

## Block V

### Gebäudepass "Alter Markt 9/10"

Stand 21.07.2022

#### Erläuterung

Der Gebäudepass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die historische Parzellenstruktur wird aufgenommen.

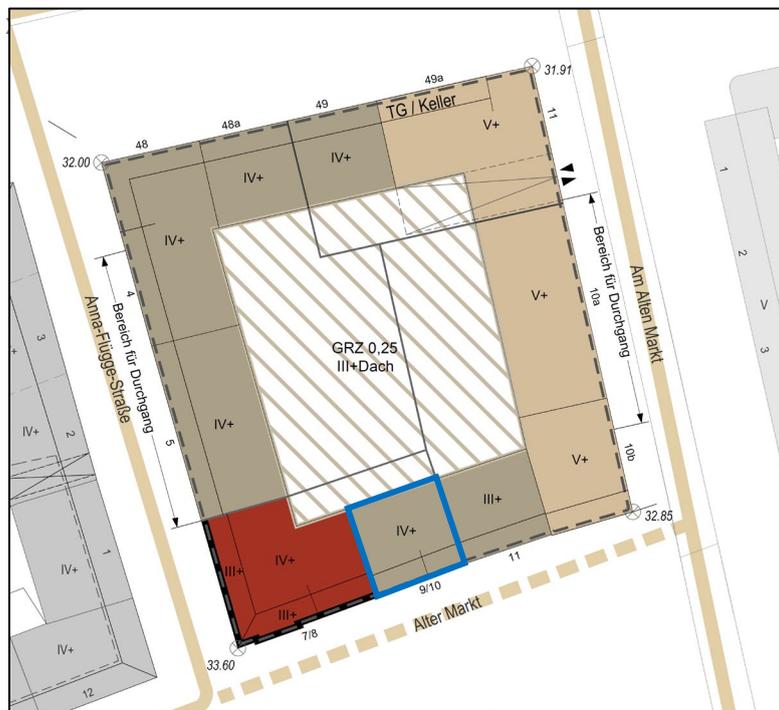


Abbildung: Blockkonzept Block V in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - (Geltungsbereich blaue Umgrenzung)

## Gebäudepass

## Allgemeine Daten

<b>Straße/ Hausnummer</b>	<b>Alter Markt 9/ 10</b>	
Historische Adresse	Am Alten Markt 10/ 9	
Grundfläche Gebäude (ca.)	209,2 m <sup>2</sup>	
Mögliche BGF (ca.), Geschossigkeit IV+DG	994 m <sup>2</sup>	
Gebäudebreite straßenseitig (ca.)	Alter Markt 9: 8,4 m Alter Markt 10: 6,1 m (Gesamt: 14,5 m)	
Nutzung	MU	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	X	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

Alle Ziele und Leitlinien (siehe Anlage) sind zu berücksichtigen. Spezifische Regelungen und Ausnahmen sind den Vorgaben des Gebäudepasses zu entnehmen. Im Zweifel gelten die Inhalte des Gebäudepasses.

## Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	EG: öffentlich zugängliche gewerbliche Nutzung, 1. und 2. OG: keine Nutzungsvorgabe, Wohnen oder Gewerbe zulässig ab dem 3. OG: nur Wohnnutzung zulässig; abweichend: bis zu 3 Parzellen können vollgewerblich genutzt werden, soweit der Wohnanteil von 70 % im Block nachgewiesen ist	EG: Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung
Bebauungstiefe	Vorderhaus max. 14 m	
Hauseingänge	- Adressbildung durch straßenseitigen Hauszugang - Zugang zum Hof für Bewohner des Gebäudes	
Fassadengestaltung	gemäß Ziele und Leitlinien Sichtbarmachung der historisch getrennten Parzellen in der Fassadengestaltung	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Ziele und Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Ziele und Leitlinien	
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	TH: 13 m FH: 16,3 m  Referenzpunkt Geländehöhe Hausmitte:	Vorgaben zur Dachform: Straßenseitige Dachform gemäß Leitlinien,

	Vorgabe		Empfehlung
	33.25 DHHN 92	zum Hof freie Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Ziele und Leitlinien		
(Fassaden-)Material	gemäß Ziele und Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Untergeschoss	<p>Mieterkeller im Untergeschoss</p> <p>Bei Errichtung einer Tiefgarage erfolgt die kombinierte Zu- und Ausfahrt über die Straße Am Alten Markt (Lage Am Alten Markt 11, siehe Blockkonzept).</p>		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung, insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen sowie in Abstimmung mit den übrigen Anforderungen an den öffentlichen Raum zu bestimmen.</li> <li>- Müllentsorgung ist auf den Hofflächen möglich.</li> <li>- Anlieferung über Anlieferzone Alter Markt.</li> <li>- Die Bestimmung des Stellplatzbedarfes erfolgt auf Basis der der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.12.2021 in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (inkl. Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze).</li> <li>- Der Standort befindet sich im Minderungsgebiet 1 gemäß der gültigen Stellplatzsatzung. Bei der Bestimmung der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird ein Abminderungsfaktor von 50 % in Ansatz gebracht. Dieser ist durch ein alternatives Mobilitätskonzept zu mindern.</li> <li>- Die Anlage der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze erfolgt zentral unterirdisch.</li> <li>- Die Anlage der erforderlichen Fahrradstellplätze ist unter- und oberirdisch möglich; ca. 75 % in den Kellerräumen.</li> </ul>		

## Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für den Block V

# **Integriertes Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte**

## **Objektbeschreibung mit Erläuterungen zur Baugeschichte**

Historisches Objekt:

**AM ALTEN MARKT 9 - 10**

Künftige Adresse:

**ALTER MARKT 9 / 10**

Recherche:

**ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH**

**BEARBEITER: ANDREAS KITSCHKE**

GROSSE FISCHERSTRASSE 7

14467 POTSDAM

TEL.: 03 31 270 33 35

E-Mail: [post@architekt-bernd-redlich.de](mailto:post@architekt-bernd-redlich.de)

Potsdam, im August 2022

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 9-10 (NEUE BEZEICHNUNG: ALTER MARKT 9/10)

### ANGABEN ZUM OBJEKT **AM ALTEN MARKT 9-10 (NEU: ALTER MARKT 9/10)**

**Baujahr:** 1770

**Architekt:** Carl von Gontard (1731-1791)

**Objektbezeichnung:** Dreigeschossiges, traufständiges Bürgerhaus mit siebenachsiger Fassade, davon drei Achsen (rechts) auf dem Grundstück Nr. 9 und vier Achsen auf dem Grundstück Nr. 10.

**Eigentümer:** Nr. 9: 1674 Begener (Kleinhaus); 1690 Martin Thiele, Hans Lorentz, Siegmund Bremer, 1706-1722 Martin Thiele (Schneider und Schiffer); 1745: Friedrich Hartwich Buckenthal (Pantoffelmacher); 1752 Johann Heinrich Wederholtz (Grenadier); 1770 Neubau, Johann Heinrich Wederholtz; 1780 Anna Margarethe Breitenstein; 1797 Haase; 1807 Breitenstein; 1826 Joel (Lotterie); 1843 Schirmer (Lederhandlung).  
Nr. 10: 1667 Neubau Johann Dönniker; 1702-1720 Caspar Christian Kettner; 1722 Christian Kettner (Schneider u. Schiffer); 1726/27 Neubau Christian Kettner; 1754 Friedrich Wilhelm Schwichten; 1770 Neubau Schwecht; 1807 Schwecht; 1826 Gäde (Destillateur); 1842 W. Köppen (Restaurateur).

**Grundstück:** 1809: Am Markt 9-10; vor 1945: Am Alten Markt 9-10; ab 2021: Alter Markt 9/10.

**[Alte] Grundbuchnummer:** Bezirk III, Nr. 181-182

**Vorbild:** Eigener Entwurf Gontards (7 Achsen)

**Vorbemerkung:** Das Integrierte Leitbautenkonzept verfolgt das Ziel, die urbane, doch kleinstädtisch anmutende Bebauung in der Potsdamer Mitte wiederzugewinnen. Dazu soll gestalterisch an die überkommene, überwiegend auf das 18. Jahrhundert zurückgehende Stadtbild Bezug genommen werden, um die neuen Quartiere nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen.

Mit einer wohldurchdachten Mischung sollen Häuser, welche rekonstruierte Fassaden erhalten und Neubauten städtebaulich kombiniert werden. Die Kleinteiligkeit der Bebauung vor 1945 und deren grundlegende Fassadenstrukturen sind dabei mit modernen Mitteln maßstabsgerecht fortzuschreiben.

**Beschreibung:** Hinter der dreigeschossigen Straßenfassade von sieben Achsen Breite verbargen sich zwei unterschiedlich breite Grundstücke. Das Erdgeschoss war durch Putznuten rustiziert und besaß ursprünglich wohl in den äußeren Achsen rundbogige Hauseingänge.

Die beiden Obergeschosse waren durch einen hervortretenden Putzrahmen eingefasst. In Höhe der Fußbodenebenen waren schlicht profilierte Gurtgesimse angeordnet. Die Fenster des ersten Obergeschosses rahmten profilierte Putzfaschen. Über den Stürzen waren sie jeweils mit plastischen Ornamentfeldern geschmückt.

In Brüstungshöhe des zweiten Obergeschosses lief ein weiteres Gesims durch, das jeweils unter den Fenstern mit Konsolen und Tuch-Festons verziert waren. Das Traufgesims trat weit hervor. Ohne Attia setzte darüber das um 45° geneigte, biber-schwanzgedeckte Satteldach an.

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 9-10 (NEUE BEZEICHNUNG: ALTER MARKT 9/10)

Im 19. Jahrhundert wurde die Erdgeschosszone durch Einbringen von Schaufenstern verändert. Auf dem überlieferten Fassadenfoto ist anhand der unterschiedlich alten Farbfassungen die Grundstücksgrenze gut zu erkennen.

Das Gebäude und die Hofbebauung wurden kurz vor Kriegsende 1945 weitgehend zerstört.

### Résumé:

Die wohlproportionierte, in seiner Schlichtheit fast klassizistisch wirkende Gontardsche Fassade befand sich gegenüber der Apsis der Nikolaikirche.

Eine Fassadenrekonstruktion ist durch die 1922 erstellten detaillierten Aufmaßpläne bis hin zu Gesims- und Stuckprofilen ohne weiteres möglich und sollte empfohlen werden. Denkbar ist auch eine „moderne Übersetzung“ der Fassade mit wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der axialsymmetrischen Fassade.

### Primärquellen:

StAP, Acta spec. Am Alten Markt 9: 1-9/855 (1893-1945):  
Am Alten Markt 10: 1-9/556 (1880-1945)

UDB Potsdam, Plansammlung: GR EG, 1931 (M 1:100)  
Baugewerksblätter 73, 74, 75, 76 (4 Blatt Aufmaßpläne der Baugewerk-Schule Berlin von 1922)

BLDAM, Aktenarchiv  
- Objektkartei EK 41012, darin 1 Foto einer Aufmaßzeichnung, undatiert

BLDAM Messbildarchiv, Messbildsammlung:  
- Straßenfronten Kaiserstraße / Am Alten Markt, 22 g 19 / 1638.9

BLDAM Messbildarchiv, Fotosammlung:  
- Fassadenaufnahme, Harder 1942, PK 000496.

### Sekundärquellen:

Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 350, IX, X; 636.

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 42f.

Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 13, 14.

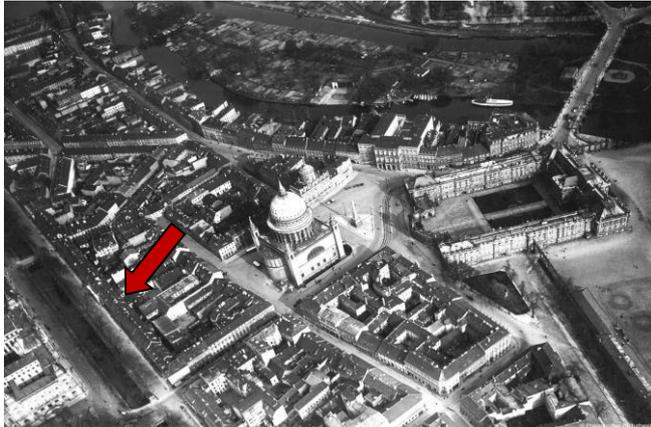
### Quellenlage:

Eine detaillierte Bauaufnahme 1922 durch die Baugewerks-Schule Berlin umfasst 4 Blatt Zeichnungen mit Fassadenansicht, Schnitten, einem Grundriss sowie zahlreichen baulichen Details des Doppelhauses. Darüber hinaus existieren Ansichtszeichnungen, Lageplan, Teil-Ansichtszeichnungen, Teilgrundrisse und -schnitte des Hauses Nr. 10 sowie ein Foto einer recht ungenauen Aufmaß-Umzeichnung, um 1950. Die Quellenlage erlaubt die Rekonstruktion der Straßenfassade. Fassadenfotos aus dem frühen 20. Jahrhundert sind vorhanden.

Bearbeiter: Andreas Kitschke

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 9-10 (NEUE BEZEICHNUNG: ALTER MARKT 9/10)

Folgende Abbildungen geben den städtebaulichen Zusammenhang wieder, der 1945 durch Kriegseinwirkung und Kampfhandlungen stark zerstört wurde. Zu DDR-Zeiten folgte eine maßstabssprengende Neubebauung ohne Rücksicht auf den Vorkriegszustand und den historischen Verlauf der Straßenzüge.



Luftbild um 1930 © Stiftung Preußischer Kulturbesitz



Luftbild um 1930 © Stadtarchiv Potsdam



Das kriegszerstörte Areal, 1945 © Stadtarchiv Potsdam



Baufeldfreimachung, 1950 © Stadtarchiv Potsdam



Luftaufnahme des Areals, 2000 © Stadtarchiv Potsdam

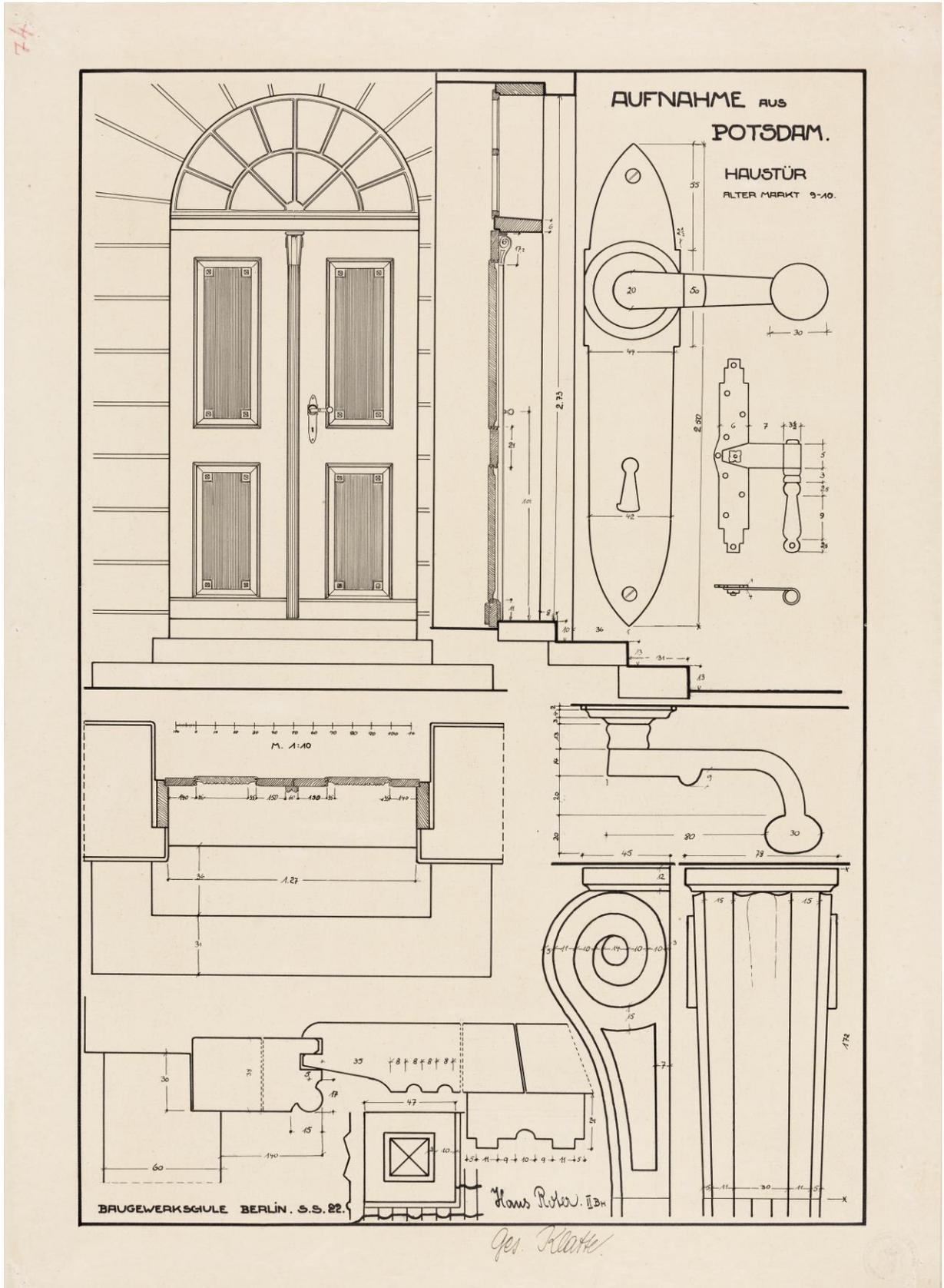


Blick v. d. Nikolaikirche auf das Areal, 2012 © Architekturbüro Redlich



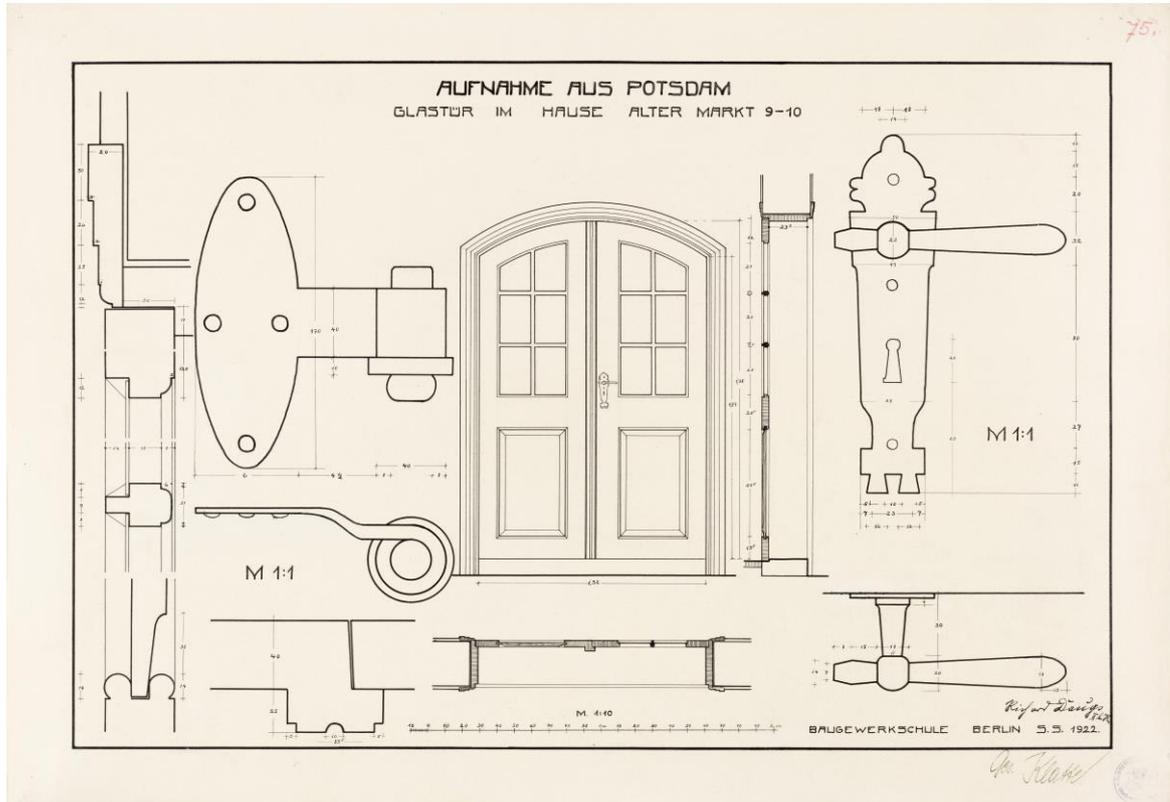


LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
AM ALTEN MARKT 9-10 (NEUE BEZEICHNUNG: ALTER MARKT 9/10)

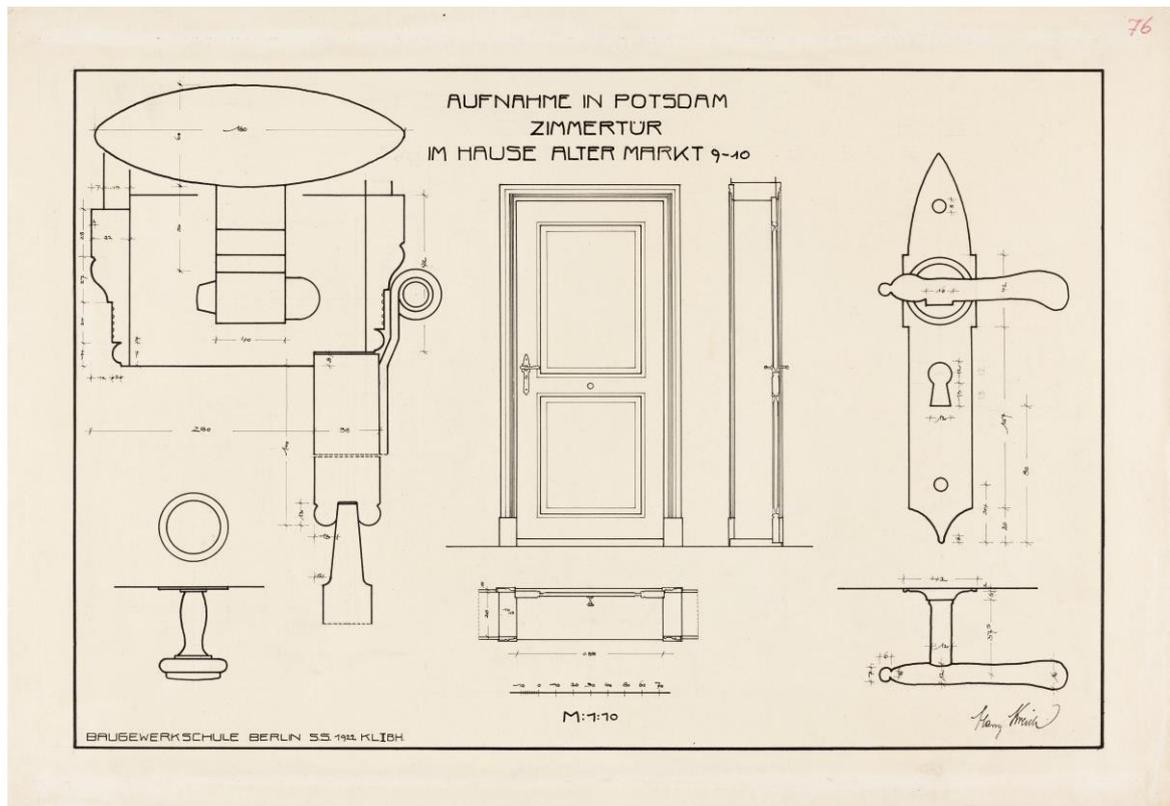


Detailaufmaß der Hauseingangstür, 1922, © UDB Potsdam, Baugewerkblatt 74

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 9-10 (NEUE BEZEICHNUNG: ALTER MARKT 9/10)



Am Alten Markt 10 + 9, Details einer barocken Glastür, 1922, © UDB Potsdam, Baugewerkblatt 75



Am Alten Markt 10 + 9, Details einer barocken Zimmertür, 1922, © UDB Potsdam, Baugewerkblatt 76

**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
AM ALTEN MARKT 9-10 (NEUE BEZEICHNUNG: ALTER MARKT 9/10)**



Am Alten Markt 10 + 9, Aufnahme Fritz Rumpf, um 1905, © Potsdam-Museum, FS 890



Ganz rechts: Am Alten Markt 10 + 9, Aufnahme um 1900, © Potsdam-Museum, FS 9109

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 9-10 (NEUE BEZEICHNUNG: ALTER MARKT 9/10)



Rechts: Haus Nr. 10 + 9 sowie Nr. 8 angeschnitten, © BLDAM – 22 g 19 / 1638-9



Ganz rechts: Haus Nr. 10 + 9, © BLDAM – Fotosammlung o. Nr.

## Block V

### Gebäudepass "Alter Markt 7/8"

Stand 21.07.2022

#### Erläuterung

Der Gebäudepass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die historische Parzellenstruktur wird aufgenommen.



Abbildung: Blockkonzept Block V in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) -  
(Geltungsbereich blaue Umgrenzung)

## Gebäudepass

## Allgemeine Daten

<b>Straße/ Hausnummer</b>	<b>Alter Markt 7/ 8</b>	
Historische Adresse	Am Alten Markt 11/ 12	
Grundfläche Gebäude (ca.)	417,0 m <sup>2</sup>	
Mögliche BGF (ca.), Geschossigkeit: straßenseitig III+DG, hofseitig IV+ DG zulässig	1.668 m <sup>2</sup>	
Gebäudebreite straßenseitig (ca.)	Alter Markt 7: 13,6 m Alter Markt 8: 9,7 m (Gesamt Alter Markt: 23,3 m) Anna-Flügge-Straße: 20,8 m	
Nutzung	MU	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten		Keine Leitfunktion
		Leitbau
	X	Leitfassade
		Gestaltvorgaben

Alle Ziele und Leitlinien (siehe Anlage) sind zu berücksichtigen. Spezifische Regelungen und Ausnahmen sind den Vorgaben des Gebäudepasses zu entnehmen. Im Zweifel gelten die Inhalte des Gebäudepasses.

## Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	EG: öffentlich zugängliche gewerbliche Nutzung, 1. und 2. OG: keine Nutzungsvorgabe, Wohnen oder Gewerbe zulässig ab dem 3. OG: nur Wohnnutzung zulässig; abweichend: bis zu 3 Parzellen können vollgewerblich genutzt werden, soweit der Wohnanteil von 70 % im Block nachgewiesen ist	EG: Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung
Bebauungstiefe	Vorderhaus max. 14 m	
Hauseingänge	- Hauseingang ist straßenseitig auszubilden - Ladenzugang von Anna-Flügge-Str. und Alter Markt zulässig - Zugang zum Hof für Bewohner des Gebäudes	
Fassadengestaltung	gemäß Leitfassade; Maßgabe ist der bauzeitliche Zustand – gestalterische Abweichungen zulässig, soweit für eine zeitgemäße Nutzung des EG begründet	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitfassade	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Leitfassade	
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	TH: 13,30 m FH: 18,40 m (Gestalterische Haupttraufe 12,10 m)	Vorgabe zur straßenseitigen Dachform: gemäß Leitfassade, keine Dachflächenfenster nach Süden und

	Vorgabe		Empfehlung
	Referenzpunkt Geländehöhe Hausecke: 33.60 DHHN 92	Westen, Straßenseitiges Satteldach; zum Hof Ausbildung einer freien Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitfassade Biberschwanz-Doppeldeckung, 1,8-2cm stark; handstrichähnliche Oberfläche		
(Fassaden-)Material	gemäß Leitfassade; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Materialien werden final erst bei der baukonstruktiven Durcharbeitung der Vorderfassaden bestimmt. Hinweise: vermutlich aus Sandstein zu fertigen: halbe Baluster in den Fensterbrüstungen der Beletage, Sockelbekleidung, Pilasterkapitelle und -basen, Giebeldreieck mit Konsolen, obere Platte der Haupttraufe, Attikaabdeckplatte.		
Untergeschoss	Mieterkeller im Untergeschoss  Bei Errichtung einer Tiefgarage erfolgt die kombinierte Zu- und Ausfahrt über die Straße Am Alten Markt. (Lage Am Alten Markt 11, siehe Blockkonzept).		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung, insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen sowie in Abstimmung mit den übrigen Anforderungen an den öffentlichen Raum zu bestimmen.</li> <li>- Müllentsorgung ist auf den Hofflächen möglich.</li> <li>- Anlieferung über Anlieferzone Alter Markt.</li> <li>- Die Bestimmung des Stellplatzbedarfes erfolgt auf Basis der der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.12.2021 in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (inkl. Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze).</li> <li>- Der Standort befindet sich im Minderungsgebiet 1 gemäß der gültigen Stellplatzsatzung. Bei der Bestimmung der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird ein Abminderungsfaktor von 50 % in Ansatz gebracht. Dieser ist durch ein alternatives Mobilitätskonzept zu mindern.</li> <li>- Die Anlage der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze erfolgt zentral unterirdisch.</li> <li>- Die Anlage der erforderlichen Fahrradstellplätze ist unter- und oberirdisch möglich; ca. 75 % in den Kellerräumen.</li> </ul>		

## Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für den Block V

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)

### ANGABEN ZUM OBJEKT **AM ALTEN MARKT 7 (HISTORISCH: NR. 12)**

Baujahr:	1753 / Wiederaufbau 1796/97.
Architekten:	Christian Ludwig Hildebrandt Wiederaufbau: Michael Philipp Boumann (1747-1803).
Objektbezeichnung:	Kopie nach Palazzo Giulio Capra, Vicenza, 1581 nach Andrea Palladio (1508-1580)
Eigentümer:	1600: Mädchenschule, 1710 Waisenhaus; 1722 Neubau: Andreas Hamring (Lakai); 1753: Hausneubau Dominico Palmiro (Grenadier); 1767: Jacob Christof Koch (Kaufmann); 1771: Braks (Chirurg); 1781: Christian Friedrich Persius (Handlungs- diener/Kaufmann); 1811: Friedrich Persius (Kaufmann); 1849: Schultze.
Grundstück:	1809: Am Markt 12; vor 1945: Am Alten Markt 12; ab 2021: Am Alten Markt 8.
[Alte] Grundbuchnummer:	Bezirk III, Nr. 184
Vorbild:	A. Palladio: I quattro libri dell'architettura, Venetia 1581, 2. Buch, S. 21 (auch abge- bildet in C. E. Briseux: Traité du Beau essentiel dans les Arts, Paris 1752, S. 2)

**Beschreibung Nr. 7:** Vorbild für das Eckhaus war der völlig freistehende Palazzo Giulio Capra in Vicenza, 1581 von Andrea Palladio, deren 1752 durch C. E. Briseux veröffentlichter Fassadenaufriss dem Potsdamer Architekten wohl vorgegeben wurde.

Während des Abbrandes der barocken Nikolaikirche am 3. September 1795 fiel u. a. auch dieses Gebäude den Flammen zum Opfer, denn die brennende Turmhaube war unmittelbar vor diesem Haus niedergestürzt. Unter Verwendung der stehengebliebenen Umfassungswände schuf Michael Philipp Boumann (1747-1803) eine leicht abgewandelte Interpretation des Vorgängerbaues. Die bei Manger beschriebenen „sechs Tücher im Fries“ wurden nicht wiederhergestellt. Zumindest von diesem Zeitpunkt an bildete das Gebäude mit dem Nachbarhaus Nr. 7 ein gestalterisches Ensemble.

Das voll unterkellerte Gebäude war auf hohem rustizierten Sockelgeschoss mit einer hohen Beletage und einem niedrigen Obergeschoss versehen, die durch Gurtgesimse voneinander geschieden waren. Die Hauptfront zum Alten Markt wurde aus einem dreiachsigen Mittelrisalit und beiderseits je einer anschließenden Fensterachse gebildet. Die Fenster besaßen keine Faschen.

Aus der Beschreibung Mangers ist zu entnehmen, dass die Front in der Kaiserstraße (damals Hüterstraße) anfangs etwa die Breite der Hauptfront besaß und sich ein zweigeschossiger Flügel anschloss. Dieser ist in späterer Zeit aufgestockt und an den übrigen Bau gestalterisch angepasst worden.

Die Fassade zur Kaiserstraße bestand seitdem aus einer acht Achsen langen Aneinanderreihung der seitlichen Fensterachsen der Hauptfassade. Auch hier besaßen die Fenster des ersten Obergeschosses Balusterbrüstungen.

Manger zufolge befanden sich anfangs drei von Johann Melchior Kambly (1718-1783) geschaffene Vasen auf der Attika, also wohl im Bereich des Frontons. Die Zeichnung Boumanns zeigt nur zwei Vasen über den Enden des Giebdreiecks. Erhalten waren diese bereits im 19. Jahrhundert nicht mehr.

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)

Die Attika wurde anscheinend bereits im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau 1796/97 erhöht und mit Fenstern versehen, welche auf die darunterliegenden Fensterachsen Bezug nahmen. Das mit Biberschwanzziegeln gedeckte Satteldach setzte sich ohne Unterbrechung zum Nachbarhaus Nr. 7 fort.

Die wohl noch barocken vier kannelierten Pilaster besaßen korinthische Kapitelle, die von Johann Melchior Kambly (1718-1783) angefertigt worden waren. Baluster, von Carl Joseph Sartori (1709-1770) schmückten die Fensterbrüstungen. Den Architrav zierte die Jahreszahl des Wiederaufbaues nach dem Brand: MDCCXCVI.

Nach der Beschreibung Mangers war der barocke Bau (offenbar im Bereich des Mittelrisalits) von drei Vasen bekrönt; das erhaltene Entwurfsblatt für den Wiederaufbau 1795/96 zeigte ein (nicht ausgeführtes) Giebelrelief im Fronton und zwei Vasen. Ob diese Vasen zur Ausführung gelangten, ist nicht sicher. Auf den Aufmaßen und Fotografien des 19. Jahrhunderts sind sie jedenfalls nicht zu sehen.

Dagegen war das von einem Segmentbogen umfasste Giebelrelief einer liegenden Figur des Merkur/Hermes offensichtlich aus Stuck hergestellt, denn auf dem Ruinenfoto von 1955 sieht man, dass es großflächig abgeplatzt war. Die Ruine wurde 1956 abgerissen.

### Resumé Nr. 7:

Mit den edlen Proportionen des palladianischen Vorbildgebäudes gehört das Objekt Am Alten Markt 8 zu den herausragenden, stadtbildbestimmenden Architekturwerken Potsdams. Auffällig ist, dass seine gestalterische Grundstruktur auch beim Wiederaufbau 1796/97 beibehalten wurde. Eine um 1795 entstandene Fassadenzeichnung sowie das Gemälde von Wilhelm Barth von 1838 erlauben auch die Rekonstruktion der Farbfassung.

Die Grundstücke Am Alten Markt 7 und 8 werden zusammen vergeben und bebaut. Seit dem Wiederaufbau 1796/97 bildete das Wohnhaus mit dem benachbarten Eckhaus ein Ensemble, das in seiner Fassadenstruktur zu rekonstruieren ist. Die Fassade zum Alten Markt sollte, dem ursprünglichen Vorbild folgend, im Erdgeschoss einen rundbogigen Mitteleingang und rechteckige Fenster erhalten. Die Front zur Kaiserstraße kann dem Zustand des späten 19. Jahrhunderts folgend mit Schau Fenstern versehen werden.

## ANGABEN ZUM OBJEKT **AM ALTEN MARKT 8 (HISTORISCH: NR. 11)**

Baujahr:	1770 / Wiederaufbau nach Brand: 1796/97
Architekt:	Carl von Gontard (1731-1791) Wiederaufbau: Michael Philipp Boumann (1747-1803)
Objektbezeichnung:	Wohnhaus (Anschlussbau an Eckhaus Am Alten Markt 8 [historisch: Nr. 12])
Eigentümer:	1706: Christian Martzan; 1717: Christian Friedrich Martzan (Barbier); 1743: Friedrich Albrecht Martzan (Barbier); 1768: Kähne (Brauer); um 1780: Andreas Friedrich Conrad (Brauer); 1796: Johann Georg Wilhelm Brendel (Zimmermeister); 1828: Geschwister Persius; 1842: Friedrich Persius (Kaufmann); 1865: Carl Gottlieb Scharlock (Hautboist, Kaufmann); 1898: Johannes Nonnast (Drogist); um 1920: Fritz Madel; 1941: Käthe Madel

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)

Grundstück: 1809: Am Markt 11; vor 1945: Am Alten Markt 11; ab 2021: Am Alten Markt 7

[Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III, Nr. 183

**Beschreibung Nr. 8:** Über die ursprüngliche Fassadengestaltung ist nichts Näheres bekannt. Während des Abbrandes der barocken Nikolaikirche am 3. September 1795 fiel u. a. auch dieses Haus mit der benachbarten Nr. 8 den Flammen zum Opfer. Unter Verwendung der stehengebliebenen Umfassungswände schuf Michael Philipp Boumann (1747-1803) eine leicht abgewandelte Interpretation des Vorgängerbaues. Von diesem Zeitpunkt an bildete das Gebäude mit dem Nachbarhaus Nr. 7 ein gestalterisches Ensemble.

Das voll unterkellerte Gebäude war auf hohem Sockelgeschoss mit einer hohen Beletage und einem niedrigen Obergeschoss versehen, die durch Gurtgesimse voneinander geschieden waren. Die Front zum Alten Markt wurde aus einem leicht rückspringenden einachsigen Verbinder und rechts anschließenden drei Fensterachsen in der Art jener von Haus Nr. 8 gebildet.

Im Verbinder befand sich eine rundbogige Tordurchfahrt, die beiden Fenster darüber waren durch eine breite faschenähnliche Putzumfassung und ein Rechteckfeld mit Girlande zwischen beiden Obergeschossen hervorgehoben. Die übrigen Fenster besaßen keine Faschen. Die auf dem Blatt von 1795 dargestellten Balusterbrüstungen fehlen auf den Fotografien des späten 19. Jahrhunderts.

Die Attika wurde anscheinend schon 1796/97 erhöht und mit Fenstern versehen, welche auf die darunterliegenden Fensterachsen Bezug nahmen. Das mit Biberschwanzziegeln gedeckte Satteldach setzte sich ohne Unterbrechung zum Nachbarhaus Nr. 8 fort. Zwei verblechte stehende Gaupen mit Rundfenstern aus dem 19. Jahrhundert belebten die Dachfläche.

**Resumé Nr. 8:** Seit dem Wiederaufbau 1796/97 bildete das Wohnhaus mit dem benachbarten Eckhaus Nr. 8 ein Ensemble, das in seiner Fassadenstruktur zu rekonstruieren ist. Die Grundstücke Am Alten Markt 7 und 8 sind somit zusammenzugelegen. Die Schaufersteranlagen des 19. Jahrhunderts können wieder erstehen, falls die Nutzung dies erfordert.

Sekundärquellen: Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 350.

Otto Zieler: Potsdam. Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin 1999 [1913]: nicht erwähnt bzw. abgebildet.

Hans-Joachim Giersberg: Das Potsdamer Bürgerhaus um 1800, Potsdam 1965 (Veröffentlichung Nr. 10 des Bezirksmuseums Potsdam), S. 45, 84, 108 (Abb. 19).

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 42f.

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil, S. XV; Taf. 13a.

Hans Joachim Giersberg/Adelheid Schendel: Potsdamer Veduten, Potsdam 1981, S. 29, Abb. 41 (links, angeschnitten); S. 30, Abb. 42 (links, von Kirche halb verdeckt).

Waltraud Volk: Historische Straßen und Plätze. Potsdam, Berlin 1988, Abb. S. 122.

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)

Friedrich Mielke: Potsdamer Baukunst. Das klassische Potsdam, Frankfurt a Main Berlin 21991: nicht erwähnt bzw. abgebildet.

Hans Werner Klünner: Potsdam so wie es war, Düsseldorf 1992: nicht erwähnt bzw. abgebildet.

Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 14.

Hans-Joachim Giersberg: Das Potsdamer Stadtschloss, Potsdam 1998: nicht erwähnt bzw. abgebildet.

Karin Carmen Jung: Potsdam Am Neuen Markt, Berlin 1999, S. 101 (Skizze Friedrichs II.), 118 (Ansicht und ital. Vorbild), 129 (Vergleich Vorbild/Potsdamer Bau).

Andreas Kitschke in: Ludwig Persius. Architekt des Königs (AKat), Potsdam 2003, S. 27, Abb. 2.

### Primärquellen:

StAP, Acta spec. Am Alten Markt 11: 1-9/857 (1888-1945):

- Bl. 1: Foto Fassaden Haus Nr. 11, 12
- Bl. 4: alle GR und Schnitte, J. Tragnitz 1888
- Bl. 8: Entwässerungsplan, Meyerheim 1892
- Bl. 49: GR 1. OG (nicht bemaßt, nur Skizze), 1938

StAP, Acta spec. Am Alten Markt 12: 1-9/858 (1899-1945)

- Bl. 22: GR EG, R. Mangelsdorff 1906
- Bl. 23: Schnitt, R. Mangelsdorff 1906
- Bl. 24: Fassade Kaiserstraße (vereinfacht), R. Mangelsdorff 1906
- Bl. 50: Teil-GR EG, Ecke, R. Mangelsdorff 1907
- Bl. 63: Fassade Nr. 11/12, Teilschnitt, R. Mangelsdorff 1909
- Bl. 67: Teil-GR KG, EG, Teilschnitt, Fass. Alter Markt, W. Behrend 1912
- Bl. 70: Fassade, Skizze
- Bl. 71: Fassade, Skizze
- Bl. 114: Teil-GR EG, W. Behrend 1918
- Bl. 121: Teil-GR EG, Teilfass., Teil-Schnitt, W. Behrend 1917
- Bl. 132: Teil GR EG, W. Behrend 1918
- Bl. 218: Teilschnitt und Hof, 1933

StAP, Acta spec. Am Alten Markt 12: 1-9/858/1 (1934-1945)

- Bl. 4: Reklame
- Bl. 15: GR EG (sehr verblasst)

Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. Am Alten Markt 11: 1-9/857 (1888-1945)

- Bl. 1: Foto Fassaden Haus Nr. 11, 12

StAP, Acta spec. Humboldtstraße 5/6: 1-9/272 (1935-1936):

- Bl. 115: Lageplan Alter Markt und Humboldtstraße, um 1920

UDB Potsdam, Plansammlung:

- GR EG, 1931 (M 1:100)

BLHA, Grundbücher:

- Am Alten Markt 11: K V AG Potsdam Ga Potsdam Band 3, Blatt 183, P. 1829 (Vol. I: 1796-1898; Vol. II: 1908-1941) – *keine Zeichnungen!*

---

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)

- Am Alten Markt 12: K V AG Potsdam Ga Potsdam Band 3 Blatt 184 P. 1829 (Vol. I: 1767-1827; Vol. II: 1833-1896; Vol. III: 1896-1943) [keine Zeichnungen enthalten].

BLDAM, Messbildarchiv, Messbild:

- 22 g 19 / 1638.9
- 22 i 11 / 1665.1

BLDAM Messbildarchiv, Fotosammlung:

- Straßenfassade übereck
- Detail Tympanon
- Ruine
- Treppendetails

SPSG, Graphische Sammlung/Plankammer:

- Planslg. 9474: Fassadenaufriss Am Alten Markt 11/12, um 1797
- Aquarellsg. Nr. 1805: Friedrich Wilhelm Klose (1804-nach 1863), Am Alten Markt – Blick auf das Stadtschloß (Fassade Kaiserstraße, links, angeschnitten),

SPSG, Gemäldesammlung:

- GK I Nr. 5750: Johann Friedrich Meyer (1728-1787), Alter Markt – Blick auf die Nikolaikirche, 1771 (links hinter der Kirche, angeschnitten).
- GK I 6665: Wilhelm Barth (1779-1852), Nikolaikirche Potsdam, 1838 (links im Hintergrund).

Eichenzell bei Fulda, Museum Schloss Fasanerie, Hessische Hausstiftung, Archiv und Bibliothek, Nr. 03b (Skizze Friedrichs des Großen)

### Quellenlage:

Die Quellenlage erlaubt die Rekonstruktion der Straßenfassade. Grundrisse, ein Schnitt und Fassadenfotos aus dem 19. und 20. Jahrhundert sind vorhanden, was die Rekonstruktion zahlreicher gestalterischer Details ermöglicht. Eine um 1795 entstandene Fassadenzeichnung sowie das Gemälde von Wilhelm Barth 1838 erlauben auch die Rekonstruktion der Farbfassung.

Für eine Rekonstruktion der Hoffassaden (die vermutlich sehr schlicht gestaltet waren) inneren Gebäudestruktur sind die Unterlagen hingegen nicht aussagekräftig genug. Dies betrifft insbesondere auch die Deckenebenen. Auch die Erschließung (Treppenhaus) ist nicht eindeutig rekonstruierbar.

Bearbeiter: Andreas Kitschke

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)

Planslg. 9474, Potsdam-Stadt - Bürgerhäuser, Entwurf für den Wiederaufbau des Hauses Alter Markt 11, Fassadenaufriss  
Boumann, d. J., um 1797, Feder in Schwarz, Pinsel, mehrfarbig laviert, 41,0 x 57,7 cm



Haus Nr. 7/8 (historisch 12/11): SPSG Planslg. 9474; Wiederaufbauentwurf M. Ph. Boumann, um 1796



Haus Nr. 7/8 (historisch 12/11): BLDAM –Messbild 22 g 19 / 1638.9, um 1911

**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)**

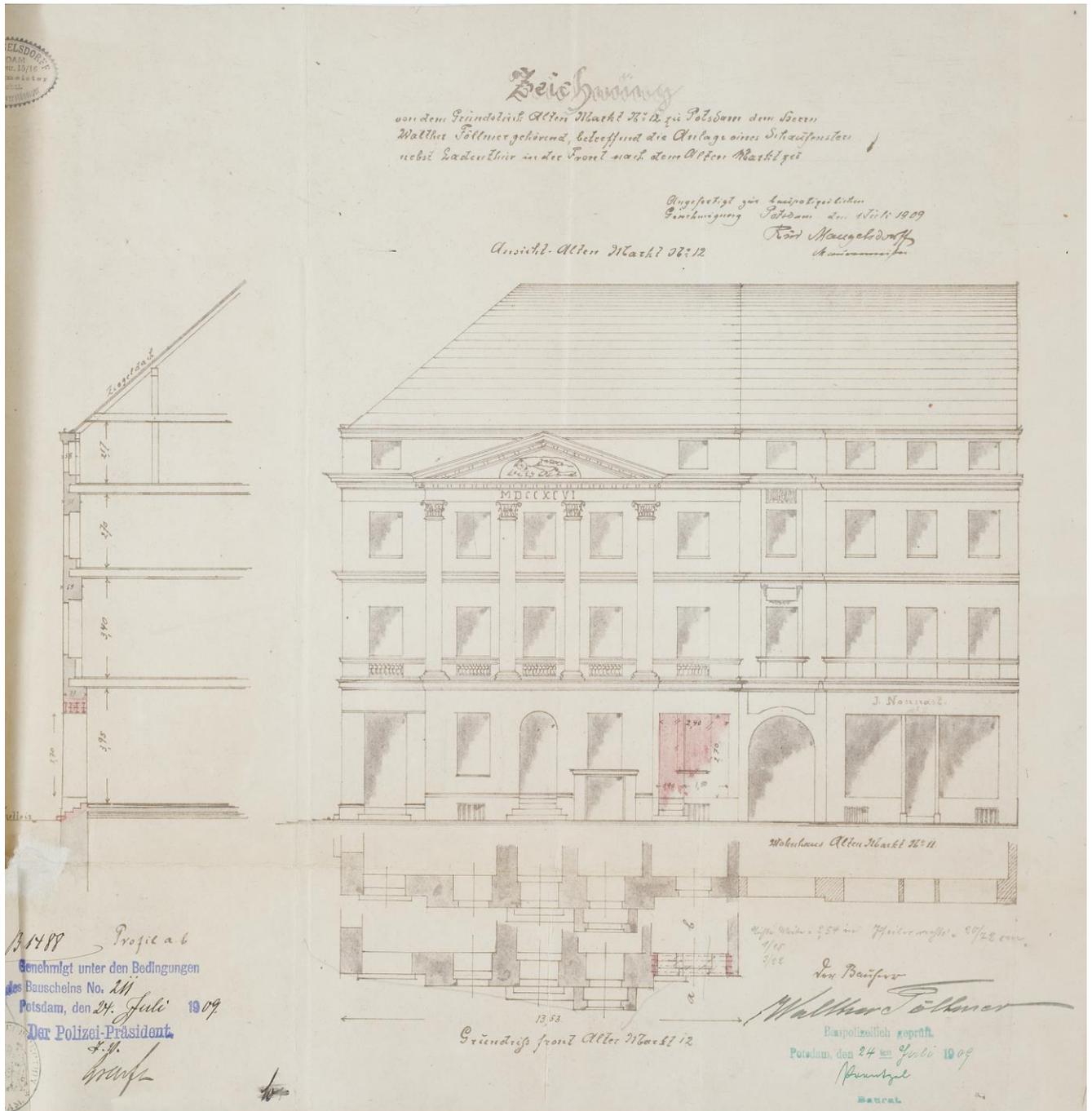


Haus Nr. 7/8 (historisch 12/11): Stadtarchiv Potsdam, Acta specialia, Sign. 1-9/857, Bl. 1; um 1920



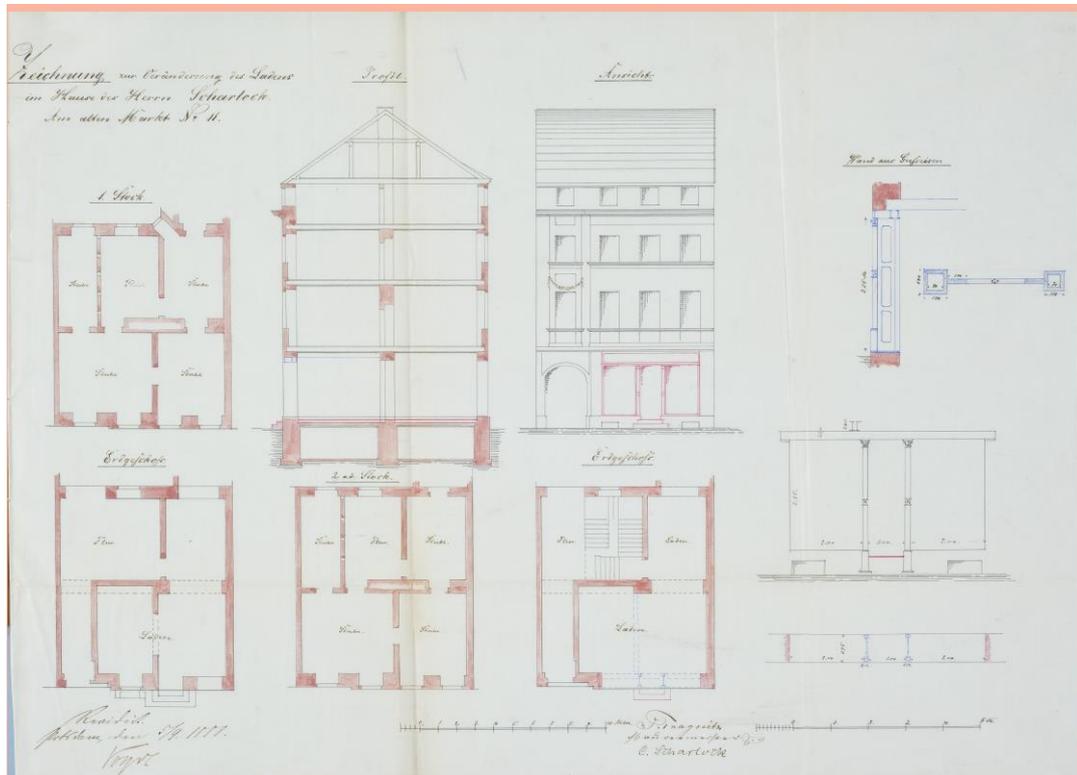
Haus Nr. 7/8 (historisch 12/11): Potsdam-Museum, FS 891, um 1920

# LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)

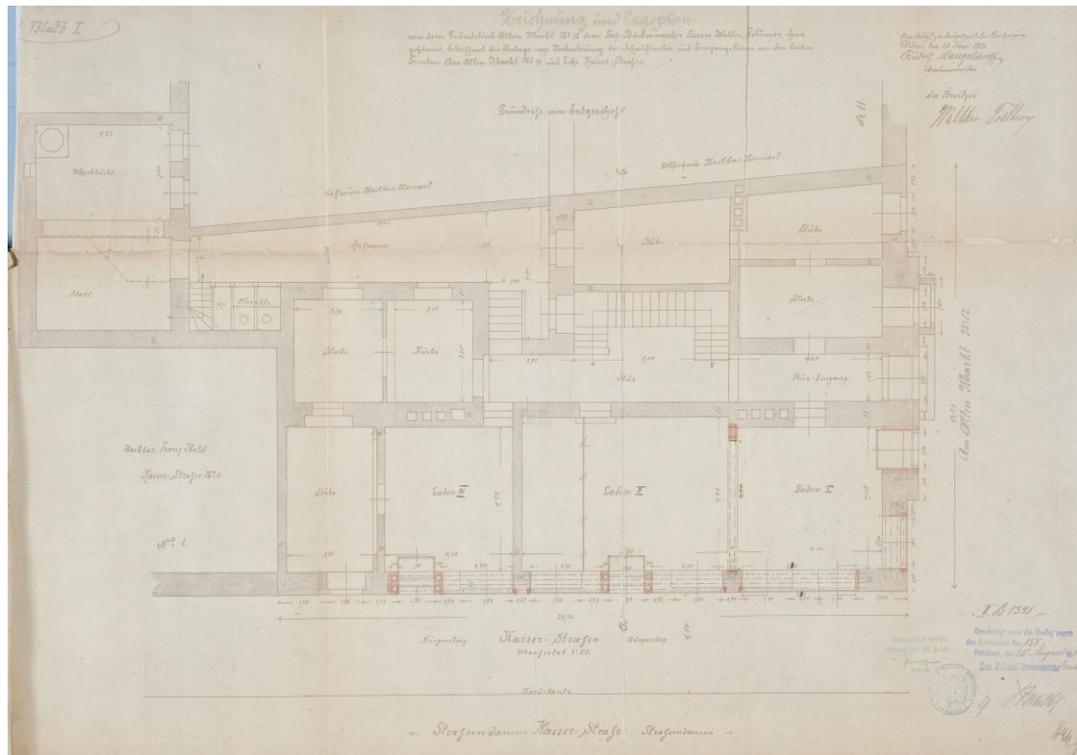


Haus Nr. 7/8 (historisch 12/11): Stadtarchiv Potsdam, Acta specialia, Sign. 1-9/858, Bl. 63; Aufriss, Teilgrundriss, 1909

**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
 AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)**

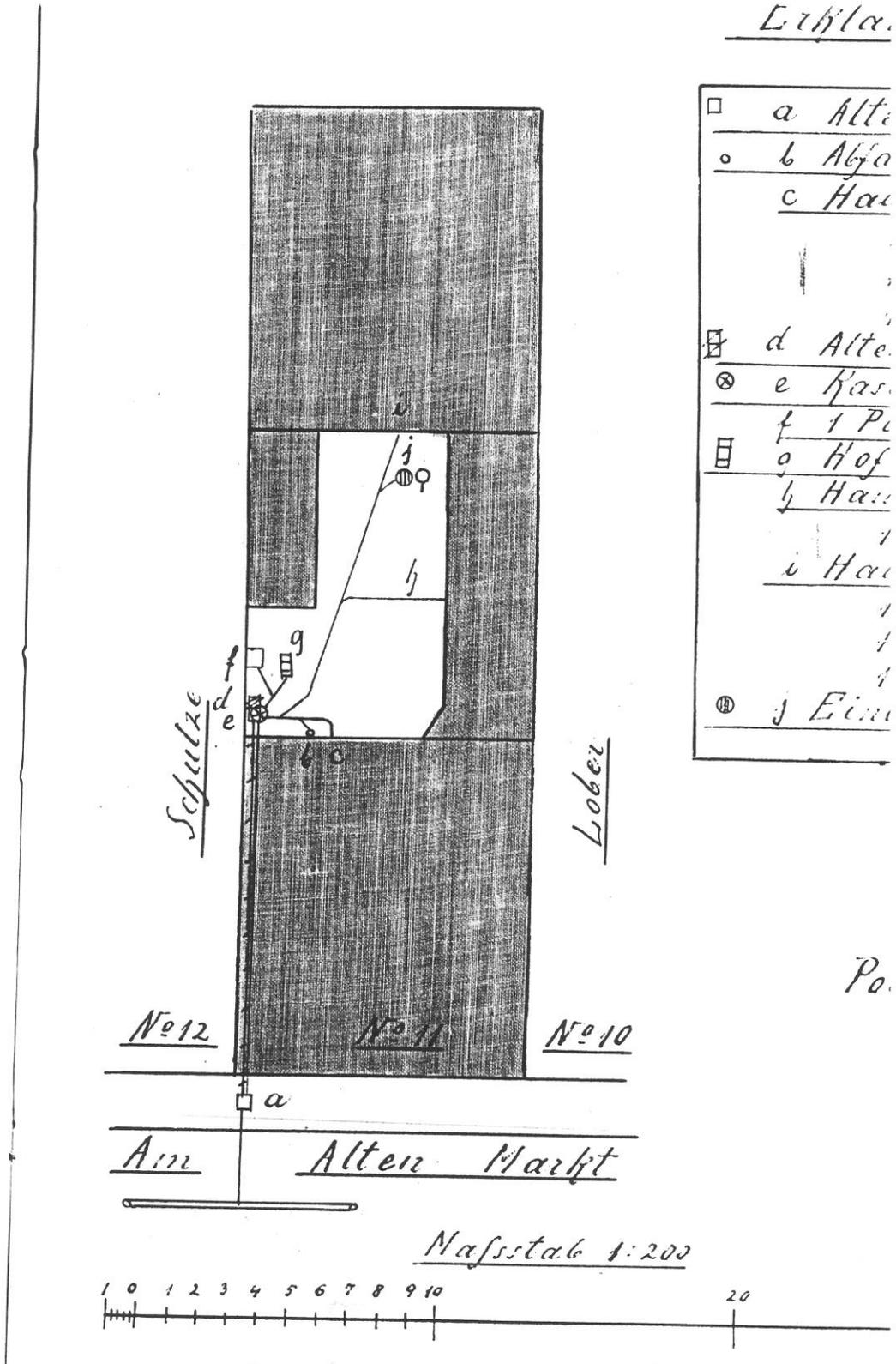


Haus Nr. 8 (historisch: Nr. 11): Stadtarchiv Potsdam, Acta spec., Sign. 1-9/857, Bl. 4; GR, Schnitt, Ansicht, 1888

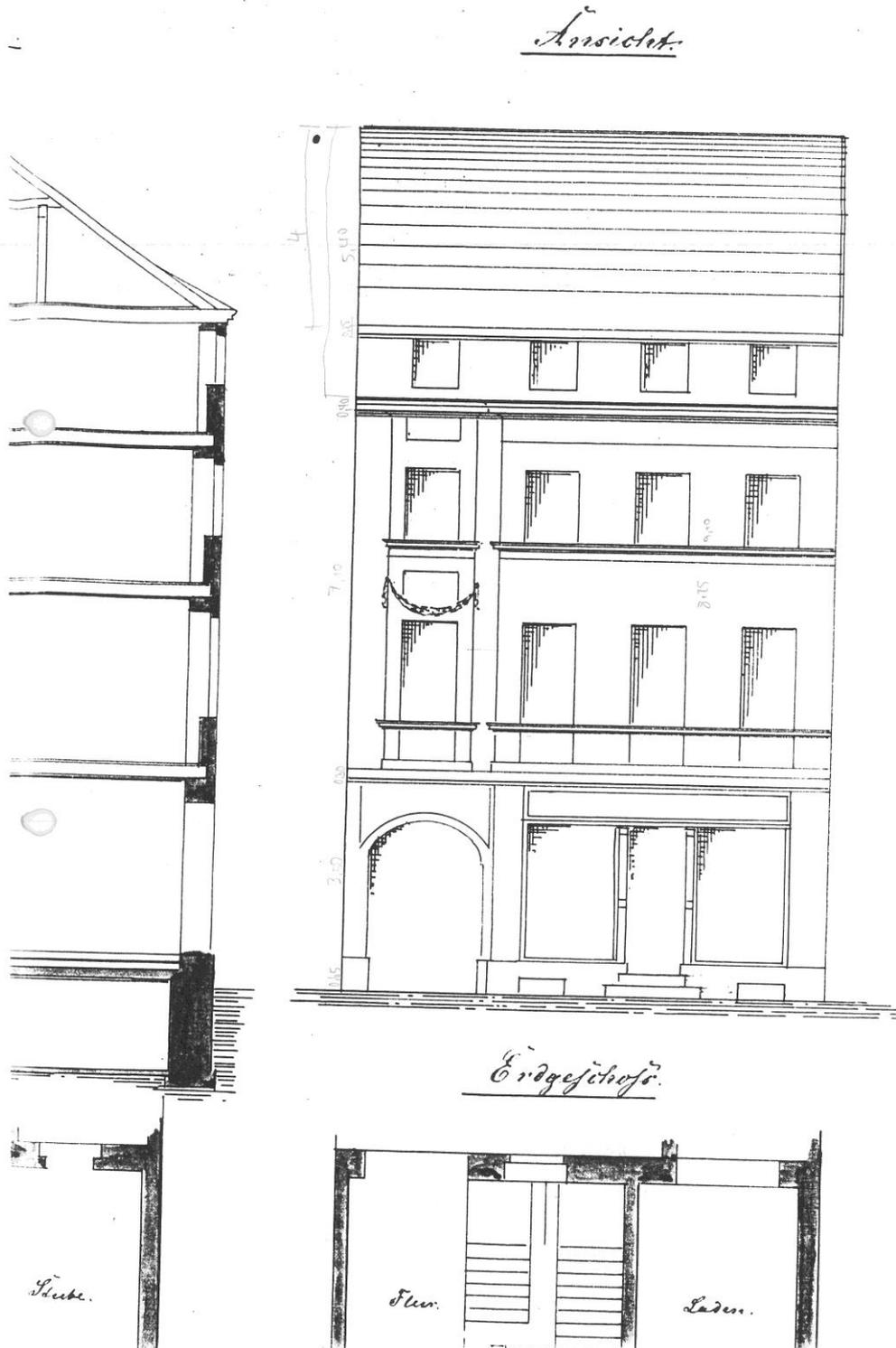


Haus Nr. 7 (historisch: Nr. 12): Stadtarchiv Potsdam, Acta specialia, Sign. 1-9/857, Bl. 22; Grundriss EG; 1906

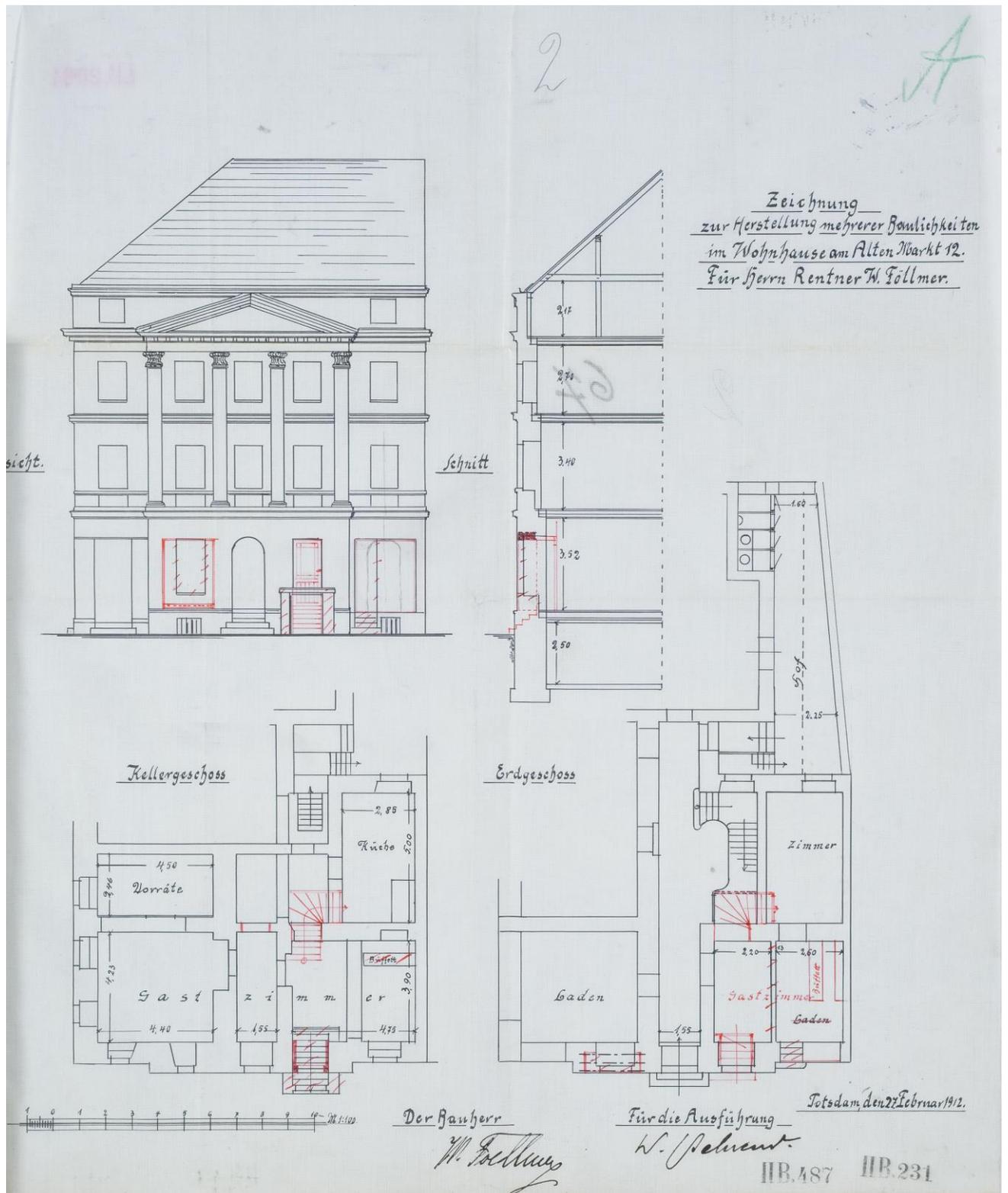
**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
 AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)**



**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)**



**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)**



Haus Nr. 7 (historisch Nr. 12): Stadtarchiv Potsdam, Acta specialia, Sign. 1-9/858, Bl. 67; Aufriss, Teilschnitt u. -grundrisse; 1912

**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)**



Haus Nr. 7 (historisch Nr. 12): SPSG, Aquarellslg. 1805: Friedrich Wilhelm Klose: Schloss Potsdam, um 1850  
(Eckhaus Am Alten Markt 12 links am Bildrand)

**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)**



Haus Nr. 7 (historisch Nr. 12): BLDAM –Messbild 22 i 11 / 1665.1, um 1911 (letztes Haus rechts)



Haus Nr. 7 (historisch Nr. 12): BLDAM – Fotosammlung o. Nr., um 1930 (Ecksituation)

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)

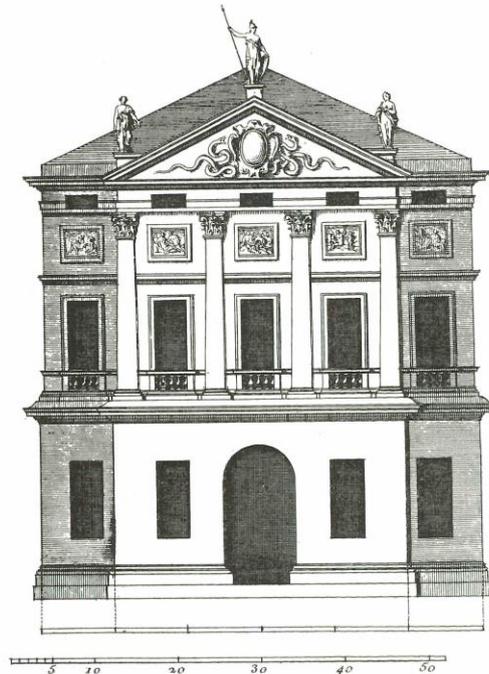


Abb. 187 Vicenza, Pal. Giulio Capra (C.E. Briseux 1752 nach A. Palladio), M 1:250

- Am Alten Markt 12** (abgerissen 1957)  
(T 13 a, b)
- Vorbild: Vicenza, Pal. Giulio Capra (nicht ausgeführt)
- Vorlage: A. Palladio: „I Quattro Libri dell' Architettura“, Venetia 1581, 2. Buch, p. 21  
C.E. Briseux: „Traité du Beau essentiel dans les Arts“, Paris 1752, p. 2 (Abb. 187)  
Chr.L. Hildebrandt 1753;
- Ausführung: M.Ph. Boumann 1797
- Erstbewohner: Palmiro, Grenadier
- Literatur: H.L. Manger: „Baugeschichte von Potsdam“ 3 Bde., Berlin und Stettin 1789/1790, Bd. I, S. 169  
H.J. Giersberg: „Das Potsdamer Bürgerhaus um 1800“, Potsdam 1965, S. 44, 84

Die Potsdamer Nachahmung hält sich recht genau an die Zeichnung Palladios, soweit es die Aufteilung der Fassade betrifft. Konzessionen mußten bei den Fenstern gemacht werden. Während Palladio die Wandfläche des

Hauptgeschosses in seinem Entwurf nur durch ein Gesims gegliedert hat, bekam das Potsdamer Haus eine Fensterreihe zwischen diesem Gesims und dem Architrav. Damit folgt die Potsdamer Ausführung einer Anregung, die ein Jahr zuvor Briseux gegeben hat, indem er diese obere, bei Palladio freigelassene Wandfläche mit großen Reliefs füllte (vgl. Abb. 187).

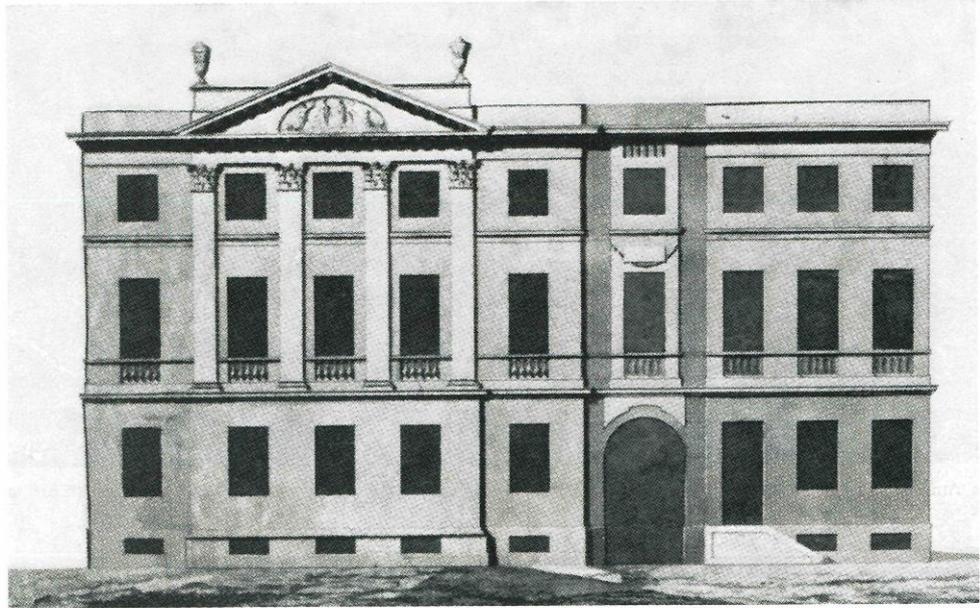
Da das Haus nach dem Kirchenbrand von 1795 erneuert werden mußte (T 13 a), entsprach der im 20. Jahrhundert sichtbare Zustand nicht mehr dem von 1753. Mangers Angaben zufolge war ursprünglich im Fronton ein Schild angebracht, und auf der Attika standen drei Vasen. Palladio hatte drei Figuren auf Postamenten vorgesehen, die über dem Giebfeld (Fronton) angeordnet werden sollten. Ob diese Anordnung in Potsdam mit Vasen nachgeahmt worden ist, läßt sich schwer nachprüfen. Eine von F. Meyer gemalte und von A.L. Krüger gestochene Ansicht (um 1780) mit dem Titel „Vue Méridionale de l'Eglise de St. Nicolas, et des Environs de la Vieille Place de Potsdam“ zeigt links der Kirche etwa die halbe Fassade des Hauses Am Alten Markt 12. Dort aber steht die linke Vase nicht auf der Ecke des Giebfeldes, sondern auf der Hausecke. Eine solche Betonung der Hausecke war an sich üblich. Im Zusammenhang mit dem Fronton und im Hinblick auf die Vorlage ist die gezeichnete Stellung der Vase aber so ungewöhnlich, daß man an einen Irrtum des Stechers glauben möchte, zumal er die von Manger erwähnten „sechs Tücher im Fries“ auch nicht berücksichtigt hat.

Bis 1795 scheint das Eckhaus zwei Risalite besessen zu haben, eines zum Alten Markt, das andere zur Kaiserstraße. Manger schreibt nämlich, daß der Bildhauer Kambly 8 korinthische Pilasterkapitelle verfertigt habe. Da nur 4 Kapitelle für ein Risalit benötigt werden, und die Fassade außerhalb des Risalits nicht durch Pilaster gegliedert ist, wird es wahrscheinlich, daß die Ansicht des Hauses in der Kaiserstraße im 18. Jahrhundert anders aussah als im 19. Jahrhundert. Diese Auffassung wird bestärkt durch die Feststellung, daß der Bildhauer Sartori nach Mangers Bericht zehn Fensterbalustraden hergestellt habe. Für die Front Am Alten Markt aber wurden nur fünf Balustraden benötigt. Wenn die Front an der anderen Straßenseite auch fünf Achsen hatte, kann sie in ihrer Gliederung mit der Hauptansicht am Alten Markt übereingestimmt haben. Die Veränderung der Fassade in der Kaiserstraße und die Angleichung der drei Achsen des Nebengebäudes kann nach dem Brand von 1795 erfolgt sein. 1797 wurde das Haus im Verzeichnis der auf königliche Kosten erbauten Bürgerhäuser aufgeführt<sup>881</sup>.

Der von Giersberg veröffentlichte Entwurf für die Neufassung der Fassade (T 13 a) zeigt nur die Ansicht am Alten Markt. Sie schließt sich in der Grundkonzeption der ursprünglichen Fassung an, bringt jedoch eine wich-

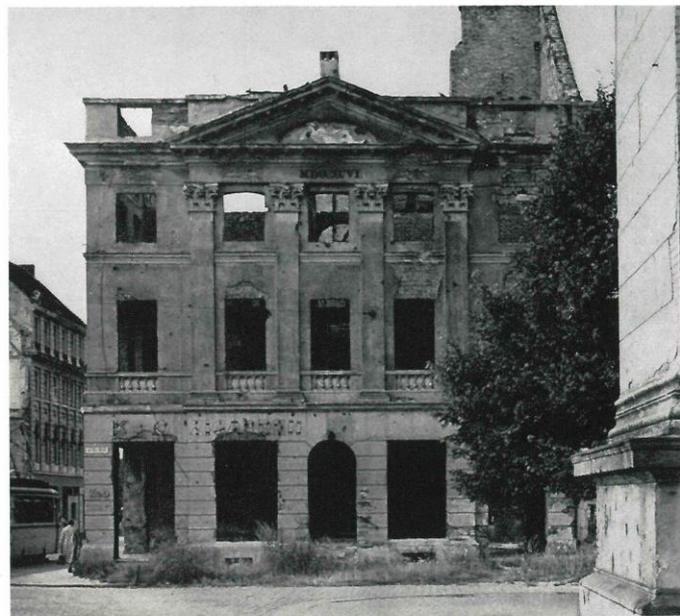
**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)**

GEBÄUDEANSICHTEN



a Am Alten Markt 12 (1753), Entwurf für den Wiederaufbau 1797

*S.P.S.G. Planslg. 9474*



b Am Alten Markt 12 (Chr.L. Hildebrandt 1753; 1797) im Jahr 1955 – abgerissen

4. 1955

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7/8 (HISTORISCH: NR. 11/12)

Andreas Kitschke

### »... und vielleicht trinke ich Tee bei Schinkel« Herkunft, Familie und Freundschaften des Potsdamer Architekten

Der Name Persius ist italienischer Herkunft und nicht, wie man vermuten könnte, die Latinisierung eines deutschen Familiennamens.<sup>1</sup> Ein Indiz hierfür ist das aus Mailand bekannte Wappen mit dem Dreikopf (frontal und an beiden Seiten im Profil), welches auch die gegen Ausgang des 16. Jahrhunderts in Hessen nachgewiesene Persius-Linie führte.<sup>2</sup> Seit dem frühen 17. Jahrhundert lebten Vorfahren, evangelische Theologen, in Flechtingen bei Haldensleben. Pastor in der dritten Generation war dort Christian Friedrich Jacob Persius<sup>3</sup>, der wegen seiner Berufung an die Stiftskirche auf dem Petersberg bei Halle/Saale nach Taicha übersiedelte. Dessen Sohn Christian Friedrich Persius, der Vater des Potsdamer Architekten, absolvierte eine Kaufmannslehre, ist nach seiner Wanderschaft 1778 in Potsdam als »Handlungsdienner« nachgewiesen und erwarb dort 1781 für 1900 Taler das Wohn- und Geschäftshaus Am Alten Markt 12, wo er eine Weinhandlung betrieb.<sup>4</sup> Nach Ansicht der späteren Ehefrau des Architekten war Christian Friedrich Persius »einer der ersten und gerechtesten Bürger Potsdams damaliger Zeit und hatte ein ausgebreitetes Weingeschäft«, 1785 ging er die Ehe mit Catherine Brendel ein, einer Schwester des bekannten Hofzimmermeisters Johann Gottlob Brendel.<sup>5</sup> Aus dieser Ehe gingen acht Kinder hervor. Die älteste Tochter Friederike wurde 1787 geboren, 1790 Auguste. Als erster Sohn kam 1795 Friedrich zur Welt. Dem Brand der barocken Nikolaikirche am 3. September 1795 fiel neben sechs weiteren auch das Haus der Familie Persius zum Opfer, denn »schon nach ¾ Stunden stürzte die Kuppel [des Turmes] traurig vernichtet zusammen. Sie fiel vor dem Kaufmann Persiusschen Hause nieder.«<sup>6</sup> Im umgehend wieder aufgebauten Haus (Abb. 2) wurde 1796 Carl Persius geboren, der später Zimmermeister wurde und die Werkstatt seines Onkels Wilhelm Brendel übernahm. Der 1798 geborene Friedrich Wilhelm scheint noch als Kind gestorben zu sein, wie es 1799/1800 vom nächsten Sohn, David Heinrich, belegt ist. Als Jüngster erblickte Friedrich Ludwig Persius am 15. Februar 1803, einem Dienstag, das Licht der Welt. Seine Taufeintragung im Kirchenbuch der Nikolaikirche lautet: »Geburts Tag des Kindes 15. Febr. des Abends 5 Uhr. Tauf Tag 10. Maerz [...]«. Als Taufpaten sind neben anderen die Zimmermeister Gebrüder Brendel sowie die Ehefrauen des Hofbaurats Manger und des Geheimsekretärs Michaelis aufgeführt.<sup>7</sup> Im Haushalt lebte übrigens auch eine Schwester des Vaters,

»Jgfr. Franziska Johanne Persius, Tochter des ersten Predigers bei Halle H. Christian Jakob Persius«<sup>8</sup>. Als Kaufmann Persius am 23. September 1811 starb<sup>9</sup>, übernahm der älteste Sohn die Weinhandlung; »das ging vortrefflich bei seinen 16 Jahren, solange die großen Vorräthe u. die außerordentlich reichen u. besonders guten Weine vorhielten, die in großen Massen in den prächtigen Kellern Faß an Faß lagerten«. Ludwig Persius erbe nichts, denn nach Meinung des ältesten Bruders hätte sein Studium in Berlin bereits soviel gekostet, dass sein Erbteil verbraucht, ja sogar überschritten sei. Die Mutter hatte am 14. Januar 1820 ein Darlehen von 1000 Talern aufgenommen<sup>10</sup>, wohl um dem talentierten »Jüngsten« eine angemessene Ausbildung sichern zu können (Abb. 3). Schinkel übertrug Persius Aufmaßearbeiten, deren Honorare ihn in die Lage versetzten, seine Ausbildung fortzuführen.<sup>11</sup> Das vom Vater geerbte Haus Am Alten Markt 12 kaufte Friedrich Persius 1823 für 8000 Taler von den Miterben, die nun zur Miete dort wohn-

Abb. 2: Persius' Geburtshaus in Potsdam, Am Alten Markt 12, Foto um 1920, Familienbesitz



Abb. 1, linke Seite: Ludwig Persius, Randskizze zu Schloss Lindstedt, Persius-Tagebuch, fol. 118, Technische Universität Berlin, Universitätsbibliothek, Plansammlung

## Block V

### Gebäudepass "Anna-Flügge-Straße 5"

Stand 21.07.2022

#### Erläuterung

Der Gebäudepass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die historische Parzellenstruktur wird aufgenommen.



Abbildung: Blockkonzept Block V in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - (Geltungsbereich blaue Umgrenzung)

## Gebäudepass

## Allgemeine Daten

<b>Straße / Hausnummer</b>	<b>Anna-Flügge-Straße 5</b>	
Historische Adresse	Kaiserstraße 1	
Grundfläche Gebäude (ca.)	394,50 m <sup>2</sup>	
Mögliche BGF (ca.), Geschossigkeit IV+DG	1.874 m <sup>2</sup>	
Gebäudebreite straßenseitig (ca.)	28,4 m	
Nutzung	MU	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	X	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

Alle Ziele und Leitlinien (siehe Anlage) sind zu berücksichtigen. Spezifische Regelungen und Ausnahmen sind den Vorgaben des Gebäudepasses zu entnehmen. Im Zweifel gelten die Inhalte des Gebäudepasses.

## Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	EG: öffentlich zugängliche gewerbliche Nutzung, 1. und 2. OG: keine Nutzungsvorgabe, Wohnen oder Gewerbe zulässig ab dem 3. OG: nur Wohnnutzung zulässig; abweichend: bis zu 3 Parzellen können vollgewerblich genutzt werden, soweit der Wohnanteil von 70 % im Block nachgewiesen ist	EG: Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung
Bebauungstiefe	Vorderhaus max. 14 m	
Hauseingänge	- Hauseingang ist straßenseitig auszubilden - Zugang zum Hof für Bewohner des Gebäudes	Durchgang im Bereich Anna-Flügge-Straße 4 oder 5 – unabhängig von einem Gebäudezugang – ist zu ermöglichen (gestalterisch geschlossen, privat, barrierefrei, Lage siehe Blockkonzept).
Fasadengestaltung	gemäß Ziele und Leitlinien	
Flächenanteil Fensterflächen	Gemäß Ziele und Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Ziele und Leitlinien	
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	TH: 13,90 m FH: 18,60 m  Referenzpunkt Gelände­höhe Haus­mitte: 32.89 DHHN 92	Ausbildung einer gestalterischen Haupttraufe als architektonische Gliederung/ Betonung der Fassade,  Vorgaben zur Dachform:
		Mögliches Vorbild für die gestalterische Haupttraufe ist der historische Vorgängerbau (aufgestocktes Gebäude)

	Vorgabe		Empfehlung
	(Gestalterische Haupttraufe: 10,80 m)	Straßenseitige Dachform gemäß Leitlinie, zum Hof Ausbildung einer freien Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Untergeschoss	<p>Mieterkeller im Untergeschoss</p> <p>Bei Errichtung einer Tiefgarage erfolgt die kombinierte Zu- und Ausfahrt über die Straße Am Alten Markt. (Lage Am Alten Markt 11, siehe Blockkonzept).</p>		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung, insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen sowie in Abstimmung mit den übrigen Anforderungen an den öffentlichen Raum zu bestimmen.</li> <li>- Müllentsorgung ist auf den Hofflächen möglich.</li> <li>- Die Bestimmung des Stellplatzbedarfes erfolgt auf Basis der der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 1.12.2021 in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (inkl. Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze).</li> <li>- Der Standort befindet sich im Minderungsgebiet 1 gemäß der gültigen Stellplatzsatzung. Bei der Bestimmung der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird ein Abminderungsfaktor von 50 % in Ansatz gebracht. Dieser ist durch ein alternatives Mobilitätskonzept zu mindern.</li> <li>- Die Anlage der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze erfolgt zentral unterirdisch.</li> <li>- Die Anlage der erforderlichen Fahrradstellplätze ist unter- und oberirdisch möglich, ca. 75 % in den Kellerräumen.</li> </ul>		

## Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für den Block V

# **Integriertes Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte**

## **Objektbeschreibung mit Erläuterungen zur Baugeschichte**

Historisches Objekt:

**KAISERSTRASSE 1**

Künftige Adresse:

**ANNA-FLÜGGE-STRASSE 5**

Recherche:

**ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH**

**BEARBEITER: ANDREAS KITSCHKE**

GROSSE FISCHERSTRASSE 7

14467 POTSDAM

TEL.: 03 31 270 33 35

E-Mail: [post@architekt-bernd-redlich.de](mailto:post@architekt-bernd-redlich.de)

Potsdam, im August 2022

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

### OBJEKT: KAISERSTRASSE 1 (NEU: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 5)

#### ANGABEN ZUM OBJEKT **KAISERSTRASSE 1 (NEU: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 5)**

Baujahr:	1772
Architekt:	Georg Christian Unger (1743-1799)
Objektbezeichnung:	Dreigeschossiges traufständiges Wohnhaus mit 11 Fensterachsen
Eigentümer:	1722 Neubau: Simson (Stallmeister), 1762 Johann Heinrich Hamring (Sattler), 1772 Neubau: Johann Heinrich Hamring [Hammerich] (Sattler), 1807: Lahr, 1842 und 1849 Kägel, 1870 Ehrlich (Kaufmann); 1896 Altmann (Rentier), 1905 Franz Ibold (Kaufmann)
Grundstück:	1809: Kaiserstraße 1; vor 1945: Kaiserstraße 1; 1945: Otto-von-Guericke-Straße 1; 1978: Staudenhof; ab 2021: Anna-Flügge-Straße 5
[Alte] Grundbuchnummer:	Bezirk III, Nr. 185
Vorbild:	Eigenschöpfung Ungers

**Vorbemerkung:** Das Integrierte Leitbautenkonzept verfolgt das Ziel, die urbane, doch kleinstädtisch anmutende Bebauung in der Potsdamer Mitte wiederzugewinnen. Dazu soll gestalterisch an die überkommene, überwiegend auf das 18. Jahrhundert zurückgehende Stadtbild Bezug genommen werden, um die neuen Quartiere nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen.

Mit einer wohldurchdachten Mischung sollen Häuser, welche rekonstruierte Fassaden erhalten und Neubauten städtebaulich kombiniert werden. Die Kleinteiligkeit der Bebauung vor 1945 und deren grundlegende Fassadenstrukturen sind dabei mit modernen Mitteln maßstabsgerecht fortzuschreiben.

**Beschreibung:** Die mindestens seit 1722 im Haus Nr. 2 ansässige Bäckerfamilie Kayser war *namensgebend für die Straße*. Der historische Straßename ging somit *nicht* auf einen der drei deutschen Kaiser zurück!

Manger (Baugeschichte von Potsdam, 1789, S. 383) bezeichnet das langgestreckte Gebäude als „zwey dem Sattler Hammerich“ gehörende Häuser. Das ursprünglich dreigeschossige, voll unterkellerte Gebäude von 11 Achsen Länge war gegenüber den zu beiden Seiten anschließenden Häusern Nr. 2 und Am Alten Markt 12 leicht eingerückt. Der ursprünglich drei Achsen breite Mittelrisalit lag bündig mit dieser Nachbarbebauung und zeichnete sich auch durch Verkröpfung des Traufgesimses ab.

Das mittels Putznuten rustizierte Erdgeschoss besaß in der Mitte ein korbbogiges Einfahrtstor und rechteckige Fenster. In Fußbodenhöhe des ersten Obergeschosses verlief ein bandartiges Gurtgesims, das zugleich die Basis für die darüber ansetzenden, jeweils zwischen den Fensterachsen angeordneten unkanellierten dorischen Kolossalpilaster bildeten, welche die lange Front sehr wirkungsvoll gliederten.

Die Fassade des Erdgeschosses ist im Laufe des 19. und frühen 20. Jahrhunderts mehrmals durch Einbau und Vergrößerung von Schaufenstern mehrmals verändert worden. Lediglich das Eingangstor verblieb.

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

### OBJEKT: KAISERSTRASSE 1 (NEU: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 5)

Im ersten Obergeschoss bestand der Fassadenschmuck lediglich aus Putzfaschen mit Randprofilierung. Die Brüstungsfelder des zweiten Obergeschosses waren dagegen reich geschmückt. Unter den Sohlbankgesimsen waren Tuch-Festons, darunter vertiefte, gerahmte Brüstungsfelder mit insgesamt elf unterschiedlichen Reliefgruppen spielender Kinder (wohl aus Stuck) angeordnet.

Die mit profilierten Stuckfaschen umgebenen Fenster dieser Etage waren mit gleichartigen Schlusssteinkartuschen mit aus- und einschwingenden Voluten versehen. Die Putzbereiche der 1894 hinzugefügten vierten Obergeschosses erhielten glatte, etwa handbreite glatte Rahmen, die zugleich die seitlichen Fensterfaschen bildeten.

Über dem stark vorkragenden profilierten Traufgesims war eine Attika aufgemauert, deren ursprüngliche Gestaltung nicht mehr nachvollziehbar ist, da sie 1894 zu einem Vollgeschoss aufgestockt worden war.

Bei dieser Gelegenheit sollte ein neue Satteldach (statt des früheren biberschwanzziegelgedeckten Kehlbalkendaches nunmehr ein Pfettendach) errichtet werden. Aus einer Schnittzeichnung von 1905 geht jedoch hervor, dass lediglich Aufschieblinge für den Ausgleich zur nun höher gelegenen Traufe aufgebracht und hofseitig stehende Gaupen eingebaut wurden.

Das neue, vierte Obergeschoss wurde der darunter vorhandenen Fassadengliederung durch Lisenen zwischen den Fensterachsen angepasst. Das stark profilierte Unterglied des auskragenden, an den Lisenen verkröpften Traufgesimses bildeten zugleich den Sturz dieser Fenster.

1905 folgte ein größerer Umbau, der die Erneuerung der Dachkonstruktion in Form eines Berliner Daches (straßen- und hofseitig ziegelgedeckt, darüber Pultdach mit Bahnendeckung). Außerdem wurden Grundrissveränderungen in allen Geschossen vorgenommen.

Der letzte Eintrag in der Acta specialia (fol. 99) vom 14. Mai 1945 lautet: „Das Haus ist durch Terrorangriff und Feindbeschuss zur völligen Ruine geworden und nicht mehr bewohnbar.“

#### Resumé:

Die additiv erscheinende, langgestreckte Fassade wirkte durch die Plastizität der Gliederung und den Bauschmuck dennoch spannungsvoll. Anhand der vorliegenden Unterlagen wäre es möglich, die Fassade zu rekonstruieren. Allerdings wären die Reliefs wohl durch Neuschöpfungen zu ersetzen.

Eine moderne „Übersetzung“ sollte zumindest die wesentlichsten Elemente der axialsymmetrischen Fassadengliederung gestalterisch aufnehmen (Rustizierung des Erdgeschosses, Kolossalordnung, Gesimse, Brüstungsfelder).

#### Primärquellen:

Stadtarchiv Potsdam:

Acta spec. Kaiserstraße 1, 1-9/1036 (1868-1945):

- Teilansicht für den Einbau von Schaufenstern, 1870 (Film 790, Nr. 0010)
- Teilansicht für den Einbau von Schaufenstern, 1870 (Film 790, Nr. 0020)
- Grundrisse, Ansicht, Schnitt z. Aufstockung des Hauses, 1894 (Film 790, Nr. 0072)
- Teil-Lageplan, Ansicht, Schnitt zum Hausumbau, 1905 (Film 790, Nr. 0104)
- Vier Grundrisse zum Hausumbau, 1905 (Film 790, Nr. 0105)
- Korrigierte Fassadenzeichnung, Schnitte, 1905 (Film 790, Nr. 0117)

UDB Potsdam, Plansammlung:

Erdgeschossgrundriss für den beabsichtigten Wiederaufbau, 1955 (Mielke-

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

### OBJEKT: KAISERSTRASSE 1 (NEU: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 5)

Sammlung Nr. 63)

BLDAM, Messbildarchiv, Messbild:  
Schrägblick auf die Straßenfassade (22 i 11 / 1665.1)

BLDAM Messbildarchiv, Fotosammlung:  
- Fassadenaufnahme von Fritz Rumpf, um 1913 (Nr. 187)  
- Abzug einer Aufnahme Mielke - Grundriss 2. OG (M 314-4)  
- Abzug einer Aufnahme Mielke - Querschnitt (M 314-5)

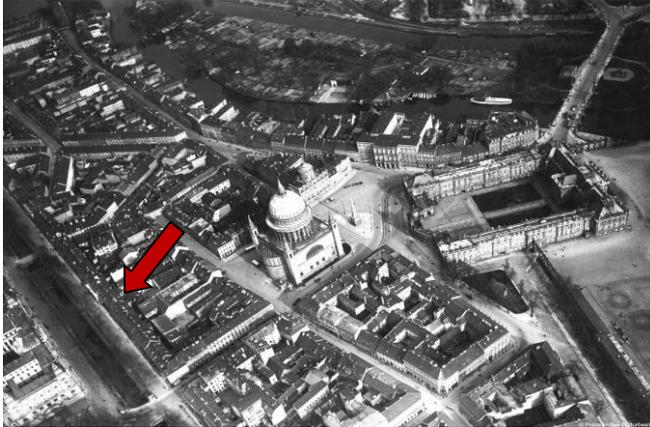
- Sekundärquellen:
- Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 383 (IX, X).
- Otto Zieler: Potsdam. Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin 1999 [1913]: Abb. 143.
- Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 46f.
- Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil, S. XXVIII.
- Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 290.
- Christian Wendland: Georg Christian Unger. Baumeister Friedrichs des Großen in Potsdam und Berlin, Potsdam 2002, S. S. 81, 164.

Quellenlage: Die Quellenlage würde die Rekonstruktion der Straßenfassade erlauben. Grundrisse, ein Schnitt und Fassadenfotos aus dem 19. und 20. Jahrhundert sind vorhanden. Die auf mehreren historischen Fotos dokumentierten Reliefs könnten als Nachschöpfungen wiederhergestellt werden. Für eine Rekonstruktion der Hoffassaden (die vermutlich sehr schlicht gestaltet waren) sind die Unterlagen nicht aussagekräftig genug.

Bearbeiter: Andreas Kitschke

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE OBJEKT: KAISERSTRASSE 1 (NEU: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 5)

Folgende Abbildungen geben den städtebaulichen Zusammenhang wieder, der 1945 durch Kriegseinwirkung und Kampfhandlungen stark zerstört wurde. Zu DDR-Zeiten folgte eine maßstabssprengende Neubebauung ohne Rücksicht auf den Vorkriegszustand und den historischen Verlauf der Straßenzüge.



Luftbild um 1930 © Stiftung Preußischer Kulturbesitz



Luftbild um 1930 © Stadtarchiv Potsdam



Das kriegszerstörte Areal, 1945 © Stadtarchiv Potsdam



Baufeldfreimachung, 1950 © Stadtarchiv Potsdam

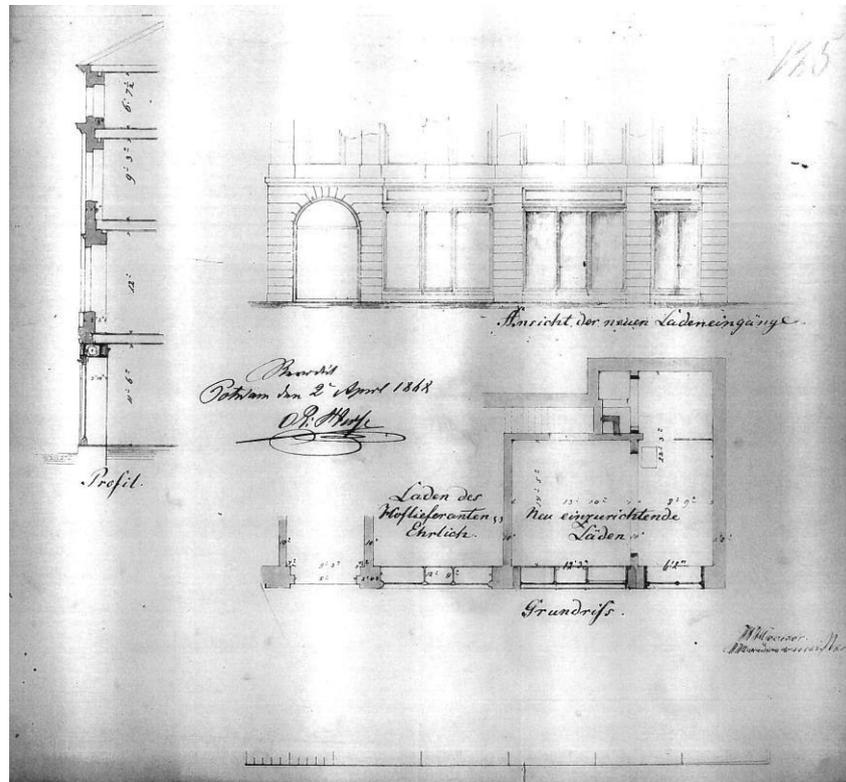


Luftaufnahme des Areals, 2000 © Stadtarchiv Potsdam

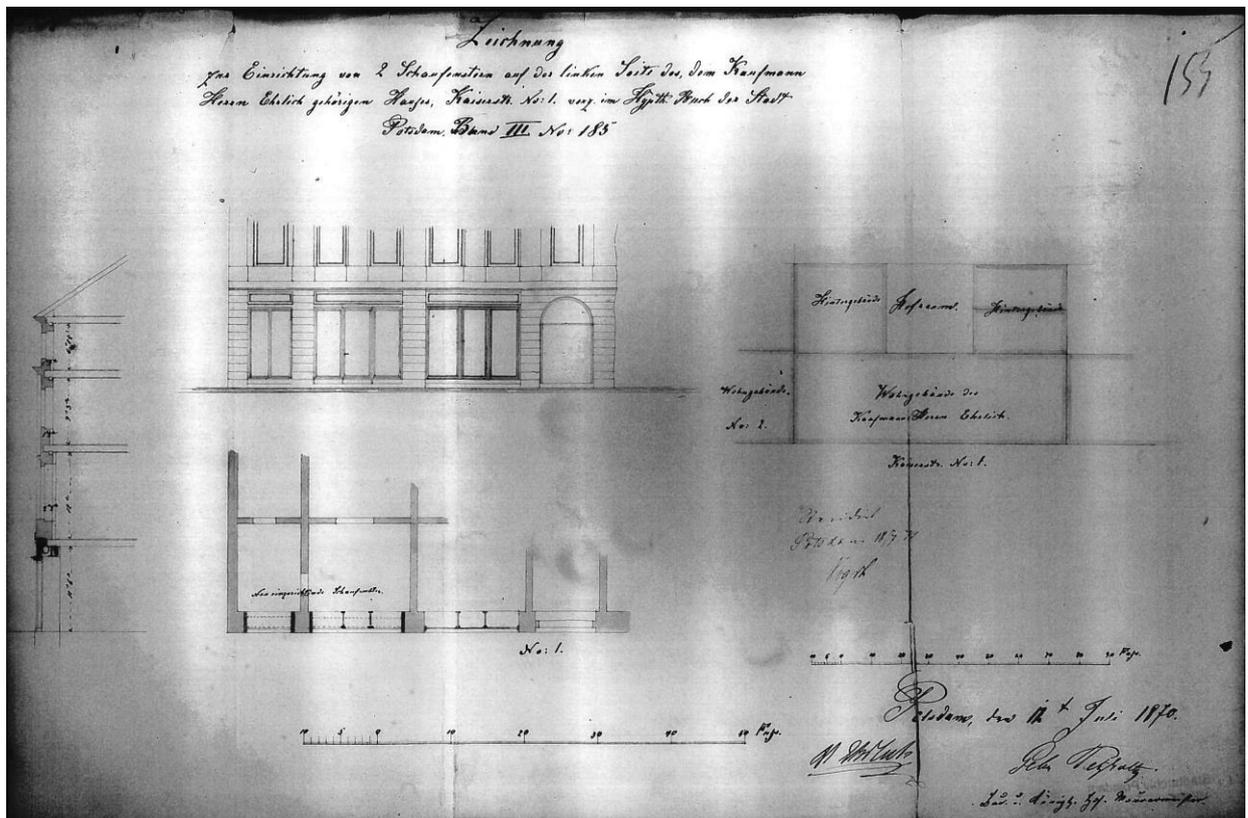


Blick v. d. Nikolaikirche auf das Areal, 2012 © Architekturbüro Redlich

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
 OBJEKT: KAISERSTRASSE 1 (NEU: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 5)

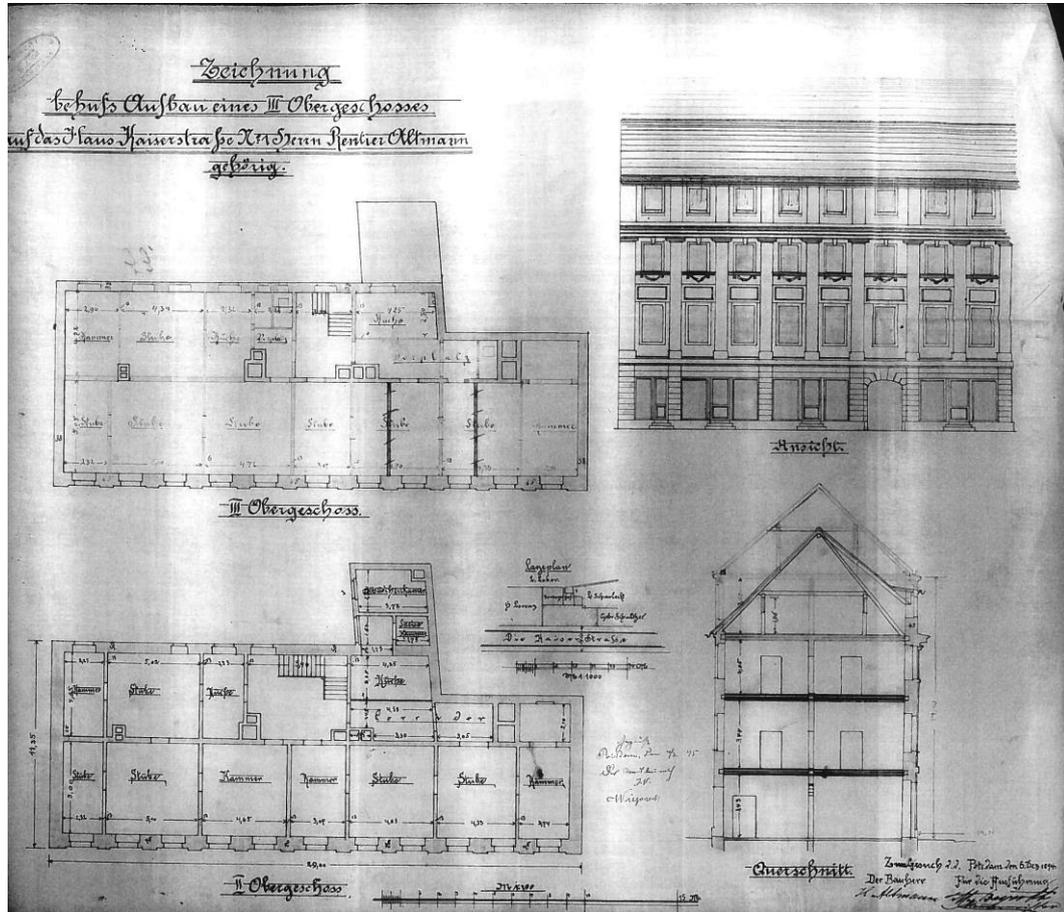


Schaufenster- und Ladeneinbau, 1870, © Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. 1-9/1036

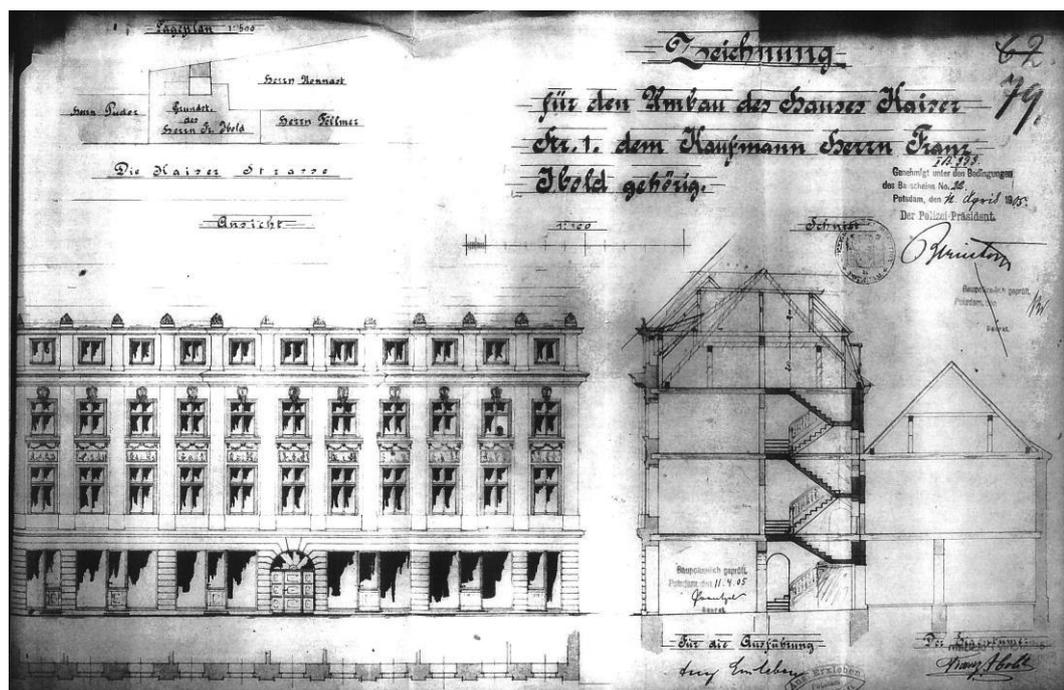


Schaufenster- und Ladeneinbau, 1870, © Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. 1-9/1036

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE OBJEKT: KAISERSTRASSE 1 (NEU: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 5)

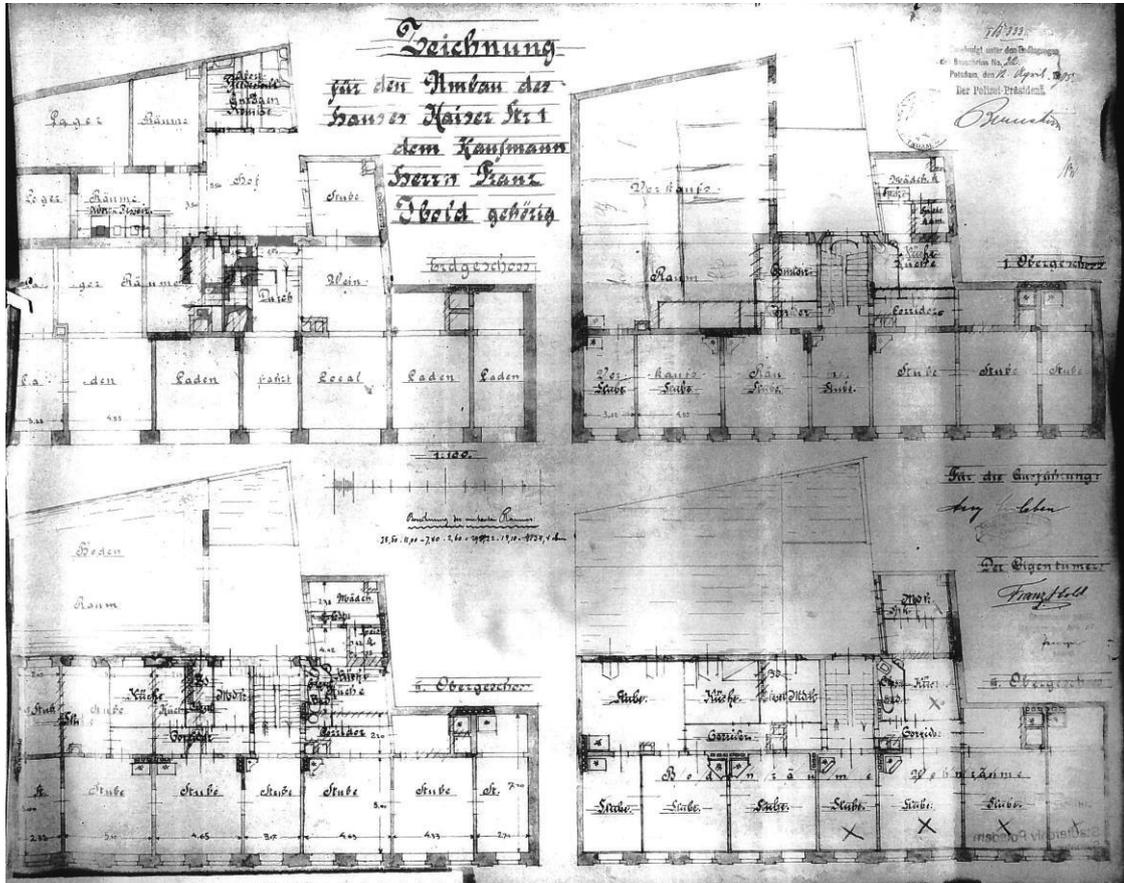


Aufstockung um ein viertes Geschoss, 1894, © Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. 1-9/1036

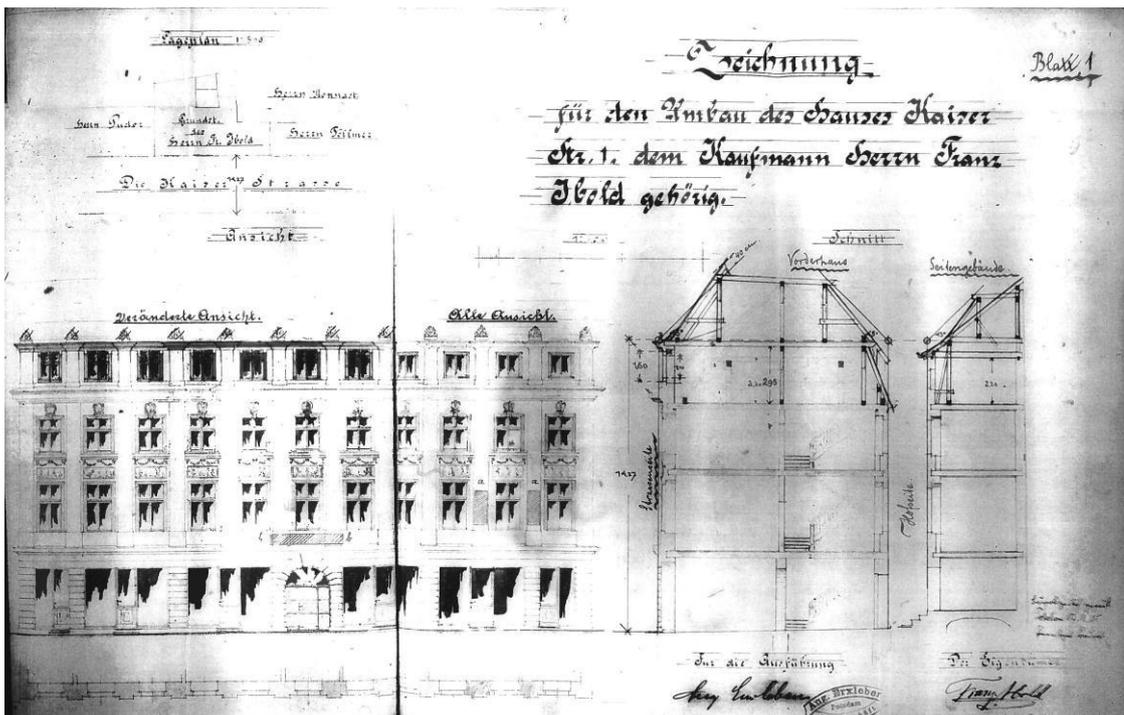


Umbauplanung, 1905, © Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. 1-9/1036

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
 OBJEKT: KAISERSTRASSE 1 (NEU: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 5)

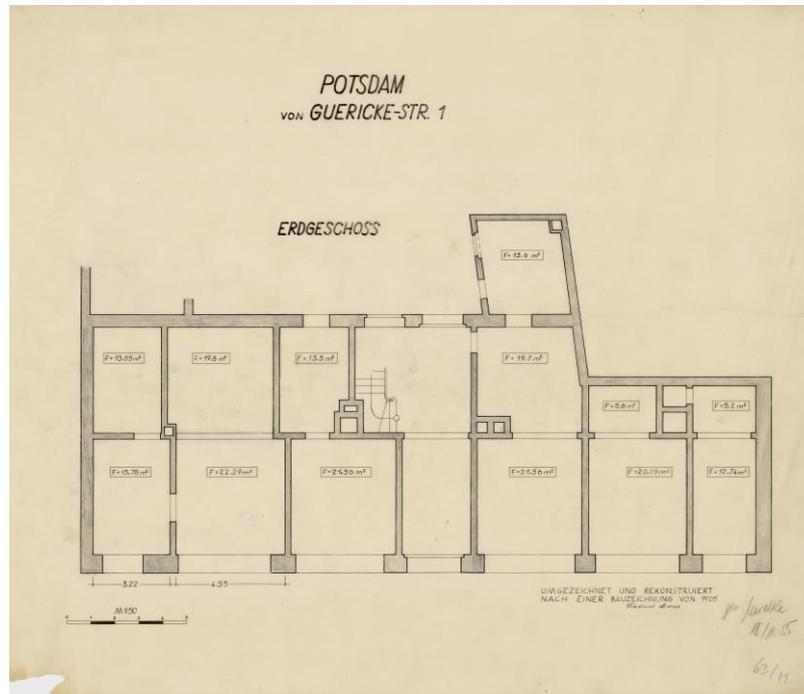


Umbauplanung, 1905, © Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. 1-9/1036



Umbauplanung, Korrektüreinträge, 1905, © Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. 1-9/1036

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE OBJEKT: KAISERSTRASSE 1 (NEU: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 5)



Wiederaufbauplanung, 1955, © UDB Potsdam, Mielke-Blatt 63



Frontalansicht Teilfassade, Aufnahme Fritz Rumpf, um 1905, © Potsdam-Museum, FS 1473

**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE**  
**OBJEKT: KAISERSTRASSE 1 (NEU: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 5)**



Fassadendetail, Aufnahme Max Baur, 1930, © Potsdam-Museum, FS 3852



Fassadendetail, Aufnahme Hans Weber, 23. 5. 1936, © Potsdam-Museum, FS 9392

**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE**  
**OBJEKT: KAISERSTRASSE 1 (NEU: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 5)**



Ganz links: Kaiserstraße 1, © BLDAM – Messbild 22 g 19 / 1638.9, um 1911



Kaiserstraße 1, © BLDAM – Messbild 22 i 11 / 1665.1, um 1911

## Block V

### Gebäudepass "Anna-Flügge-Straße 4/Am Kanal 48"

Stand 21.07.2022

#### Erläuterung

Der Gebäudepass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die historische Parzellenstruktur wird aufgenommen.

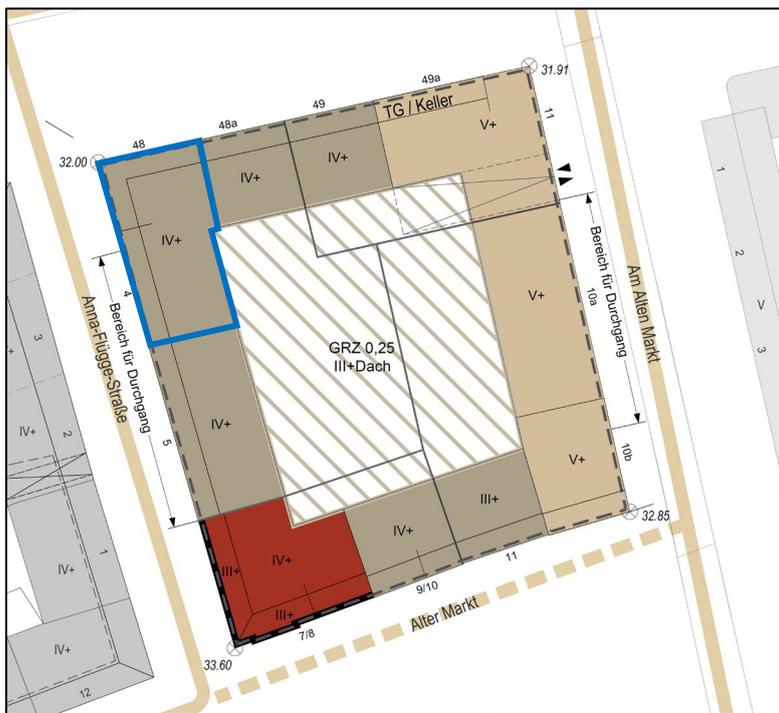


Abbildung: Blockkonzept Block V in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) -  
(Geltungsbereich blaue Umgrenzung)

## Gebäudepass

## Allgemeine Daten

<b>Straße/ Hausnummer</b>	<b>Anna-Flügge-Straße 4/ Am Kanal 48</b>	
Historische Adresse	Kaiserstraße 2/ Am Kanal 46	
Grundfläche Gebäude (ca.)	432,50 m <sup>2</sup>	
Mögliche BGF (ca.), Geschossigkeit: IV +DG	2.054 m <sup>2</sup>	
Gebäudebreite straßenseitig (ca.)	Anna-Flügge-Straße 4: 29,80 m Am Kanal 48: 15,60 m	
Nutzung	MU	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	X	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

Alle Ziele und Leitlinien (siehe Anlage) sind zu berücksichtigen. Spezifische Regelungen und Ausnahmen sind den Vorgaben des Gebäudepasses zu entnehmen. Im Zweifel gelten die Inhalte des Gebäudepasses.

## Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	EG: öffentlich zugängliche gewerbliche Nutzung, 1. und 2. OG: keine Nutzungsvorgabe, Wohnen oder Gewerbe zulässig ab dem 3. OG: nur Wohnnutzung zulässig; abweichend: bis zu 3 Parzellen können vollgewerblich genutzt werden, soweit der Wohnanteil von 70 % im Block nachgewiesen ist	EG: Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung
Bebauungstiefe		Vorderhaus max. 14 m
Hauseingänge	- Hauseingang/-gänge sind straßenseitig auszubilden - Zugang zum Hof für Bewohner des Gebäudes	Durchgang im Bereich Anna-Flügge-Straße 4 oder 5 – unabhängig von einem Gebäudezugang – ist zu ermöglichen (gestalterisch geschlossen, privat, barrierefrei (Lage siehe Strukturplan)).
Fassadengestaltung	gemäß Leitlinien  Auf den zwei historischen Parzellen ist ein Gebäude zu errichten. Die historische Trennung zwischen den einstigen Gebäuden muss gestalterisch durch unterschiedliche Fassadenarchitekturen und Dächer ablesbar sein.	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Ziele und Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Ziele und Leitlinien	

	Vorgabe	Empfehlung
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	Am Kanal 48 TH 13,2 m FH 17,7 m  Referenzpunkt Am Kanal 48 Geländehöhe Hausecke: 32.00 DHHN 92.	Vorgaben zur Dachform: Straßenseitige Dachform gemäß Leitlinie; zum Hof Ausbildung einer freien Dachform
	Anna-Flügge-Straße 4 TH: 13,6 m FH: 18,6 m  Referenzpunkt Anna-Flügge-Straße 4 Geländehöhe Hausmitte: 32.42 DHHN 92	Vorgaben zur Dachform: Straßenseitige Dachform gemäß Leitlinie, zum Hof Ausbildung einer freien Dachform
Dachdeckungsmaterial	gemäß Ziele und Leitlinien	
(Fassaden-)Material	gemäß Ziele und Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme	
Untergeschoss	Mieterkeller im Untergeschoss.  Bei Errichtung einer Tiefgarage erfolgt die kombinierte Zu- und Ausfahrt über die Straße Am Alten Markt. (Lage Am Alten Markt 11, siehe Blockkonzept).	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung, insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen sowie in Abstimmung mit den übrigen Anforderungen an den öffentlichen Raum zu bestimmen.</li> <li>- Müllentsorgung ist auf den Hofflächen möglich.</li> <li>- Die Bestimmung des Stellplatzbedarfes erfolgt auf Basis der der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.12.2021 in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (inkl. Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze).</li> <li>- Der Standort befindet sich im Minderungsgebiet 1 gemäß der gültigen Stellplatzsatzung. Bei der Bestimmung der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird ein Abminderungsfaktor von 50 % in Ansatz gebracht. Dieser ist durch ein alternatives Mobilitätskonzept zu mindern.</li> <li>- Die Anlage der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze erfolgt zentral unterirdisch.</li> <li>- Die Anlage der erforderlichen Fahrradstellplätze ist unter- und oberirdisch möglich, ca. 75 % in den Kellerräumen.</li> </ul>	

## Anlage:

- Architekturbeschreibung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für den Block V

# **Integriertes Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte**

## **Objektbeschreibung mit Erläuterungen zur Baugeschichte**

Historisches Objekt:

**KAISERSTRASSE 2**

Künftige Adresse:

**ANNA-FLÜGGE-STRASSE 4**

Recherche:

**ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH**

**BEARBEITER: ANDREAS KITSCHKE**

GROSSE FISCHERSTRASSE 7

14467 POTSDAM

TEL.: 03 31 270 33 35

E-Mail: [post@architekt-bernd-redlich.de](mailto:post@architekt-bernd-redlich.de)

Potsdam, im August 2022

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE KAISERSTRASSE 2 (NEUE BEZEICHNUNG: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 4)

### ANGABEN ZUM OBJEKT **KAISERSTRASSE 2 (NEU: ANNA-FLÜGGE-STR. 4)**

Baujahr:	1772
Architekt:	Georg Christian Unger (1743-1799)
Objektbezeichnung:	Dreigeschossiges traufständiges Bürgerhaus mit fünfachsigter Straßenfassade
Eigentümer:	Nr. 2: Alter Backhof; 1722 Neubau: Kayser (Sattelknecht) und Witwe Kayser („Tracteur“ = Gastwirt), Kayser (Bäcker), Christian Staar; 1739 Johann Georg Mewes (Bäcker); 1772 Neubau: Möwes (Bäcker); 1778: Möwes (Bäcker); 1807: Möwes (Bäcker); 1842: Dantzmänn; 1895 Altmann (Rentier), 1900 G. Pudor (Kaufmann).
Grundstück:	1809: Kaiserstraße 2; vor 1945: Kaiserstraße 2; nach 1945: Otto-von-Guericke-Straße 2.
[Alte] Grundbuchnummer:	Bezirk III, Nr. 186
Vorbild:	Eigener Entwurf Ungers

**Vorbemerkung:** Das Integrierte Leitbautenkonzept verfolgt das Ziel, die urbane, doch kleinstädtisch anmutende Bebauung in der Potsdamer Mitte wiederzugewinnen. Dazu soll gestalterisch an die überkommene, überwiegend auf das 18. Jahrhundert zurückgehende Stadtbild Bezug genommen werden, um die neuen Quartiere nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen.

Mit einer wohldurchdachten Mischung sollen Häuser, welche rekonstruierte Fassaden erhalten und Neubauten städtebaulich kombiniert werden. Die Kleinteiligkeit der Bebauung vor 1945 und deren grundlegende Fassadenstrukturen sind dabei mit modernen Mitteln maßstabsgerecht fortzuschreiben.

**Beschreibung:** Die mindestens seit 1722 im Haus Nr. 2 ansässige Bäckerfamilie Kayser war *namensgebend für die Straße*. Der historische Straßename ging somit *nicht* auf einen der drei deutschen Kaiser zurück!

Das 1722 erbaute Vorderhaus war sehr wahrscheinlich ein fünfachsiges Typenhaus mit mittiger Giebelstube.

Im Rahmen der Umgestaltung rund um den Alten Markt erhielt Georg Christian Unger von Friedrich II. (1712-1786) den Auftrag, einen dreigeschossigen Neubau von fünf Achsen Breite.

Laut Heinrich Ludwig Manger (Baugeschichte von Potsdam, 1789, S. 640) hat Unger im Jahr 1772 zehn Häuser erbaut. Insgesamt sind in jenem Jahr 15 entstanden (Manger, S. 382-384). Da fünf davon durch Gontard errichtet wurden (Manger, S. 636), muss Unger auch der Architekt des Hauses Kaiserstraße 2 gewesen sein.

Das Erdgeschoss war in der Mitte mit einem korbbogigen Durchfahrtstor versehen. Die dreigeschossige Straßenfassade war anfangs mittels Putznuten rustifiziert, wurde aber im 19. und 20. Jahrhundert durch den Einbau großer Schaufenster völlig verändert.

Die beiden Obergeschosse waren nicht durch ein Gurtgesims voneinander geschieden, sondern die Fensterachsen wurden durch reichen Stuck ineinander übergehend

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE KAISERSTRASSE 2 (NEUE BEZEICHNUNG: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 4)

gestaltet. Die mit profilierten Putzfachen versehenen Fenster des Hauptgeschosses erhielten gerade Verdachungsgesimse über Wulstplatten, die auf Zierkonsolen auf-lagen. Jeweils darüber waren die Brüstungen der Fenster im zweiten Obergeschoss mit kräftigen Sohlbänken auf Konsolen, vortretenden Rechteckfeldern und Festons verziert. Unmittelbar unter dem Traufgesims waren Schmuckkonsolen, die gleichzei-tig die Faschen der oberen Fenster rahmten, angeordnet. Zwischen ihnen leiteten Festons zu den mittig über den Fenstern angebrachten Muschelornamente über.

Über dem kräftigen Traufgesims aus Sandstein lag eine niedrige, glatt verputzte Attika. Das Satteldach war als Kehlbalkendach konstruiert, das im Attikabereich über die ganze Sparrenlänge mit Aufschiebern auf Stielen versehen war, die auf die Un-terparren ablasteten.

Das dreiflügelige Hofgebäude, in dessen Nordost-Ecke sich der Backofen befand, wurde nach einem Brand 1865 durch Maurermeister Tragnitz wieder aufgebaut.

Nach einer nochmaligen Veränderung der Schaufensterfront im Jahr 1924 wurde das Gebäude im Zweiten Weltkrieg zerstört. Der letzte Eintrag vom 14. Mai 1945 in der Acta specialia lautet: „Das Haus ist durch Terrorangriff und Feindbeschuss zur völligen Ruine geworden und nicht mehr bewohnbar.“ Der Abriss folgte wenig später.

### Resumé:

Unger gestaltete die Straßenfassade individuell und abweichend vor der benachbar-ten Doppelfassade das Hauses Nr. 1. Dies betrifft sowohl die architektonische Glie-derung als auch Geschosshöhen. Das Traufgesims lag oberhalb dessen vom die Straßenfront dominierenden Nachbarhaus.

Diese bewusste gestalterische Unterscheidung der im gleichen Jahr vom selben Architekten erbauten Häuser sollte auch bei der Neubebauung beachtet werden. Auch Zitate des architektonischen Schmucks können in Betracht gezogen werden.

### Primärquellen:

StAP, Acta spec. Kaiserstraße 2: 1-9/1038 (1865-1945) [Film 790]:  
Bl. 0: Foto der Straßenfassade, um 1905  
Bl. 3: Schnitt und Grundrisse Hofgebäude [Film 790, Nr. 390]  
Bl. 16: Skizze Lageplan, 1892  
Film 790, Nr. 465: Fassadenansicht, Schnitt, Erdgeschoss-Grundriss, 1900  
Bl. 133: Zeichnung Schaufensterfront, 1924

BLDAM Messbildarchiv, Fotosammlung:

- Abzug einer Aufnahme der Fassade von Fritz Rumpf, um 1913 (Nr. 188)
- Abzug einer Aufnahme der Fassade von Harder, 1942 (422160)

### Sekundärquellen:

Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 350.

Otto Zieler: Potsdam. Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin 1999 [1913]: Abb. 143 (ganz links angeschnitten).

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 46f.

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil, S. XXVIII; keine Tafel.

Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 290.

Christian Wendland: Georg Christian Unger. Baumeister Friedrichs des Großen in Potsdam und Berlin, Potsdam 2002, S. 164

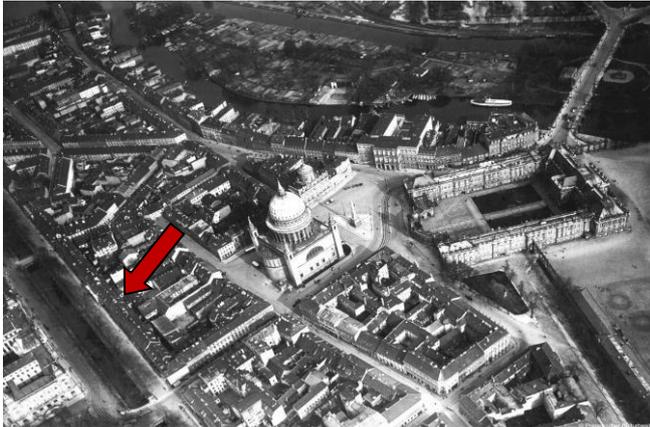
## **LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE KAISERSTRASSE 2 (NEUE BEZEICHNUNG: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 4)**

Quellenlage: Die Quellenlage erlaubt nicht die Rekonstruktion der Straßenfassade, da Detailauf-  
maße und -fotos nicht auffindbar sind.

Bearbeiter: Andreas Kitschke

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE KAISERSTRASSE 2 (NEUE BEZEICHNUNG: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 4)

Folgende Abbildungen geben den städtebaulichen Zusammenhang wieder, der 1945 durch Kriegseinwirkung und Kampfhandlungen stark zerstört wurde. Zu DDR-Zeiten folgte eine maßstabssprengende Neubebauung ohne Rücksicht auf den Vorkriegszustand und den historischen Verlauf der Straßenzüge.



Luftbild um 1930 © Stiftung Preußischer Kulturbesitz



Luftbild um 1930 © Stadtarchiv Potsdam



Das kriegszerstörte Areal, 1945 © Stadtarchiv Potsdam



Baufeldfreimachung, 1950 © Stadtarchiv Potsdam

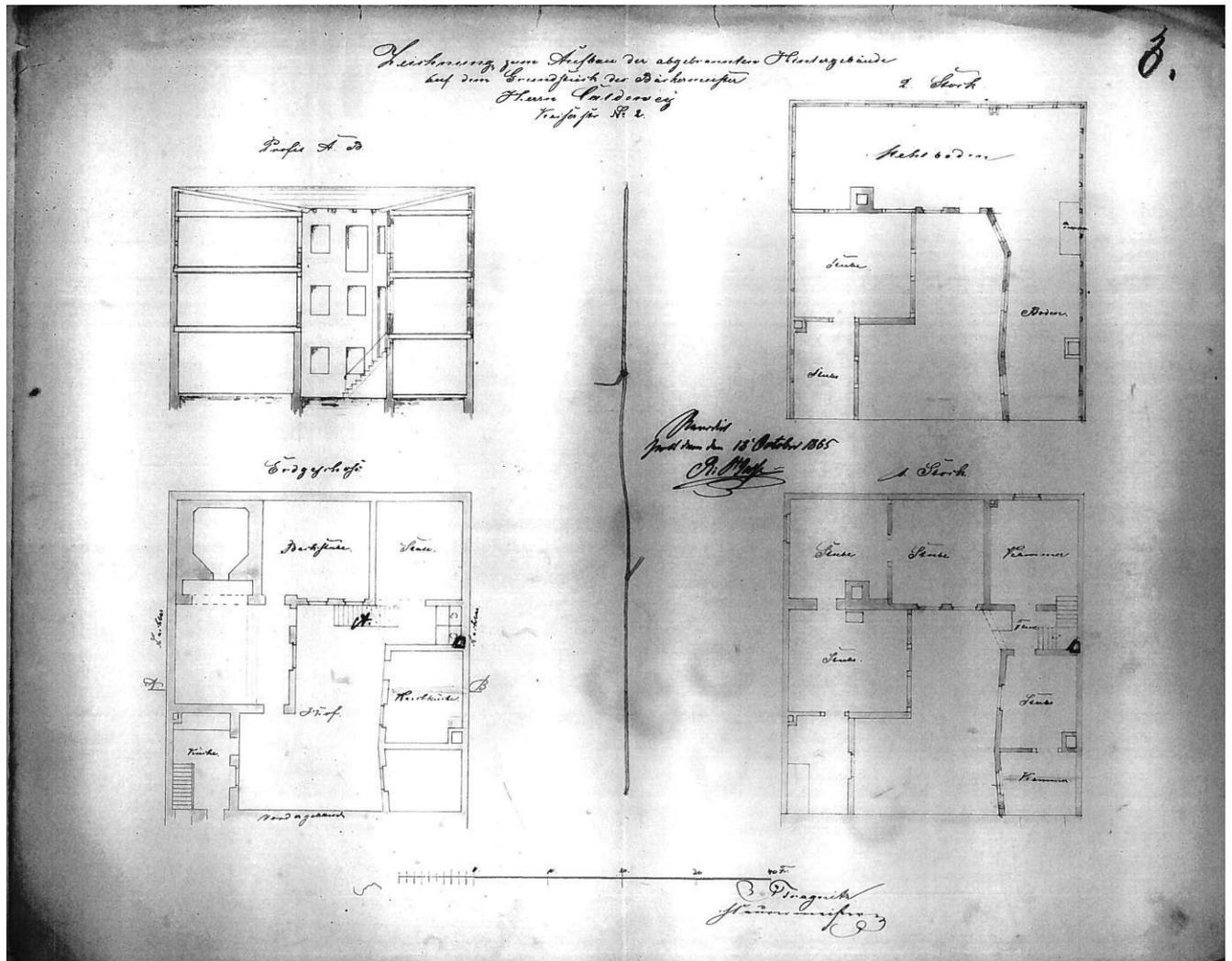


Luftaufnahme des Areals, 2000 © Stadtarchiv Potsdam



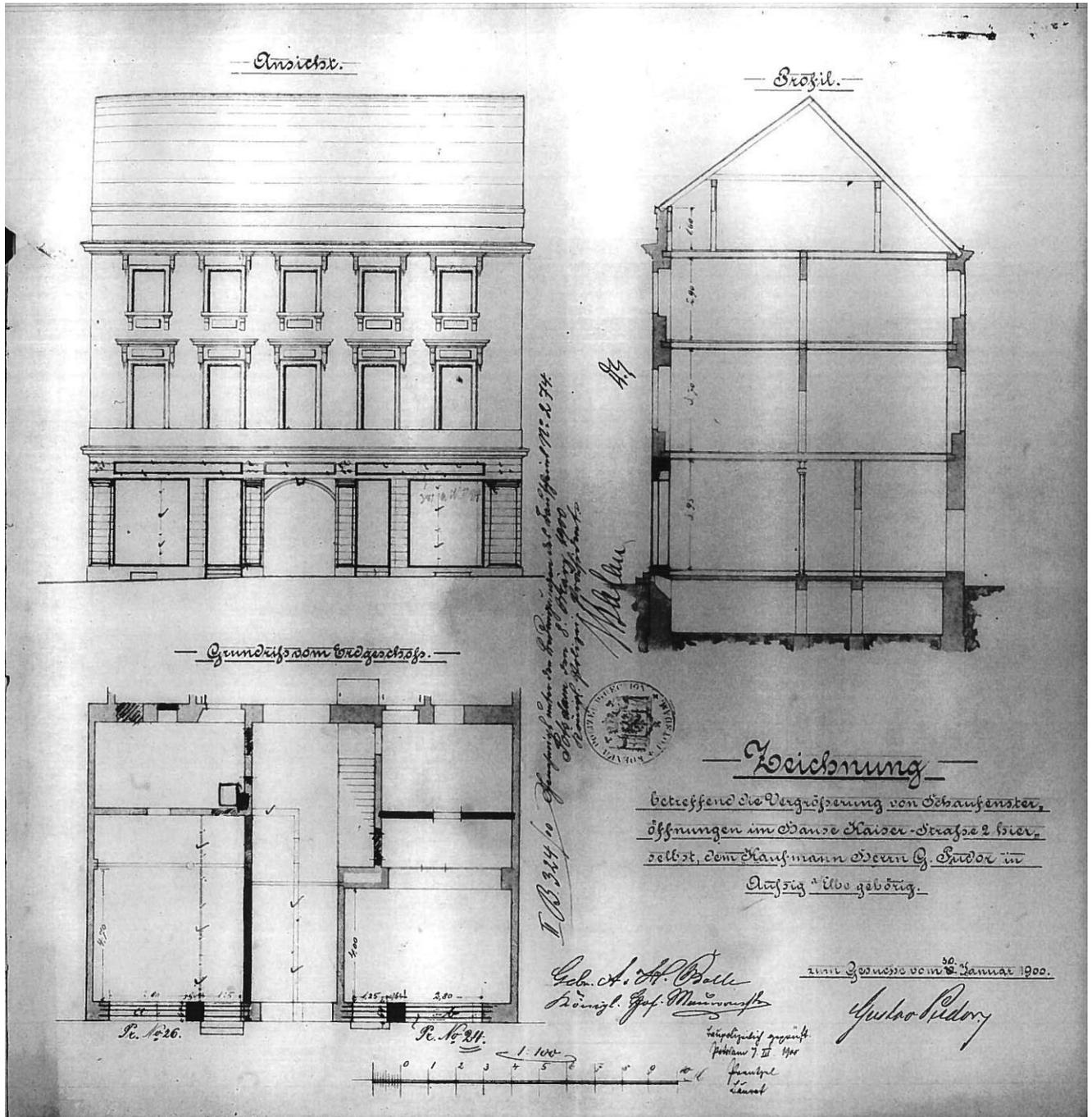
Blick v. d. Nikolaikirche auf das Areal, 2012 © Architekturbüro Redlich

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
 KAISERSTRASSE 2 (NEUE BEZEICHNUNG: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 4)



Kaiserstraße 2, Schnitt und Grundrisse der Hofbebauung, 1900  
 (StAP 1-9/1038, Bl. 3)

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
 KAISERSTRASSE 2 (NEUE BEZEICHNUNG: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 4)



Kaiserstraße 2, Ansicht, Schnitt und Erdgeschoss-Grundriss, 1900  
 (StAP 1-9/1038 [Film 790, Nr. 465]).

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE KAISERSTRASSE 2 (NEUE BEZEICHNUNG: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 4)



Kaiserstraße 2, Aufnahme Fritz Rumpf, um 1905 © Potsdam-Museum FS 1474



Abb. 143. Kaiserstraße 1/2

Architekt Unger 1772

Ganz links angeschnitten: Kaiserstraße 2 (neue Grundstücksbezeichnung: Anna-Flügge-Straße 4)  
Aus: Zieler 1913, Abb. 143

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
KAISERSTRASSE 2 (NEUE BEZEICHNUNG: ANNA-FLÜGGE-STRASSE 4)



Kaiserstraße 2, Aufnahme Harder, 1942 © BLDAM PK 002011

# **Integriertes Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte**

## **Objektbeschreibung mit Erläuterungen zur Baugeschichte**

Historisches Objekt:

**AM KANAL 46**

Künftige Adresse:

**AM KANAL 48**

Recherche:

**ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH**

**BEARBEITER: ANDREAS KITSCHKE**

GROSSE FISCHERSTRASSE 7

14467 POTSDAM

TEL.: 03 31 270 33 35

E-Mail: [post@architekt-bernd-redlich.de](mailto:post@architekt-bernd-redlich.de)

Potsdam, im August 2022

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE A M K A N A L 46 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 48)

### ANGABEN ZUM OBJEKT **A M K A N A L 46 (NEU: AM KANAL 48)**

Baujahr:	1755
Architekt:	Johann Gottfried Büring (1723- nach 1788)
Objektbezeichnung:	Dreigeschossiges Bürgerhaus, Eckhaus mit fünfschigen Fassaden zur Kaiserstraße und zur Straße Am Kanal.
Eigentümer:	1724 Alte Kaserne, 1755 Neubau Heyershausen, Hamburger (Seidenfärberei), 1768 Seidenstrumpffabrik, 1807 Kuhfeld, 1826 Kuhfeld, 1849 Luboscher, 1895 Bernhard (Bankier);
Grundstück:	1809: Am Kanal 46; vor 1945: Am Kanal 46; ab 2021: Am Kanal 48.
[Alte] Grundbuchnummer:	Bezirk III, Nr. 1183
Vorbild:	Eigener Entwurf Bürings

**Vorbemerkung:** Das Integrierte Leitbautenkonzept verfolgt das Ziel, die urbane, doch kleinstädtisch anmutende Bebauung in der Potsdamer Mitte wiederzugewinnen. Dazu soll gestalterisch an die überkommene, überwiegend auf das 18. Jahrhundert zurückgehende Stadtbild Bezug genommen werden, um die neuen Quartiere nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen.

Mit einer wohldurchdachten Mischung sollen Häuser, welche rekonstruierte Fassaden erhalten und Neubauten städtebaulich kombiniert werden. Die Kleinteiligkeit der Bebauung vor 1945 und deren grundlegende Fassadenstrukturen sind dabei mit modernen Mitteln maßstabsgerecht fortzuschreiben.

**Beschreibung:** Das Eckgebäude an der Einmündung der Kaiserstraße in die Straße Am Kanal war als Pendant des vis à vis gelegenen Hauses Am Kanal 45 gestaltet, das vom selben Architekten entworfen wurde. Waren die Fensteröffnungen des Hauses Nr. 45 mit Segmentbögen versehen, so hatten sie hier eine Rechteckform.

Das Erdgeschoss beider Straßenseiten (zur Straße Am Kanal und zur Kaiserstraße) war durch Putznuten rustiziert. Diese Gestaltung fand sich auch als vertikale Bänder um die jeweils mittleren Fensterachsen beider Fassaden. Auch die Endkanten der Fassaden erhielten gequaderte Lisenen. Unterhalb des Traufgesimses bildete ein Putzband einen Rahmen.

Ein Band mit zwei parallelen Gurtgesimsen verlief zwischen Fußboden- und Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses. Das schmalere Brüstungsgesims des zweiten Obergeschosses reichte dagegen nur bis an die Ecklisenen und an das mittlere gequaderte vertikale Putzband. Das Traufgesims trat weit hervor. Ohne Attika setzte darüber das um 45° geneigte, biberschwanzgedeckte Satteldach an.

Die Fenster im Erdgeschoss waren ohne Faschenausbildung in die mit Putznuten versehene Fassadenfläche eingelassen. Die Fenster des ersten Obergeschosses erhielten schmale unprofilierte Faschen und gerade, wenig hervortretende Verdachungsgesimse. Die Fenster im zweiten Obergeschoss waren ebenfalls mit glatten Faschen versehen, jedoch gab es dort keine Verdachungsgesimse.

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE A M K A N A L 46 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 48)

Innerhalb des 19. Jahrhunderts wurde das Erdgeschoss zu einer Schaufensterzone; diese hat man mehrmals umgestaltet, zuletzt 1928. 1895 wurde im ersten Obergeschoss der Straßenseite zum Kanal ein Balkon angebaut.

Die Acta specialia endet mit dem Vermerk vom 8. Juni 1945: „Das Haus ist durch Kampfhandlungen zur vollständigen Ruine geworden und nicht mehr bewohnbar. Es ist auch nicht wiederherzustellen.“

### Résumé:

Die wohlproportionierte Fassade wirkte in ihrer Schlichtheit fast klassizistisch. Für die Fassadengestaltung des Neubaus wäre eine Anlehnung an die spiegelsymmetrische historische Fassadengliederung wichtig.

### Primärquellen:

Stadtarchiv Potsdam:

- Acta spec. Am Kanal 46: 1-9/920 (1891-1945) [Film 764]

Stadtarchiv Potsdam, Postkartensammlung

- Blick in die Kaiserstraße nach Süden, S-IX 1619

BLDAM Messbildarchiv:

- Straßenansicht Am Kanal (links Nr. 46) 22 i 3 / 1663.14

BLDAM Messbildarchiv, Fotosammlung:

- Grundriss, Bestand Mielke M 94-6.

### Sekundärquellen:

Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 201, 3); 633.

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 26f.

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil, XVI.

Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 43.

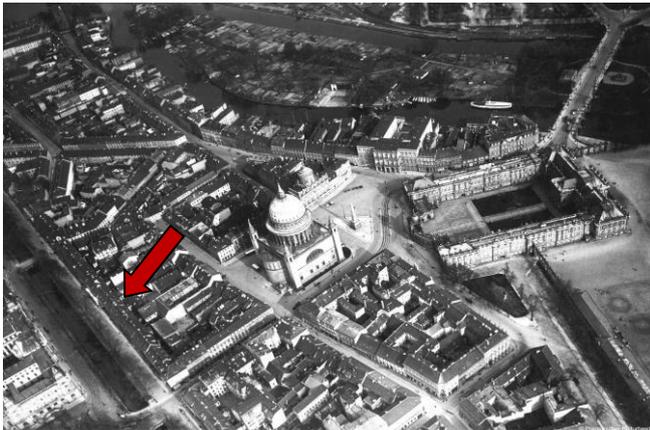
### Quellenlage:

Die in der Acta specialia vorhandenen Bauzeichnungen sind recht schematisch angelegt und für eine Rekonstruktion nicht ausreichend. Die Quellenlage erlaubt lediglich eine gestalterische „Übersetzung“ der Straßenfassaden. Einige historische Fassadenfotos sind vorhanden.

Bearbeiter: Andreas Kitschke

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM KANAL 46 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 48)

Folgende Abbildungen geben den städtebaulichen Zusammenhang wieder, der 1945 durch Kriegseinwirkung und Kampfhandlungen stark zerstört wurde. Zu DDR-Zeiten folgte eine maßstabssprengende Neubebauung ohne Rücksicht auf den Vorkriegszustand und den historischen Verlauf der Straßenzüge.



Luftbild um 1930 © Stiftung Preußischer Kulturbesitz



Luftbild um 1930 © Stadtarchiv Potsdam



Das kriegszerstörte Areal, 1945 © Stadtarchiv Potsdam



Baufeldfreimachung, 1950 © Stadtarchiv Potsdam

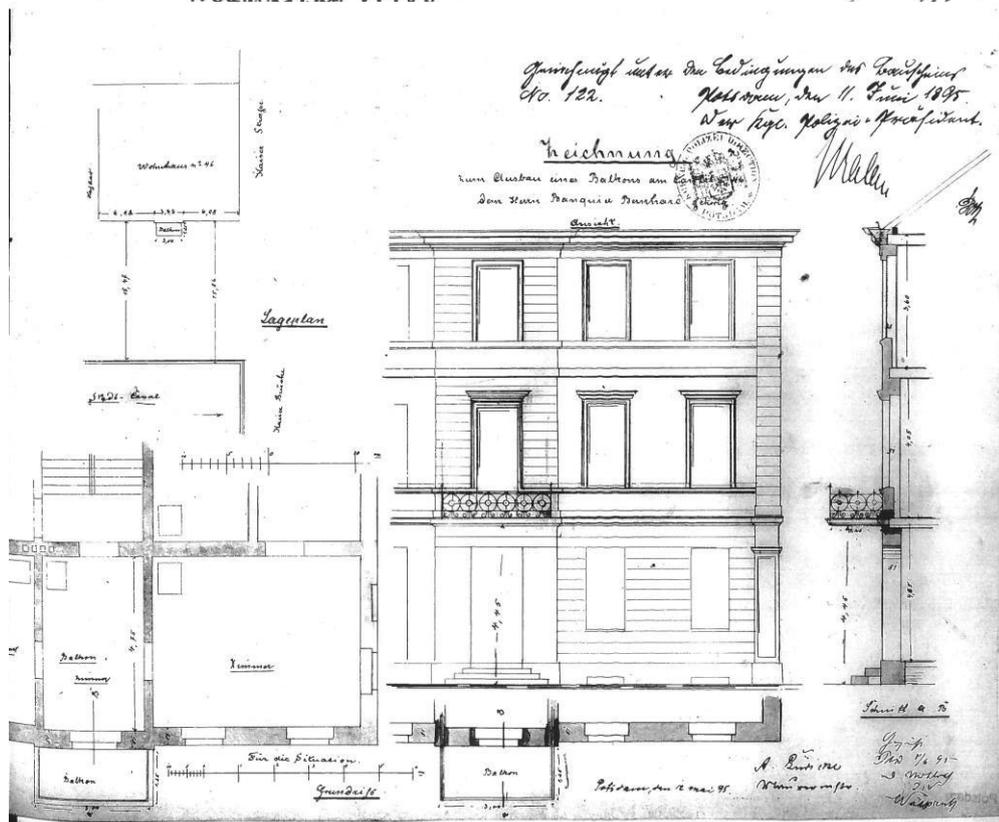
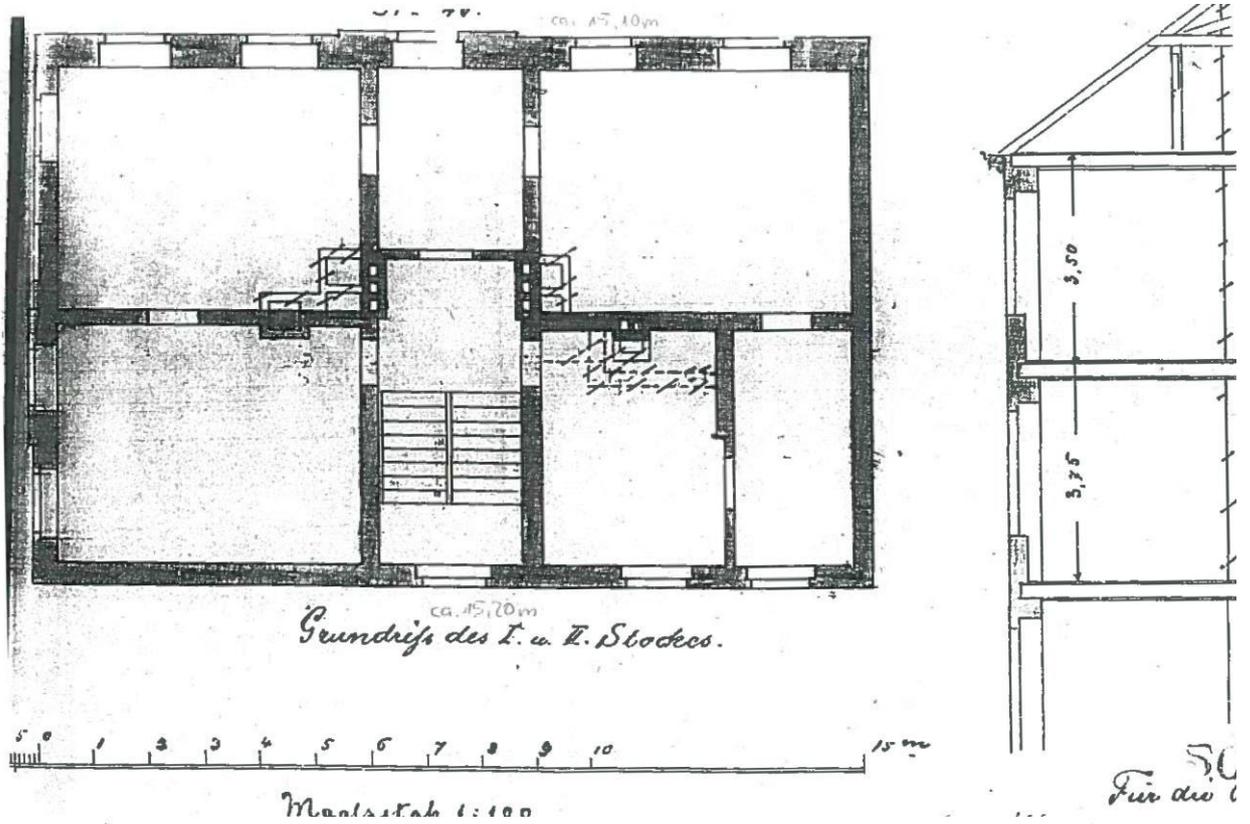


Luftaufnahme des Areals, 2000 © Stadtarchiv Potsdam



Blick v. d. Nikolaikirche auf das Areal, 2012 © Architekturbüro Redlich

**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
 AM KANAL 46 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 48)**

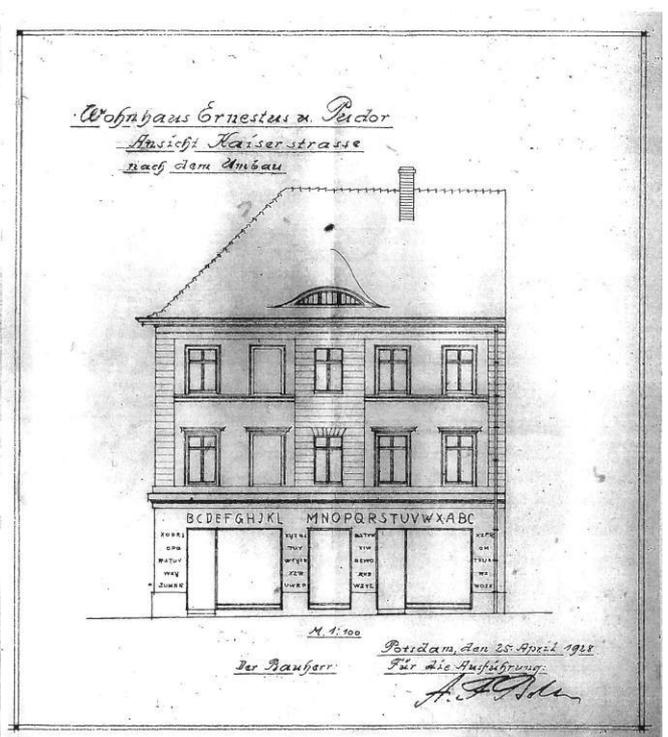
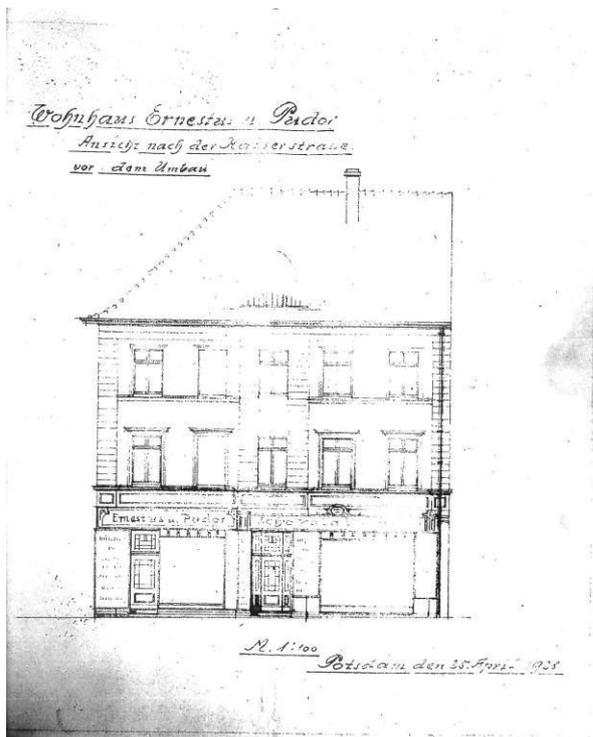


Am Kanal 46, Balkonanbau, 1895, © Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. 1-9/920, Bl. 18

# LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM KANAL 46 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 48)



Am Kanal 46, Fassadenansichten – links: Am Kanal, rechts: Kaiserstraße, 1928 (StAP 1-9/920, Bl. 72)



Am Kanal 46, Fassadenansichten – links: alter, rechts: neuer Zustand, 1928, © StAP, Acta spec. 1-9/920, Bl. 72

**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
AM KANAL 46 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 48)**



## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM KANAL 46 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 48)

Am Kanal 46 (Pfeil), um 1911, © BLDAM Messbildarchiv 22 i 3 / 1663.14 - Ausschnitt



Am Kanal 46 (linke Straßenecke), Postkarte, um 1900, © Stadtarchiv Potsdam, S-IX 1619

## Block V

### Gebäudepass "Am Kanal 48a"

Stand 21.07.2022

#### Erläuterung

Der Gebäudepass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die historische Parzellenstruktur wird aufgenommen.

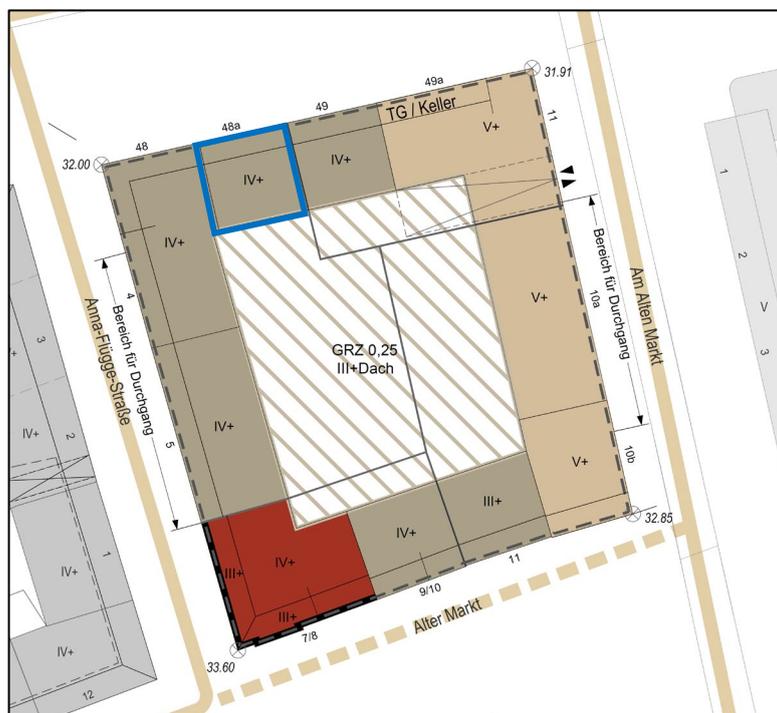


Abbildung: Blockkonzept Block V in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - (Geltungsbereich blaue Umgrenzung)

## Gebäudepass

## Allgemeine Daten

<b>Straße/ Hausnummer</b>	<b>Am Kanal 48a</b>	
Historische Adresse	Am Kanal 47	
Grundfläche Gebäude (ca.)	198,60 m <sup>2</sup>	
Mögliche BGF (ca.), Geschossigkeit IV + DG	943 m <sup>2</sup>	
Gebäudebreite straßenseitig (ca.)	14,00 m	
Nutzung	MU	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	X	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

Alle Ziele und Leitlinien (siehe Anlage) sind zu berücksichtigen. Spezifische Regelungen und Ausnahmen sind den Vorgaben des Gebäudepasses zu entnehmen. Im Zweifel gelten die Inhalte des Gebäudepasses.

## Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	EG: öffentlich zugängliche gewerbliche Nutzung, 1. und 2. OG: keine Nutzungsvorgabe, Wohnen oder Gewerbe zulässig ab dem 3. OG: nur Wohnnutzung zulässig; abweichend: bis zu 3 Parzellen können vollgewerblich genutzt werden, soweit der Wohnanteil von 70 % im Block nachgewiesen ist	EG: Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung
Bebauungstiefe	Vorderhaus max. 14 m	
Hauseingänge	- Adressbildung durch straßenseitigen Hauszugang - Zugang zum Hof für Bewohner des Gebäudes	
Fasadengestaltung	gemäß Ziele und Leitlinien	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Ziele und Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Ziele und Leitlinien	
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	TH: 13,00 m FH: 16,80 m  Referenzpunkt Geländehöhe Hausmitte: 31.97 DHHN 92	Vorgaben zur Dachform: Straßenseitige Dachform gemäß Leitlinie, zum Hof Ausbildung einer freien Dachform
Dachdeckungsmaterial	gemäß Ziele und Leitlinien	

	Vorgabe	Empfehlung
(Fassaden-)Material	gemäß Ziele und Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme	
Untergeschoss	Mieterkeller im Untergeschoss.  Bei Errichtung einer Tiefgarage erfolgt die kombinierte Zu- und Ausfahrt über die Straße Am Alten Markt. (Lage Am Alten Markt 11, siehe Blockkonzept/ Strukturplan).	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung, insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen sowie in Abstimmung mit den übrigen Anforderungen an den öffentlichen Raum zu bestimmen.</li> <li>- Müllentsorgung ist auf den Hofflächen möglich.</li> <li>- Die Bestimmung des Stellplatzbedarfes erfolgt auf Basis der der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.12.2021 in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (inkl. Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze).</li> <li>- Der Standort befindet sich im Minderungsgebiet 1 gemäß der gültigen Stellplatzsatzung. Bei der Bestimmung der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird ein Abminderungsfaktor von 50 % in Ansatz gebracht. Dieser ist durch ein alternatives Mobilitätskonzept zu mindern.</li> <li>- Die Anlage der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze erfolgt zentral unterirdisch.</li> <li>- Die Anlage der erforderlichen Fahrradstellplätze ist unter- und oberirdisch möglich, ca. 75 % in den Kellerräumen.</li> </ul>	

## Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für den Block V

# **Integriertes Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte**

## **Objektbeschreibung mit Erläuterungen zur Baugeschichte**

Historisches Objekt:

**AM KANAL 47**

Künftige Adresse:

**AM KANAL 48a**

Recherche:

**ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH**

**BEARBEITER: ANDREAS KITSCHKE**

GROSSE FISCHERSTRASSE 7

14467 POTSDAM

TEL.: 03 31 270 33 35

E-Mail: [post@architekt-bernd-redlich.de](mailto:post@architekt-bernd-redlich.de)

Potsdam, im August 2022

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM KANAL 47 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 48a)

### ANGABEN ZUM OBJEKT **AM KANAL 47 (NEU: AM KANAL 48a)**

Baujahr:	1755
Architekt:	Johann Gottfried Büring (1723- nach 1788)
Objektbezeichnung:	Dreigeschossiges traufständiges Bürgerhaus mit fünfschiger Fassade.
Eigentümer:	1724: 2. Alte Kaserne, 1755 Neubau Johann Vollert (Bleiweißfabrik), 1768 Kattunfabrik, 1807 Hotho, 1826 Lichterfeld, 1842 Lichterfeld, 1849 Lichterfeld; 1872: Friedrich Cremers (Färbermeister), 1897: Witwe des Bankiers Cremers
Grundstück:	1809: Am Kanal 47; vor 1945: Am Kanal 47; ab 2021: Am Kanal 48a.
[Alte] Grundbuchnummer:	Bezirk III, Nr. 1182
Vorbild:	Eigener Entwurf Bürings

**Vorbemerkung:** Das Integrierte Leitbautenkonzept verfolgt das Ziel, die urbane, doch kleinstädtisch anmutende Bebauung in der Potsdamer Mitte wiederzugewinnen. Dazu soll gestalterisch an die überkommene, überwiegend auf das 18. Jahrhundert zurückgehende Stadtbild Bezug genommen werden, um die neuen Quartiere nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen.

Mit einer wohldurchdachten Mischung sollen Häuser, welche rekonstruierte Fassaden erhalten und Neubauten städtebaulich kombiniert werden. Die Kleinteiligkeit der Bebauung vor 1945 und deren grundlegende Fassadenstrukturen sind dabei mit modernen Mitteln maßstabsgerecht fortzuschreiben.

**Beschreibung:** Das zu einer ganzen Reihe von Neubauten Am Kanal gehörende voll unterkellerte sog. Fabrikenhaus schloss unmittelbar an das Eckhaus Nr. 46 an.

Das Erdgeschoss war mittels Putznuten rustiziert. Ein Band mit zwei parallelen Gurtgesimsen verlief zwischen Fußboden- und Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses. Zum zweiten Obergeschoss gab es kein weiteres Gurtgesims. Das Traufgesims trat weit hervor. Ohne Attika setzte darüber das um 45° geneigte, biberschwanzgedeckte Satteldach an.

Die ursprüngliche Ausbildung der Rahmungen der rechteckigen Fensteröffnungen lässt sich nicht mehr bestimmen, weil die älteste auffindbare zeichnerische Darstellung von 1872 sehr schematisch erscheint. Zu erkennen sind darauf profilierte Faschen in allen drei Etagen, im Erdgeschoss ohne weiteren Schmuck, im ersten Obergeschoss mit reliefierten Brüstungsfeldern und Muschelmotiven über Schlusssteinen, zu beiden Seiten von Ornamenten flankiert.

Im zweiten Obergeschoss sind Sohlbankgesimse auf Konsolen und Brüstungsfestons zu erkennen sowie über den Schlusssteinen kleinere Muschelmotive. Über dem kräftigen Traufgesims setzt das ca. 45° geneigte, biberschwanzgedeckte Dach an.

Eine 1872 eingereichte Zeichnung zur Fassadenveränderung zeigt, dass im Erdgeschoss bereits ein Schaufenster vorhanden war, wofür die rechts neben der Hausingangstür gelegene Fensteröffnung etwas verbreitert und nach unten verlängert worden war. Im Obergeschoss war vorgesehen, den alten Faschen Überfangungen hinzuzufügen, die in Segmentbögen enden sollten.

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE A M K A N A L 47 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 48a)

Die Korrekturinträge zeigen jedoch gerade Verdachungen. Die übrigen Veränderungen gelangten zur Ausführung: Die Fenster im zweiten Obergeschoss wurden um ca. ¼ erhöht. Hierzu wurde das Traufgesims abgebrochen, die Außenwand um Traufgesimshöhe aufgestockt und darüber ein neues profiliertes Konsolgesims hergestellt.

1881 wurde hofseitig ein Anbau hinzugefügt, 1897 über der mittigen Hauseingangstür ein Balkon angeordnet. Eine wohl für den Wiederaufbau vorgesehene Fassadenzeichnung von 1950 zeigt die Überformung von 1872, berücksichtigt jedoch nicht, dass die bogenförmige Verdachung des mittleren Fensters im ersten Obergeschoss ausgetrichenen war. Auch dort gab es eine gerade Verdachung.

Die Acta specialia (Bl. 74) endet mit dem Vermerk vom 8. Juni 1945: „Das Haus ist durch Kampfhandlungen zur vollständigen Ruine geworden und nicht mehr bewohnbar. Es ist auch nicht wiederherzustellen.“

**Résumé:** Die wohlproportionierte Fassade wirkte in ihrer Schlichtheit fast klassizistisch. Leider ließen sich keine historischen Fotografien der Gebäudeansicht auffinden. Für die Fassadengestaltung des Neubaus wäre eine Anlehnung an die spiegelsymmetrische historische Fassadengliederung wichtig.

**Primärquellen:** Stadtarchiv Potsdam:  
- Acta spec. Am Kanal 46: 1-9/921 (1872-1945) [Film 765]

UDB Potsdam, Plansammlung:  
- Schematische Fassadenansicht, Slg. Mielke Nr. 227.

BLDAM Messbildarchiv:  
- Straßenansicht Am Kanal (links Nr. 47) 22 i 3 / 1663.14

BLDAM, Messbildarchiv, Fotosammlung:  
- Grundriss – Bestand Mielke, M 91-15

**Sekundärquellen:** Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 201, 3); 633.

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 26f.

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil, XVI.

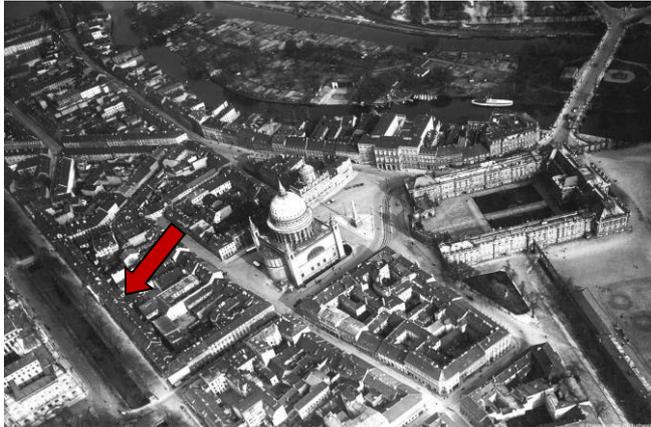
Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 44.

**Quellenlage:** Die in der Acta specialia vorhandenen Bauzeichnungen sind recht schematisch angelegt und für eine Rekonstruktion nicht ausreichend. Die Quellenlage erlaubt lediglich eine gestalterische „Übersetzung“ der Straßenfassaden. Historische Fassadenfotos konnten nicht aufgefunden werden.

Bearbeiter: Andreas Kitschke

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM KANAL 47 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 48a)

Folgende Abbildungen geben den städtebaulichen Zusammenhang wieder, der 1945 durch Kriegseinwirkung und Kampfhandlungen stark zerstört wurde. Zu DDR-Zeiten folgte eine maßstabssprengende Neubebauung ohne Rücksicht auf den Vorkriegszustand und den historischen Verlauf der Straßenzüge.



Luftbild um 1930 © Stiftung Preußischer Kulturbesitz



Luftbild um 1930 © Stadtarchiv Potsdam



Das kriegszerstörte Areal, 1945 © Stadtarchiv Potsdam



Baufeldfreimachung, 1950 © Stadtarchiv Potsdam

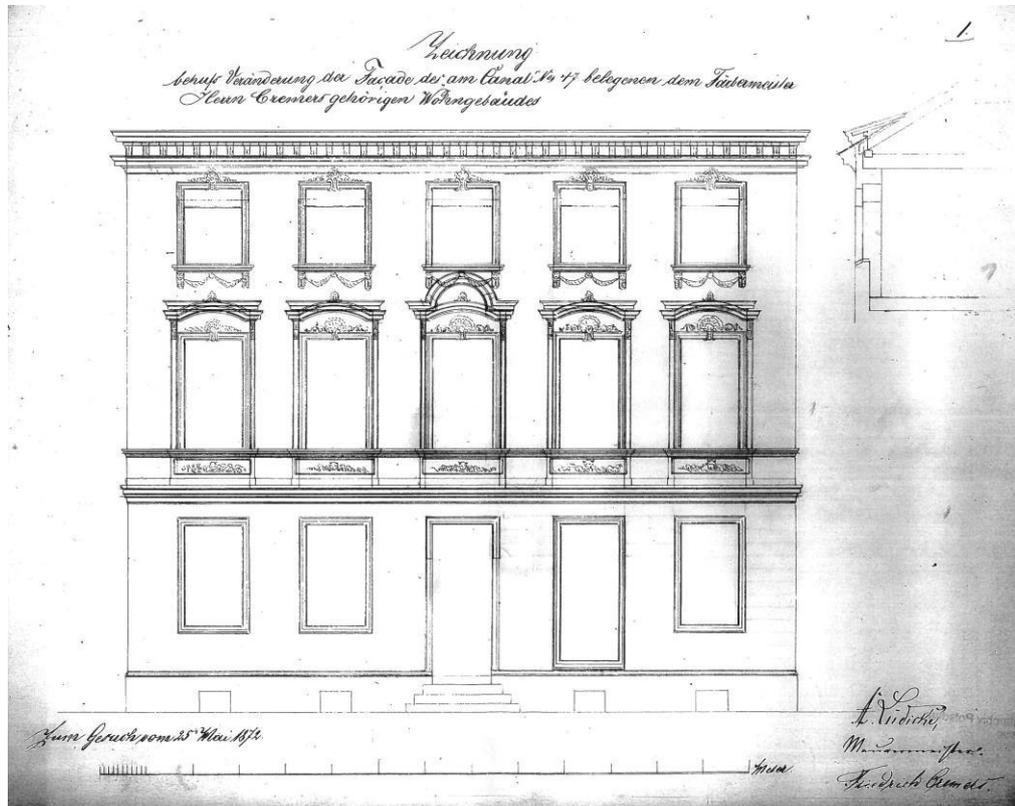


Luftaufnahme des Areals, 2000 © Stadtarchiv Potsdam

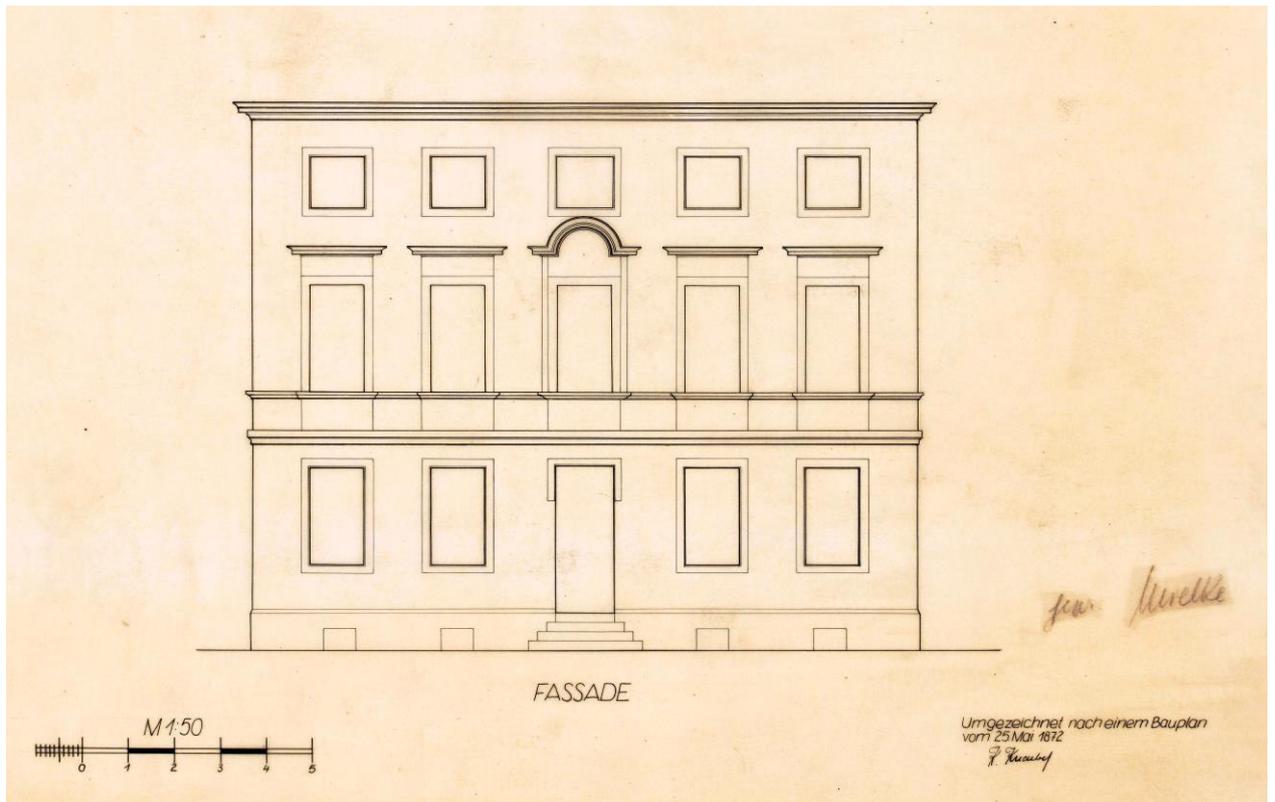


Blick v. d. Nikolaikirche auf das Areal, 2012 © Architekturbüro Redlich

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM KANAL 47 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 48a)

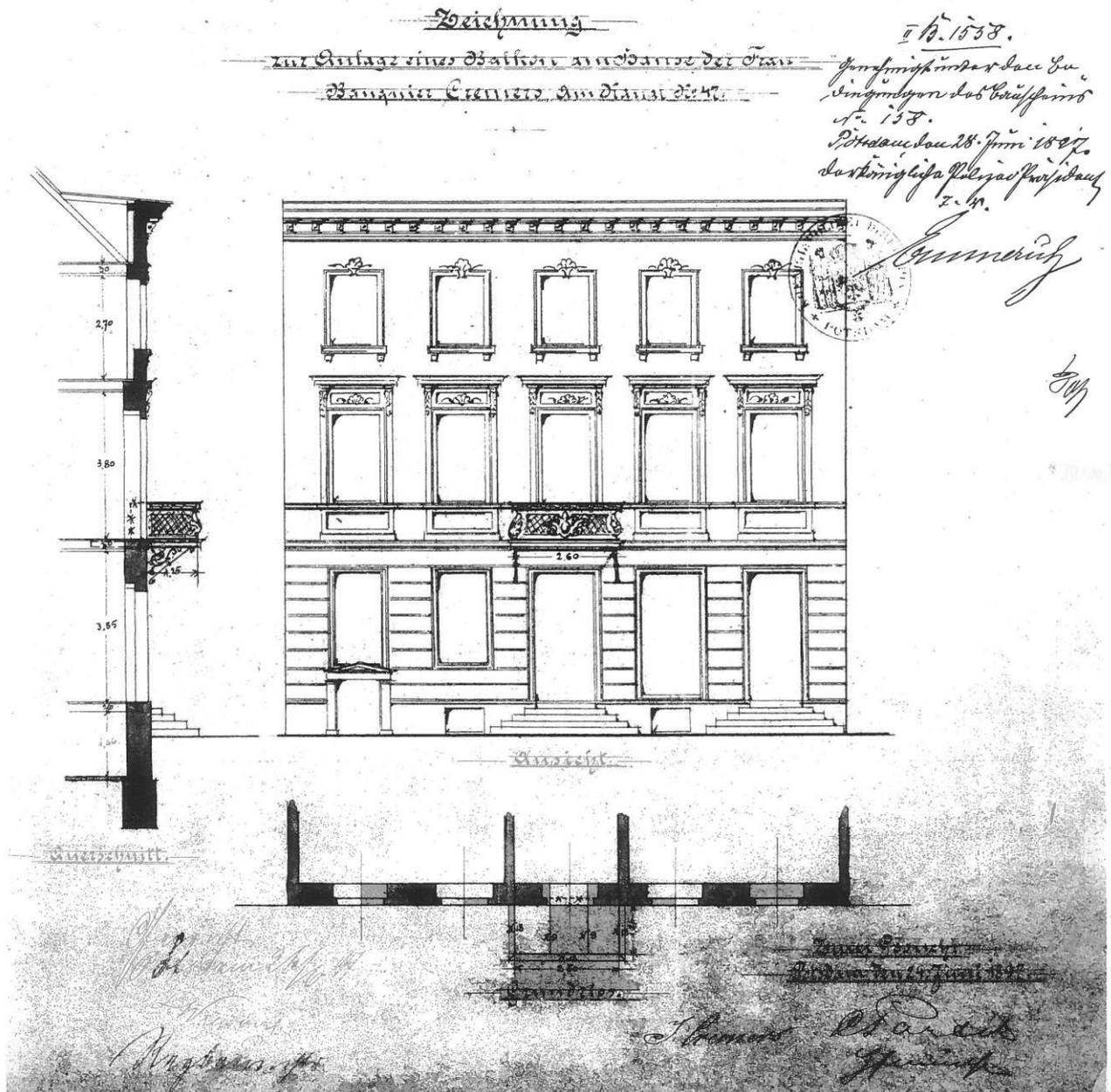


Am Kanal 47, Zeichnung zur Fassadenänderung, 1872, © StAP 1-9/921, Bl. 1



Am Kanal 47, Zeichnung zur Fassadenänderung, Umzeichnung, um 1950, © UDB Potsdam, Slg. Mielke Nr. 227

# LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM KANAL 47 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 48a)





**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
A M K A N A L 47 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 48a)**



Am Kanal 47 (Pfeil), um 1911, © BLDAM Messbildarchiv 22 i 3 / 1663.14 - Ausschnitt

## Block V

### Gebäudepass "Am Kanal 49"

Stand 21.07.2022

#### Erläuterung

Der Gebäudepass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die historische Parzellenstruktur wird aufgenommen.

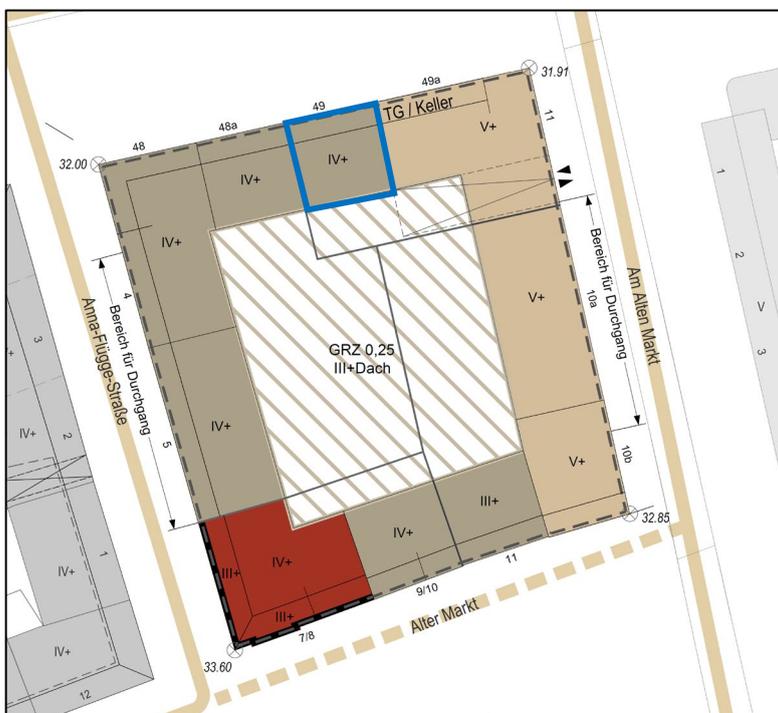


Abbildung: Blockkonzept Block V in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - (Geltungsbereich blaue Umgrenzung)

## Gebäudepass

## Allgemeine Daten

<b>Straße/ Hausnummer</b>	<b>Am Kanal 49</b>	
Historische Adresse	Am Kanal 48	
Grundfläche Gebäude (ca.)	197 m <sup>2</sup>	
Mögliche BGF (ca.), Geschossigkeit IV +DG	935 m <sup>2</sup>	
Gebäudebreite straßenseitig (ca.)	14,20 m	
Nutzung	MU	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	X	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

Alle Ziele und Leitlinien (siehe Anlage) sind zu berücksichtigen. Spezifische Regelungen und Ausnahmen sind den Vorgaben des Gebäudepasses zu entnehmen. Im Zweifel gelten die Inhalte des Gebäudepasses.

## Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	EG: öffentlich zugängliche gewerbliche Nutzung, 1. und 2. OG: keine Nutzungsvorgabe, Wohnen oder Gewerbe zulässig ab dem 3. OG: nur Wohnnutzung zulässig; abweichend: bis zu 3 Parzellen können vollgewerblich genutzt werden, soweit der Wohnanteil von 70 % im Block nachgewiesen ist	EG: Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung sind zulässig
Bebauungstiefe	Vorderhaus max. 14 m	
Hauseingänge	- Adressbildung durch straßenseitigen Hauszugang - Zugang zum Hof für Bewohner des Gebäudes	
Fassadengestaltung	gemäß Ziele und Leitlinien	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Ziele und Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Ziele und Leitlinien	
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	TH: 14,00 m FH: 17,40 m  Referenzpunkt Geländehöhe Hausmitte: 31.95 DHHN 92	Vorgaben zur Dachform: Straßenseitige Dachform gemäß Leitlinie, zum Hof Ausbildung einer freien Dachform
Dachdeckungsmaterial	gemäß Ziele und Leitlinien	

	Vorgabe	Empfehlung
(Fassaden-)Material	gemäß Ziele und Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme	
Untergeschoss	Mieterkeller im Untergeschoss.  Bei Errichtung einer Tiefgarage erfolgt die kombinierte Zu- und Ausfahrt über die Straße Am Alten Markt. (Lage Am Alten Markt 11, siehe Blockkonzept.	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung, insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen sowie in Abstimmung mit den übrigen Anforderungen an den öffentlichen Raum zu bestimmen.</li> <li>- Müllentsorgung ist auf den Hofflächen möglich.</li> <li>- Die Bestimmung des Stellplatzbedarfes erfolgt auf Basis der der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.12.2021 in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (inkl. Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze).</li> <li>- Der Standort befindet sich im Minderungsgebiet 1 gemäß der gültigen Stellplatzsatzung. Bei der Bestimmung der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird ein Abminderungsfaktor von 50 % in Ansatz gebracht. Dieser ist durch ein alternatives Mobilitätskonzept zu mindern.</li> <li>- Die Anlage der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze erfolgt zentral unterirdisch.</li> <li>- Die Anlage der erforderlichen Fahrradstellplätze ist unter- und oberirdisch möglich, ca. 75 % in den Kellerräumen.</li> </ul>	

## Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für den Block V

# **Integriertes Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte**

## **Objektbeschreibung mit Erläuterungen zur Baugeschichte**

Historisches Objekt:

**AM KANAL 48**

Künftige Adresse:

**AM KANAL 49**

Recherche:

**ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH**

**BEARBEITER: ANDREAS KITSCHKE**

GROSSE FISCHERSTRASSE 7

14467 POTSDAM

TEL.: 03 31 270 33 35

E-Mail: [post@architekt-bernd-redlich.de](mailto:post@architekt-bernd-redlich.de)

Potsdam, im August 2022

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM KANAL 48 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 49)

### ANGABEN ZUM OBJEKT **AM KANAL 48 (NEU: AM KANAL 49)**

Baujahr:	1755
Architekt:	Johann Gottfried Büring (1723- nach 1788)
Objektbezeichnung:	Dreigeschossiges traufständiges Bürgerhaus mit fünfschiger Fassade.
Eigentümer:	1724: 3. Alte Kaserne, 1755 Neubau Mr. Tandon (Seidenstrumpffabrik), 1768 Katunfabrik, 1807 Hotho und Welpert, 1826 Auch, 1849 Kaufmann; 1873: Felber (Schneidermeister), 1882 Scholz (Kaufmann)
Grundstück:	1809: Am Kanal 48; vor 1945: Am Kanal 48; ab 2021: Am Kanal 49.
[Alte] Grundbuchnummer:	Bezirk III, Nr. 1181
Vorbild:	Eigener Entwurf Bürings

**Vorbemerkung:** Das Integrierte Leitbautenkonzept verfolgt das Ziel, die urbane, doch kleinstädtisch anmutende Bebauung in der Potsdamer Mitte wiederzugewinnen. Dazu soll gestalterisch an die überkommene, überwiegend auf das 18. Jahrhundert zurückgehende Stadtbild Bezug genommen werden, um die neuen Quartiere nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen.

Mit einer wohldurchdachten Mischung sollen Häuser, welche rekonstruierte Fassaden erhalten und Neubauten städtebaulich kombiniert werden. Die Kleinteiligkeit der Bebauung vor 1945 und deren grundlegende Fassadenstrukturen sind dabei mit modernen Mitteln maßstabsgerecht fortzuschreiben.

**Beschreibung:** Das zu einer ganzen Reihe von vollunterkellerten Neubauten Am Kanal gehörende sog. Fabrikenhaus lag inmitten der Häuserzeile. Da keine älteren Zeichnungen auffindbar sind und die gründerzeitliche Fassadenüberformung der beiden Häuser Nr. 48 und 49 nur recht schematisch dargestellt vorliegt, ist eine genaue Beschreibung der Straßenfassade unmöglich.

Lediglich kann festgehalten werden, dass beide Häuser gleich hohe Geschosse und ein durchlaufendes Traufgesims besaßen. Darüber setzte das durchlaufende biber-schwanzziegelgedeckte Satteldach an. Während das Haus Nr. 48 eine Länge von fünf Achsen aufwies, war das Haus Nr. 49 sechsachsig, was auf die vorherige Bebauungssituation zurückzuführen ist.

Die Erdgeschosszone wurde im 19. Jahrhundert mehrmals durch Einbau von Schaufenster verändert. Historische fotografische Aufnahmen des Gebäudes ließen sich nicht auffinden.

Die Acta specialia (Bl. 77) endet mit dem Vermerk vom 8. Juni 1945: „Das Haus ist durch Kampfhandlungen zur vollständigen Ruine geworden und nicht mehr bewohnbar. Es ist auch nicht wiederherzustellen.“

**Résumé:** Die fünfschige Fassade war vermutlich mit sparsamen Gliederungen versehen, die in der Gründerzeit mit zeitgemäßen Stuckprofilen „aufgewertet“ wurden. Diese Gestaltung ist jedoch zu wenig dokumentiert, als dass sie rekonstruiert werden könnte. Für die Fassadengestaltung des Neubaus wäre jedoch eine Anlehnung an die spiegelsymmetrische Fünfschichtigkeit wichtig.

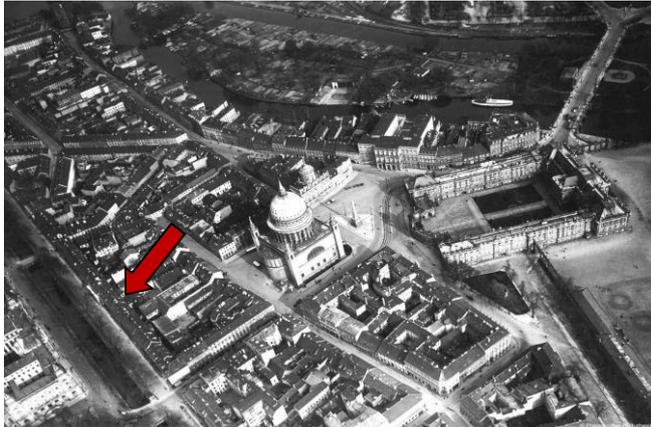
## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE A M K A N A L 48 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 49)

- Primärquellen:                   Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. Am Kanal 48: 1-9/922 (1877-1945) [Film 765]
- BLDAM Messbildarchiv:  
  - Straßenansicht Am Kanal (links Nr. 48) 22 i 3 / 1663.14
- BLDAM Messbildarchiv, Fotosammlung:  
  Grundrisse KG, EG, , OG, Bestand Mielke 96-9, 96-10, 96-11.
- Sekundärquellen:                Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 201, 3); 633.
- Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 26f.
- Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil, XVI.
- Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 44.
- Quellenlage:                    Die in der Acta specialia vorhandenen Bauzeichnungen sind recht schematisch angelegt und für eine Rekonstruktion nicht ausreichend. Die Quellenlage erlaubt lediglich eine gestalterische „Übersetzung“ der Straßenfassaden. Historische Fassadenfotos konnten nicht aufgefunden werden.

Bearbeiter: Andreas Kitschke

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM KANAL 48 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 49)

Folgende Abbildungen geben den städtebaulichen Zusammenhang wieder, der 1945 durch Kriegseinwirkung und Kampfhandlungen stark zerstört wurde. Zu DDR-Zeiten folgte eine maßstabssprengende Neubebauung ohne Rücksicht auf den Vorkriegszustand und den historischen Verlauf der Straßenzüge.



Luftbild um 1930 © Stiftung Preußischer Kulturbesitz



Luftbild um 1930 © Stadtarchiv Potsdam



Das kriegszerstörte Areal, 1945 © Stadtarchiv Potsdam



Baufeldfreimachung, 1950 © Stadtarchiv Potsdam

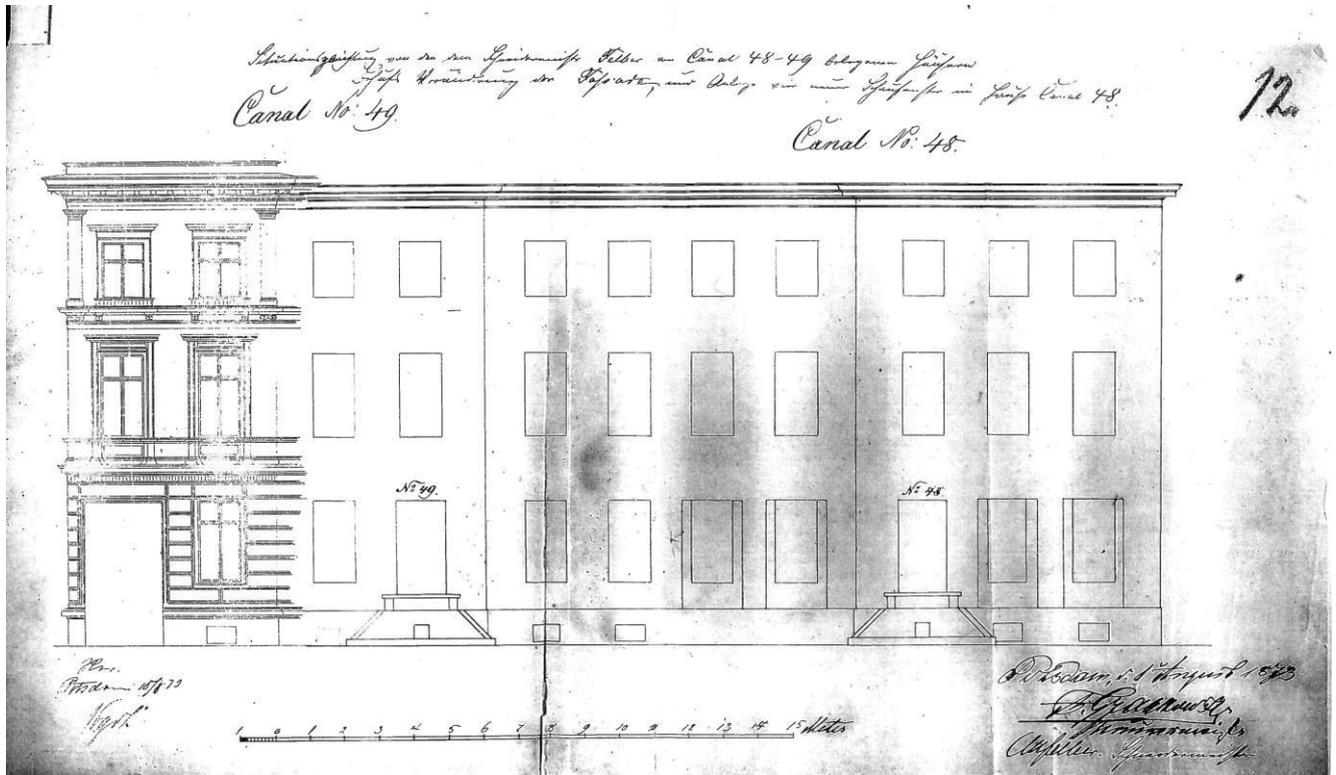


Luftaufnahme des Areals, 2000 © Stadtarchiv Potsdam

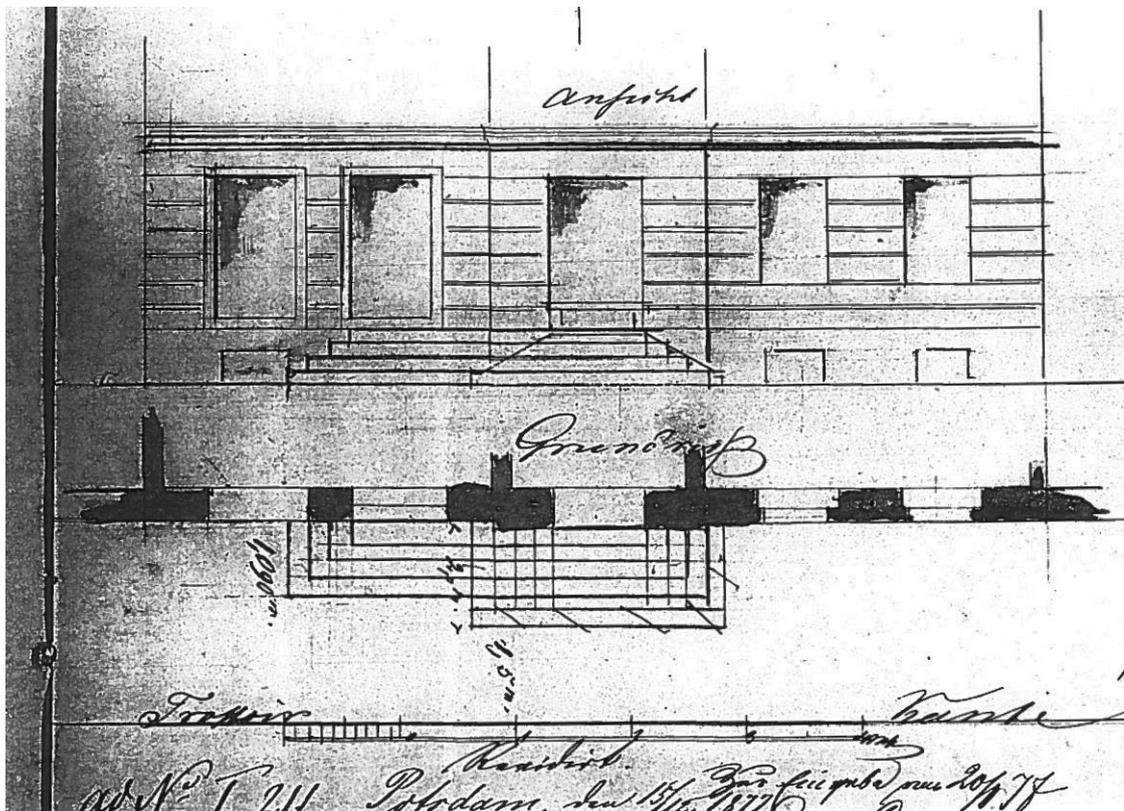


Blick v. d. Nikolaikirche auf das Areal, 2012 © Architekturbüro Redlich

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
 AM KANAL 48 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 49)



Am Kanal 48/49, Zeichnung zur Fassadenänderung, 1873, © Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. 1-9/923, Bl. 12



Am Kanal 48, Zeichnung zur Fassadenänderung im Erdgeschoss (Ladeneinbau), 1877, © StAP, 1-9/922, Bl. 3



**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
AM KANAL 48 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 49)**



Am Kanal 48 (Pfeil), um 1911, © BLDAM Messbildarchiv 22 i 3 / 1663-14, Ausschnitt

## Block V

## Gebäudepass "Am Kanal 49a/ Am Alten Markt 11"

Stand 21.07.2022

## Erläuterung

Der Gebäudepass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet.



Abbildung: Blockkonzept Block V in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - (Geltungsbereich blaue Umgrenzung)

## Gebäudepass

## Allgemeine Daten

<b>Straße/ Hausnummer</b>	<b>Am Kanal 49a/ Am Alten Markt 11</b>	
Historische Adresse	Am Kanal 49	
Grundfläche Gebäude (ca.)	460 m <sup>2</sup>	
Mögliche BGF (ca.), Geschossigkeit V +DG	2.645 m <sup>2</sup>	
Gebäudebreite straßenseitig (ca.)	Am Kanal: 24,90 m Am Alten Markt: 22,00 m (Historische Parzelle Am Kanal 49: 17,50 m zzgl. 7,40 m aus historischer Parzelle Am Kanal 50)	
Nutzung	MU	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	X	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

Alle Ziele und Leitlinien (siehe Anlage) sind zu berücksichtigen. Spezifische Regelungen und Ausnahmen sind den Vorgaben des Gebäudepasses zu entnehmen. Im Zweifel gelten die Inhalte des Gebäudepasses.

## Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	EG: öffentlich zugängliche gewerbliche Nutzung, 1. und 2. OG: keine Nutzungsvorgabe, Wohnen oder Gewerbe zulässig ab dem 3. OG: nur Wohnnutzung zulässig; abweichend: bis zu 3 Parzellen können vollgewerblich genutzt werden, soweit der Wohnanteil von 70 % im Block nachgewiesen ist	EG: Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung
Bebauungstiefe	Vorderhaus max. 14 m	
Hauseingänge	- Adressbildung durch straßenseitige/n Hauszugänge/-zugang über Am Kanal und Am Alten Markt - Zugang zum Hof für Bewohner des Gebäudes - TG-Zufahrt Am Alten Markt 11 (Lage siehe Strukturplan)	
Fassadengestaltung	gemäß Ziele und Leitlinien Steildachfläche auf „historischer“ Parzelle zur Straße Am Kanal (Am Kanal 49a) Sichtbarmachung der historischen Parzelle Am Kanal 49 (heute 49a)	Kreative Ansätze zur Sichtbarmachung der neuen städtebaulichen „Schnittkante“ des historisch durchgängigen Blockes in der Straße Am Alten Markt gewünscht  architektonisch/ städtebauliche Eckbetonung möglich

	Vorgabe	Empfehlung
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Ziele und Leitlinien	Abweichend von den Leitlinien kann der Fensterflächenanteil an einer architektonisch gestalteten „Schnittkante“ zur Straße Am Alten Markt deutlich höher sein.
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Ziele und Leitlinien	
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	TH: 16,00 m FH: 19,00 m  Referenzpunkt Geländehöhe Hausecke: 31.91 DHHN 92	Freie Dachform gemäß Ziele und Leitlinien.  Mit den Neubauten an der Ostseite wird eine neue Blockkante gebildet, die historisch nicht vorhanden war. Die zukünftige Blockkante soll sich u.a. durch höhere Gebäude und freie Dachformen absetzen.
Dachdeckungsmaterial	gemäß Ziele und Leitlinien	
(Fassaden-)Material	gemäß Ziele und Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme	
Untergeschoss	Mieterkeller im Untergeschoss.  Bei Errichtung einer Tiefgarage erfolgt die kombinierte Zu- und Ausfahrt über die Straße Am Alten Markt. (Lage Am Alten Markt 11, siehe Blockkonzept).	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung, insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen sowie in Abstimmung mit den übrigen Anforderungen an den öffentlichen Raum zu bestimmen.</li> <li>- Müllentsorgung ist auf den Hofflächen möglich.</li> <li>- Anlieferung über Anlieferzone Alter Markt.</li> <li>- Die Bestimmung des Stellplatzbedarfes erfolgt auf Basis der der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.12.2021 in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (inkl. Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze).</li> <li>- Der Standort befindet sich im Minderungsgebiet 1 gemäß der gültigen Stellplatzsatzung. Bei der Bestimmung der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird ein Abminderungsfaktor von 50 % in Ansatz gebracht. Dieser ist durch ein alternatives Mobilitätskonzept zu mindern.</li> <li>- Die Anlage der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze erfolgt zentral unterirdisch.</li> <li>- Die Anlage der erforderlichen Fahrradstellplätze ist unter- und oberirdisch möglich, ca. 75 % in den Kellerräumen.</li> </ul>	

## Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für den Block V

# **Integriertes Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte**

## **Objektbeschreibung mit Erläuterungen zur Baugeschichte**

Historisches Objekt:

**AM KANAL 49**

Künftige Adresse:

**AM KANAL 49a**

Recherche:

**ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH**

**BEARBEITER: ANDREAS KITSCHKE**

GROSSE FISCHERSTRASSE 7

14467 POTSDAM

TEL.: 03 31 270 33 35

E-Mail: [post@architekt-bernd-redlich.de](mailto:post@architekt-bernd-redlich.de)

Potsdam, im August 2022

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE A M K A N A L 49 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 49a)

### ANGABEN ZUM OBJEKT **A M K A N A L 49 (NEU: AM KANAL 49a)**

Baujahr:	1755
Architekt:	Johann Gottfried Büring (1723- nach 1788)
Objektbezeichnung:	Dreigeschossiges traufständiges Bürgerhaus mit sechsachsiger Fassade.
Eigentümer:	1724: 4. alte Kaserne, 1755 Neubau Lautensack (Cattunfabrik), 1768 Feitel Wulf (Nähnadelfabrik), 1807 Hotho und Welpert, 1826 Kaufmann, 1849 Kaufmann, 1882 Scholz (Kaufmann), 1902 Albert Koball (Restaurateur).
Grundstück:	1809: Am Kanal 49; vor 1945: Am Kanal 49; ab 2021: Am Kanal 49a.
[Alte] Grundbuchnummer:	Bezirk III, Nr. 1180
Vorbild:	Eigener Entwurf Bürings

**Vorbemerkung:** Das Integrierte Leitbautenkonzept verfolgt das Ziel, die urbane, doch kleinstädtisch anmutende Bebauung in der Potsdamer Mitte wiederzugewinnen. Dazu soll gestalterisch an die überkommene, überwiegend auf das 18. Jahrhundert zurückgehende Stadtbild Bezug genommen werden, um die neuen Quartiere nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen.

Mit einer wohldurchdachten Mischung sollen Häuser, welche rekonstruierte Fassaden erhalten und Neubauten städtebaulich kombiniert werden. Die Kleinteiligkeit der Bebauung vor 1945 und deren grundlegende Fassadenstrukturen sind dabei mit modernen Mitteln maßstabsgerecht fortzuschreiben.

**Beschreibung:** Das zu einer ganzen Reihe von vollunterkellerten Neubauten Am Kanal gehörende sog. Fabrikenhaus lag inmitten der Häuserzeile. Da keine älteren Zeichnungen auffindbar sind und die gründerzeitliche Fassadenüberformung der beiden unterschiedlich dekorierten Häuser Nr. 48 und 49 nur recht schematisch dargestellt vorliegt, ist eine genaue Beschreibung der Straßenfassade unmöglich.

Lediglich kann festgehalten werden, dass beide Häuser gleich hohe Geschosse und ein durchlaufendes Traufgesims besaßen. Darüber setzte das durchlaufende biber-schwanzziegelgedeckte Satteldach an. Während das Haus Nr. 48 eine Länge von fünf Achsen aufwies, war das Haus Nr. 49 sechsachsig, was auf die vorherige Bebauungssituation zurückzuführen ist.

Die Erdgeschosszone wurde im 19. Jahrhundert mehrmals durch Einbau von Schau-fenstern verändert.

Die Acta specialia (Bl. 165) endet mit dem Vermerk vom 8. Juni 1945: „Das Haus ist durch Kampfhandlungen zur vollständigen Ruine geworden und nicht mehr bewohn-bar. Es ist auch nicht wiederherzustellen.“

**Résumé:** Die sechsachsige Fassade war vermutlich mit sparsamen Gliederung versehen, die in der Gründerzeit mit zeitgemäßen Stuckprofilen „aufgewertet“ wurden. Diese Ge-staltung ist jedoch zu wenig dokumentiert, als dass sie rekonstruiert werden könnten.

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE A M K A N A L 49 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 49a)

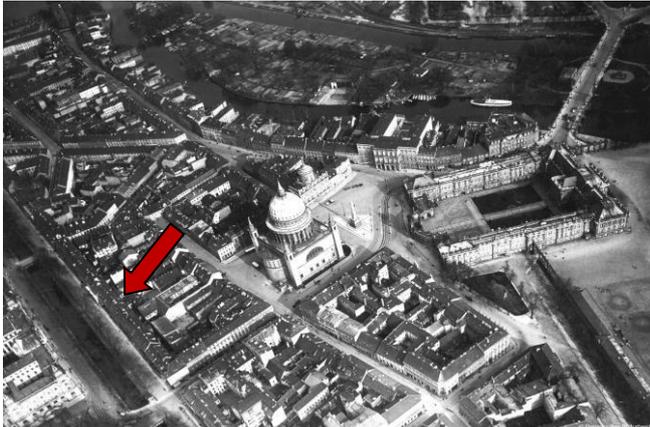
Für die Fassadengestaltung des Neubaus wäre jedoch eine Anlehnung an die spiegelsymmetrische Sechssachsigkeit sowie die Anordnung der Fenster in drei Zweiergruppen wichtig.

- Primärquellen:**
- Stadtarchiv Potsdam:
    - Acta spec. Am Kanal 46: 1-9/923 (1877-1945) [Film 765]
  - UDB Potsdam, Plansammlung:
    - Schematische Fassadenansicht, Slg. Mielke Nr. 606.
  - BLDAM Messbildarchiv:
    - Straßenansicht Am Kanal (links Nr. 49) 22 i 3 / 1663.14
  - BLDAM Messbildarchiv, Fotosammlung:
    - Schematischer Aufriss der alten und neuen Fassade, Bestand Mielke, M 160/14.
- Sekundärquellen:**
- Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 201, 3); 633.
  - Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 26f.
  - Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil, XVI.
  - Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 44.
- Quellenlage:**
- Die in der Acta specialia vorhandenen Bauzeichnungen sind recht schematisch angelegt und für eine Rekonstruktion nicht ausreichend. Die Quellenlage erlaubt lediglich eine gestalterische „Übersetzung“ der Straßenfassaden. Historische Fassadenfotos konnten nicht aufgefunden werden.

Bearbeiter: Andreas Kitschke

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM KANAL 49 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 49a)

Folgende Abbildungen geben den städtebaulichen Zusammenhang wieder, der 1945 durch Kriegseinwirkung und Kampfhandlungen stark zerstört wurde. Zu DDR-Zeiten folgte eine maßstabssprengende Neubebauung ohne Rücksicht auf den Vorkriegszustand und den historischen Verlauf der Straßenzüge.



Luftbild um 1930 © Stiftung Preußischer Kulturbesitz



Luftbild um 1930 © Stadtarchiv Potsdam



Das kriegszerstörte Areal, 1945 © Stadtarchiv Potsdam



Baufeldfreimachung, 1950 © Stadtarchiv Potsdam

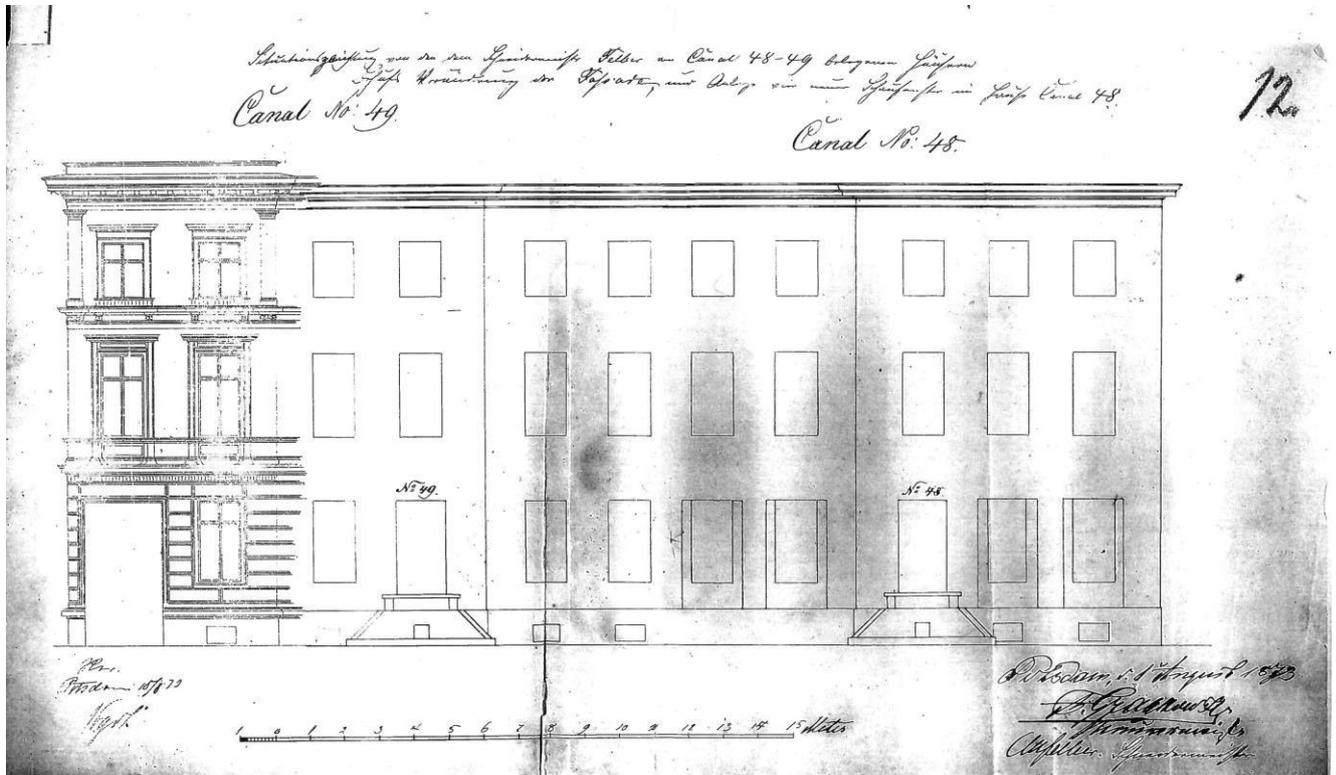


Luftaufnahme des Areals, 2000 © Stadtarchiv Potsdam

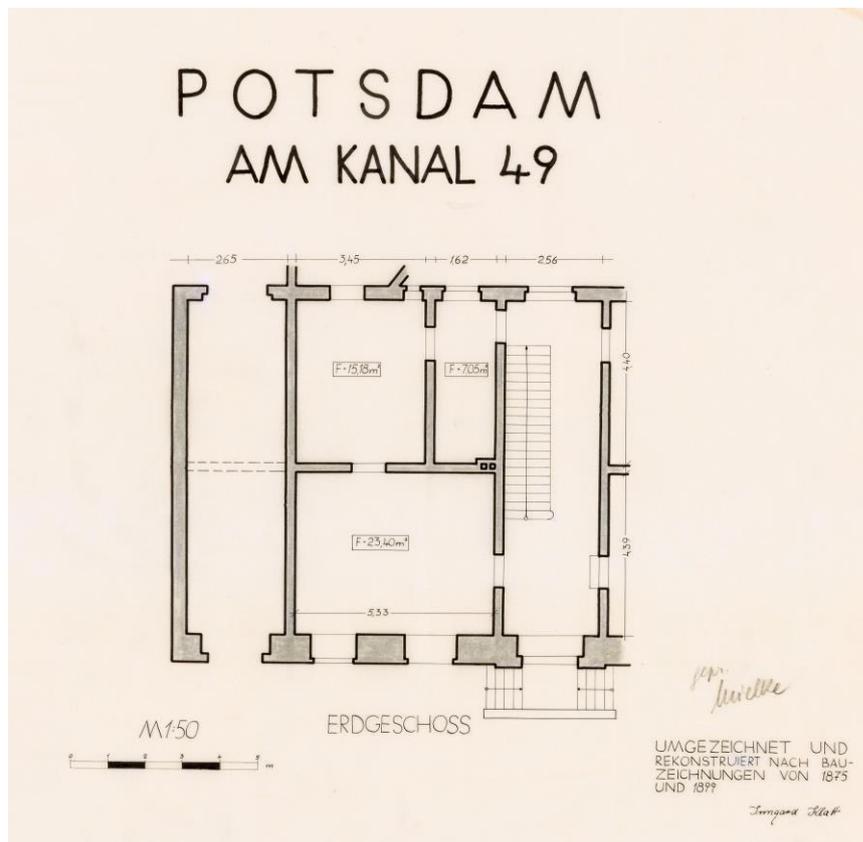


Blick v. d. Nikolaikirche auf das Areal, 2012 © Architekturbüro Redlich

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
 AM KANAL 49 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 49a)

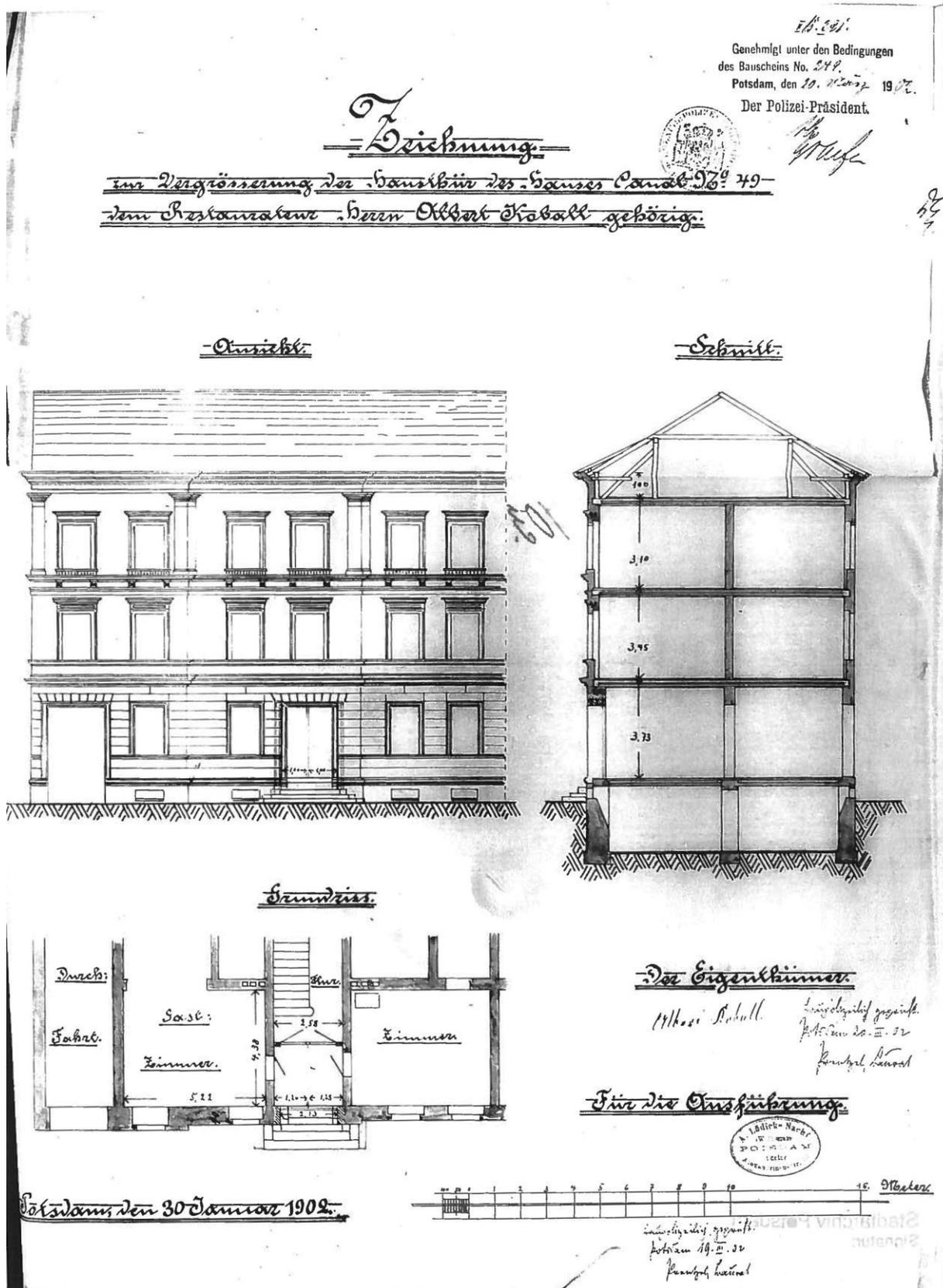


Am Kanal 48/49, Zeichnung zur Fassadenänderung, 1873, © Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. 1-9/923, Bl. 12



Am Kanal 48/49, Teilgrundriss, Umzeichnung um 1950, © UDB Potsdam, Slg. Mielke Nr. 606

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
 AM KANAL 49 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 49a)



Am Kanal 49, Fassadenzeichnung, Schnitt und Teilgrundriss, 1902, © StAP, Acta spec. 1-9/923, Bl. 103

**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
A M K A N A L 49 (NEUE BEZEICHNUNG: AM KANAL 49a)**



Am Kanal 49 (Pfeil), um 1911, © BLDAM Messbildarchiv 22 i 3 / 1663-14 - Ausschnitt

## Block V

### Gebäudepass " Am Alten Markt 10a"

Stand 21.07.2022

#### Erläuterung

Der Gebäudepass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet.



Abbildung: Blockkonzept Block V in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - (Geltungsbereich blaue Umgrenzung)

## Gebäudepass

## Allgemeine Daten

<b>Straße/ Hausnummer</b>	<b>Am Alten Markt 10a</b>	
Grundfläche Gebäude (ca.)	438 m <sup>2</sup>	
Mögliche BGF (ca.) Geschossigkeit V + DG	2.519 m <sup>2</sup>	
Gebäudebreite straßenseitig (ca.)	31,30 m	
Nutzung	MU	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	X	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

Alle Ziele und Leitlinien (siehe Anlage) sind zu berücksichtigen. Spezifische Regelungen und Ausnahmen sind den Vorgaben des Gebäudepasses zu entnehmen. Im Zweifel gelten die Inhalte des Gebäudepasses.

## Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	im EG ist eine öffentlich gewerbliche Nutzung oder Wohnen zulässig (auch als Hochparterre) 1. und 2. OG: keine Nutzungsvorgabe, Wohnen oder Gewerbe zulässig ab dem 3. OG: nur Wohnnutzung zulässig; abweichend: bis zu 3 Parzellen können vollgewerblich genutzt werden, soweit der Wohnanteil von 70 % im Block nachgewiesen ist	
Bebauungstiefe	Vorderhaus max. 14 m	
Hauseingänge	- Adressbildung durch straßenseitigen Hauszugang - Zugang zum Hof für Bewohner des Gebäudes	Durchgang im Bereich Am Alten Markt 10a und 10b – unabhängig von einem Gebäudezugang – ist zu ermöglichen (gestalterisch geschlossen, privat, barrierefrei, Lage siehe Strukturplan).
Fassadengestaltung	gemäß Ziele und Leitlinien	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Ziele und Leitlinien	Die Fensteröffnungen können bis zu 70 % der Fassadenfläche betragen.
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Ziele und Leitlinien, liegende Formate möglich	

	Vorgabe		Empfehlung
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	TH: 16,00 m FH: 19,00 m  Referenzpunkt Geländehöhe Hausmitte: 32.41 DHHN 92	Freie Dachform gemäß Ziele und Leitlinien	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Ziele und Leitlinien		
(Fassaden-)Material	gemäß Ziele und Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Untergeschoss	Mieterkeller im Untergeschoss.  Bei Errichtung einer Tiefgarage erfolgt die kombinierte Zu- und Ausfahrt über die Straße Am Alten Markt. (Lage Am Alten Markt 11, siehe Blockkonzept).		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung, insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen sowie in Abstimmung mit den übrigen Anforderungen an den öffentlichen Raum zu bestimmen.</li> <li>- Müllentsorgung ist auf den Hofflächen möglich.</li> <li>- Anlieferung über Anlieferzone Alter Markt.</li> <li>- Die Bestimmung des Stellplatzbedarfes erfolgt auf Basis der der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.12.2021 in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (inkl. Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze).</li> <li>- Der Standort befindet sich im Minderungsgebiet 1 gemäß der gültigen Stellplatzsatzung. Bei der Bestimmung der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird ein Abminderungsfaktor von 50 % in Ansatz gebracht. Dieser ist durch ein alternatives Mobilitätskonzept zu mindern.</li> <li>- Die Anlage der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze erfolgt zentral unterirdisch.</li> <li>- Die Anlage der erforderlichen Fahrradstellplätze ist unter- und oberirdisch möglich, ca. 75 % in den Kellerräumen.</li> </ul>		

## Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für den Block V

## Block V Gebäudepass " Am Alten Markt 10b"

Stand 21.07.2022

### Erläuterung

Der Gebäudepass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet.

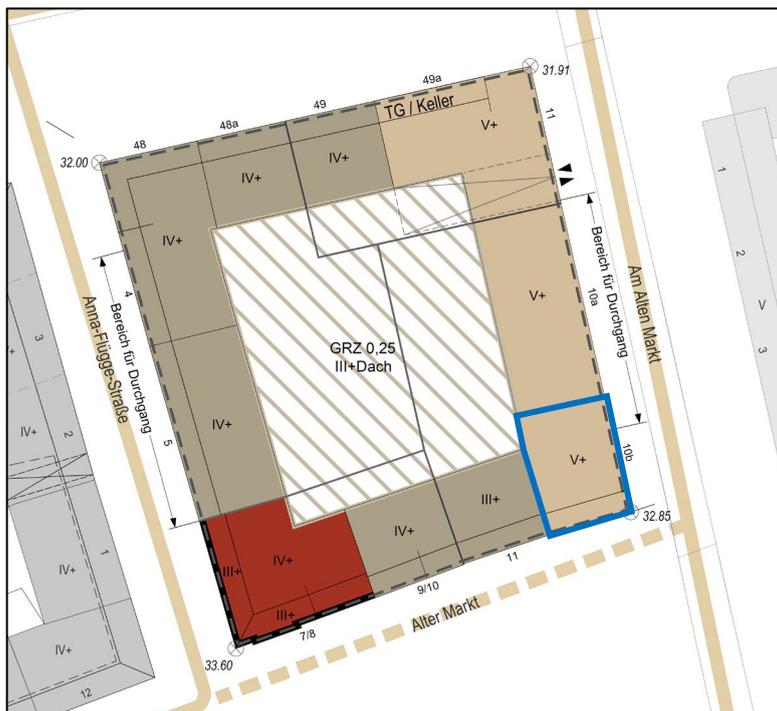


Abbildung: Blockkonzept Block V in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) -  
(Geltungsbereich blaue Umgrenzung)

## Gebäudepass

## Allgemeine Daten

<b>Straße/ Hausnummer</b>	<b>Am Alten Markt 10b</b>	
Grundfläche Gebäude (ca.)	255,5 m <sup>2</sup>	
Mögliche BGF (ca.) Geschossigkeit V +DG	1.469 m <sup>2</sup>	
Gebäudebreite straßenseitig (ca.)	18,30 m	
Nutzung	MU	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	X	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

Alle Ziele und Leitlinien (siehe Anlage) sind zu berücksichtigen. Spezifische Regelungen und Ausnahmen sind den Vorgaben des Gebäudepasses zu entnehmen. Im Zweifel gelten die Inhalte des Gebäudepasses.

## Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	EG: öffentlich zugängliche gewerbliche Nutzung, 1. und 2. OG: keine Nutzungsvorgabe, Wohnen oder Gewerbe zulässig ab dem 3. OG: nur Wohnnutzung zulässig; abweichend: bis zu 3 Parzellen können vollgewerblich genutzt werden, soweit der Wohnanteil von 70% im Block nachgewiesen ist	EG: Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung
Bebauungstiefe	Vorderhaus max. 14 m	
Hauseingänge	- Adressbildung durch straßenseitige/n Hauszugänge/-zugang - Zugang zum Hof für Bewohner des Gebäudes	Durchgang im Bereich Am Alten Markt 10a und 10b – unabhängig von einem Gebäudezugang – ist zu ermöglichen (gestalterisch geschlossen, privat, barrierefrei, Lage siehe Strukturplan).
Fasadengestaltung	gemäß Ziele und Leitlinien	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Ziele und Leitlinien	Abweichend von den Leitlinien kann der Fensterflächenanteil an einer architektonisch gestalteten „Schnittkante“ zur Straße Am Alten Markt deutlich höher sein.
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Ziele und Leitlinien	
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	TH: 16,00 m FH: 19,00 m  Referenzpunkt Geländehöhe Hausecke:	Zur Straße Am Alten Markt: freie Dachform. Zum Alten Markt: Steildach. Dachform gemäß
		Besondere Ausgestaltung des Übergangs der freien Dachform in Richtung Alter Markt 10b. Betonung der städtebaulichen „Schnittkante“.

	Vorgabe		Empfehlung
	32.85 DHHN 92	Ziele und Leitlinien Beachtung des Um- gebungsschutzes Flä- chendenkmal Alter Markt und Nikolaikir- che	Auch ein Giebel zur Straße Am Alten Markt ist möglich.
Dachdeckungsmaterial	gemäß Ziele und Leitlinien		
(Fassaden-)Material	gemäß Ziele und Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Untergeschoss	Mieterkeller im Untergeschoss.  Bei Errichtung einer Tiefgarage erfolgt die kombinierte Zu- und Ausfahrt über die Straße Am Alten Markt. (Lage Am Alten Markt 11, siehe Blockkonzept).		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung, insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen sowie in Abstimmung mit den übrigen Anforderungen an den öffentlichen Raum zu bestimmen.</li> <li>- Müllentsorgung ist auf den Hofflächen möglich.</li> <li>- Anlieferung über Anlieferzone Alter Markt.</li> <li>- Die Bestimmung des Stellplatzbedarfes erfolgt auf Basis der der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.12.2021 in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (inkl. Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze).</li> <li>- Der Standort befindet sich im Minderungsgebiet 1 gemäß der gültigen Stellplatzsatzung. Bei der Bestimmung der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird ein Abminderungsfaktor von 50 % in Ansatz gebracht. Dieser ist durch ein alternatives Mobilitätskonzept zu mindern.</li> <li>- Die Anlage der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze erfolgt zentral unterirdisch.</li> <li>- Die Anlage der erforderlichen Fahrradstellplätze ist unter- und oberirdisch möglich, ca. 75 % in den Kellerräumen.</li> </ul>		

## Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für den Block V

# **Integriertes Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte**

## **Objektbeschreibung mit Erläuterungen zur Baugeschichte**

Historisches Objekt:

**AM ALTEN MARKT 7**

Künftige Adresse:

**AM ALTEN MARKT 10b**

Recherche:

**ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH**

**BEARBEITER: ANDREAS KITSCHKE**

GROSSE FISCHERSTRASSE 7

14467 POTSDAM

TEL.: 03 31 270 33 35

E-Mail: [post@architekt-bernd-redlich.de](mailto:post@architekt-bernd-redlich.de)

Potsdam, im August 2022

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7 (NEUE BEZEICHNUNG: AM ALTEN MARKT 10b)

### ANGABEN ZUM OBJEKT **AM ALTEN MARKT 7 (NEU: AM ALTEN MARKT 10b)**

Baujahr: 1756

Architekt: Carl von Gontard (1731-1791)

Objektbezeichnung: Dreigeschossiges Bürgerhaus mit siebenachsiger Fassade, 1891 um ein viertes Geschoss aufgestockt.

Eigentümer: 1613: Peter Melis; 1654 Andreas Jacke; 1661 Jürgen Embke; 1671 Joh. Gutschmidt; 1710 Matthias Gutschmidt; 1717 Witwe Gutschmidt; 1718 abgebrochen; 1723 Neubau: Hohmann (Grenadier); 1756: Johann Christof Kläger (Hofrat); 1767 Neubau: Christian Friedrich Neumann (Feldwebel); 1768 ders. (Leutnant); 1770: Kähne; 1807 Schröder; 1826 Schröder (Brauer); 1842 ders.; 1849 ders. 1907: Max Lippstreu (Kaufmann)

Grundstück: 1809: Am Markt 7; vor 1945: Am Alten Markt 7; ab 2021: Am Alten Markt 10a.

[Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III, Nr. 179

Vorbild: Eigener Entwurf Gontards (7 Achsen)

**Vorbemerkung:** Das Integrierte Leitbautenkonzept verfolgt das Ziel, die urbane, doch kleinstädtisch anmutende Bebauung in der Potsdamer Mitte wiederzugewinnen. Dazu soll gestalterisch an die überkommene, überwiegend auf das 18. Jahrhundert zurückgehende Stadtbild Bezug genommen werden, um die neuen Quartiere nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen.

Mit einer wohldurchdachten Mischung sollen Häuser, welche rekonstruierte Fassaden erhalten und Neubauten städtebaulich kombiniert werden. Die Kleinteiligkeit der Bebauung vor 1945 und deren grundlegende Fassadenstrukturen sind dabei mit modernen Mitteln maßstabsgerecht fortzuschreiben.

**Beschreibung:** Die zweigeschossige Straßenfassade von 7 Achsen Breite war mittenbetont durch ein korbbogiges Einfahrtstor. Ein Kupferstich von Schleuen 1780 zeigt recht daneben ein vierachsiges Giebelstubenhaus, ähnlich den barocken Typenbauten, doch um eine Achse schmaler. Dieses Haus (Am Alten Markt 6) muss wenig später überformt worden sein und präsentierte sich danach als Verlängerung des Gontardbaues um 3 Achsen. Dessen Einfahrtstor verblieb rechts, wo es sich auch 1780 befand. In dieser Form ist das Haus auf mehreren Darstellungen seit der Mitte des 19. Jahrhunderts zu sehen.

Das Gebäude Nr. 7 war voll unterkellert. Sein Erdgeschoss war mit waagerechten Putznuten rustifiziert. Zwei parallele Gurtgesimse bildeten den Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses. Die dortigen hohen Rechteckfenster waren mit profilierten Putzfaschen versehen. Über den Fensterstürzen waren ornamentierte Felder mit Tuch-Festons und mittigen reliefierten Kopfmedaillons, darüber kräftige gerade Verdachungsgesimse angeordnet.

Die etwas niedrigeren Fenster im zweiten Obergeschoss waren lediglich mit Fachsen und aufgeputzten Brüstungsfeldern versehen. Über dem stark auskragenden Traufgesims setzte ohne Attikaausbildung das steile Satteldach an.

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7 (NEUE BEZEICHNUNG: AM ALTEN MARKT 10b)

Auf einer Farblithographie von August Haun (um 1855) ist ein grünlicher Fassadenanstrich zu erkennen, während das Haus Nr. 6 gelb dargestellt ist.

Das straßenseitig ca. 17 m breite Grundstück war ca. 60 m tief und reichte an der Rückseite bis an die Grundstücke Am Kanal 49/50. Die Hofbebauung bestand aus zwei Seitenflügeln und einem großen Querbau mit Brau- und Kesselhaus. Nördlich schloss sich dahinter rechts ein weiteres Hofgebäude an; links gab es zwei kleine Schuppen.

1891 wurde das Traufgesims abgebrochen und übergangslos ein drittes Obergeschoss aufgestockt. Die Stuckfaschen der Fenster im dritten Obergeschoss wurden in Anlehnung an die darunter liegenden gestaltet. Da diese Erhöhung am Nachbargebäude Nr. 6 keine Fortsetzung fand, wirkte das Ensemble nun disproportional.

Diesen Mangel suchte man 1936 zu beheben, indem das Traufgesims des Hauses Nr. 6 über die gesamte Front des Hauses Nr. 7 verlängert wurde. Zugleich entfernte man die Stuckfaschen der obersten Fensterreihe zugunsten eines glattgeputzten Fassadenstreifens, um den Aufbau optisch in den Hintergrund treten zu lassen.

Die Fassade besaß zunächst einen hellen Anstrich, das wohl letzte fotografische Dokument (um 1940) zeigt dagegen einen rosa-bräunlichen Farbton.

Dem um 1960 angelegten Straßendurchbruch zur Straße Am Kanal fielen die Grundstücke Am Alten Markt 6 und Kirchstraße 13 zum Opfer. Dadurch wurde das Grundstück Am Alten Markt 7 zu einem Eckgrundstück. Der dort beginnende, die Bebauung nach Osten fortsetzende Straßenzug der Kirchstraße existiert nicht mehr.

### Résumé:

Die wohlproportionierte, in seiner Schlichtheit fast klassizistisch wirkende Gontardsche Fassade stand in der Blickachse direkt dem Palast Barberini am anderen Ende des Alten Marktes gegenüber.

Ein Fassadenrekonstruktion wäre zwar anhand analoger Architekturbeispiele denkbar, doch vor allem wäre für die Fassadengestaltung des Neubaus eine Anlehnung an die historische Fassadengliederung und deren spiegelsymmetrische Gestaltung wichtig.

### Primärquellen:

Stadtarchiv Potsdam:

- Acta spec. Am Alten Markt 7: 1-9/853 (1870-1945):

Stadtarchiv Potsdam, Postkartensammlung:

- Innenansicht des Gastraumes, S-IX 1439

UDB Potsdam, Plansammlung:

- GR EG, 1931 (M 1:100)

Potsdam-Museum, Fotosammlung:

- Fassadenansicht, Aufnahme Fritz Rumpf, um 1905, FS 889

- Fassadenansicht, unbekannter Fotograf, 28.11.1935, FS 3541

- Fassadenansicht, Bildpostkarte, Aufnahme Max Hochgeladen, um 1930, FS 4861

- Straßenansicht, Farbaufnahme Alfred v. Loebenstein, um 1940, FS 6026

- Fassadenansicht, Nachtaufnahme Muster-Schatzmann, Dez. 1935, FS 7403

BLDAM, Aktenarchiv

- Objektkartei EK 41010, darin 1 Foto, ca. 1920

## **LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7 (NEUE BEZEICHNUNG: AM ALTEN MARKT 10b)**

BLDAM Messbildarchiv, Fotosammlung:

- Fassadenansicht, Städtische Lichtbildstelle Potsdam, 1935
- Fassadenansicht, Städtische Lichtbildstelle Potsdam, 1938 (PK000494.tif)
- Fassadenansicht, Aufnahme Fritz Rumpf, um 1913 (Nr. 3)

Sekundärquellen: Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 309, X; 635.

Otto Zieler: Potsdam. Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin 1999 [1913]: Abb. 39 und 40 (Vergleich barocker und Zustand im frühen 20. Jahrhundert).

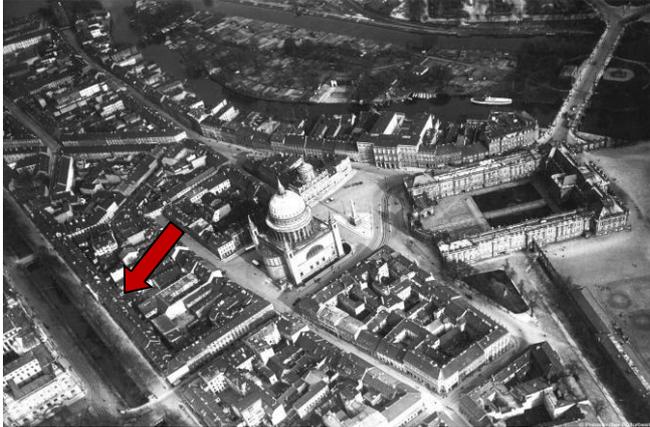
Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 11.

Quellenlage: Bauzeichnungen des Gesamtgebäudes konnten nicht aufgefunden werden, lediglich ein Lageplan sowie Teilgrundrisse und -schnitte. Die Quellenlage erlaubt kaum die Rekonstruktion der Straßenfassade. Fassadenfotos aus dem 19. und 20. Jahrhundert sind vorhanden.

Bearbeiter: Andreas Kitschke

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7 (NEUE BEZEICHNUNG: AM ALTEN MARKT 10b)

Folgende Abbildungen geben den städtebaulichen Zusammenhang wieder, der 1945 durch Kriegseinwirkung und Kampfhandlungen stark zerstört wurde. Zu DDR-Zeiten folgte eine maßstabssprengende Neubebauung ohne Rücksicht auf den Vorkriegszustand und den historischen Verlauf der Straßenzüge.



Luftbild um 1930 © Stiftung Preußischer Kulturbesitz



Luftbild um 1930 © Stadtarchiv Potsdam



Das kriegszerstörte Areal, 1945 © Stadtarchiv Potsdam



Baufeldfreimachung, 1950 © Stadtarchiv Potsdam



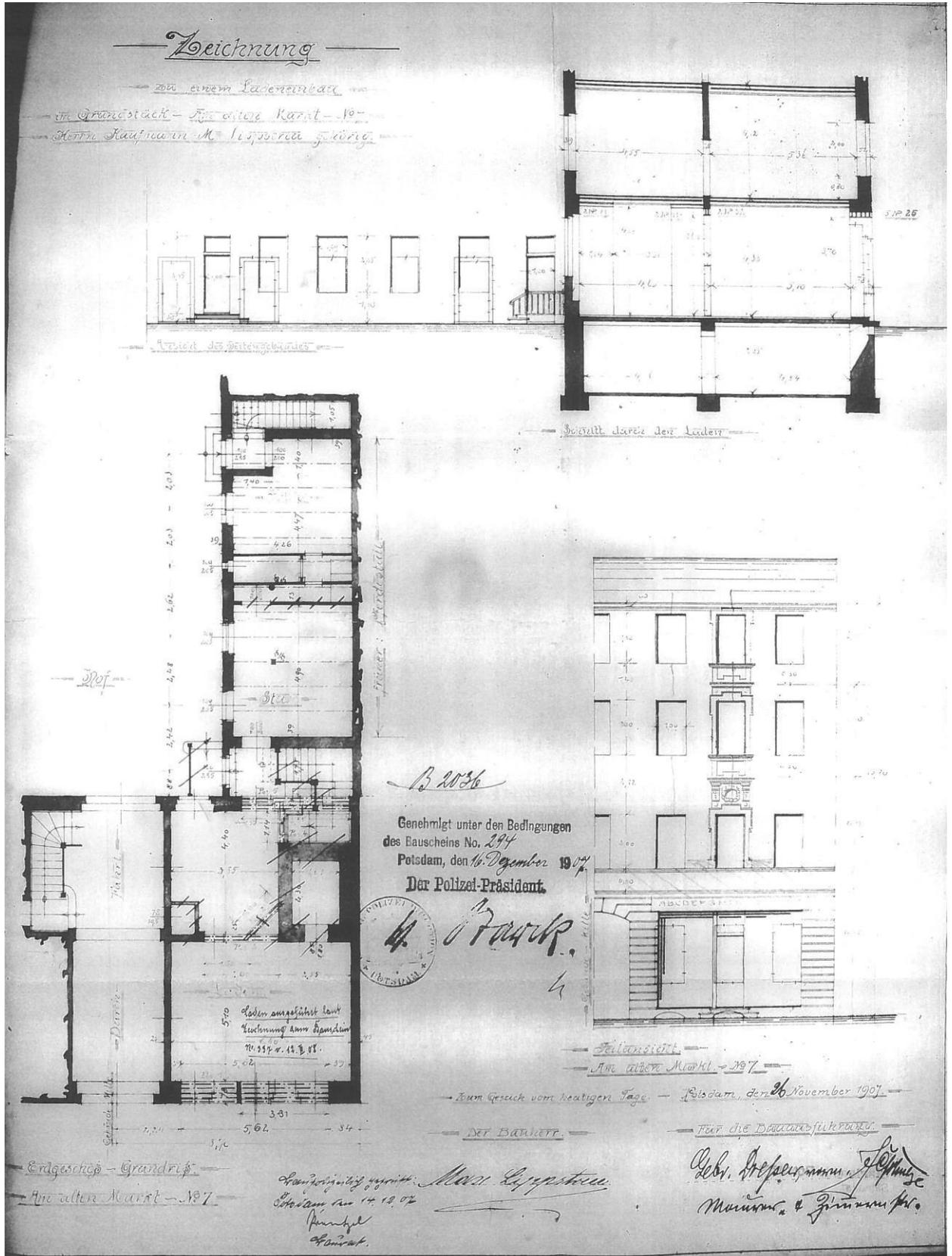
Luftaufnahme des Areals, 2000 © Stadtarchiv Potsdam



Blick v. d. Nikolaikirche auf das Areal, 2012 © Architekturbüro Redlich



**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
 AM ALTEN MARKT 7 (NEUE BEZEICHNUNG: AM ALTEN MARKT 10b)**



Am Alten Markt 8, Teil-Grundriss, -Schnitt, -Ansicht, 1907, © StAP, Akte 1-9/853 / Film 753, Nr. 280



## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7 (NEUE BEZEICHNUNG: AM ALTEN MARKT 10b)



Johann David Schleuen (1711-1771): Prospect des alten Marktes zu Potsdam, kolorierter Kupferstich, um 1770.



August Haun (1815-1895): Die Nicolai-Kirche in Potsdam, Lithographie, um 1855.

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7 (NEUE BEZEICHNUNG: AM ALTEN MARKT 10b)



Otto Zieler: Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin 1999 (urspr. 1912), Abb. 40



Am Alten Markt 7 + 6, Aufnahme Fritz Rumpf, um 1905, © Potsdam-Museum, FS 889

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7 (NEUE BEZEICHNUNG: AM ALTEN MARKT 10b)



Am Alten Markt 7+6, Zustand vor der Fassadenkorrektur, Aufnahme 28.11.1935, © Potsdam-Museum, FS 3541



Am Alten Markt 7 + 6, Zustand nach der Fassadenkorrektur, Aufnahme um 1937  
© Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. 1-9/853, Bl. 223A

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7 (NEUE BEZEICHNUNG: AM ALTEN MARKT 10b)



Am Alten Markt 7 + 6, Aufnahme Hans Weber, 12.06.1936, © Potsdam-Museum, FS 9517)



Am Alten Markt 7 + 6, Aufnahme Städt. Lichtbildstelle Potsdam, 03.08.1938, © Potsdam-Museum, FS 9517

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 7 (NEUE BEZEICHNUNG: AM ALTEN MARKT 10b)



Blick vom Alten Markt in die Kirchstraße (links: Häuser Am Alten Markt 7 + 6, Fortsetzung Kirchstraße 13 – 7)  
Aufnahme Alfred von Loebenstein, um 1940, © Potsdam-Museum, FS 9517



Restaurant zur Holzkiste, Potsdam, Alter Markt 7

Gaststube im Erdgeschoss links, Postkarte, 1920, © Stadtarchiv Potsdam, S-IX/1439

## Block V

### Gebäudepass "Alter Markt 11"

Stand 28.06.2022

#### Erläuterung

Der Gebäudepass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die historische Parzellenstruktur wird aufgenommen.

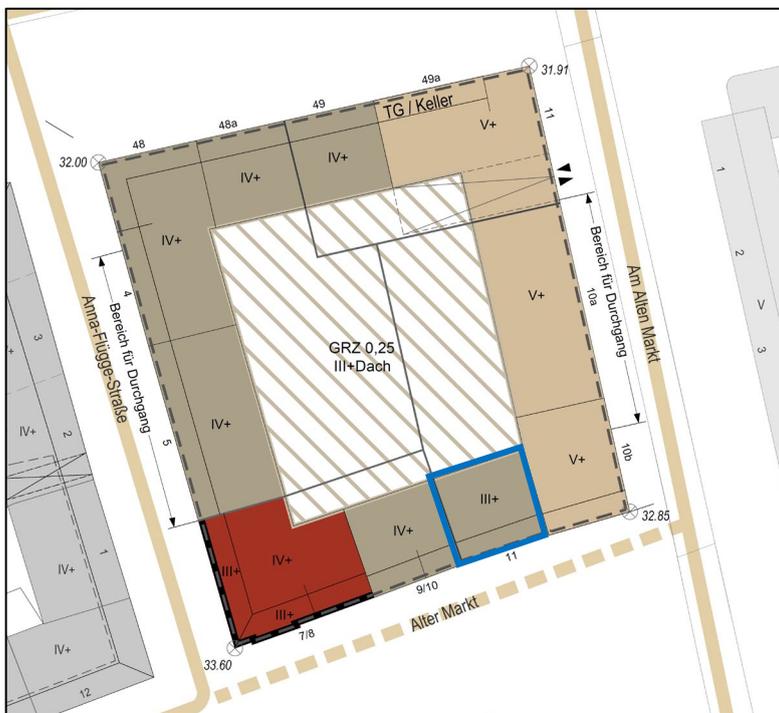


Abbildung: Blockkonzept Block V in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - (Geltungsbereich blaue Umgrenzung)

## Gebäudepass

## Allgemeine Daten

<b>Straße/ Hausnummer</b>	<b>Alter Markt 11</b>	
Historische Adresse	Am Alten Markt 8	
Grundfläche Gebäude (ca.)	202,5 m <sup>2</sup>	
Mögliche BGF (ca.) Geschossigkeit IV+DG	962 m <sup>2</sup>	
Gebäudebreite straßenseitig (ca.)	14,10 m	
Nutzung	MU	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	X	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

Alle Ziele und Leitlinien (siehe Anlage) sind zu berücksichtigen. Spezifische Regelungen und Ausnahmen sind den Vorgaben des Gebäudepasses zu entnehmen. Im Zweifel gelten die Inhalte des Gebäudepasses.

## Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	EG: öffentlich zugängliche gewerbliche Nutzung, 1. und 2. OG: keine Nutzungsvorgabe, Wohnen oder Gewerbe zulässig ab dem 3. OG: nur Wohnnutzung zulässig; abweichend: bis zu 3 Parzellen können vollgewerblich genutzt werden, soweit der Wohnanteil von 70% im Block nachgewiesen ist	Wegen Geschosshöhe von etwa 3,40 m wird im EG bspw. Büroge- werbe empfohlen
Bebauungstiefe	Vorderhaus max. 14 m	
Hauseingänge	- Adressbildung durch straßenseitigen Hauszugang - Zugang zum Hof für Bewohner des Gebäudes	Breite des Hausdurchgangs orientiert am Öffnungsduktus des historischen Vorgängerbaus
Fassadengestaltung	gemäß Ziele und Leitlinien; Die historische Traufhöhe und die historische Dachform (mit Zwerchhaus) sollen gestalterisch ablesbar werden, um an den historischen Bauzustand zu erinnern und diesen in moderner Formensprache neu interpretieren.	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Ziele und Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Ziele und Leitlinien	
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	TH: 7,90 m FH: 13,30 m  Referenzpunkt Geländehöhe Hausmitte: 33.08 DHHN 92	Die historische Traufhöhe und Dachform (mit Zwerchhaus) sollen gestalterisch ablesbar werden, um an den historischen Bauzustand zu erinnern
		Straßenseitig ist die Belichtung der Räume im oberen Dachgeschoss alternativ sicherzustellen.

	Vorgabe	Empfehlung
	und diesen neu zu interpretieren. Dachflächenfenster sind straßenseitig unzulässig. Im 3. OG ist rechts und links des Zwerchhauses jeweils eine Dachgaube zulässig. Zum Hof freie Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Ziele und Leitlinien	
(Fassaden-)Material	gemäß Ziele und Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme	
Untergeschoss	Mieterkeller im Untergeschoss.  Bei Errichtung einer Tiefgarage erfolgt die kombinierte Zu- und Ausfahrt über die Straße Am Alten Markt. (Lage Am Alten Markt 11, siehe Blockkonzept).	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung, insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen sowie in Abstimmung mit den übrigen Anforderungen an den öffentlichen Raum zu bestimmen.</li> <li>- Müllentsorgung ist auf den Hofflächen möglich.</li> <li>- Anlieferung über Anlieferzone Alter Markt.</li> <li>- Die Bestimmung des Stellplatzbedarfes erfolgt auf Basis der der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.12.2021 in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (inkl. Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze).</li> <li>- Der Standort befindet sich im Minderungsgebiet 1 gemäß der gültigen Stellplatzsatzung. Bei der Bestimmung der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird ein Abminderungsfaktor von 50 % in Ansatz gebracht. Dieser ist durch ein alternatives Mobilitätskonzept zu mindern.</li> <li>- Die Anlage der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze erfolgt zentral unterirdisch.</li> <li>- Die Anlage der erforderlichen Fahrradstellplätze ist unter- und oberirdisch möglich, ca. 75 % in den Kellerräumen.</li> </ul>	

## Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für den Block V

# **Integriertes Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte**

## **Objektbeschreibung mit Erläuterungen zur Baugeschichte**

Historisches Objekt:

**AM ALTEN MARKT 8**

Künftige Adresse:

**ALTER MARKT 11**

Recherche:

**ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH**

**BEARBEITER: ANDREAS KITSCHKE**

GROSSE FISCHERSTRASSE 7

14467 POTSDAM

TEL.: 03 31 270 33 35

E-Mail: [post@architekt-bernd-redlich.de](mailto:post@architekt-bernd-redlich.de)

Potsdam, im August 2022

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 8 (NEUE BEZEICHNUNG: ALTER MARKT 11)

### ANGABEN ZUM OBJEKT **AM ALTEN MARKT 8 (NEU: ALTER MARKT 11)**

Baujahr:	1722 (?)
Architekt:	vermutlich Pierre Gayette (1680/81-1747)
Objektbezeichnung:	Zweigeschossiges Typen-Bürgerhaus mit fünfschiger Fassade und Giebelstube
Eigentümer:	1613: Jacob Plümicke, Lorentz Krüger, Kersten Kriewitz; 1706 Paul Saße; 1710 Paul Krause; 1717 Georg Schneider; 1720 Böhmsdorff, Lorentz Bernstorff (Tuchmacher); 1750 Johann Mulack; 1762 Witwe Mulack; 1768 Johann Andreas Korg [Krug] (Gastwirt); 1771 Karl Ludwig Schultze (Gastwirt); 1807 Schultze; 1884 Göbeler (Kaufmann); 1889 Gebrüder Hoffmann (Brauereibesitzer)
Grundstück:	1809: Am Markt 8; vor 1945: Am Alten Markt 8; ab 2021: Am Alten Markt 11.
[Alte] Grundbuchnummer:	Bezirk III, Nr. 180
Vorbild:	Kein Vorbild, eigener Entwurf

**Vorbemerkung:** Das Integrierte Leitbautenkonzept verfolgt das Ziel, die urbane, doch kleinstädtisch anmutende Bebauung in der Potsdamer Mitte wiederzugewinnen. Dazu soll gestalterisch an die überkommene, überwiegend auf das 18. Jahrhundert zurückgehende Stadtbild Bezug genommen werden, um die neuen Quartiere nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen.

Mit einer wohldurchdachten Mischung sollen Häuser, welche rekonstruierte Fassaden erhalten und Neubauten städtebaulich kombiniert werden. Die Kleinteiligkeit der Bebauung vor 1945 und deren grundlegende Fassadenstrukturen sind dabei mit modernen Mitteln maßstabsgerecht fortzuschreiben.

**Beschreibung:** Die zweigeschossige Straßenfassade von 5 Achsen Breite war ein barockes Typenhaus. Der schwach vortretende Mittelrisalit mit einem rechteckigen Einfahrtstor setzte sich über dem Traufgesims in einer Giebelstube mit Dreiecksgiebel fort. Die beiden Außenkanten waren mit gequadrerten Lisenen eingefasst.

Die Straßenfassade bestand aus glatt verputztem Vollziegelmauerwerk, die Fenster waren mit bandartigen glatten, schmalen Faschen versehen. Ein in Deckenhöhe verlaufendes schmales Gurtgesims war am Mittelrisalit unterbrochen, dagegen lief das parallel dazu in Brüstungshöhe des Obergeschosses angebrachte Sohlbankgesims durch.

Das Gebäude war nicht unterkellert. Es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Upkammer. Innenwände und Hoffassade bestanden aus Ziegelfachwerk. Hofseitig schlossen sich zweigeschossige Seitenflügel sowie ein Querbau an. Hinter dessen Durchfahrt gab es einen weiteren Hof, um den links und auf der Grundstückrückseite Pferdeställe gruppiert waren. Die Hofgebäude wurden 1894 und nochmals 1925 massiv ausgebaut, während das Vorderhaus bis zu seiner Zerstörung 1945 in alter Form erhalten blieb.

Die beschädigte Hofbebauung wurde nach dem Krieg durch die Stadtwerke Potsdam genutzt, die es laut Schreiben vom 12. Mai 1947 „zwecks Einrichtung einer Autoreparaturwerkstatt“ an Gustav Griebener übergeben wollte, dessen Werkstatt in

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 8 (NEUE BEZEICHNUNG: ALTER MARKT 11)

der Geschwister-Scholl-Straße 52/53 von der sowjetischen Besatzungsmacht beschlagnahmt worden war.

Wegen nicht zugeteilter Baumaterialien und der Befürchtung des Stadtbaurats Karl Stützel, dass „ein übles Konglomerat von Bauten entstehen“ würde (Schreiben vom 18. Juni 1947) wurde der Antrag jedoch abgelehnt. In den 1950er Jahren wurde die Grundstücksbebauung abgerissen.

### Résumé:

Das zweigeschossige barocke Typenhaus war zuletzt von einem dreigeschossigen und einem viergeschossigen Gebäude „eingerahmt“. Eine Wiederherstellung dieser Situation wird als städtebaulich problematisch eingeschätzt, weshalb hier die Vorgaben auf die wesentlichen gestaltungsvorgaben der Quartiersbebauung beschränkt bleiben kann. Zudem ist die Aktenlage recht dürftig.

### Primärquellen:

Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. Am Alten Markt 8: 1-9/854 (1884-1947):  
- Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Fassadenzeichnungen

Stadtarchiv Potsdam, Postkarten-Sammlung:  
- Außenansicht und Gastraum, S-IX / 1418

Potsdam-Museum, Fotosammlung:  
- Fassadenansichten frontal und schräg, FS 13056, FS 955

UDB Potsdam, Plansammlung:  
- Bauzeichnung Seitengebäude (2 Grundrisse, Schnitt, Ansicht)  
- Bauzeichnungen aus der Mielke-Sammlung (2 Grundrisse)

BLDAM, Aktenarchiv  
- Objektkartei EK 41011, darin Grundrisse und Schnitt des Vorderhauses sowie 1 Foto der Straßenfassade, 1926

BLDAM, Messbildarchiv, Messbild:  
- Straßenfronten Kaiserstraße / Am Alten Markt, 22 g 19 / 1638.9

### Sekundärquellen:

Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 12.

In weiteren Büchern keine Erwähnung bekannt.

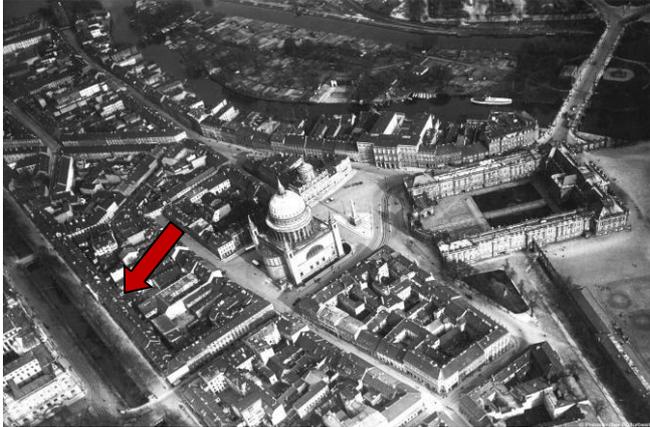
### Quellenlage:

Bauzeichnungen der gesamten Grundstücksbebauung sind vorhanden, ebenso mehrere historische Fotos der Straßenfassade.

Bearbeiter: Andreas Kitschke

## LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 8 (NEUE BEZEICHNUNG: ALTER MARKT 11)

Folgende Abbildungen geben den städtebaulichen Zusammenhang wieder, der 1945 durch Kriegseinwirkung und Kampfhandlungen stark zerstört wurde. Zu DDR-Zeiten folgte eine maßstabssprengende Neubebauung ohne Rücksicht auf den Vorkriegszustand und den historischen Verlauf der Straßenzüge.



Luftbild um 1930 © Stiftung Preußischer Kulturbesitz



Luftbild um 1930 © Stadtarchiv Potsdam



Das kriegszerstörte Areal, 1945 © Stadtarchiv Potsdam



Baufeldfreimachung, 1950 © Stadtarchiv Potsdam

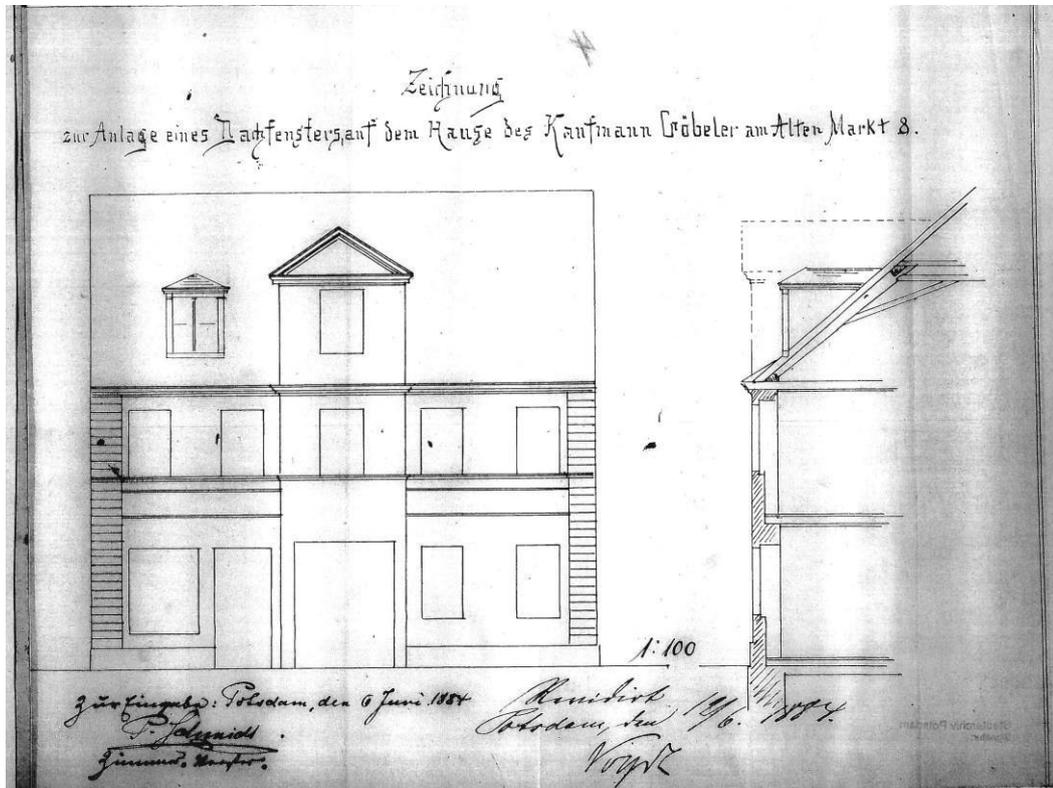


Luftaufnahme des Areals, 2000 © Stadtarchiv Potsdam

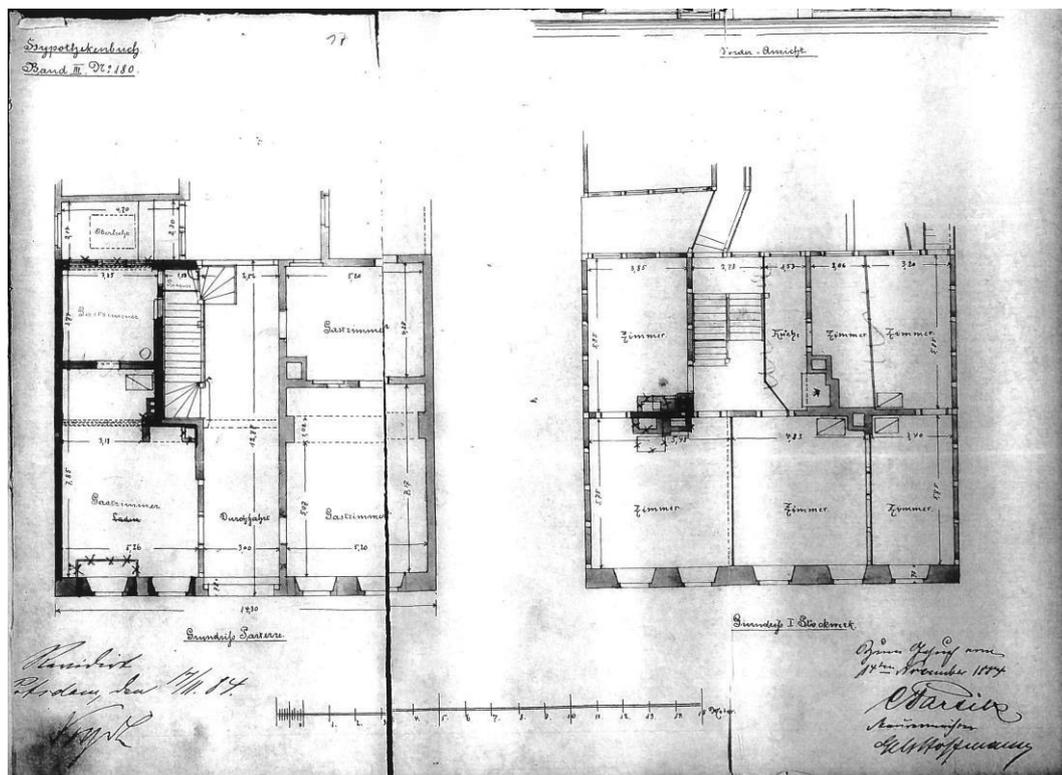


Blick v. d. Nikolaikirche auf das Areal, 2012 © Architekturbüro Redlich

# LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE AM ALTEN MARKT 8 (NEUE BEZEICHNUNG: ALTER MARKT 11)



Am Alten Markt 8, Bauzeichnung vom 6. Juni 1884, © StAP, Akte 1-9/854 / Film 753, Nr. 502



Am Alten Markt 8, Bauzeichnung vom 14. November 1884, © StAP, Akte 1-9/854 / Film 753, Nr. 515



**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
AM ALTEN MARKT 8 (NEUE BEZEICHNUNG: ALTER MARKT 11)**



Am Alten Markt 8, Aufnahme um 1937, © Potsdam-Museum, FS 955



Am Alten Markt 8, Aufnahme Städt. Lichtbildstelle Potsdam, um 1937, © Potsdam-Museum, FS 13056

**LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE  
AM ALTEN MARKT 8 (NEUE BEZEICHNUNG: ALTER MARKT 11)**



Am Alten Markt 8 (falsch beschriftet), Postkarte, um 1930, © Stadtarchiv Potsdam, S-IX 1418

Block V  
Hofpass (alle Adressen Block V)  
Stand 21.07.2022

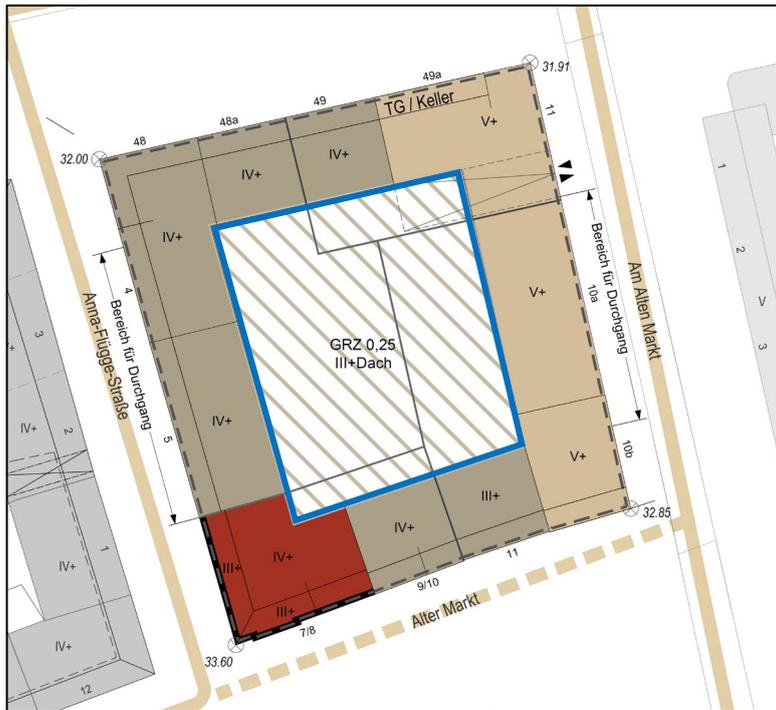


Abbildung: Blockkonzept Block V in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) -  
(Geltungsbereich blaue Umgrenzung)

## Pass Hofbebauung und -nutzung

## Allgemeine Daten

GRZ	0,25
Maximale Geschossigkeit	III+
Fläche (ca.)	1.797,2 m <sup>2</sup>
Mögliche maximale Gebäudegrundfläche (ca.)	449,3 m <sup>2</sup>
Mögliche maximale BGF (ca.)	1.572,6 m <sup>2</sup>
Nutzung	MU

Alle Ziele und Leitlinien (siehe Anlage) sind zu berücksichtigen. Spezifische Regelungen und Ausnahmen sind den Vorgaben des Gebäudepasses zu entnehmen. Im Zweifel gelten die Inhalte des Gebäudepasses.

## Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Hofbebauung	Wohnen	Gewerbliche Nutzung bis zu 50 % möglich.
Gebäudetyp	EG-Erweiterung, Seitenflügel oder Remisen	
Untergeschoss	Errichtung einer zusammenhängenden Tiefgarage unter der gesamten Hoffläche zulässig. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Straße Am Alten Markt (Lage Am Alten Markt 11, siehe Blockkonzept).	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Müllentsorgung ist auf den Hofflächen nachzuweisen.</li> <li>- Die Bestimmung des Stellplatzbedarfes erfolgt auf Basis der der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 27.5.2021 in Verbindung mit der Brandenburgischen Bauordnung (inkl. Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze).</li> <li>- Der Standort befindet sich im Minderungsgebiet 1 gemäß der gültigen Stellplatzsatzung. Bei der Bestimmung der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird ein Abminderungsfaktor von 50 % in Ansatz gebracht.</li> <li>- Die Anlage der erforderlichen Kfz-Stellplätze erfolgt zentral unterirdisch.</li> <li>- Die Anlage der erforderlichen Fahrradstellplätze ist unter- und oberirdisch möglich, ca. 75 % in den Kellerräumen.</li> <li>- Der Bedarf an Spielflächen für 0- bis 6-Jährige ist auf den Hofflächen abzudecken. Die Bedarfe der Spielplatzflächen für die 6- bis 12-Jährigen können im Umfeld nachgewiesen werden.</li> <li>- Hohe Aufenthaltsqualität.</li> </ul>	