

Integriertes Leitbautenkonzept Potsdam  
Konkretisierung für den Block V

Schlussbericht





## Integriertes Leitbautenkonzept Potsdam Konkretisierung für den Block V

### Auftraggeber

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung, Bereich Stadtraum Mitte  
Projektkoordination Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte"  
Hegelallee 6-10, Haus 1  
14469 Potsdam  
Telefon: 0331/289-3229  
Telefax: 0331/843234  
Koordination: Konrad Beyer  
vertreten durch:

### Sanierungsträger Potsdam GmbH

Treuhänder der Stadt  
Pappelallee 4  
14469 Potsdam  
Telefon (0331) 6206-725  
Fax (0331) 6206-777  
[www.ProPotsdam.de](http://www.ProPotsdam.de)  
Projektleitung: Sigrun Rabbe, Andreas Schleicher

### Auftragnehmerin

Planergemeinschaft Stadt und Raum eG  
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin  
Telefon (030) 885 914-0  
[www.planergemeinschaft.de](http://www.planergemeinschaft.de)

### Bearbeitung

Ulrike Lange, Winfried Pichierri

### Historische Grundlagen

Bernd Redlich Architekt Potsdam  
Andreas Kitschke, Bernd Redlich

### Stand

Juli 2022

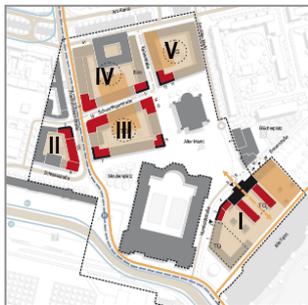
Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Einleitung	7
1.1	Anlass und Ziel	7
1.2	Aufbau	9
2	Architekturhistorische Grundlagen	10
2.1	Historische Parzellierung	10
2.2	Historische Gebäude in der Potsdamer Mitte	11
3	Parzellen und Gebäudestruktur	12
3.1	Parzellierung	12
3.2	Bebaubarkeit und Gebäudekubaturen	12
4	Blockkonzept – Konkretisierung Leitbautenkonzept	15
4.1	Städtebauliche Struktur	15
4.2	Fassadenabwicklungen	16
4.3	Blockkonzept/Strukturplan	17
4.4	Anlieferung	19
4.5	Nutzung	19
4.6	Städtebauliche Kennzahlen	19
4.7	Verkehr und Öffentlicher Raum	21
5	Gebäudepässe und Hofpass	23
6	Abweichungen Ziele und Leitlinien	23
7	Zusammenfassung Blick auf das Gesamtensemble rund um den Alten Markt – Blöcke I bis V	24



## 1 Einleitung



Plan Leitbautenkonzept  
Quelle: Integriertes Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte 2010 (mit Blocknummern), eigene Darstellung

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (SVV) vom Oktober 1999 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Potsdamer Mitte" bildet mit den darin formulierten Sanierungszielen den Rahmen für das anzuwendende Sanierungsverfahren und den Einsatz der städtebaulichen Fördermittel. Der SVV-Beschluss über die Ergebnisse der Planungswerkstatt Potsdamer Mitte vom Mai 2006 konkretisiert das Ziel der Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss und bildet die Grundlage für den präzisierenden Beschluss zur Verkehrsführung in dem Areal vom Juni 2007 und die Erarbeitung des Integrierten Leitbautenkonzepts Potsdam. Der SVV-Beschluss über das Integrierte Leitbautenkonzept Potsdam von 1. September 2010 schließlich formuliert die allgemeinen planerischen Ziele und die städtebauliche Entwicklung für die Blöcke I bis V und ist damit die wichtigste Grundlage für die Entwicklung des Block V.

### 1.1 Anlass und Ziel

Ein wichtiges Ziel des Leitbautenkonzepts ist, dass die neuen urbanen Quartiere in der Potsdamer Mitte die städtebauliche Struktur und architektonische Qualität der historischen Substanz des 18. und 19. Jahrhunderts erreichen. Wie bei den Blöcken III und IV ist auch für Block V die enge Anlehnung der geplanten Bebauung und Nutzung der Grundstücke an die historische Parzellierung – soweit diese vorhanden war – vorgesehen. Für die neu zu formulierende Ostseite des Blocks wurde das Leitbautenkonzept weiterentwickelt.

Für die Erarbeitung des Blockkonzepts/Strukturplans wurden in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam konkrete Aussagen zur Parzellierung, zur baulichen Gestaltung der Vorderhäuser, zur Hofbebauung sowie der Hofnutzung und zum Verkehr erarbeitet.

Bei der Erarbeitung des Blockkonzepts/Strukturplans sind die Erfahrungen, die bei der Umsetzung des Leitbautenkonzepts für das Havelufer (Block I) sowie der Blöcke III und IV gewonnen wurden, eingeflossen. Eine Besonderheit des Blocks V ist der östliche Blockrand zur Straße Am Alten Markt. Dieser neu entstehende Blockrand und die Straßenführung waren im historischen Stadtgrundriss nicht vorhanden. Das benachbarte Quartier „Zentrum Süd“ mit seiner stadtstrukturell geschlossenen Bebauung aus den 1960er Jahren steht hingegen nicht zur Disposition. Daher wurde entschieden, dass für die „neuen“ (nicht historischen) Parzellen an der Straße Am Alten Markt die planerischen Vorgaben der „Ziele und Leitlinien“ (anders als für den größten Teil des Blockes V) nicht gelten und für diesen Bereich neue Vorgaben formuliert werden.

Hinsichtlich der zukünftigen Hofbebauung im Block V wurde eine differenziertere Bebauungsstruktur mit Ausbildungen von Remisen oder Seitenflügeln oder mit Quergebäuden und Gebäudeerweiterungen untersucht. Ebenso

wurden Lösungsansätze für eine nachhaltige, innenstadtverträgliche Mobilität aufgezeigt.

Die übergeordneten Regelungen wurden in den „Zielen und Leitlinien“ fortgeschrieben. Parzellen- und gebäudebezogene Festlegungen finden sich in den jeweiligen Gebäudepässen. Das vorliegende Ergebnis bildet die Grundlage für den weiteren Prozess zur baulichen Entwicklung von Block V.

Mit den nun formulierten Vorgaben für Block V wird die Entwicklung des Gesamtensembles rund um den Alten Markt abgeschlossen. Neben den bereits baulich fertiggestellten Blöcken I und II wird nach der Realisierung der Blöcke III bis V das städtebauliche Gesamtensemble mit den bedeutenden Einzelgebäuden St. Nikolaikirche, Brandenburgischer Landtag und Museum Barberini sowie den öffentlichen Flächen Alter Markt, Steubenplatz und Haveluferpromenade (Adolf-Miethe-Ufer) wiederhergestellt sein.

Im Bearbeitungsprozess wurden insbesondere zu den folgenden Themen Lösungen entwickelt sowie gegenseitige Abhängigkeiten untersucht:

- Städtebau
  - Parzellierung, Ausbildung des neuen östlichen Blockrandes, Möglichkeiten der Hofbebauung, Geschossigkeiten, Entwicklung der Trauf- und Firsthöhen und Dachformen im Abgleich mit dem historischen Raumprofil und dem neuen östlichen Blockrand sowie der umgebenden Bebauung
  - Umgang mit dem städtebaulichen Relikt des barocken Typenhauses im Kontext der im Leitbautenkonzept definierten und festgelegten Gebäudekategorien.
- Nutzung
  - Rahmen setzendes Konzept zur Nutzungsverteilung im Block und differenziert in den Etagen (Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, kleinteiliger Einzelhandel und Gastronomie)
  - Würdigung und Beachtung der Anforderungen des mietpreis- und belegungsgebundenen und nachhaltigen Wohnungsbaus
  - Ermittlung der verkehrlichen Anforderungen und Erarbeitung von Lösungsansätzen eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes
- Ziele und Leitlinien
  - erforderliche Ergänzungen/Konkretisierungen aufgrund der spezifischen Gegebenheiten im Block V, Präzisierung der bisherigen Formulierungen
- Gebäudepässe
  - Erarbeitung von Gebäudepässen (Unterscheidung in Vorgaben und Empfehlungen)

### Arbeitsweise

Die Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG wurde im August 2021 beauftragt in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Redlich die erforderlichen Leistungen für die Fortschreibung des Leitbautenkonzeptes zu erbringen. Parallel wurde das Büro Stadt + Verkehr mit der verkehrsplanerischen Untersuchung für den Block beauftragt. Es wurden Analysen und konzeptionelle Varianten mit Aussagen zu Städtebau/Architektur sowie zur Nutzung entwickelt, um sich den Vorgaben in den Grundstückspässen sowie in den Zielen und Leitlinien zu nähern.

Die Inhalte wurden im Rahmen von Abstimmungen mit dem Sanierungsträger Potsdam und der Landeshauptstadt Potsdam zur Diskussion gestellt. Die eingebrachten Anregungen, Einwände und Bewertungen waren Grundlage für die Weiterentwicklung des Blockkonzeptes

Die Ergebnisse wurden am 06.07.2022 in der Sitzung der Interfraktionellen Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung Potsdam, Vertretern des Gestaltungsrates, der Stadtverwaltung, des Sanierungsträgers und externer Fachgutachter vorgestellt, erörtert und im Grundsatz bestätigt.

## 1.2 Aufbau

Kapitel 2 fasst die architekturhistorischen Grundlagen zur Parzellierung und zu den Gebäuden zusammen. In Kapitel 3 werden die Arbeitsergebnisse für das Blockkonzept/Strukturkonzept aus den Abstimmungen mit der Landeshauptstadt Potsdam und dem Sanierungsträger Potsdam ausgeführt. In diesem Kapitel sind die städtebaulich-architektonische Herleitung sowie die wichtigen städtebaulichen Festlegungen erläutert. Kapitel 4 dokumentiert das Ergebnis für die Parzellen im Block V mit den Gebäudepässen und dem sogenannten Hofpass für den Blockinnenbereich.

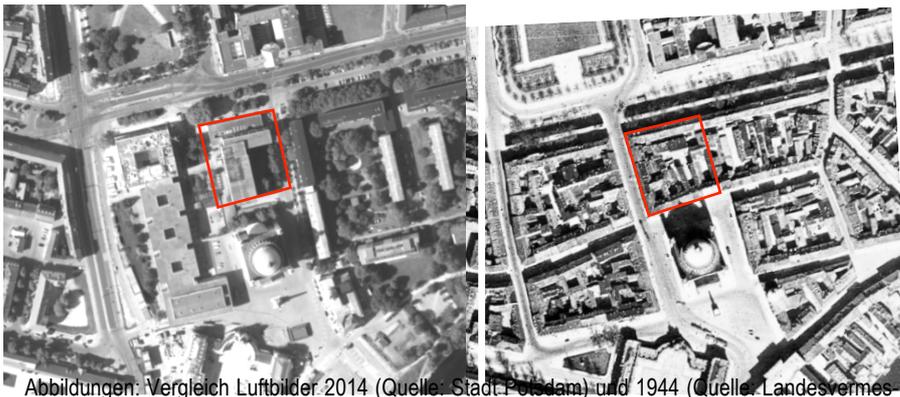
## 2 Architekturhistorische Grundlagen

### 2.1 Historische Parzellierung

Für die historische Herleitung der Parzellierung im Leitbautenkonzept wird als Grundlage der historische Stadtgrundriss vor der Zerstörung 1945 herangezogen. Das Parzellierungskonzept in Block V basiert auf dem historischen Luftbild aus dem Jahr 1944 in Kombination mit den Feldrissen aus dem Liegenschaftskataster sowie aus dem ehemaligen Stadtvermessungsamt<sup>1</sup>.

Festgelegt wurde, dass sich die Parzellierung an den historischen Gebäudebreiten orientiert. Im Bereich des Straßendurchbruchs (Am Alten Markt, östlicher Blockrand) werden die Parzellen neu definiert.

Eine Besonderheit des Blocks V ist der östliche Blockrand mit der Straße Am Alten Markt. Dieser Blockrand war im historischen Stadtgrundriss nicht vorhanden (siehe Abbildung). Daher sind an dieser Blockseite neue straßenseitige Parzellen gebildet worden.



Abbildungen: Vergleich Luftbilder 2014 (Quelle: Stadt Potsdam) und 1944 (Quelle: Landesvermessung und Geobasis Brandenburg) - mit Umgrenzung heutiger Block V in Rot



Abbildung: Luftbild mit Blick in die ehem. Kaiserstraße

<sup>1</sup> Quelle: Archiv des Fachbereichs 42 der Landeshauptstadt Potsdam

## 2.2 Historische Gebäude in der Potsdamer Mitte

Während der baugeschichtlichen Untersuchung der historischen Stadtquartiere in der Potsdamer Mitte wurde deutlich, welche Gestaltungsprinzipien die Architekten in der Erbauungsphase angewendet haben. Auffällig war, dass sogar in den Fällen, in denen derselbe Architekt benachbarte Hausfassaden entwarf, die Geschoss- und Traufgesimshöhen nie identisch waren, wodurch sich eine Lebendigkeit des Straßenbildes ergab. Insbesondere an den Blockecken wurden die Gebäude grundsätzlich mit höherem architektonischem Aufwand gestaltet. In den meisten Fällen entstanden diese Eckbauten auf Wunsch des preußischen Königs Friedrich II. nach italienischen Vorbildern des Architekten Palladio, insbesondere in Richtung des Alten Marktes.

Die Architekten, wie beispielsweise Heinrich Ludwig Manger, Gottfried Büring, Carl von Gontard oder Georg Christian Unger, modifizierten die ursprünglichen Vorlagen der Vorbilder, sodass letztlich Eigenschöpfungen entstanden, die das Potsdamer Stadtbild prägten. Diese eckbetonenden Bauten waren regelmäßig mit vertikalen Gliederungen (kolossale Pilaster oder Säulen) versehen, während die dazwischen angeordneten, stets traufständigen Wohnhäuser horizontale Gliederungen aufwiesen.

Allen Häusern gemein waren die axialsymmetrischen Fassadengestaltungen in fünf oder sieben Achsen, das Sockelmotiv, die horizontalen Gesimse zwischen den Geschossen, die oft stark plastische Traufgesimsausbildung, zumeist mit Attika, die hochrechteckigen oder in Einzelfällen mit Rundbogen versehenen Fensteröffnungen sowie die mit Biberschwanzziegeln gedeckten, ca. 35° bis 45° geneigten Satteldächer. In vielen Fällen wurden die Erdgeschosszonen im Verlauf des 19. Jahrhunderts durch teils asymmetrische Schaufenster-Einbrüche/Einbauten beeinträchtigt, was bereits in den 1920er, verstärkt aber in den 1930er Jahren zu zahlreichen Umbauten/Rückbauten führte, welche die ursprüngliche bauhistorische Fassung der Entstehungszeit der Gebäude wiederherstellen sollte. Aus heutiger Sicht gelang dies nicht immer in guter Qualität, da – trotz „Rückführung“ zum vermeintlich bauzeitlichen Stand – nachweislich Besonderheiten der Fassaden, die mit größerem Aufwand verbunden gewesen wären, nicht wiederhergestellt wurden.

## 3 Parzellen und Gebäudestruktur

### 3.1 Parzellierung

Grundlage für das Parzellierungskonzept sind das Luftbild aus dem Jahr 1944 sowie Feldrisse aus dem Liegenschaftskataster und dem ehemaligen Stadtvermessungsamt<sup>2</sup>. Durch die Überlagerung wird straßenseitig eine weitgehende Annäherung der neuen Parzellierung an die tatsächliche historische Parzellenstruktur von 1944 erreicht.

Die wesentliche Veränderung gegenüber der historischen Situation ist die Entstehung einer neuen Blockkante an der Straße „Am Alten Markt“, die historisch nicht vorhanden war. Alle weiteren straßenseitigen und damit für die Stadträume wichtigen Parzellenbreiten entsprechen den verwendeten historischen Quellen.

Im Hofbereich wurde - wie in den Blöcken I-IV - aufgrund der untergeordneten Bedeutung sowie der heutigen Ansprüche an Bauen und Wohnen - nicht auf die historische Parzellierung zurückgegriffen.

### 3.2 Bebaubarkeit und Gebäudekubaturen

Für die Bebaubarkeit wird im Wesentlichen eine Vorderhauszone auf den historischen Parzellen mit IV Geschossen plus Dach (Plandarstellung IV+) vorgesehen. Eine Ausnahme bildet der östliche Blockrand mit den neuen Parzellen. Die östliche Blockkante soll sich u.a. durch höhere Gebäude, weitgehend (bis auf die „Schnittkante“ bzw. Anschlussbereiche zur historischen Parzellierung der Straßen Am Kanal und Alter Markt frei auszubildende Dachformen sowie eine breitere Parzellenbildung von der historischen Struktur absetzen. Aus diesem Grund sollen auf den neu gebildeten Parzellen in der Straße Am Alten Markt 10a/10b und 11 V Geschosse plus Dach (V+) realisierbar sein. Für die Dächer gibt es keine Vorgaben zur Dachform. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf den neuen Blockrand auch architektonisch einzugehen.

Für die Eckparzelle Am Kanal / Am Alten Markt ist die Sichtbarmachung der ehemaligen Parzelle Am Kanal 49 (heute 49a) mit einem Schrägdach erwünscht. Die Eckparzelle zum Alten Markt ist in Richtung Platzfläche mit einem Schrägdach auszubilden. Ausschlaggebend hierbei ist die Beachtung des Umgebungsschutzes der Denkmale Alter Markt und St. Nikolaikirche.

Insgesamt soll die neue städtebaulichen „Schnittkante“ des historisch durchgängigen Blockes in Form einer Neubebauung zur Straße Am Alten Markt erkennbar werden.

In der Vorderhauszone orientieren sich die Gebäudehöhen weitgehend an den historischen Vorgängerbauten und sichern die Potsdam-typische Varianz

<sup>2</sup> Quelle: Archiv des Fachbereichs 42 der Landeshauptstadt Potsdam

und Bewegung in der straßenseitigen Abwicklung der Trauf- und Firstlinien. Die moderaten Abweichungen von historischen Höhen gewährleisten die adäquate Ausbildung der festgelegten Geschossigkeit. In drei Fällen beträgt die Abweichung etwa 1,50 m / 1,60 m (Gebäude Alter Markt 9/10, Anna-Flügge-Straße 4 und Am Kanal 49).

### Alter Markt 7/8 (Leitfassade)

Eine Anforderung aus dem Integrierten Leitbautenkonzept Potsdam ist die Wiederherstellung der vordersten Fassadenebene der Grundstücke Am Alten Markt 7 und 8 (historisch 11 und 12) als „Erinnerungsarchitektur“ aufgrund der Festlegung als Leitfassade sowie die gemeinsame Bebauung der beiden Grundstücke als Ensemble. Die Fassade zum Alten Markt sollte, dem ursprünglichen Vorbild folgend, im EG einen rundbogigen Mitteleingang und rechteckige Fenster erhalten. Sie soll dem vermutlich bauzeitlichen Zustand entsprechend wiedererrichtet werden.

Die Front zur Anna-Flügge-Straße (ehem. Kaiserstraße) kann in Teilen dem Zustand des späten 19. Jahrhunderts folgend, mit Schaufenstern versehen werden, um heutigen Nutzungsbedürfnissen an gewerbliche Nutzungen besser zu entsprechen. Grundlage bildet der bauzeitliche Fassadenentwurf mit der Architektur angemessenen Ergänzungen. Der vor 1945 dokumentierte Zustand stellt eine zu große Veränderung dar. Die Traufhöhe beträgt gemäß den Zeichnungen des Architekturbüros Redlich 13,3 m und die Firsthöhe 18,3 m.

Historische Gebäude Am Alten Markt (links Eckhaus Nr. 7/8, Quelle: Stadtarchiv Potsdam)



Vorbild für das Eckhaus ist der völlig freistehende Palazzo Giulio Capra in Vicenza, 1581 von Andrea Palladio. 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 vor diesem Haus niedergestürzt. Unter Verwendung der stehengebliebenen Umfassungswände schuf Michael Philipp Boumann (1747-1803) eine leicht abgewandelte Interpretation des Vorgängerbaues.

Seit dem Wiederaufbau 1796/97 bildete das Wohnhaus mit dem benachbarten Eckhaus Nr. 11 ein gestalterisches Ensemble. Die Grundstücke Am Alten Markt 7 und 8 werden zusammen bebaut.

Die Quellenlage erlaubt die Rekonstruktion der Fassaden zum Alten Markt und zur Anna-Flügge-Straße (ehemalige Kaiserstraße). Für eine Rekonstruktion der Hoffassaden (die vermutlich sehr schlicht gestaltet waren) und innerer Gebäudestruktur sind die Unterlagen hingegen nicht aussagekräftig genug.

## Alter Markt 11

Der Vorgängerbau des Gebäudes Alter Markt 11 (historisch Nr. 8) „hatte die Form der fünfsichtigen Typenbauten aus der Zeit des „Soldatenkönigs“ Friedrich Wilhelm I., die zwischen 1722 und 1740 entstanden und in den barocken Stadterweiterungen noch vorhanden sind. Bei dem Gebäude Nr. 8 handelte es sich ebenfalls um ein fünfsichtiges barockes Typenhaus von ca. 1724, über dessen vortretenden Mittelrisalit sich das typische Zwerchhaus mit Dreiecksgiebel befand. Die Häuser besaßen eine massive, geputzte Straßenfassade, während die restlichen Außen- und Innenwände aus Fachwerk konstruiert waren. Der über der Eingangstür befindliche Vorsprung mit Reklametafeln (siehe nebenstehendes Foto) stammt aus dem späten 19. Jahrhundert und ist demnach gestalterisch nicht relevant.<sup>3</sup>

Die "behutsame Wiederannäherung an das charakteristische, gewachsene historische Stadtbild" bezieht sich insbesondere auf die Wiederherstellung des alten Stadtgrundrisses sowie die Wiedererrichtung ausgewählter, besonders bedeutender, repräsentativer Bauten oder Fassaden aus der Zeit Friedrichs II. Diese Bauten sind oftmals nach italienischem Vorbild entstanden und treten auch stadträumlich miteinander in Verbindung. Besondere Vorgaben zur Architektur haben sich im bisherigen Prozess nach dem Leitbautenkonzept nur aus dieser besonderen Bedeutung ergeben.

Die Vorgängerbebauung Alter Markt Nr. 8 besitzt quasi als Relikt an diesem Ort – jedoch nicht als zu sichernde Gebäudekategorie – eine eigene stadthistorische und stadträumliche Bedeutung. Aus diesem Grund wird lediglich die Interpretation architektonisch-gestalterischer Zitate des Originals erfolgen. Weitergehende Vorgaben (bspw. zur Einhaltung der historischen Trauf- und

<sup>3</sup> A. Kitschke, Büro Redlich (Stellungnahme vom 23.2.2022)

Firshöhe oder der besonderen Dachform) entsprechen nicht der bisherigen Linie im Leitbautenkonzept.

## 4 Blockkonzept – Konkretisierung Leitbautenkonzept

### 4.1 Städtebauliche Struktur

Grundsätzlich orientieren sich die Kubaturen (Trauf- und Firshöhen) der historischen Parzellen an der historischen Bebauung. Bezogen auf die Gestaltung ist die südwestliche (Eck-)Fassade als Leitfassade in der vorderen Gebäudeebene gemäß dem zerstörten Original als „Erinnerungsarchitektur“ wiederherzustellen. Für das Gebäude gelten daher besondere Vorgaben.

Generell sind spezielle gebäude- bzw. parzellenbezogene Lösungen über die Vorgaben des jeweiligen Gebäudepasses geregelt.

Für die "neuen" Parzellen auf der Blockostseite gibt es modifizierte Vorgaben zur architektonischen Gestaltung, Dachform sowie zur Trauf- und Firshöhe. Hintergrund ist, dass - ähnlich wie bereits bei den "Fugengebäuden" in den Blöcken III und IV - eine sichtbare Unterscheidung von Gebäuden auf historischen Parzellen einerseits und Gebäuden auf neu entstandenen Parzellen andererseits erreicht werden soll. Aus diesem Grund sollen die räumlich besonders wirksamen Traufen höher angesetzt werden, als die der Leitfassade. Ebenso werden die Parzellen breiter angelegt, als die übrigen historischen Parzellen. Die Firshöhe überschreitet hingegen die Höhe des Gebäudes mit der Leitfassade nicht.

Größere Gestaltungsfreiheit soll auch für die Dachform gelten. Die Ausprägung der Dächer soll sich aus dem Wettbewerb durch die unterschiedlichen Vorschläge der Architekten ergeben und durch das Preisgericht beurteilt werden. Es werden daher nur zurückhaltende Vorgaben zur Dachform gemacht (siehe Kap. 3.2).

Mit dem unterschiedlichen Umgang von Bebauung auf historischer und auf nicht-historischer Parzellierung wird der Prozess der Veränderung in der Potsdamer Mitte ablesbar gemacht und es können neue Akzente gesetzt werden, die weit über eine "Wiederherstellung" hinauszeigen.

Hinsichtlich der Hofbebauung im Block V wurden unterschiedliche Varianten der Bebauung - mit Remisen, Seitenflügel/Quergebäude und Erdgeschossweiterungen - geprüft. Innerhalb des Hofbereichs ist eine Bebauung mit maximal drei Geschossen plus Dach möglich. Die Gebäudetypen können sowohl als Erdgeschossweiterung, Seitenflügel oder auch als Remisen ausgebildet werden, mit einer maximalen Flächeninanspruchnahme von 25 % der Hoffläche. Auch hier werden Vorschläge im durchzuführenden Wettbewerbsverfahren erwartet und sollen den Architekt\*innen eine hohe Gestaltvarianz eröffnen. Ziel ist die Schaffung einer qualitativ hochwertigen vielfältigen Innenhofentwicklung mit hoher Aufenthaltsqualität. Ziel ist die Schaffung einer qualitativ hochwertigen Innenhofentwicklung mit Aufenthaltsqualität.

## 4.2 Fassadenabwicklungen

Mit der weitgehenden Wiederherstellung der historischen Trauf- und Firsthöhen wird das Ziel verfolgt, ein lebendiges und abwechslungsreiches Straßensbild zu erhalten, wie es für die Potsdamer Innenstadt typisch ist. In Verbindung mit den unterschiedlichen Gebäudebreiten sollen "besondere" Architekturen entworfen werden, durch die das neue Stadtquartier einen eigenständigen Charakter im städtebaulichen Ensemble rund um den Alten Markt erhält und dennoch einen erkennbaren Übergang zur Zeilenbebauung der 1960er Jahre im „Zentrum Süd“ formuliert.

Die "Schnittkante" an den beiden Eckgebäuden der Ostseite des Blockes zeigen den Bruch und definieren zugleich den stadträumlichen Übergang.

Im Rahmen der Untersuchung wurde die sich ergebende Höhenentwicklung an den Straßenzügen im gebauten Zustand zeichnerisch geprüft. Das Ergebnis ist in den folgenden Abbildungen als Fassadenabwicklung abgebildet.

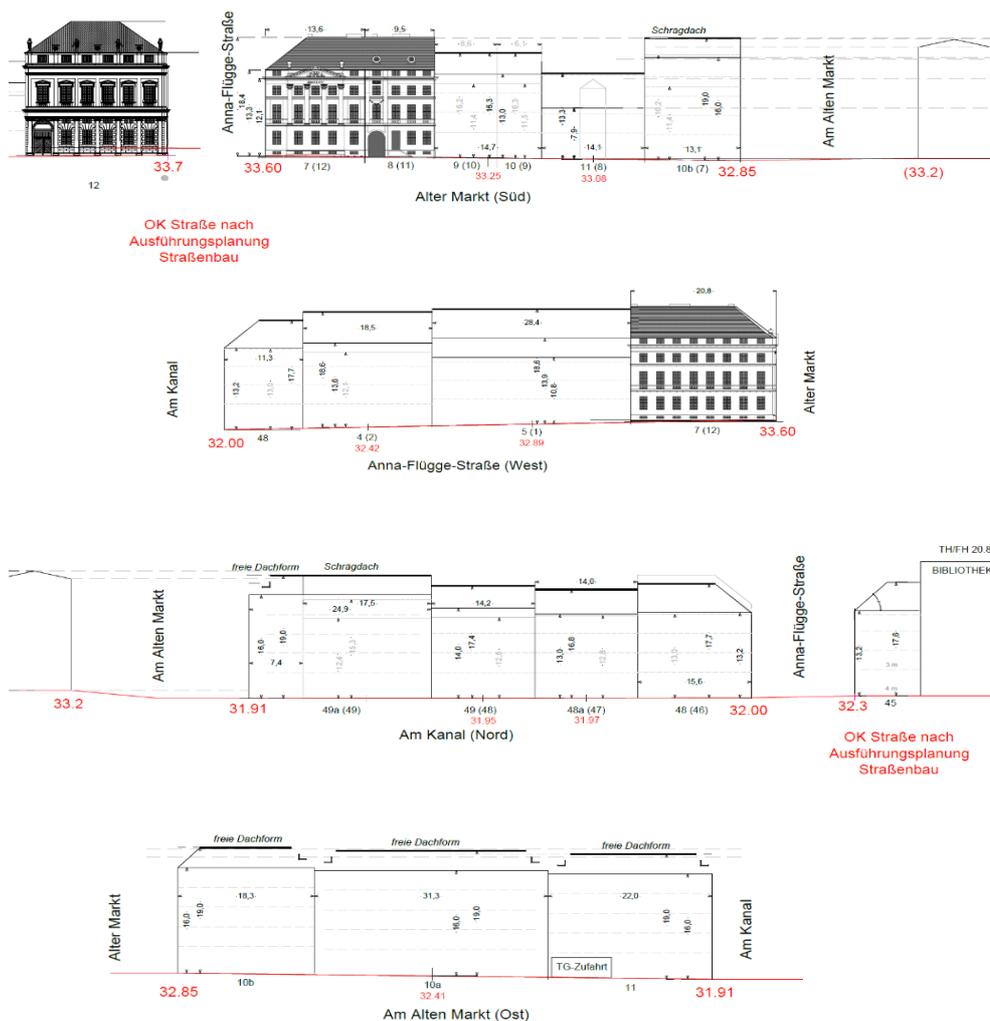


Abbildung: Fassadenabwicklungen

### 4.3 Blockkonzept/Strukturplan

Das Blockkonzept bildet die räumlichen Vorgaben für die Entwicklung des Blocks ab. In der Vorderhauszone betrifft dies vor allem die Gebäudekategorie gemäß den formulierten Leitlinien, die maximale Geschossigkeit und die Dachform. Für den Hofbereich ist das die maximale Bebaubarkeit der Fläche, sowie die maximale Geschossigkeit.

Die Vorderhäuser auf den Parzellen Alter Markt 7 und 8 sind in der Kategorie 3 "Leitfassade - nach historischem Vorbild wieder zu errichtende Straßenfassade" - dargestellt (rot). Die restlichen historischen Parzellen haben eine Darstellung in der Kategorie 5 als "Gebäude und Fassaden entsprechend der allgemeinen Leitlinien auf historischen Parzellen" (braun). Die Vorderhauszonen der neuen Parzellen sind in der Kategorie 6 als Gebäude und Fassaden mit von den Leitlinien abweichenden Gestaltvorgaben dargestellt (beige).

Die straßenseitige Geschossigkeit der Leitfassade wird mit III plus Dach festgelegt. Die restlichen historischen Parzellen sollen mit einer maximalen Geschossigkeit IV plus Dachgeschoss und auf den nicht historischen Parzellen an der Ostseite V plus Dachgeschoss ausgebildet werden.

Die Firstlinie ist schematisch dargestellt und schreibt für die südliche, nördliche und westliche Blockkante straßenseitig ein Schrägdach vor. An der Ostseite gibt es keine Vorgabe für die Dachform.

Unter dem gesamten Block ist eine Fläche mit der Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage bzw. von Kellern gekennzeichnet. Die straßenseitige kombinierte Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist auf der Parzelle Am Alten Markt 11 an der östlichen Parzellengrenze verortet. Darüber hinaus sind Bereiche für Durchgänge zum Hof dargestellt (an der West- und an der Ostseite des Blocks, private Durchgänge in den Hof, die unabhängig von einem Gebäudezugang funktionieren). Auf dem Platz Alter Markt westlich der Nikolaikirche ist eine Anlieferzone dargestellt, die zur Anlieferung der östlichen und südlichen Blockparzellen genutzt werden soll.

Eingetragen sind auch die Abgrenzungen der vorgesehenen Architekturlose.



**Blockkonzept Block V**  
Strukturkonzept

- Vorderhauszone auf historischen Parzellen (mit Löffelfassade) mit max. Geschossigkeit (hier: IV+Dach)
- Vorderhauszone auf nicht-historischen Parzellen (mit tiefer Dachform) mit max. Geschossigkeit
- Schematische Darstellung Firstlinie (Straßenseitig: Satteldach)
- Zone Hofbebauung (mit max. GRZ und max. Geschossigkeit)
- Bereich für privaten Durchgang im EG
- Fläche für eine Tiefgarage und Mieterkeller
- straßenseitige, kombinierte TG-Zu- und Ausfahrt
- Straße Kategorie 1 (Am Kanal)
- Straße Kategorie 2 / Straße perspektivisch
- Potenzialbereich für Aufstellflächen zur Anlieferung
- Abgrenzung Architekturlose
- Historische Parzellengrenze als Gestaltungselement
- Höhen gemäß Straßenausbauplanung

**Konkretisierung Integriertes Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte**

Stand 16.6.2022

Maßstab 1:500 (m Original DIN A3)



**Planergemeinschaft**

Abbildung: Blockkonzept

## Anlieferung

Die Anlieferung der Parzellen soll weitgehend über die Anlieferzone Alter Markt erfolgen (westlich der Nikolaikirche) Die Andienung über die Anna-Flügge-Straße oder Am Alten Markt ist nutzungsabhängig abzustimmen.

## 4.4 Nutzung

Es soll ein sozial und funktional gemischtes Quartier mit einem überwiegen- den Wohnanteil und gewerblicher Nutzung entstehen. Es ist ein breites An- gebot unterschiedlicher Wohnungstypen vorgesehen, das eine soziale Mi- schung im Gebiet fördert. Damit entstehen differenzierte Mietwohnungsange- bote im belegungsgebundenen Segment und die Integration von Sonder- wohnformen ist möglich.

Für eine möglichst flexible Nutzungsverteilung sind folgende Grundsätze zu beachten:

- insgesamt 70-80 % Wohnen und 20-30 % Gewerbe
- im Erdgeschoss öffentlich zugängliche gewerbliche Nutzung, alternativ ist Wohnnutzung auf der mittleren Parzelle der Ostseite (Am Alten Markt) möglich
- das 1. und 2. OG ist sowohl gewerblich als auch für Wohnen nutzbar
- ab dem 3. OG sind die Geschosse dem Wohnen vorbehalten
- abweichend können einzelne Parzellen (bis zu drei) vollgewerblich genutzt werden, soweit mindestens 70 % der Geschossfläche im Gesamtblock (ohne Einrechnung von Untergeschossen) für Wohnen nachgewiesen werden.
- Gewerbe ist im Hof bis 50 % zulässig

## 4.5 Städtebauliche Kennzahlen

Basis für die Berechnung der Gesamt-BGF ist die Geschossigkeit gemäß Blockkonzept und der Inhalt der parzellenbezogenen Gebäudepässe. Darge- stellt werden zwei mögliche Szenarien der Nutzungsverteilung nach dem beschriebenen Nutzungskonzept.

## Verteilung 80 % Wohnen/20 % Gewerbe

	m <sup>2</sup> BGF	m <sup>2</sup> Nutzfläche (72%)	Wohneinheiten (Ø 55 m <sup>2</sup> /WE)
<b>Gesamt</b>	<b>17.635</b>	<b>12.698</b>	<b>185</b>
Wohnen	14.108	10.158	
Gewerbe	3.527	2.540	

Angaben sind ca.-Werte

## Verteilung 70 % Wohnen/30 % Gewerbe

	m <sup>2</sup> BGF	m <sup>2</sup> Nutzfläche (72%)	Wohneinheiten (Ø 55 m <sup>2</sup> /WE)
<b>Gesamt</b>	<b>17.635</b>	<b>12.698</b>	<b>162</b>
Wohnen	12.345	8.888	
Gewerbe	5.291	3.809	

Angaben sind ca.-Werte

## Verkehr und Öffentlicher Raum

Die zukünftige verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt im Einklang mit den Strategien einer nachhaltigen Mobilitätswende in der Landeshauptstadt Potsdam, ausgerichtet auf die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und die Förderung des Umweltverbundes (Fuß-, Rad- und öffentlicher Personennahverkehr).



Abbildung: Fassadenabwicklungen

Der entsprechenden Konzeption des Blocks V als "autoreduziertes" urbanes Quartier liegen die folgenden Erschließungsprinzipien zugrunde:

- Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist über die Straßen Am Kanal, Anna-Flügge-Straße, Alter Markt und Am Alten Markt sichergestellt.
- Der öffentliche Straßenraum bleibt stellplatzfrei mit Ausnahme ggf. eines Stellplatzangebotes für mobilitätseingeschränkte Besucherverkehr.
- Der Nachweis an Pkw-Stellplätzen gemäß der Potsdamer Stellplatzsatzung für das Quartier kann in einer Tiefgarage erfolgen; mit einer Reduzierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl auf ca. 70-90 Stellplätze (davon von 2-4 Behindertenstellplätze). Erschlossen wird die Tiefgarage – im Realisierungsfall - über eine kombinierte Zu- und Ausfahrt an der Straße Am Alten Markt. Mit der Lage auf der nördlichen Parzelle wird der Verkehr von dem zentralen Platz „Alter Markt“ in der Mitte ferngehalten.
- Der nachzuweisende Bedarf an 250 Fahrradstellplätzen für Bewohner wird in Mieterkellern (75 %) und für Beschäftigte in einer zentralen Abstellanlage in der Tiefgarage geschaffen. Im Blockinnenbereich werden die verbleibenden Fahrradstellplätze für Besucher und für ca. 35 Sonderfahräder

errichtet. Entsprechende Zugänge von den Gebäuden in den Hof sowie durch zwei – von den Hauseingängen unabhängige – Durchgänge an der West- und Ostseite des Blocks sichern die Erreichbarkeit der Fahrradstellplätze im Blockinnenbereich für die Bewohner und Nutzer.

Ausgerichtet auf das verkehrsplanerische Ziel, den Bedarf an Pkw-Stellplätzen zu reduzieren, die Verlagerung der Pkw-Stellplatznachfrage in die Umgebung zu vermeiden und ein hohes Maß an Wohn- und Umweltqualität zu garantieren, ist in dem Block V geplant, zahlreiche multimodale Mobilitätsangebote für die Bewohner und Beschäftigte zu schaffen. Das blockbezogene Mobilitätsmanagement umfasst die folgenden Bausteine:

- Schaffung von Bikesharing-Angeboten (verschiedene Modelle, wie E-Bikes, Lastfahrräder, Anhänger), witterungsgeschützt im Blockinnenbereich oder auch in Durchgängen.
- Bereitstellung von Serviceleistungen (Selbsthilfe-Werkstatt, Werkzeug/Fahrradpumpe, Reparaturservice) "rund um das Rad".
- Schaffung von Carsharing-Angeboten (stationsabhängiges Carsharing für Bewohner, Corporate-Carsharing für Beschäftigte), untergebracht in der Tiefgarage.
- Förderung von Fahrgemeinschaften (Ridesharing/Peer-to-peer-Sharing).
- Einführung von Sondertarifen für Bewohner/Beschäftigte des Quartiers für die Nutzung der Sharing-Angebote.

Die räumlich-funktionale Verknüpfung der Angebote sollte in einem "kleinen" Mobilitäts-Hub und "Mikro-Depot", in dem Serviceleistungen für das Bike- und Car-Sharing, Beratungsleistungen für die Quartiersmobilität und Logistikleistungen (Paketannahme) zentral für den Block V gebündelt werden, erfolgen. Alle Leistungen sollten auch ergänzend digital, z. B. über eine Quartiers-Mobilitäts-App abrufbar und buchbar sein.

Ziel ist die Umsetzung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes, das zudem die Nutzung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes unterstützt und mit gewährleistet.

## 5 Gebäudepässe und Hofpass

Aufbau und Inhalt der Gebäudepässe für den Block V orientieren sich an den bereits für die Blöcke III und IV erarbeiteten Grundstücks- bzw. Gebäudepässen. Grundlegend sind die parzellengenauen Kennzahlen dargestellt. Daneben gibt es konkret zu beachtende Vorgaben für Gestaltung und Nutzung sowie Empfehlungen für Gestaltung und Nutzung, die berücksichtigt werden können. Die Einhaltung der Vorgaben und der Umgang mit den Empfehlungen werden im späteren Wettbewerbsverfahren bewertet.

In den Gebäudepässen sind für die Vorderhäuser Vorgaben und Empfehlungen zu folgenden Aspekten enthalten:

- Straßenseitige Trauf- und Firsthöhe (mit Höhenreferenz Gelände)
- Bebauungstiefe
- Nutzungen im EG und den OGs
- Hauseingänge (straßenseitig, barrierefrei, Zugang zum Hof)
- Fassadengestaltung
- Flächenanteil Fensterflächen/Fensterformat
- Dachform und Geschossigkeit
- Materialien Dach/Fassade
- Mieterkeller, Gebäudetechnik, Stellplätze PKW/Fahrräder (Untergeschoss)

Darüber hinaus werden besondere Hinweise zu den Themen Sondernutzung im öffentlichen Raum, Anlieferung, Müllentsorgung sowie zu Ermittlung des Stellplatzbedarfs und Unterbringung der Stellplätze sowie zu Spielplatzfläche im Hof gegeben.

Für Block V wurde aufgrund der besonderen Situation der Entwicklung und Vermietung durch einen Eigentümer ein Hofpass für die Hoffläche erstellt, der Bebauung und Nutzung regelt.

In den Objektblättern im Anhang zu den Gebäudepässen ist anhand aller bis 2016 ausgewerteten archivalischen Quellen die jeweilige Baugeschichte der Vorgängergebäude beschrieben. Die Standorte und Signaturen dieser bislang bekannten Quellen sind angegeben, so dass sich das entwerfende Architekturbüro intensiv mit diesen Dokumenten auseinandersetzen kann.

## 6 Abweichungen Ziele und Leitlinien

Im Rahmen der Fortschreibungen des Leitbautenkonzeptes wurden die Ziele und Leitlinien zu den unterschiedlichen Blöcken I - V jeweils auf die Besonderheiten angepasst und modifiziert. Für den Block V wurden folgende wesentliche Modifizierungen vorgenommen:

- das Ziel der Entwicklung eines urbanen Nutzungsmixes wurde konkretisiert, dass das Wohnen im mietpreis- und belegungsgebundenem Segment (Mietwohnungsbau) entwickelt wird
- für die Integration öffentlicher kultureller und gewerblicher Nutzungen wurde die vollgewerbliche Nutzung für einzelne Parzellen eröffnet.
- für die neuen Parzellen, die nicht zum historischen Stadtgrundriss gehören, (östliche Blockkante) wurden Gestaltvorgaben weiter gefasst; entsprechend mit größeren Spielräumen festgelegt:
  - Bei den Gebäuden auf den neuen Parzellen sind höhere Fensterflächenanteile und liegende Fensterformate zulässig
  - zulässig sind Dachflächenfenster, Dachgauben sowie allgemein die Ausbildung einer freien Dachform (zum Alten Markt mit Einschränkungen).
  - Zudem ist in Teilen das Wohnen im Erdgeschoss zulässig
- Zum Verkehr wurde das Ziel eines alternativen Mobilitätskonzepts formuliert, in dessen Rahmen eine Reduzierung der Pkw-Stellplätze erfolgen kann.

## 7 Zusammenfassung Blick auf das Gesamtensemble rund um den Alten Markt – Blöcke I bis V

Ziel des Leitbautenkonzepts für die Potsdamer Mitte ist die Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss zur Schaffung urbaner nutzungs-gemischter und lebendiger Stadtquartiere rund um den Alten Markt. Der Block V ist bildlich der „Schlussstein“ für den Prozess der Wiederherstellung.

Die benachbarten Blöcke I – IV befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Entwicklung. Im Block I - Havelufer / Alte Fahrt -sind alle Gebäude fertiggestellt und der öffentliche Raum der Haveluferpromenade ist realisiert. Der Block II ist zu großen Teilen realisiert, die Fertigstellung der Bauprojekte erfolgt in 2022. Die durch das Land Brandenburg in Umsetzung befindliche Synagoge wird in 2024 fertiggestellt.

Im Sommer 2016 erfolgte die Konkretisierung des Leitbautenkonzepts für die Blöcke III und IV nördlich des Brandenburger Landtages. Block III ist mittlerweile im Bau und für den Block IV wurde im Mai 2022 die Auswahl der zu realisierenden Baukonzepte für zwei Lose vorgenommen; für die weiteren zwei Lose werden die wettbewerblichen Verfahren der öffentlichen Bauherren in 2023 abgeschlossen.

Durch die zeitlich nacheinander erfolgten Blockentwicklungen und Konzeptvergaben der Grundstücke konnten die jeweiligen Einzel-Prozesse evaluiert werden und als Erkenntnisprozess aufeinander aufbauen. Obschon im Grundsatz die gleichen Prinzipien und Prämissen der städtebaulichen und architektonischen und Gestaltung und Nutzungsentwicklung angewendet

werden, waren bei jedem Block spezifische Anforderungen und Modifikationen erforderlich. Mit den Blockkonzepten für die Blöcke I und V liegt nunmehr die vollumfängliche Konkretisierung des Leitbautenkonzepts als Grundlage für die bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung vor.

Diese werden zudem zur langfristigen Sicherung der Sanierungsziele (über den Zeitraum der Sanierungssatzung hinaus) über Bebauungspläne gesichert.

Damit sind die Voraussetzungen für die Entwicklung des städtischen Gesamtensembles rund um den Alten Markt – als zentraler Platz der Innenstadt – geschaffen.

Die Umsetzung der Vorhaben erfolgt bis 2030 und damit im zeitlichen Rahmen der Sanierungssatzung.