werden. Die Verbindung der beiden Grundstücke eröffnet die Möglichkeit, den Park der Villa Henckel in seiner für Potsdam einzigartigen Parkarchitektur nahezu in seiner alten Ausdehnung und Gestaltung wiederherzustellen.

5. Finanzierung

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt ausschließlich durch Eigenkapital.

Potsdam, 03.03.2014