



Betreff:

öffentlich

Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte", Konkretisierung des Integrierten Leitbautenkonzepts, Vergabeverfahren für den Block IV

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	08.05.2020
	Eingang 502:	08.05.2020
	10/SVV/0412	

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
03.06.2020		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Zur weiteren Konkretisierung der Beschlüsse 10/SVV/0412 („Integriertes Leitbautenkonzept“) und 16/SVV/0269 („Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes für die Blöcke III und IV“) soll die Entwicklung des Blockes IV entsprechend des in **Anlage 1** dargestellten Blockkonzeptes sowie unter Beachtung der angepassten Ziele und Leitlinien gemäß **Anlage 2** erfolgen.
2. Bestandteil der Ausschreibung der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke in Block IV sind die parzellenbezogenen konkretisierenden Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung in den Gebäudepässen gemäß **Anlage 3**.
3. Für die Ausschreibung/Vergabe der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke des Blockes IV mit 4 Losen laut Losplan gemäß **Anlage 4**, sind die Verfahrensgrundsätze gemäß **Anlage 5** anzuwenden. Für alle Lose ist zur Umsetzung der Gestaltanforderungen ein wettbewerbliches Verfahren durchzuführen.
4. Das Los 1 wird zum gutachterlich ermittelten Neuordnungswert direkt an die ProPotsdam GmbH vergeben. Das direkt an das Bildungsforum angrenzende Gebäude soll vorrangig der Nutzung öffentlich/gewerblicher Nutzungsinteressenten aus dem Bildungsforum dienen. Die entsprechend der Gebäudepässe für das Los 1 definierten Geschossflächen für Wohnen sind mit gefördertem und gebundenem Wohnraum herzustellen.
5. Das Los 2 wird zum gutachterlich ermittelten Neuordnungswert direkt an das Land Brandenburg oder einen geeigneten Partner vergeben, um studentisches Wohnen zu errichten.
6. Für die Lose 3 und 4 wird ein Vergabeverfahren gemäß **Anlage 5** durchgeführt. Die Grundstücksvergabe erfolgt zum gutachterlich ermittelten Neuordnungswert durch Anhandgabe an die im Verfahren ausgewählten Bestbieter oder bei Absage an dessen Nachrücker.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

- Ja, in folgende OBR:
- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
 - zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung der vorbereiteten Vergabeverfahren, der beiden Bebauungsplanverfahren sowie aller damit vorbereiteten Ordnungsmaßnahmen sowie die Neuerrichtung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt aus dem Treuhandvermögen "Potsdamer Mitte".

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
1	0	2	1	1	110	große

Begründung:

Die Beschlussfassung reiht sich in die unter Beschlusspunkt 1 benannten Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Konkretisierung des „Integrierten Leitbautenkonzepts“ ein.

Das Integrierte Leitbautenkonzept ist Ergebnis eines intensiven Planungs-, Diskussions- und Entscheidungsprozesses, der 1990 mit dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Potsdam zur behutsamen Wiederannäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild eingeleitet wurde. Das Integrierte Leitbautenkonzept formuliert die grundlegenden Gestaltungs-, Nutzungs-, Vermarktungs- und Verkehrsanforderungen für den zentralen Bereich der Potsdamer Mitte um den Alten Markt. Diese Anforderungen wurden für das Vergabeverfahren zum Block III mit dem Beschluss 16/SVV/0269 fortgeschrieben.

Ziele:

Auf der Grundlage gemachter Erfahrungen in vorangegangenen Vergabeverfahren in der „Potsdamer Mitte“ sowie deren Umsetzung (vom Entwurf, über den Genehmigungsprozess bis hin zur Realisierung) werden mit der vorliegenden Beschlussvorlage weitere Details in Bezug auf die Vergabe der Grundstücke im Block IV geschärft und aktualisiert. Dies dient der Erreichung und Sicherung insbesondere folgender Ziele:

- Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung
- Entwicklung eines innerstädtisch gemischt genutzten Quartiers
- Deutliche Erhöhung des Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum für definierte berechnete Einkommensgruppen in einer Mischung aus
 - gefördertem Wohnungsbau gemäß MietwohnungsbauförderR des Landes Brandenburg und
 - gebundener mietpreisgedämpfter Wohnungsbau (sinngemäße Anwendung im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ gemäß DS 20/SVV/0081 – Baulandmodell, Pkt. 3.5.3.)
- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum
- Stärkung der Funktion innerstädtischen Wohnens für Studierende
- Verlängerung der Lauf-/Bindungszeiten für den mietpreisgedämpften Wohnungsbau über einen Mindestzeitraum von 20 Jahren hinaus (bis zu 30 Jahre)
- Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten der zukünftigen Bebauung
- Sicherung einer vielschichtigen Bauherrenschaft

Die Entwicklung des Blocks IV erfolgt auf Grundlage des fortgeschriebenen Blockkonzeptes (gemäß Anlage 1).

Die Ziele und Leitlinien (Anlage 2) und die Gebäudepässe (Anlage 3) wurden in Details geschärft, um im Vergabeverfahren Klarheit über in vorangegangenen Verfahren behandelte Fragestellungen – insbesondere gestalterischer Art – zu schaffen. Die Ziele und Leitlinien sind insofern als 2. Fortschreibung zu verstehen. (Ursprüngliche Fassung zum Integrierten Leitbautenkonzept und die Grundstücksvergabe in den Blöcken I und II (10/SVV/0412), 1. Fortschreibung zum Vergabeverfahren Block III (16/SVV/0269 mit 16/SVV/0776)).

Bildung von Bieterlosen

Gegenüber Block III werden die zu vergebenden Parzellen in sogenannte „Bieterlose“ zusammengefasst (Anlage 4). Eine Vergabe straßenseitig benachbarter Lose an einen Bieter ist nicht zulässig.

Die Bildung von 4 Bieterlosen dient vor allem dazu, bautechnische, bauphysikalische und wirtschaftliche Synergien zu ermöglichen. Grundlegender Bezug sowohl der Gestaltung als auch der Nutzung der künftigen Gebäude bleibt jedoch die zwingend herzustellende gestalterische Ablesbarkeit der einzelnen Parzellen (13 Stück).

Bildung von Architektenlosen

Um auch unterschiedliche architektonische Gestaltsprachen für die einzelnen Häuser auf den 13 Parzellen entstehen zu lassen, erfolgt neben der Einteilung in die sogenannten „Bieterlose“ eine weitere Unterteilung in sogenannte „Architektenlose“ (Anlage 5b). Diese Unterteilung orientiert sich an den Gebäudekategorien des Integrierten Leitbautenkonzeptes. Dadurch wird sichergestellt, dass die entstehenden Fassaden der im Block überwiegenden Gebäudekategorie 5 (insgesamt 10 Gebäude) durch unterschiedliche architektonisch-gestalterische „Handschriften“ gekennzeichnet sind.

Die ProPotsdam GmbH stellt laut Gebäudepässen (Anlage 3) im Los 1 neben den Erweiterungsflächen für das Bildungsforum verpflichtend ausschließlich gebundenen Wohnraum her. Hier sollen Mittel des Landes Brandenburg gemäß der MietwohnungsbauförderR zum Einsatz kommen.

Die Bieter auf die Lose 3 und 4 können freiwillig Angebote an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum machen. Sie konkurrieren in der ersten Stufe des Auswahlverfahrens um das Nutzungskonzept und den Flächenanteil an gebundenem Wohnraum. Welches Angebot gemacht wird und ob geförderter oder preisgedämpfter Wohnraum angeboten wird, ist freigestellt. Zudem sollen im preisgedämpften Bereich zeitliche Bindungen über 20 Jahre hinaus angeboten werden (bis zu 30 Jahre).

Die ProPotsdam GmbH ist als öffentlicher Auftraggeber zur Durchführung eines vergaberechtskonformen Vergabeverfahrens verpflichtet. Um bei dem verpflichtenden Moment der Herstellung geförderten Wohnraums auch die Wirtschaftlichkeit nicht außer Acht zu lassen, soll im Gegensatz zu den Losen 3 und 4 nur ein Architektenlos gebildet werden. Schon bei der Durchführung von zwei Wettbewerben gemäß RPW und unter Berücksichtigung der zusätzlichen Planungskosten bei Beauftragung von unterschiedlichen Planungsbüros für zwei Lose, würde sich eine Kostensteigerung von ca. 20 % ergeben. Das Ziel, geförderten Wohnraum für den Bestand der ProPotsdam GmbH zu schaffen, könnte dadurch wirtschaftlich und damit fördertechisch stark unter Druck geraten.

Um aber den im gesamten Block geltenden gestalterisch wichtigen Aspekt des Parzellenbezuges zu betonen, wird es im Wettbewerbsverfahren zum Los 1 ein zusätzliches Bewertungskriterium geben, welches die klare Ablesbarkeit unterschiedlicher Entwürfe der vier Hausfassaden auf der Grundlage der parzellenbezogenen Gebäudepässe besonders berücksichtigt.

Verfahrensgrundsätze

Die Verfahrensgrundsätze sind in der Anlage 5 zusammengefasst dargestellt. Im Folgenden werden wesentliche Punkte hierzu erläutert:

Die Vergabe erfolgt grundsätzlich als Konzeptvergabe. Das heißt, kein Los wird ohne Vorgaben veräußert. Die Vorgaben bilden sich aus den dieser Beschlussvorlage angefügten Anlagen.

In allen Losen ist verpflichtend ein wettbewerbliches Verfahren zur Gestaltung der Gebäude und zur Konkretisierung der jeweiligen Nutzungskonzepte durchzuführen. Die Auswahl der Konzepte wird durch eine Auswahlkommission vorgenommen, die analog des Vergabeverfahrens im Block III besetzt sein soll.

Die Lose 1 und 2 werden wie oben ausgeführt direkt vergeben. Bei den Losen 3 und 4 erfolgt eine Auswahl geeigneter Bieter über ein Interessenbekundungsverfahren einschließlich einer Bewertung der Nutzungskonzepte.

Die künftigen Bauherren der Lose 1 und 2 müssen in Eigenverantwortung ein wettbewerbliches Verfahren zum Baukonzept (Gestaltung) mit Konkretisierung der Nutzung durchführen. Aus diesem Verfahren schlagen sie dem Sanierungsträger, zuständig für das Grundstücksvergabeverfahren und der Auswahlkommission mindestens 3 Entwürfe für ihr Los gemäß Vorgabe aus den parzellenbezogenen Gebäudepässen vor.

Die künftigen Bauherren der Lose 3 und 4 müssen ebenfalls in Eigenverantwortung ein wettbewerbliches Verfahren zum Baukonzept (Gestaltung) mit Konkretisierung der Nutzung

durchführen. Auch diese unterbreiten dem Sanierungsträger und der Auswahlkommission mindestens 3 Entwürfe je Architektenlos vor.

Aus den Baukonzepten für die Architektenlose wird dann die Auswahlkommission anhand zuvor festgelegter Kriterien über die Grundstücke im gesamten Block eine Auswahl treffen. Der je Architektenlos ausgewählte Entwurf ist dann durch die künftigen Bauherren verpflichtend umzusetzen.

Vergabe der Grundstücke

Um die mit der Grundstücksvergabe verfolgten wohnungspolitischen Ziele zu sichern, erfolgt die Vergabe des Loses 1 direkt an die ProPotsdam GmbH. In diesem Los werden alle für Wohnzwecke geplanten Flächen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen hergestellt.

Ferner soll im westlich an das Bildungsforum angrenzenden Gebäude die Möglichkeit geschaffen werden, dringend benötigte Erweiterungsflächen aus dem Bildungsforum unterzubringen – zum Beispiel für die Volkshochschule (VHS). Das Erdgeschoss kann parzellenübergreifend mit dem Nachbargebäude sowie einer eingeschossigen Hofbebauung gedacht werden. Dies ist insbesondere für eine vorgesehene Erweiterung der Kinderbibliothek und ein ebenerdiges Wissenschaftsfenster der derzeit im oberen Geschoss des Bildungsforums befindlichen Wissenschaftsetage erforderlich. Im wettbewerblichen Verfahren ist eine direkte Verbindung des Neubaus mit dem Bildungsforum zu prüfen.

Die Vergabe des Loses 2 soll an das Land Brandenburg oder einen geeigneten Partner erfolgen. Aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam würde der Betrieb eines Studierendenwohnheims durch das Studentenwerk Potsdam das Ziel „bezahlbaren“ Wohnraums für Studierende sichern, da das Studentenwerk aufgrund seiner Funktion und Satzung an die BaföG-Sätze der Mieten gebunden ist. Dies dient auch der Umsetzung des Beschlusses 16/SVV/0195 („Studentisches Leben im historischen Stadtzentrum sichern“).

Sofern diese Vergabe – ggf. auch nachlaufend zu den übrigen Losen – nicht in absehbarer Zeit realisierbar sein sollte, kann die Vergabe analog der Vergabe zu den Losen 3 und 4 erfolgen. Erste Zielstellung bleibt trotzdem die in dem Gebäudepass verankerte Nutzung für studentisches Wohnen.

Die Vergabe der Lose 3 und 4 erfolgt in zwei Schritten.

Im ersten Schritt bewerben sich interessierte Bieter auf eines der beiden Lose. Voraussetzung sind die nachgewiesene Eignung (vergleichbare Referenzen, Finanzkraft). Die Auswahlkommission wählt dann losweise einen Bieter anhand des angebotenen Nutzungskonzepts und der angebotenen „Nutzungsprivilegien“. Diese sind:

- Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gemäß MietwohnungsbauförderR des Landes Brandenburg
- Gebundener mietpreisgedämpfter Wohnungsbau zu 9,50 € Einstiegsmiet (nettokalt)
- Anzahl an Wohnungen mit mindestens 5 oder mehr Räumen im gebundenen mietpreisgedämpften Wohnungsbau
- Verlängerung der Laufzeit der Nutzungsbindung über die Mindestzeit von 20 Jahren hinaus im gebundenen mietpreisgedämpften Wohnungsbau (bis zu 30 Jahre)

Abweichend von den Vorgaben für das Los 1 ist das Angebot für gebundenen („bezahlbaren“) Wohnraum bei den Losen 3 und 4 nicht verpflichtend. Da die Grundstücke aber zum Festpreis vergeben werden, die Mindestwohnanteile je Gebäude verpflichtend über die Gebäudepässe fixiert sind und die Gestaltung erst nachlaufend bewertet wird, handelt es sich hierbei um das einzige und maßgebliche Bewertungskriterium, um das die Bieter konkurrieren. Bedeutet: je größer der Anteil an Nutzungsprivilegien („bezahlbares Wohnen“), umso höher die Zuschlagwahrscheinlichkeit.

Im zweiten Schritt führen die ausgewählten Bestbieter auf Grundlage des Plans „Architektenlose“ (Anlage 5b) eigenständig ein wettbewerbliches Verfahren zur Erarbeitung ihrer Baukonzepte unter Beachtung der Nutzungsvorgaben und der im ersten Schritt ausgewählten Nutzungskonzepte durch. Die Auswahl durch die Auswahlkommission erfolgt dann wie bereits weiter oben dargestellt.

Vertragswerke

Aufgrund der guten Erfahrungen einer steuernden Funktion bekommen die künftigen Bauherren der Lose 3 und 4 die Grundstücke durch eine sogenannte Anhandgabe. Das bedeutet, sie agieren bereits wie Grundstückseigentümer, indem sie bspw. die Bauanträge stellen. Der Kaufvertrag und damit der Besitzübergang wird allerdings erst wirksam, wenn die formulierten Bedingungen gemäß Anhandgabevertrag erfüllt sind. Wesentliche Bedingungen werden sein:

- Vorlage einer Baugenehmigung auf der Grundlage des ausgewählten Baukonzeptes
- Gemeinsames Baulogistikkonzept
- Vereinbarung mit dem Bereich Wohnen der Landeshauptstadt Potsdam über das jeweilige Nutzungsprivileg



















Gemeinsam mit dem Abschluss von sogenannten Bauherrenverträgen zur gestalterischen Qualitätssicherung, über welche gestalterische Anpassungswünsche und -notwendigkeiten im Stadium nach der Entscheidung der Auswahlkommission überwacht werden (Bau- und Qualitätssicherung), kommt so ein starkes vertragliches Kompendium zum Tragen, um die verfolgten Ziele der Konzeptvergabe (Nutzung und Gestaltung) gesichert umsetzen zu können.

Die Lose 1 und 2 werden ebenfalls über die Bauherrenverträge zur gestalterischen Qualitätssicherung in der Umsetzung begleitet.

Anlagen:

- Anlage 1 – Blockkonzept Block IV (2 Seiten)
- Anlage 2 – Ziele und Leitlinien für die Entwicklung des Blocks IV (9 Seiten)
- Anlage 3 – Gebäudepässe Block IV (99 Seiten)
- Anlage 4 – Losplan „Bieterlose“ (1 Seite)
- Anlage 5a – Verfahrensgrundsätze für die Vergabe der Grundstücke in Block IV (5 Seiten)
- Anlage 5b – Losplan „Architektenlose“ (1 Seite)



-  Hauptgebäude-Zone (mit Gestaltungsleitlinien / Leitfassade)
-  Fugenbebauung
-  Zone Hinterhofbebauung (I- und II-geschossig)
- IV+** Geschossigkeit straßenseitig (+ Dach)
-  Firstlinie (Straßenseitig: Satteldach mit 35-45° Dachneigung)
-  Fläche für Unterbauung (Tiefgarage, Kellerräume etc.)
-  Hofdurchfahrt
-  Grundstücksübergreifende Nutzung zulässig (lt.Pass)
-  Parzelle mit straßenseitiger TG-Zu- und Ausfahrt
-  Parzelle mit straßenseitiger TG-Zu- und Ausfahrt (unter Bedingung)
-  Straße Kategorie 2 / Straße perspektivisch
-  Sackgasse
-  Potenzialbereich für Aufstellflächen zur Anlieferung
-  Sondernutzung im öffentlichen Raum (Potenzialbereich Außengastronomie)
-  Parzellengrenzen
-  Historische Parzellengrenze als Gestaltungselement (Los 2)
-  Dienstbarkeiten:
a) für Bildungsforum für Durchfahrt und Hofnutzung (Feuerwehr/Brandschutz, Ver- und Entsorgung etc.)
b) für Unterbauung zur Tiefgaragenanbindung
-  32.2 Höhen im Bestand
-  Zu erhaltender Baum (Platane)

Konkretisierung Integriertes
Leitbautenkonzept Potsdam

Stand 14.2.2020

Maßstab 1:500 (im Original DIN A3)

Planergemeinschaft












In Zusammenarbeit mit: Architekturbüro B. Redlich, Potsdam



Anlage 1 - Städtebaulicher Entwurf

Städtebaulicher Entwurf
Blockkonzept Block IV



-  Gebäude Planung Entwurf (Hinterhaus / Vorderhaus)
-  IV+ Geschossigkeit (Vorderhaus: straßenseitig + Dach)
-  Parzellengrenze
-  historische Parzellenteilung mit Gestaltungsrelevanz
-  Firstlinie
-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Planung bzw. im Bau (Umfeld)
-  Grünfläche privat / gemeinschaftlich oder öffentlich
-  Freifläche privat / gemeinschaftlich
-  Sonstige Freifläche (mit Möblierung) / Mischverkehrsfläche
-  Baum Bestand / Planung

Konkretisierung Integriertes
Leitbautenkonzept Potsdam

Stand 14.2.2020

Maßstab 1:500 (im Original DIN A3)

Planergemeinschaft

In Zusammenarbeit mit: Architekturbüro B. Redlich, Potsdam



Ziele und Leitlinien für die Potsdamer Mitte

2. Fortschreibung für den Block IV

Stand: 20. Februar 2020

Die im Folgenden in **fett** gesetzten Passagen sind ergänzt. Damit sind die wesentlichen inhaltlichen Veränderungen gegenüber der Beschlussfassungen 16/SVV/0269 und 16/SVV/0776 als 2. Fortschreibung dokumentiert. Ausschließlich redaktionelle Anpassungen und Nummerierungsänderungen sind im Sinne der Lesbarkeit nicht gekennzeichnet.

Am 1. September 2010 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam das Integrierte Leitbautenkonzept beschlossen. Es formuliert die grundlegenden Gestaltungs-, Nutzungs-, Vermarktungs- und Verkehrsanforderungen für den zentralen Bereich der Potsdamer Mitte um den Alten Markt zwischen Alter Fahrt und Am Kanal sowie beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße. Die Neubebauung an der Alten Fahrt stellte die erste Umsetzungsstufe des Integrierten Leitbautenkonzeptes dar. Die dem Leitbautenkonzept zugrundeliegenden Ziele und Leitlinien bildeten zusammen mit den Grundstückspässen die Vorgabe für das Vergabeverfahren für die Baugrundstücke durch den Sanierungsträger/ die Stadtverwaltung. Die Mitwirkung der Stadtverordnetenversammlung war im Rahmen des Verfahrens geregelt und sichergestellt.

Die Ziele und Leitlinien wurden auf der Basis der Erfahrungen der ersten Umsetzungsstufe am Havelufer (**Block I**) konkretisiert, weiterentwickelt und für das weitere Verfahren der zweiten Umsetzungsstufe des Leitbautenkonzeptes zur Entwicklung **des Blocks III** angepasst. **Auf der Grundlage der Erfahrungen aus den vorangegangenen Verfahren erfolgt nunmehr die weitere Konkretisierung der Ziele und Leitlinien im Vorfeld des Vergabeverfahrens für den Block IV. Für laufende Verfahren in den übrigen Blöcken gilt die jeweils zur Vergabe bestehende Fassung.**

Z Ziele für Entwicklung der Potsdamer Mitte

In der Potsdamer Mitte soll - vor dem Hintergrund und unter Berücksichtigung der historischen städtebaulichen und architektonischen Qualität - vorbildlicher Städtebau realisiert werden, der den kulturell-ästhetischen, sozialen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen für die Zukunft gerecht wird.

Im Erscheinungsbild der Potsdamer Mitte soll es grundsätzlich zwei Kategorien von Gebäuden geben:

1. Denkmalgeschützte, historische Bestandsgebäude (die heute bestehenden Gebäude wie Nikolaikirche etc.) und wiederherzustellende Gebäude bzw. Gebäudefassaden (betrifft im Gesamtgebiet acht Gebäude sowie das wiederhergestellte Stadtschloss),
2. Neubauten in zeitgenössischer Architektursprache, die den Umgebungsschutz **der Denkmale** und der Leitgebäude berücksichtigen und die sich an den Leitbauten, Leitfassaden und Leitlinien in Materialität, Proportion und Gestaltung orientieren.

Der dadurch entstehende Dialog zwischen "historisch / wiederhergestellt" und "neu" ist erwünscht. Anzustreben ist jedoch ein Quartier, das neben den Leitbauten und Leitfassaden durch eine zurückhaltende und sich einfügende, die anderen Gebäude respektierende und nicht übertrumpfen wollende Architektur geprägt wird. Nur so ergeben Leitbauten und Leitfassaden einen Sinn, und nur so werden Konflikte mit dem Umgebungsschutz der Denkmäler ausgeschlossen.

Die historischen Platz- und Straßenräume der Potsdamer Mitte mit ihren begrenzenden Fassaden von internationaler Bedeutung bildeten durch geometrische Bezüge und verbindende Gemeinsamkeiten mit Hilfe des damals üblichen Zirkelschlags eine harmonische städtebauliche Komposition, ein Werk der Stadtbaukunst von europäischer Bedeutung. Dieses Kunstwerk soll als Komposition möglichst weitgehend wiederhergestellt werden.

Von jedem Bauherrn zu respektierende Prinzipien:

- Hierarchisierung der baulichen Gestalt im Kontext zur Bedeutung im öffentlichen Raum und
- Herstellung einer Komposition und Korrespondenz zwischen den Gebäuden

Z.1 Städtebau

Z.1.1

Grundlage für den Wiederaufbau ist der historische Stadtgrundriss und die Maßstäblichkeit im Aufriss, die durch Parzellierung und Höhenentwicklung sicherzustellen ist. Die aufgrund verkehrlicher Anforderungen verbreiterte Friedrich-Ebert-Straße erfordert eine neue Bebauungslinie, die in Anlehnung an den Verlauf der historischen Straße (Hohewegstraße) erfolgen soll.

Z.1.2

Die **vorhandenen** Leitgebäude, der Leitbau und die Leitfassaden definieren die Maßstäblichkeit und den Qualitätsanspruch an die Neubauten bezogen auf den öffentlichen Raum und das jeweilige bauliche Ensemble, insbesondere bezüglich Kubatur, Gliederung, Gestaltung und Materialität.

Z.1.3

Für die Platzbereiche rund um den Alten Markt und den Steubenplatz gelten besonders hohe städtebauliche und architektonische Anforderungen. Einen weiteren Schwerpunkt bildet der Bereich der "Acht-Ecken" an der Friedrich-Ebert-Straße / Schwertfegerstraße / **Erika-Wolf-Straße**. In den übrigen Bereichen soll im Rahmen der städtebaulichen Vorgaben der Gestaltungsspielraum auch zum öffentlichen Raum größer sein. Denkmalrechtliche Belange sind im Rahmen des Umgebungsschutzes zu beachten.

Z.1.4

Innerhalb des gegebenen städtebaulichen Rahmens ist vorgesehen, dass die Gebäude ohne Leitfunktion an der Friedrich-Ebert-Straße, der **Erika-Wolf-Straße** und der **Anna-Flügge-Straße** in zeitgenössischer Architektursprache entstehen sollen.

Die Gebäude sollen den heutigen Anforderungen an ressourcenschonendes und klimagerechtes Bauen gerecht werden. Gestaltungsspielräume in den Hofseiten und Hofinnenräumen sollen genutzt werden.

Z.1.5

Es sind Bebauungstypen zu entwickeln, die unter Berücksichtigung der historischen Parzellenstrukturen und der unterschiedlichen Lagequalitäten ein breites Spektrum an Wohnformen und Mischnutzungen zulassen. Eine Abkehr von den historischen Parzellenstrukturen soll nur dann zugelassen werden, wenn die gewünschte Nutzung dies erfordert und die Vermarktung anders nicht sichergestellt werden kann. Die Architektur hingegen muss parzellenscharf klar ablesbar bleiben. Durch Handel, Dienstleistungen etc. soll ein Nutzungsmix entstehen, der die Lebendigkeit des Ortes fördert. Ein Anteil von rund 40 % gewerblicher Nutzung im Gesamtgebiet soll nicht überschritten werden.

Z.1.6

Die wieder entstehenden Straßenräume sind in qualitativollen Materialien, unter Rücksichtnahme der historischen Materialität und ihrer Anmutung, zu gestalten. Straßenmöblierung und Beschilderung ist auf ein Minimum zu beschränken, um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Ensembles zu vermeiden.

Z.1.7

Sondernutzungen sind außerhalb des Anliegergebrauchs nur in den Blockkonzepten als "Sondernutzungsflächen" dargestellten Flächen zulässig. Für die Gestaltung gelten die in L. 1.3.15 formulierten Regelungen.

Z.1.8.

Für die Zulässigkeit von Werbeanlagen gelten die Regelungen der Potsdamer Werbesatzung. Die Vorgaben für Gebiete mit besonderem Schutzstatus sind verbindlich anzuwenden. Die Werbeanlagen sind entsprechend gestalterisch an den architektonischen Entwurf anzupassen.

Z.2 Nutzungsmischung und Vermarktung

Z.2.1

Es soll ein lebendiger, attraktiver und nachhaltiger Nutzungsmix mit dem Schwerpunkt Wohnen realisiert werden. Dabei soll die Möglichkeit bestehen, dass insbesondere auch Bauherren und Bauherrngemeinschaften - Potsdamer Bürger - an geeigneten Stellen in dem Gebiet Eigentümer und Nutzer werden können. Vergabemodalitäten, wirtschaftliche, städtebauliche und Gestaltungsvorgaben sollen diese Anforderungen berücksichtigen.

Z.2.2

Die Nutzungen sind im weiteren Prozess in Zusammenhang mit den jeweiligen Vergabeverfahren für die Teilgebiete zu konkretisieren bzw. fortzuschreiben, um Entwicklungen innerhalb der rahmensetzenden Nutzungsstruktur für die einzelnen Baufelder im Gebiet zu berücksichtigen. Auf mindestens 1/3 der Wohnfläche sollen miet- und belegungsgebundene und Studentenwohnungen ermöglicht werden.

Z.2.3

Der Prozess der Grundstücksvergabe soll diskriminierungsfrei und transparent erfolgen, die angestrebte Qualität ist in dieser Phase abschließend sicherzustellen. Die Verfahrensstruktur für die Quartiere I und II soll auch für die zukünftige Entwicklung der Quartiere III, IV und V die Grundlage darstellen.

Z.2.4

Sobald es das Verfahren zulässt, werden die Entwürfe und Nutzungskonzepte der Öffentlichkeit vorgestellt.

Z.3 Verkehr

Z.3.1

Der motorisierte Individualverkehr hat für das Gebiet eine dienende Funktion. Das Gebiet soll nur so viel Kfz-Verkehr wie nötig und verträglich aufnehmen. Die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist zu sichern. Die Gestaltung und der Betrieb der Verkehrsinfrastruktur müssen sich den städtebaulichen Anforderungen, d. h. dem Ziel der Wiedergewinnung der historischen Mitte, unterordnen. Hierfür sind die rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend zu interpretieren und ggf. weiter zu entwickeln.

Z.3.2

Der motorisierte Individualverkehr und die Stellplätze sind auf das notwendige und verträgliche Maß zu beschränken. Gegebenenfalls sind Alternativstandorte für Stellplatzanlagen zu suchen.

Z.3.3

Die Trennwirkung von Straßen ist zu minimieren.

Z.3.4

Sichere und attraktive Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer sind zu gewährleisten.

L Leitlinien für die gestalterische Konzeption der Potsdamer Mitte

Präambel

Die Leitlinien gelten im Grundsatz für den gesamten Bereich des Integrierten Leitbautenkonzepts und werden mit der vorliegenden 2. Fortschreibung in Bezug auf den Block IV aktualisiert / konkretisiert.

Die Wiedergewinnung des Kerngebiets der Potsdamer Altstadt ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Ihr in Jahrhunderten gewachsenes Formbild wurde 1945 und in den folgenden Jahren weitgehend zerstört.

Rahmen gebend für die städtebauliche und architektonische Entwicklung dieses Sanierungs-

gebietes ist deshalb die 1990 von der SVV beschlossene Wiederannäherung an den historischen Stadtgrund- und -aufriß.

Die zeitgemäße Fortentwicklung verlangt Rücksicht auf

- den historischen Baubestand (Umgebungsschutz der Einzeldenkmale: Nikolaikirche, Altes Rathaus, Knobelsdorffhaus, Marstall u. a.),
- auf die bereits wieder hergestellten Fassaden des Landtagsgebäudes und der Gebäude in der Humboldtstraße (Palast Barberini und Leitfassaden Humboldtstraße 3/4),
- die zur Wiederherstellung vorgesehenen weiteren fünf Bürgerhausfassaden,
- die Einhaltung von Leitlinien, welche aus ortstypischen architektonischen Gestaltungsmerkmalen hergeleitet werden.

Potsdam-typische Gestaltungsmerkmale und überlieferte Gestaltungsregeln, die das eigenständige Wesen und die Atmosphäre dieser einstigen Residenzstadt geprägt haben, sollen im Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dies bewirkt eine Ensemblewirkung, einen behutsamen Übergang zur erhaltenen, umgebenden Bebauung und ermöglicht somit die Heilung und Ergänzung des „Gesamtkunstwerks Potsdam“.

Diese Vorgaben eröffnen zugleich die Möglichkeit einer geordneten und identitätsstiftenden städtebaulichen Entwicklung bei angemessener Berücksichtigung zeitgemäßer Erfordernisse und moderne Architektur.

Mit den folgenden Leitlinien wird der allgemeine Rahmen für die gestalterische Konzeption formuliert. Die Definition von konkreten Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen für die einzelnen Teilbereiche und Grundstücke sind Gegenstand der **Gebäudepässe**. Diese sind Grundlage für das Vergabeverfahren.

Es werden sechs Kategorien für Gebäude in der Potsdamer Mitte definiert, in die alle Gebäude eingeordnet sind:

- Kategorie 1: Leitgebäude - bestehendes Gebäude mit Leitfunktion
- Kategorie 2: Leitbau - nach historischem Vorbild wieder zu errichtendes Gebäude mit Leitfunktion (Palast Barberini)
- Kategorie 3: Leitfassade - nach historischem Vorbild wieder zu errichtende Fassade mit Leitfunktion
- Kategorie 4: Gebäude und Fassaden entsprechend der allgemeinen Leitlinien mit zusätzlichen besonderen Gestaltvorgaben
- Kategorie 5: Gebäude und Fassaden entsprechend der allgemeinen Leitlinien
- Kategorie 6: Gebäude und Fassaden mit von den Leitlinien abweichenden Gestaltvorgaben (die "Fugen")

Den Gebäuden mit Leitfunktion (Kategorie 1-3) kommen mehrere Aufgaben zu:

- Auf der städtebaulichen Ebene bilden sie die Eckpunkte für die Ableitung der Maßstäblichkeit.
- Auf der architektonischen Ebene setzen sie den Maßstab bezogen auf den Qualitätsanspruch und bilden die Grundlage für die gestalterischen Bezüge.
- Im räumlichen Kontext stellen sie den Zusammenhang für das Gesamtensemble her und

sind damit auch Träger der Erinnerung.

- Und - dies ist für die weitere Entwicklung auch von entscheidender Bedeutung - sie bilden aufgrund ihrer baugeschichtlichen Bedeutung den ideellen Hintergrund für den Nachhaltigkeitsanspruch, der an die Neubauten und ihre Zukunftsfähigkeit gestellt wird.

Im Grundsatz gelten für die Kategorien 3-5 die folgenden allgemeinen Leitlinien.

Allgemeine Leitlinien

L.1

Die städtebauliche Gestaltung soll sich an der Gestaltung der historischen Mitte zum Zeitpunkt vor der Zerstörung 1945 orientieren.

L.1.1

Neubauten sind mit der Architektur der sie umgebenden Gebäude, vor allem mit den bestehenden Leitgebäuden, Leitbauten sowie Leitfassaden (Kategorie 1-3), in Einklang zu bringen oder müssen gestalterisch mit ihnen in Kontakt treten / kommunizieren.

L.1.2

Es gilt folgender prinzipieller Grundsatz:

Der historische Straßenverlauf und die historischen Baufluchten der Blockrandbebauung soll berücksichtigt werden. Der historische Straßenverlauf und die historischen Baufluchten sind zu berücksichtigen.

L.1.3

Für die Straßenfassaden gelten folgende Grundsätze:

L.1.3.1

Alle Gebäude sind traufständig zu bauen.

L.1.3.2

Straßenseitig ist ein Grundsockel **und ein** Sockelgeschoss herzustellen.

L.1.3.3

Bei der Fassaden- und Dachgestaltung sind hochwertige Materialien zu verwenden, die den ortsüblichen Materialien der Potsdamer Innenstadt entsprechen (mineralische Putze und Anstriche, Stuck, matte Natursteine wie Sandstein, Zinkblech, Tonziegel).

Bei **der** Fuge kann davon abgewichen werden. **Hier** ist lediglich die Kubatur einzuhalten. Es wird jedoch ein besonders hoher Anspruch an die Gestaltqualität gestellt, um der Besonderheit dieser Fuge - die das Ergebnis der Verschiebung der Bauflucht aufgrund der Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße sind, gerecht zu werden.

Für alle Kategorien gilt: Straßenseitige Wärmedämmverbundsysteme, vorgehängte Fassaden, glänzende Oberflächen wie etwa polierter Granit oder glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

Die Angabe der Traufhöhen bezieht sich auf den obersten Abschluss der Straßenfassade. Eine ggf. darunterliegende Haupttraufe ist damit nicht gemeint. Darunterliegende Haupttraufen dienen der architektonischen Gliederung/Betonung der Fassade.

L.1.3.4

An den Platzkanten des Steubenplatzes, des Alten Marktes und des Acht-Ecken-Platzes sind Materialien zu verwenden, die mit denen der Leitfassaden korrespondieren.

L.1.3.5

Die Fensteröffnungen sollen 50 % der Fassadenfläche nicht überschreiten und hochstehend ausgebildet sein. Stark spiegelnde und reflektierende Fenstergläser sind unzulässig. **Dies gilt nicht für die Fuge.**

L.1.3.6

Die Plastizität der Fassaden soll gegenüber den Leitfassaden reduzierter ausgebildet werden. Wesentliche und prägende horizontale Gliederungselemente von benachbarten **Gebäuden der Kategorie 3 und 4** sind zu berücksichtigen. **Risalite in Wandstärke sind möglich.**

L.1.3.7

Die Integration von Originalbauteilen (Spolien) soll nach Möglichkeit lagegetreu sein.

L.1.3.8

Zur Stärkung der innerstädtischen Ensemblewirkung sind naturrote, nicht engobierte oder glasierte Dachziegel zu verwenden. **Dies gilt nicht für die Fugenparzelle.**

L.1.3.9

Die Gebäude müssen sich in die Kubatur der historischen Bebauung einfügen. Die Dachgestaltung soll in Ausprägung und Materialwahl mit den Leitfassaden korrespondieren.

An den Platzkanten des Steubenplatzes, des Alten Marktes und des 8-Ecken-Platzes (inklusive Übergangsbereiche) müssen alle Gebäude 45°-Dachschrägen über der Traufe ausbilden. Bei Neubauten mit einem Attikathema ist eine entsprechend flachere Dachneigung auszuführen. An den Platzkanten des Steubenplatzes, des Alten Marktes und des 8-Ecken-Platzes (inklusive Übergangsbereiche) sind Gauben nicht zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig.

Die straßenseitigen Dächer sind mit Dachschrägen zwischen 35°-45° auszubilden. **Wird eine Attika ausgebildet, ist das Motiv einer Abdeckplatte zu berücksichtigen.**

Gauben sind an den Stellen zulässig, wo nachweislich historischer Quellen Gauben bestanden haben. Diese müssen sich gestalterisch zurücknehmen und dürfen die Dachfläche nicht dominieren.

Straßenseitig sind entlang der Friedrich-Ebert-Straße, **Anna-Flügge-Straße und der Straße Am Kanal** keine Dacheinschnitte auszubilden. In der **Erika-Wolf-Straße, zwischen den Eckgebäuden** sind Dacheinschnitte zulässig. Sie dürfen zusammen 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind zulässig, dürfen aber weder **unmittelbar** übereinander noch nebeneinander angeordnet werden. **Dachflächenfenster müssen schmaler als die Fenster in den**

Normalgeschossen der Straßenfassade ausgeprägt sein und mit flachaufliegenden Eindeckrahmen ausgeführt werden. Ausnahmen für Rettungsfenster bedürfen einer Einzelfallprüfung.

Technische Aufbauten **sowie sonstige Dachaufbauten** und Anlagen sind auf das Minimum zu beschränken, **hinter dem First anzuordnen** und dürfen vom **öffentlichen Raum** nicht einsehbar sein.

Dachterrassen sind zulässig, müssen jedoch deutlich hinter dem straßenseitigen First angeordnet werden. Dazugehörige Bauteile dürfen jedoch nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sein.

L.1.3.10

Alle neuen Gebäude der Kategorien 4-5 müssen insbesondere an den Platzkanten des Steubenplatzes, des Alten Marktes, des Acht-Ecken-Platzes sowie entlang der Friedrich-Ebert-Straße eine deutliche plastisch ausgebildete Traufe erhalten.

L.1.3.11

Die Ladenzonen müssen sich in der Außengestaltung und mit ihrer Proportion der Fassadengliederung unterordnen.

L.1.3.12

Als Wetter- und Sonnenschutz sind nur bewegliche Markisen zulässig. Sie sind auf die Fenstergröße zu bemessen. Markisen sind farblich auf die Farbgestaltung der Fassade abzustimmen. Korbmarkisen sind unzulässig.

L. 1.3.13

Um auch in der Nacht und in verkaufsfreien Zeiten ein qualitativvolles Ambiente sicherzustellen, sind nur Sicherheitsglas oder Roll- bzw. Scherengitter zulässig.

L. 1.3.14

Tresen, sog. Heizpilze, überdimensionierte Schirme, frei stehende Markisen, Einhausungen, Dekorationsartikel, Rankgitter, Fackeln/offenes Feuer, Bodenbeläge, Blumenkübel mit mehr als 60 cm Durchmesser oder 50 cm Kantenlänge oder bei einer geschlossenen Aufstellweise, Speisekartenaufsteller und vergleichbare Möblierungen sind nicht zulässig.

Sitzmöbel und Tische für dauerhafte Nutzung sollen Caféhauscharakter haben und optisch gehobenen Ansprüchen genügen. Biergartengarnituren sind unzulässig. Es dürfen nur Markisen oder Schirme mit zurückhaltender Farbgebung verwendet werden. Sie dürfen keine Produktwerbung tragen.

L.2

Der Leitbau (Kategorie 2) sowie die Leitfassaden (Kategorie 3) sollen entsprechend der baugeschichtlichen Quellen, originalgetreu und in der ursprünglichen Materialität und Farbe wiederhergestellt werden, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen.

L.3

Die Architektur muss Rücksicht nehmen auf die umgebenden Gebäude.

L.3.1

Die Architektur der Gebäude, für die besonders hohe Gestaltungsanforderungen gelten (Kategorie 4), besitzen eine besondere Rolle in ihrem jeweiligen städtebaulichen Ensemble. Die zu der Ensemblewirkung beitragenden Elemente sind daher in die architektonische Gestaltung mit aufzunehmen.

L.3.2

Die Architektur der Gebäude und Fassaden entsprechend der allgemeinen Leitlinien (Kategorie 5) muss sich als Teil eines städtebaulichen Ganzen in das jeweilige Umfeld einordnen. Die Gestaltung (vor allem die Gestaltung der straßenseitigen Fassade und des straßenseitigen Daches) muss hinter jener der Gebäude mit Leitfunktion (Kategorie 1-3) zurücktreten, sie soll daher zurückhaltend und schlicht sein. Referenzen an die jeweilige historische Fassade sind erwünscht.

L.4

Die architektonische Qualität soll in Material und Gestaltung höchsten Ansprüchen genügen.

Als Referenz an die Qualität des verloren gegangenen Stadtkerns sollen bei der Architektur der Gebäude für die Material- und Gestaltungsqualität durchgängig höchste Ansprüche gelten.

Ergänzende Hinweise

Auf Erfordernisse, die sich aus der ur- und frühgeschichtlichen Besiedlung des Bereichs ergeben (Erkundung, Überprüfung schonender Bebauungs- bzw. Gründungsarten, zeitliche Einordnung von Grabungen zur Dokumentation) soll in der Ausschreibung frühzeitig hingewiesen werden.



Block IV

Gebäudepass "Am Kanal 40/41"

Stand 12.05.2020

Erläuterung

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

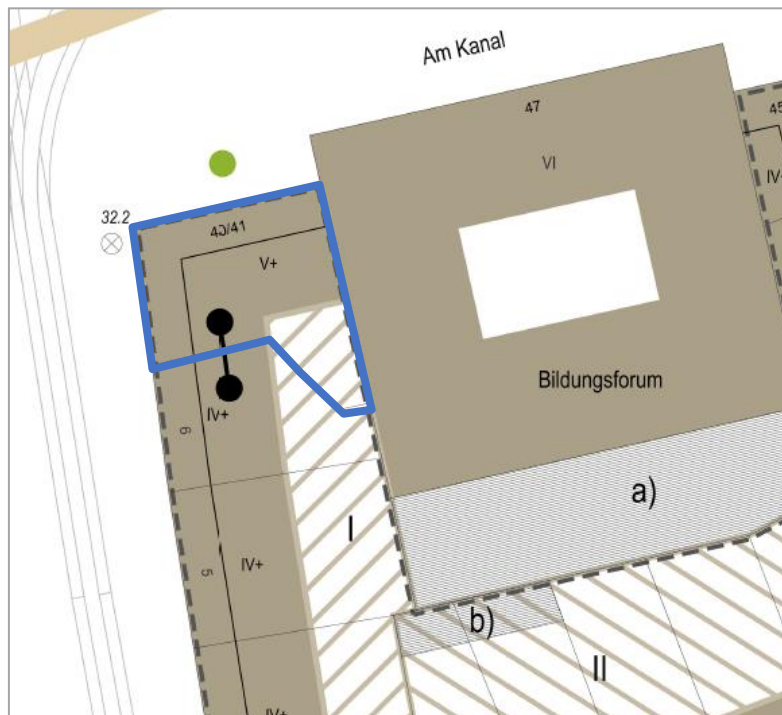


Abbildung: Blockkonzept Block IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt Strukturplan (Parzelle mit blauer Umgrenzung)



Gebäudepass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer		"Am Kanal 40/41"	
Parzellengröße (ca.)		444 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)		358 qm	
Mögliche BGF auf Parzelle (ca. Mindestwert) [angenommene Geschossigkeit: Vorderhaus: straßenseitig V+, hofseitig keine Vorgaben (siehe Festsetzung im B-Plan zu Geschossigkeit), Hof: I-geschossig]		Vorderhaus: 1.702 qm Hof: 86 qm	
Parzellenbreite (straßenseitig, ca.)		Am Kanal: 22,5 m, Friedrich-Ebert-Straße: 16,5 m	
Parzellentiefe (ca.)		26,3 m	
Nutzung		MU; (Mietpreis- und Belegungsbindung)	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion	
		Leitbau	
		Leitfassade	
		Gestaltvorgaben	

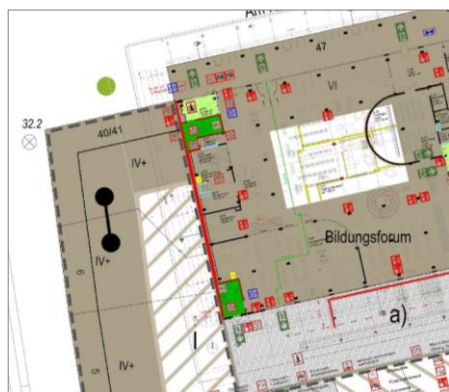
Alle Ziele und Leitlinien (siehe Anlage) sind zu berücksichtigen. Spezifische Regelungen und Ausnahmen sind den Vorgaben des Gebäudepasses zu entnehmen. Im Zweifel gelten die Inhalte des Gebäudepasses.

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	EG: gewerblich-öffentlich (Wissenschafts-schaufenster, Kinderbibliothek) OG: gewerblich-öffentlich (Wissenschaftsetage, VHS etc.) oder Wohnen direkte bauliche Verbindung zum Bildungsforum ist zu prüfen. Bei Wohnungen: Nachweis von 100% der Flächen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum		
Bebauungstiefe		Vorderhaus max. 14 m (Bei Portikus: + 40 cm)	
Fasadengestaltung	gemäß Leitlinien;		<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebäude soll in zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden; - Beachtung der Lage des Gebäudes am östlichen Ende der Sichtachse der Yorckstraße - Axialsymmetrische Betonung - Architektonische Neuinterpretation des Portikus "Huis Trip"(40 cm tief)
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Leitlinien		
Dachform/Traufhöhen/Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	Max. TH: 16,3 m Max. FH: 19,2 m	Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°-max. 45° Dachneigung Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien		



	Vorgabe	Empfehlung
(Fassaden-)Material	gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme	
Hofbebauung/Hofnutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung max. 1 Geschoss, Gebäudehöhe max. 4,50 m - gewerblich-öffentliche Nutzung: Erweiterung Bildungsforum - Hof-GRZ: 1,0 (100 % der Hoffläche können bebaut werden) - direkte bauliche Verbindung zum Bildungsforum ist zu prüfen 	
Untergeschoss	<p>Möglichkeit zur Errichtung einer zusammenhängenden Tiefgarage mit Los 3 und 4 (zusammen mit Friedrich-Ebert-Straße 4, 5 und 6).</p> <p>Zu- und Ausfahrt Anna-Flügge-Straße 1.</p> <p>Wenn auf Los 3 keine TG errichtet wird, kann die Zu- und Ausfahrt über die Parzelle Erika-Wolf-Straße 8 errichtet werden (Bedingung).</p>	
Los 1	zusammen mit Friedrich-Ebert-Straße 4, 5, 6	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - 2-Richtungs-Radverkehr neben dem Gehweg an der Friedrich-Ebert-Straße - Parzellenübergreifende Nutzung im EG mit Friedrich-Ebert-Straße 6 zulässig - Müllentsorgung ist auf dem Grundstück nachzuweisen - Die Anlieferzone des Bildungsforums (derzeit wird neuer Standort abgestimmt) kann ggf. mitgenutzt werden. - Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. - Die Unterbauung der Parzelle mit Kellern und Tiefgarage ist zulässig. - Müll- und Fahrradstellplätze sollen im UG untergebracht werden. - Die bestehende Platane im öffentlichen Raum vor dem Grundstück soll erhalten bleiben - Für Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze gelten die Vorgaben der BbgBO. - Das Areal ist von der Stellplatzsatzung für den MIV befreit - dies gilt nicht für Fahrräder und Behindertenstellplätze. - An das Bildungsforum ist anzubauen. - Abgleich mit den Geschosshöhen Bildungsforum wird v.a. für das EG empfohlen. 	



Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten) für Nr. 40 und 41 ("Huis Trip")
- Abbildung zur Original-Lage des historischen ehemaligen "Huis Trip"
- Plan Blockkonzept für den Block IV

Abbildung: Überlagerung mit Bildungsforum (EG)

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **A M K A N A L 40-41**

Objektbezeichnung:	Barockes Bürgerhaus (Probekbau für das Neue Palais)
Grundstück:	1809: Am Canal 41; vor 1945: Am Kanal 41
Baujahr:	1756
Architekt:	<i>Heinrich Ludwig Manger</i> (1728-1790)
Vermutetes Vorbild:	Huis <i>Louis</i> und <i>Hendrick Trip</i> , Amsterdam, Kloveniersburgwal 29, erbaut 1660-62 von <i>Justus Vingboons</i> (um 1620 – um 1698)
Eigentümer:	1756: <i>Burghardt</i> (Strohhutfabrikant); 1768: Manchesterfabrik; 1807: <i>Hotheln</i> ; um 1842 <i>Winkelmann</i> ; 1893: Witwe <i>Marie Richter</i> ; 1914: <i>Paul Liebing</i> (Fischermeister, Hoflieferant); 1927: Wwe. <i>Anna Liebing</i> (Geschäft: Lederwarenhändler <i>Wilhelm Hagemeister</i>)

[Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III, Nr. 1188

Die städtebauliche Bedeutung des einstigen Hauses Am Alten Markt 41, dessen übergiebelter Mittelrisalit genau in der Sichtachse der heutigen Yorckstraße lag, ist so groß, dass hier eine Erinnerungsarchitektur errichtet werden soll. Das historische, 1756 von *Johann Gottfried Buring* (1723-nach 1788) errichtete Eckgebäude Nr. 40 war hingegen nicht von so großer Bedeutung.

Die fünfachsige Hauptfassade lässt sich als Zitat oder Interpretation an historischer Stelle rechts neben dem Bibliotheksgebäude errichten. Von der historischen Grundstücksbreite fehlt wegen des Bibliotheksgebäudes (ohne Rücksicht auf die Ursprungsbebauung 1973/74 links daneben errichtet und 2010-13 umgebaut) nur etwa 1 Meter der Grundstücksbreite. In diesem fehlenden Stück befand sich lediglich eine asymmetrisch dem fünfachsigen Bau angefügte Fensterachse, die ohnehin nicht zum Fassadensystem gehörte. Sie nahm nämlich die Brüstungs-, Fenster- und Traufhöhen der benachbarten Bebauung auf und erweckte auf diese Weise den Eindruck, nicht zum Grundstück Nr. 41 zu gehören.

Diese Regelabweichung lässt sich nur damit erklären, dass der fünfachsige Mittelbau des Neuen Palais' (und eben keine regelwidrige sechssachsige Fassadengliederung) von König *Friedrich dem Großen* gewünscht war. Die Grundstücksgröße hingegen war vom Vorgängerbau vorgegeben.

Das stadtbildprägende Gebäude ist baugeschichtlich und städtebaulich überaus wichtig. Wie dessen Architekt *Heinrich Ludwig Manger* (1728-1790) in seiner 1789 erschienenen Baugeschichte von Potsdam berichtet, wurde die Vorderseite „nach einer Skizze des Königs von *Mangern* entworfen. Es sollte ein Modell zu dem vorhabenden neuen Lustschlosse abgegeben“. Hiermit ist das 1763-70 erbaute Neue Palais im Park von Sanssouci gemeint.

Das 1756 erbaute dreigeschossige Gebäude diente somit als Musterbau für die Fassadengliederung des Neuen Palais'. Aus dem fünfachsigen Bau trat ein dreiachsiger Mittelrisalit hervor, den vier kannelierte Kolossalpilaster mit Kompositkapitellen gliederten. „Die Räume zwischen den Pilastern mußten auf holländische Art regelmäßig mit Mauerziegeln ausgemauert erscheinen, und vor die Fenster des zweiten Geschosses kamen bis an die Brüstung eiserne Gitter; auf die Attik über dem Hauptgesimse aber zwei Figuren.“ Der profilierten Architrav trug einen Dreiecksgiebel (Fronton) aus konsolengestützten Gesimsen.

Dieses Fassadensystem zeigt auffällige Ähnlichkeit mit dem „Trippenhuis“ in Amsterdam, das deshalb als Vorbild angesehen wird. Dieses vom Architekten *Justus Vingboons* 1660-62 für *Louis Trip* (1605-1684) und dessen Bruder *Hendrick Trip* (1697-1666) in Amsterdam, Kloveniersburgwal 29 erbaute Wohnhaus weist allerdings einen höheren Kellersockel auf, ist sieben Achsen breit und besitzt eine Werksteinfassade.

Während am Neuen Palais der Mittelbau in zwei Geschossen mit französischen Fenstern in Rundbogenform versehen ist und das dritte, niedrigere Geschoss querovale Öffnungen (Oeil de Boeuf) besitzt, erhielt das

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **A M K A N A L 40-41**

Wohnhaus rechteckige, faschengerahmte Öffnungen, die im Erdgeschoss teils Dreiecksgiebel-Verdachungen, in der Beletage schmiedeeiserne Brüstungsgeländer und anstelle von Schlusssteinen Kartuschen und Blattgirlanden aus Stuck zeigten. Die kleineren Fenster im obersten Geschoss waren ebenfalls mit profilierten Faschen umrahmt, können aber durchaus ursprünglich querovale Form besessen haben und erst später verändert worden sein (Parallelbeispiel zum Haus Am Alten Markt 17).

Über den Fensterachsen setzte sich beiderseits des Frontons das stark auskragende Basisgesims fort. Auf der Attika waren an den beiden Gebäudeecken Vasen, über den Außenecken des Frontons zwei Sandsteinfiguren platziert. Diese weiblichen Gewandstatuen allegorisierten die das Spinnen und das Weben, also die Tuchherstellung (vielleicht war der vorgesehene Erstbesitzer ein Tuchmacher und kein Strohhutmacher – wie der schließlich mit dem Haus Beschenkte).

Die beiden Sandsteinfiguren waren von *Johann Peter Benkert* (1709-1765) geschaffen worden, während *Nathanael Eppen* († vor 1786) die beiden Vasen und die ionisch-korinthischen Kompositkapitelle der Pilaster aus Sandstein fertigte. Skulpturen und Vasen wurden letztmalig 1928 von *Oskar Fiebiger* (1859-1931) restauriert. Alle weiteren Gliederungselemente bestanden aus Stuck.

Die vorhandenen historischen Unterlagen ermöglichen die Wiederholung der fünfachsigen Fassade, welche in einen ansonsten modernen Bau von ca. 23 Meter Breite integriert werden könnte, der bis zur Ecke der Friedrich-Ebert-Straße reicht.

Ein Gemälde des 18. sowie eines des 20. Jahrhunderts ermöglichen auch die Rekonstruktion der Farbigkeit. Die genaue Profilierung von Architrav, Konsolen, Gesimsen, Attika und Faschen wären mittels Analogschluss dem Original nahekommend rekonstruierbar. Durch einen dazu befähigten und in der friderizianischen Formensprache geübten Bildhauer ließen sich auch die Gewandstatuen, Kapitelle, Vasen und Kartuschen wiederherstellen.

Denkbar ist aber auch eine „moderne Übersetzung“ der Hauptgliederungen dieser für das Stadtbild Potsdams sehr bedeutenden Fassadenarchitektur.

Beschreibung:

Das dreigeschossige Gebäude diente als Musterbau für die Fassadengliederung des Neuen Palais', wie *Heinrich Ludwig Manger* (1728-1790) berichtet. Aus dem fünfachsigen Bau trat ein dreiachsiger Mittelrisalit hervor, den vier kannelierte Kolossalpilaster mit Kompositkapitellen gliederten. „Die Räume zwischen den Pilastern mußten auf holländische Art regelmäßig mit Mauerziegeln ausgemauert erscheinen, und vor die Fenster des zweiten Geschosses kamen bis an die Brüstung eiserne Gitter; auf die Attik über dem Hauptgesimse aber zwey Figuren.“ Der profilierte Architrav trug einen Dreiecksgiebel (Fronton) aus konsolengestützten Gesimsen.

Dieses Fassadensystem zeigt auffällige Ähnlichkeit mit dem „Trippenhuys“ in Amsterdam, das deshalb als Vorbild angesehen wird. Es weist allerdings einen höheren Kellersockel auf, ist sieben Achsen breit und besitzt eine Werksteinfassade.

Nicht zur Hausfassade zugehörig erscheint eine weitere Fensterachse, die sich links anschließt. Sie nimmt die Brüstungs-, Fenster- und Traufhöhen der benachbarten Bebauung auf und erweckt auf diese Weise den Eindruck, nicht zum Grundstück Nr. 41 zu gehören. Diese Regelabweichung lässt sich nur damit erklären, dass der fünfachsige Mittelbau des Neuen Palais' (und eben keine regelwidrige sechsachsige Fassadengliederung) von König *Friedrich dem Großen* gewünscht war. Die Grundstücksgröße hingegen war vom Vorgängerbau vorgegeben.

Während am Neuen Palais der Mittelbau in zwei Geschossen mit französischen Fenstern in Rundbogenform versehen ist und das dritte, niedrigere Geschoss querovale Öffnungen (Oeil de Boeuf) besitzt, erhielt das Wohnhaus rechteckige, faschengerahmte Öffnungen, die im Erdgeschoss teils Dreiecksgiebel-Verdachungen,

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **A M K A N A L 40-41**

in der Beletage schmiedeeiserne Brüstungsgeländer und anstelle von Schlusssteinen Kartuschen und Blattgirlanden aus Stuck zeigten. Die kleineren Fenster im obersten Geschoss waren ebenfalls mit profilierten Faschen umrahmt, können aber durchaus ursprünglich querovale Form besessen haben und erst später verändert worden sein (Parallelbeispiel zum Haus Am Alten Markt 17).

Über den Fensterachsen setzte sich beiderseits des Frontons das stark auskragende Basisgesims fort. Auf der Attika waren an den beiden Gebäudeecken Vasen, über den Außenecken des Frontons zwei Sandsteinfiguren platziert. Diese weiblichen Gewandstatuen allegorisierten die das Spinnen und das Weben, also die Tuchherstellung (vielleicht war der vorgesehene Erstbesitzer ein Tuchmacher und kein Strohhutmacher – wie der schließlich mit dem Haus Beschenkte).

Die beiden Sandsteinfiguren waren von *Johann Peter Benkert* (1709-1765) geschaffen worden, während *Nathanael Eppen* († vor 1786) die beiden Vasen und die ionisch-korinthischen Kompositkapitelle der Pilaster aus Sandstein fertigte. Skulpturen und Vasen wurden letztmalig 1928 von *Oskar Fiebiger* (1859-1931) restauriert. Alle weiteren Gliederungselemente bestanden aus Stuck.

1893 ist über dem Mitteleingang ein Balkon in neobarocken Formen hinzugefügt worden, der eine geschlossene Brüstung mit leicht vorschwingender Vorderseite zeigte. Die auf zwei Volutenkonsolen auskragende Bodenplatte war profiliert, ebenso das an den Eckpfeilern verkröpfte Brüstungsgesims. Die mit einem Sockelmotiv versehenen Brüstungsfelder zwischen den Eckpfeilern besaßen Profilrahmen mit viertelkreisförmig einspringenden Ecken, in der Mitte der Vorderseite unterbrochen von einer stark plastischen Kartusche. Die Breite des Balkons reichte von Innenkante zu Innenkante der Pilaster des mittleren Feldes.

Résumé:

Die Straßenfassade ließe sich anhand der vorliegenden zeichnerischen und fotografischen Unterlagen rekonstruieren. Ein Gemälde des 18. sowie eines des 20. Jahrhunderts ermöglichen auch die Rekonstruktion der Farbigkeit. Die genaue Profilierung von Architrav, Konsolen, Gesimsen, Attika und Faschen wären mittels Analogschluss dem Original nahekommend rekonstruierbar.

Durch einen dazu befähigten und in der friderizianischen Formensprache geübten Bildhauer ließen sich auch die Gewandstatuen, Kapitelle, Vasen und Kartuschen wiederherstellen.

Von der historischen Grundstücksbreite fehlt wegen des ohne Rücksicht auf die Ursprungsbebauung 1973/74 links daneben errichteten (2010-13 umgebauten) Bibliotheksgebäudes nur etwa 1 Meter der Grundstücksbreite. In diesem fehlenden Stück befand sich lediglich die asymmetrisch dem fünfachsigen Bau angefügte Fensterachse.

Das Gebäude ist baugeschichtlich und städtebaulich überaus interessant. Wie dessen Architekt Manger 1789 berichtet, wurde die Vorderseite „nach einer Skizze des Königs von *Mangern* entworfen. Es sollte ein Modell zu dem vorhabenden neuen Lustschlosse abgegeben“. Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen ermöglichen die **Wiederholung der fünfachsigen Fassade**, welche in einen ansonsten modernen Bau integriert werden könnte.

Die besondere städtebauliche Bedeutung dieses Grundstücks ist seine Lage als „Point de Vue“ bzw. im Achsen-Zielbereich der heutigen Yorckstraße. Über die beiliegenden Abbildungen hinaus sind die Primärquellen sehr aufschlussreich.

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **A M K A N A L 40-41**

- Sekundärquellen:
- Friedrich Nicolai: Beschreibung der königlichen Residenzstädte Berlin und Potsdam, Berlin 1786, III. Bd., S. 1152.
- Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 215f.
- Otto Zieler: Potsdam. Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin 1999 [1913]: Abb. 113.
- Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 28f., 312-315, 485.
- Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil, S. XVI; Taf. 22a, 230c, 230d (Zeichnungen der beiden Skulpturen), 231g (Attikavase).
- Hans Joachim Giersberg/Adelheid Schendel: Potsdamer Veduten, Potsdam 1981, S. 42 Abb. 64 (Gemälde Otto Heinrich).
- Hans-Joachim Giersberg: Friedrich als Bauherr, Berlin 1986, S. 162f.
- Hans Werner Klünner: Potsdam so wie es war, Düsseldorf 1992: S. 33.
- Waltraud Volk: Historische Straßen und Plätze. Potsdam, Berlin 1988, Abb. S. 188.
- Friedrich Mielke: Potsdamer Baukunst. Das klassische Potsdam, Frankfurt a Main Berlin 1991, Abb. 44.
- Hans Werner Klünner: Potsdam so wie es war, Düsseldorf 1992, Abb. S. 33.
- Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 42 (Stadtarchiv Potsdam).
- Albrecht Gülzow/Peter Herrmann: Der Potsdamer Stadtkanal, Potsdam 1997, Abb. S. 130 (links, angeschnitten), 131 (Ansichtsfoto).
- Primärquellen:
- StAP, Acta spec. Am Kanal 41: 1-9/915
Bl. 2: Entwässerungsplan, Kahle & Sohn 1892
Bl. 9: Fassade, Teil-Schnitte, Teil-GR'e, J. Tragnitz (Balkonanbau) 1893
Bl. 11: wie vor (Transparent)
Bl. 27: GR KG, EG, Schnitt, Ansicht, A + H Bolle 1901
Bl. 37: GR KG, 2. OG, DG, Schnitt, um 1914
Bl. 38: GR EG, 1. OG, Sigismund Thiemann, 1914
Bl. 46: Entwässerungsplan, Sigismund Thiemann, 1914
Bl. 50: Skizze Teilfassade EG und OG (Transparent), 1912
Bl. 53: Fassadenaufriss, Teil-GR EG, Sigismund Thiemann, 1914
Bl. 59: GR EG, 1. OG, Sigismund Thiemann, 1914
Bl. 60: GR KG, 2. OG, DG, Schnitt, Sigismund Thiemann, 1914
Bl. 66: Schematischer GR KG, Entwässerungsplan, Sigismund Thiemann, 1915
Bl. 72: GR KG, Lagepl. Entwässerung, Geländeprofil bis Kanal, Hugo Weiß 1930
Bl. 145: Teil-Ansicht, Teil-GR EG, Schnitt, 1930
- UDB Potsdam, Plansammlung
- Grundrisse
- Fassadenaufriss
- BLHA, Grundbücher:

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **A M K A N A L 40-41**

- K V AG Potsdam Ga Potsdam Band 3, Blatt 1188

BLDAM, Messbildarchiv, Messbild:

- 22 i 2 / 1663.13: Schrägansicht, 1912
- 22 i 3 / 1663.14: Frontalansicht, 1912

BLDAM, Messbildarchiv, Fotosammlung:

- M 160-1: Fotorepro GR KG
- M 18-10: Fotorepro GR OG
- M 18-11: Fotorepro GR EG
- Nr. 16: Am Kanal 40 / 41, Rumpf um 1910
- Nr. 17: Am Kanal 40 (Nr. 41 angeschnitten), Rumpf um 1910
- M 9-5: Foto Fenster Beletage
- M 29-27: Foto Pilasterkapitell u. Fensterbekrönung

SPSG, Graphische Sammlung/Plankammer:

- Planslg. 9787

SPSG, Gemäldesammlung:

- GK I 5749: Johann Friedrich Meyer (1728-1787), Nauensche Plantage in Potsdam von Norden, 1773.

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.

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

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 21. Januar 2020

Anhang: Bilddokumente

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **A M K A N A L 40-41**



BLDAM, Messbildarchiv, Nr. 22 i 3 / 1663-13, Aufnahme 1911

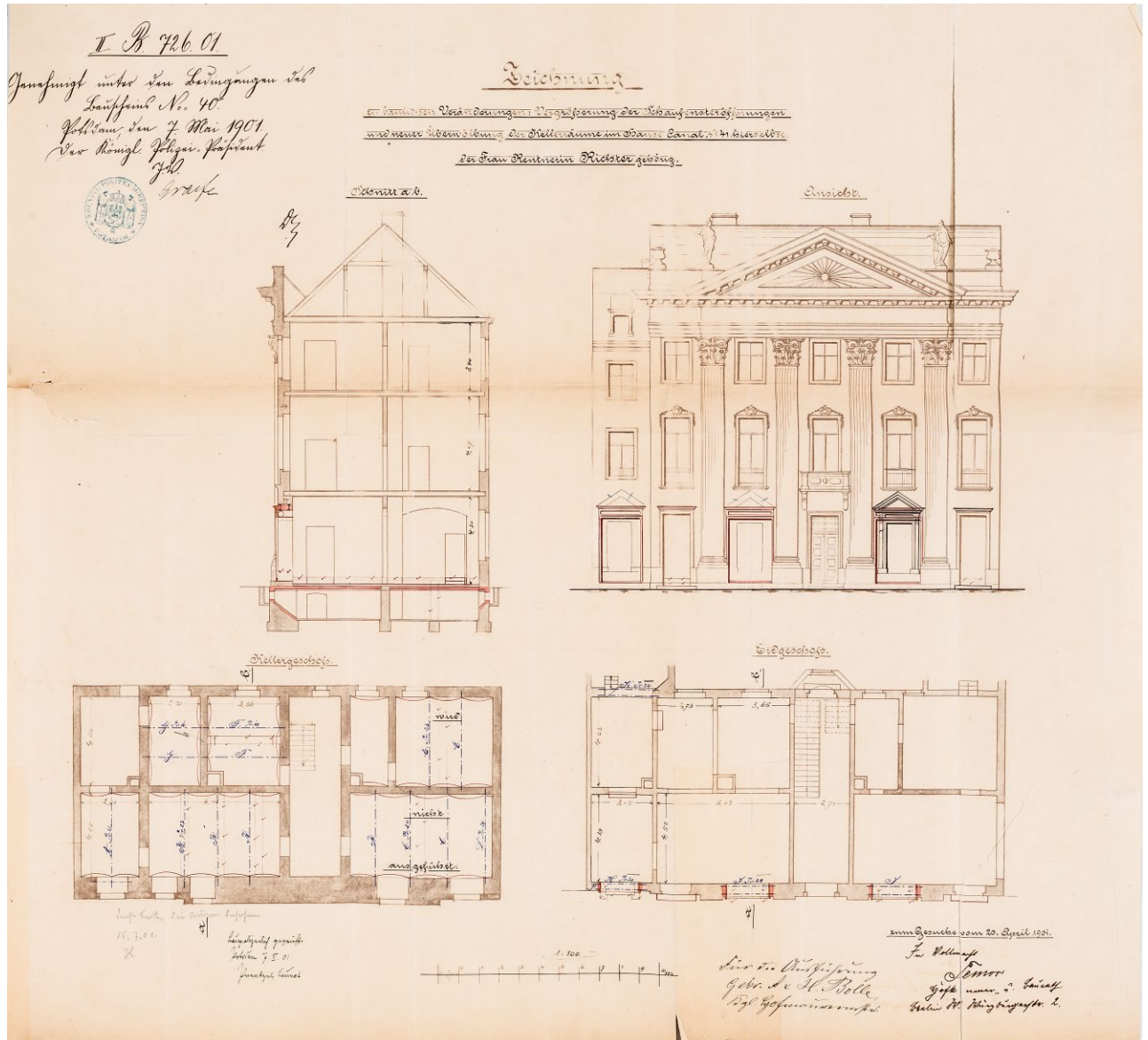
LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **A M K A N A L 40-41**



LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

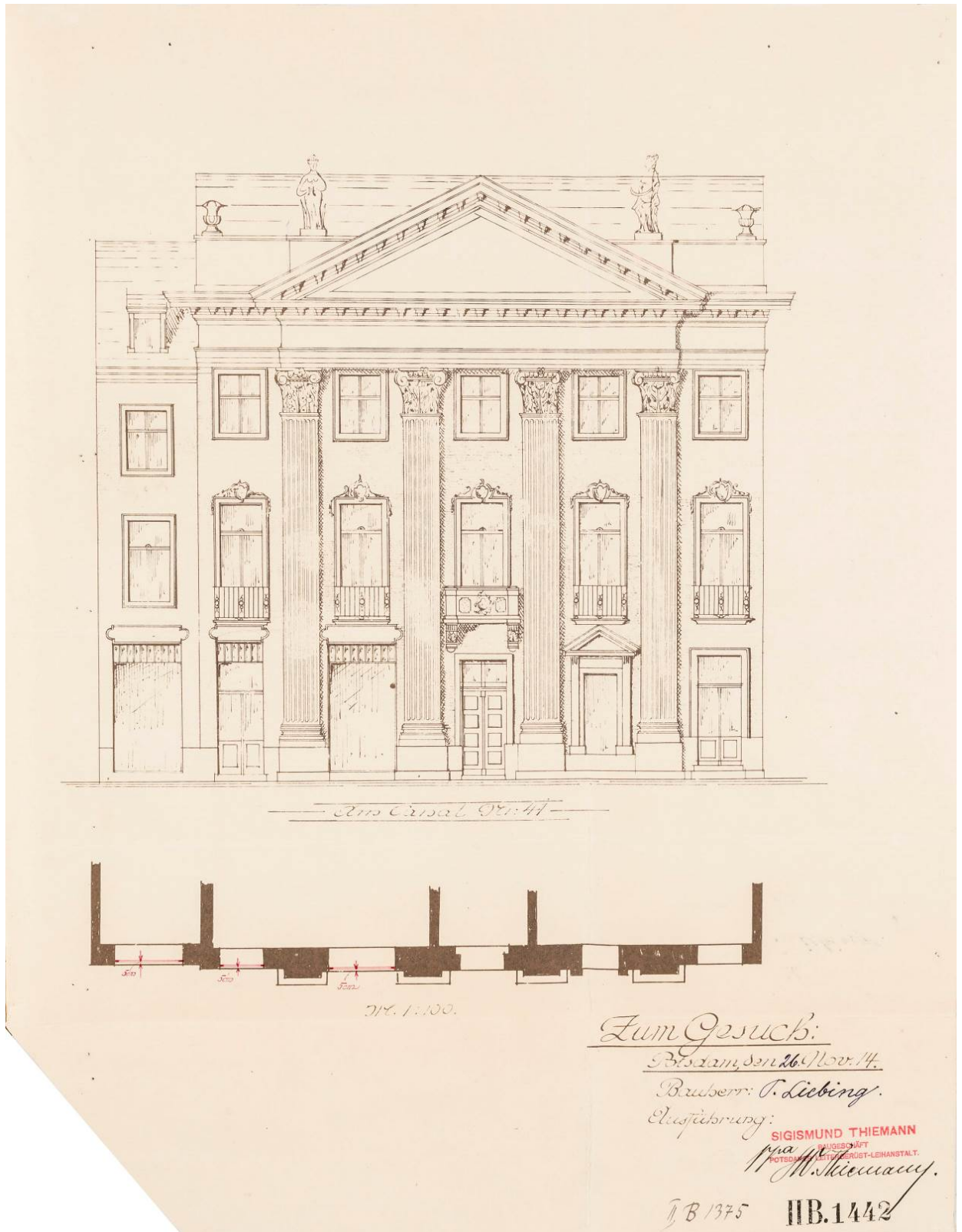
ANGABEN ZUM OBJEKT AM KANAL 40-41



Stadtarchiv Potsdam, Acta specialia Am Kanal 41, Bl. 23, Grundrisse, Schnitte, Fassadenaufriß, Zeichnung Gebrüder Bolle, 1901

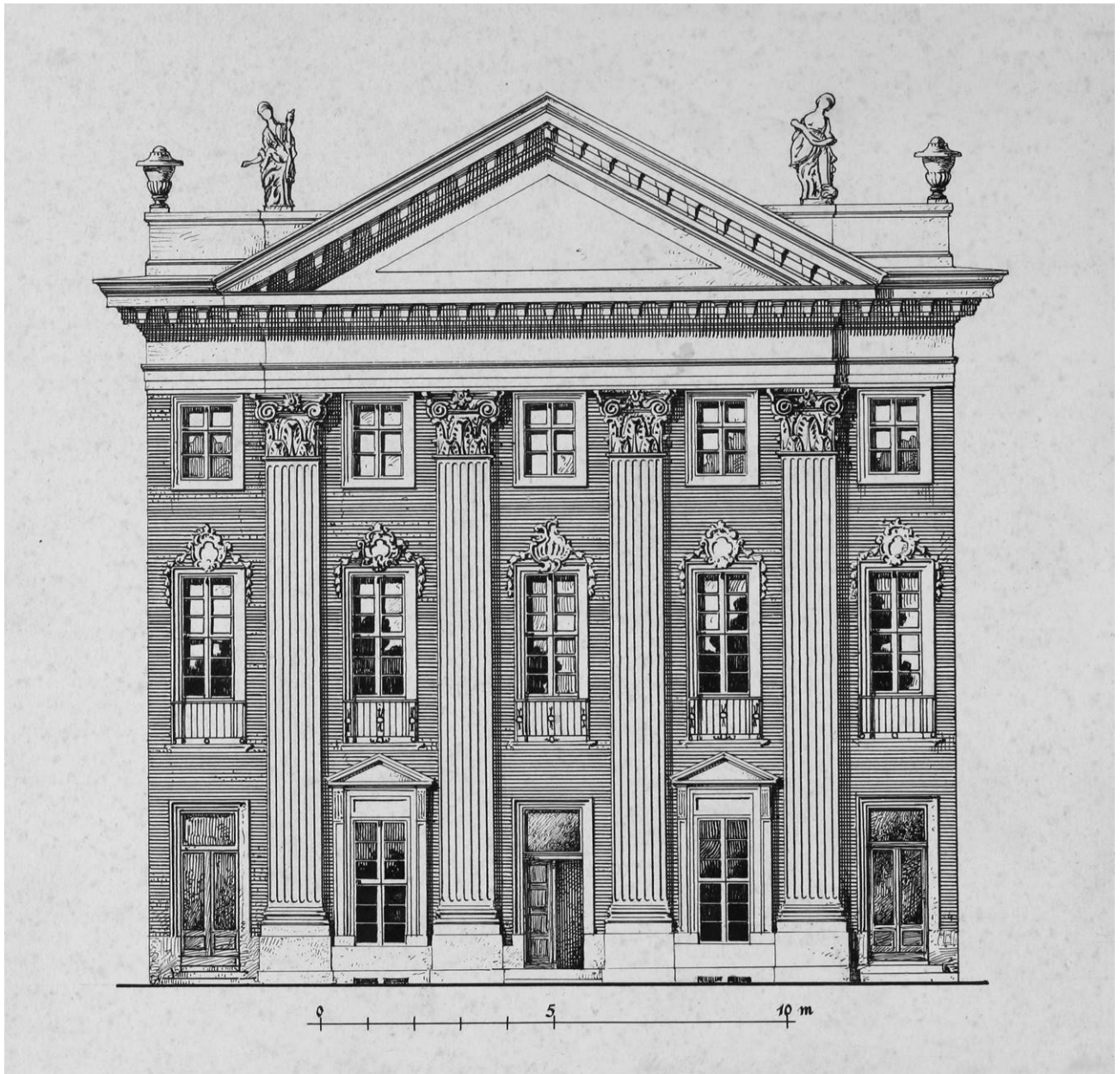
LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **A M K A N A L 40-41**



LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

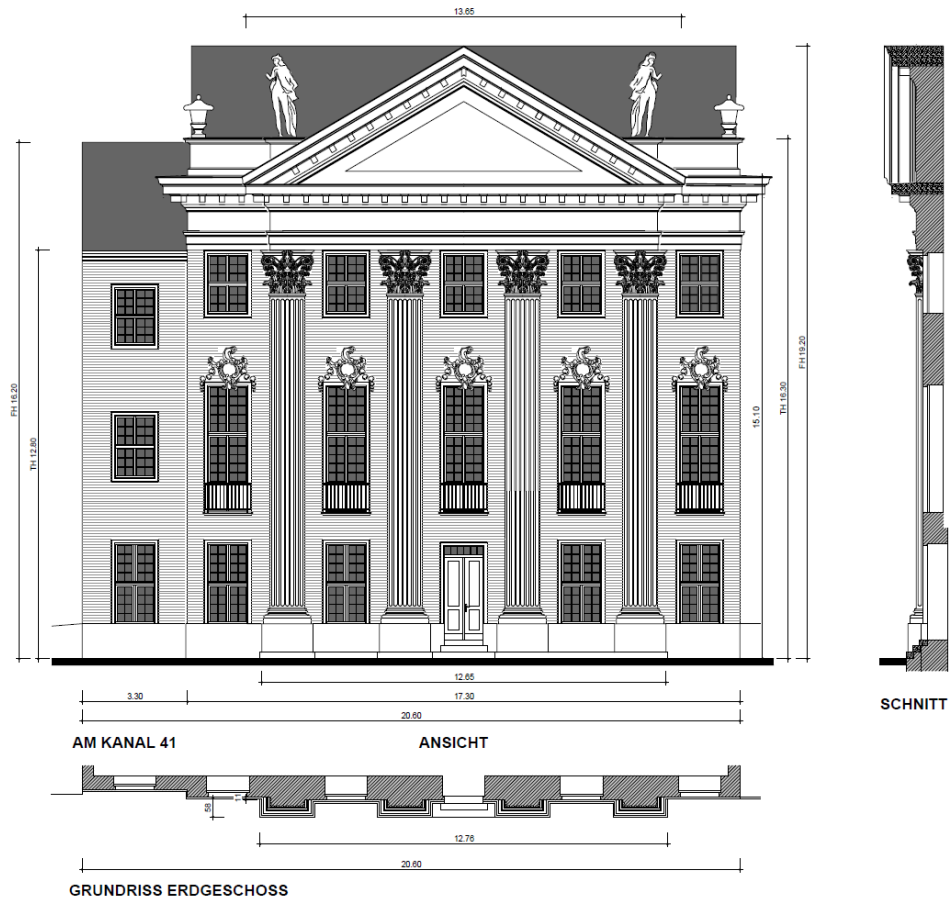
ANGABEN ZUM OBJEKT **A M K A N A L 40-41**



Untere Denkmalschutzbehörde Potsdam, Plansammlung, Am Kanal 41, Nr. 20 - 2741

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **AM KANAL 40-41**



Zeichnerische Rekonstruktion für mögliche Neuinterpretation des Portikus



Lage des Risalits unter Berücksichtigung der heutigen Situation (links: Stadt- und Landesbibliothek)



Block IV Gebäudepass "Friedrich-Ebert-Straße 6" Stand 12.05.2020

Erläuterung

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

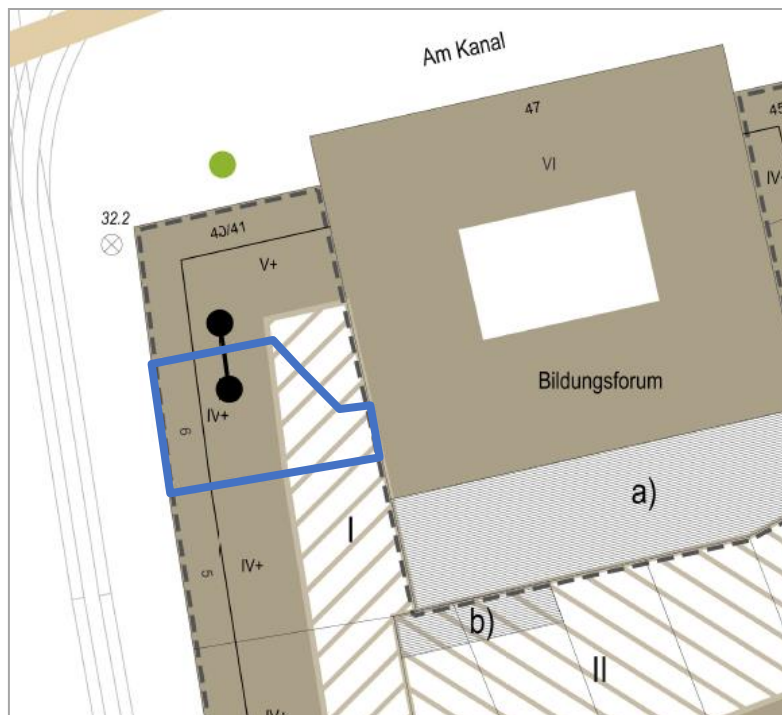


Abbildung: Blockkonzept Block IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) -
Planausschnitt Strukturplan (Parzelle mit blauer Umgrenzung)



Gebäudepass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer		"Friedrich-Ebert-Straße 6"	
Parzellengröße (ca.)		327 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)		216 qm	
Mögliche BGF auf Parzelle (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+, Hof: I-geschossig)		VH: 1.027 qm Hof: 111 qm	
Parzellenbreite (straßenseitig, ca.)		15,0 m	
Parzellentiefe (ca.)		25,4 m	
Nutzung		MU; Mietpreis- und Belegungsbindung	
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	<ul style="list-style-type: none"> - EG: gewerblich-öffentlich (Wissenschaftsschaufenster, Kinderbibliothek) - OG: Wohnen - Nachweis von 100% der Wohnflächen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum - Bauliche Verbindung zum Bildungsforum ist zu prüfen. 		
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 14 m	
Fassadengestaltung	gemäß Leitlinien;		
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Leitlinien		
Dachform/Traufhöhen/Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	Max. TH: 12,75 m Max. FH: 18,00 m	Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35° - max. 45° Dachneigung Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Hofbebauung/Hofnutzung	Bebauung max. 1 Geschoss, Gebäudehöhe max. 4,50 m,		Gewerblich-öffentliche Nutzung



	Vorgabe	Empfehlung
	<ul style="list-style-type: none"> - Hof-GRZ: 1,0(100 % der Hoffreifläche können bebaut werden) - Bauliche Verbindung zum Bildungsforum ist zu prüfen 	
Untergeschoss	<p>Möglichkeit zur Errichtung einer zusammenhängenden TG mit Los 3 und 4 (zusammen mit Friedrich-Ebert-Straße 4, 5 und Am Kanal 40/41)</p> <p>Zu- und Ausfahrt: Anna-Flügge-Straße 1.</p> <p>Wenn auf Los 3 keine TG errichtet wird, kann die Zu- und Ausfahrt über die Erika-Wolf-Straße 8 errichtet werden (Bedingung).</p>	
Los 1	zusammen mit Am Kanal 40/41, Friedrich-Ebert-Straße 4,5	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - 2-Richtungs-Radverkehr neben dem Gehweg - Müllentsorgung ist auf dem Grundstück nachzuweisen - Parzellenübergreifende Nutzung im EG Am Kanal 40/41 - Die Anlieferzone des Bildungsforums (derzeit wird neuer Standort abgestimmt) kann ggf. mitgenutzt werden. - Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. - Die Unterbauung der Parzelle mit Kellern und Tiefgarage ist zulässig. - Müll- und Fahrradstellplätze sollen im UG untergebracht werden. - Für Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze gelten die Vorgaben der BbgBO - Das Areal ist von der Stellplatzsatzung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befreit. Dies gilt nicht für Fahrräder und Behindertenstellplätze. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen
- Plan Blockkonzept für den Block IV

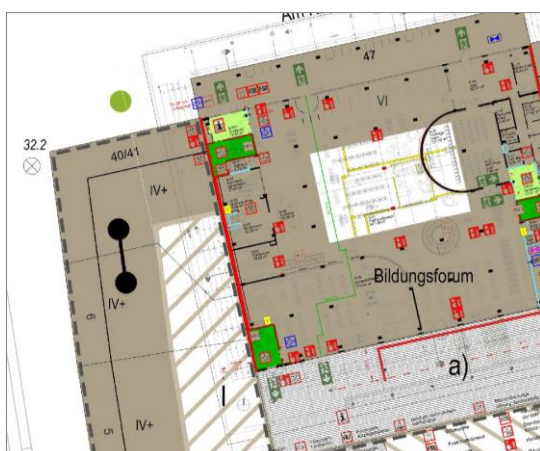


Abbildung: Überlagerung mit Bildungsforum (EG)

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 6** (ehem. Hohewegstraße 6)

Objektbezeichnung:	Barockes Bürgerhaus, traufständig in Zeilenbebauung
Grundstück:	1809: ehem. Hohe Wegstraße 6; vor 1945: ehem. Hohe Wegstraße 6
Baujahr:	1764
Architekt:	nicht überliefert
Eigentümer:	1723 Neubau <i>Wagener</i> (Grenadier) 1764 Neubau <i>Weiß</i> (Messerschmied), <i>Zuleger</i> (Schmied) 1807 <i>Bonstedt</i> 1849 <i>Bonstedt</i>
[Alte] Grundbuchnummer:	Bezirk III, Nr. 1191
Erhaltene Fassadenteile:	Keine
Beschreibung:	<p>Unter den Bauten des Jahres 1764 berichtet <i>Heinrich Ludwig Manger</i> (1728-1790) in seiner 1789 erschienenen Baugeschichte von Potsdam (Seite 280): „Auf der hohen Wegstraße stand rechter Hand gegen die Nauensche Brücke neben dem 1756 neu erbauten Eckhause noch eine alte hölzerne Kaserne. Diese nebst dem anstoßenden Hause des französischen Bäcker <i>Dellon</i> wurden abgebrochen und beyde neu massiv von drey Stockwerk hoch erbaut. Ersteres ward zwey Baureuther Familien, einem Grobschmidt Namens <i>Zuleger</i> und einem Messerschmidt, <i>Weiße</i>, eingerichtet. Das zweyte blieb dem eigentlichen Besitzer [= Dellon]. Die wenigen Verzierungen daran machte ein neuangelangter italienischer Stuckarbeiter, <i>Vanoni</i>. Jenes ist auch und vierzig und dreiviertel Fuß, und dieses zwey und sechzig und einen halben Fuß lang, beyde aber sechs und dreyßig Fuß tief.“ Leider teilt <i>Manger</i> den entwerfenden Architekten nicht mit.</p> <p>Aus diesem Bericht geht nicht eindeutig hervor, dass es sich eigentlich um zwei getrennt voneinander erbaute Häuser handelte. Das Grundbuch belegt, dass der Messerschmied <i>Weiß</i> und der Schmied <i>Zuleger</i> das Haus Nr. 6 und der Bäcker <i>Dellon</i> das Haus Nr. 4 besaßen (das Haus Nr. 5 war bereits ein Jahr zuvor für den Bäcker <i>Köppen</i> erbaut worden).</p> <p>Der ursprüngliche Fassadenaufbau des unterkellerten Hauses Nr. 6 lässt sich nicht eindeutig ermitteln. Falls nicht erst später umgebaut, besaß das fünf Fensterachsen breite Gebäude eine mittels Quernuten rustizierte Erdgeschosszone mit Mitteleingang und je zwei Fenstern zu beiden Seiten. Die Beletage zeigte Rechteckfenster mit Faschen und geraden Verdachungen, das Obergeschoss kleinere Fenster mit Faschen. Über dem kräftigen Hauptgesims gab es eine niedrige Attika.</p> <p>1881 wurden in der 2. und 5. Achse von links die erdgeschossigen Fenster zu Schaufenstern vergrößert, indem man das Brüstungsmauerwerk entfernte. In der vierten Achse wurde eine Ladentür eingebaut. Die Öffnungsbreiten blieben jedoch in den alten Maßen. Diese Achsenbezogenheit wurde bei einem weiteren Umbau 1892 aufgegeben, jedoch eine Symmetrie hergestellt, indem zu beiden Seiten der Hauseingangstür fensterbreite Ladentüren und an den Außenseiten verbreiterte Schaufenster eingebaut wurden.</p> <p>1927 erhielt die Fassade folgende Farbgestaltung: Erdgeschoss bis Sohlbank des 1. Obergeschosses und Gliederungen des Obergeschosses grau, Wandflächen der Obergeschosse rötlich, Fenster weiß, Jalousien grünlich, Türen rotbraun. 1945 wurde das Haus durch Kampfhandlungen gänzlich zerstört.</p>

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 6 (ehem. Hohewegstraße 6)

- Résumé:** Die Fassade war im Verlaufe des 19. Jahrhunderts mehrmals verändert worden. Im letzten Zustand vor der Zerstörung des Hauses besaß es jedoch wieder eine symmetrische Gliederung. Eine Rekonstruktion ist nicht erwünscht, da wegen der Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße das Haus nicht mehr auf der alten Stelle stehen kann. Der Entwurf einer neuen Fassade sollte aber im Wissen um die Grundstruktur der historischen entwickelt werden.
- Sekundärquellen:** Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 280 (II).
Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 31.
Richard Schneider (Hg.): Potsdam um Neunzehnhundert, Berlin 1991, Abb. S. 27.
Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 242 (Stadtarchiv Potsdam).
- Primärquellen:** StAP, Acta spec. Hohewegstraße 6: Sign. 1-9/1021 bzw. Film 784
- div. Ansichten; Grundrisse, Schnitte;
Katasteramtsakte 1-13/984 (1894-1966)
BLDAM, Messbildarchiv:
- 22 i 37 / 1663-12 (nur starke Schrägsicht)
- Quellenlage:** Die Quellenlage ist recht gut. Fassadenzeichnungen, Grundrisse, Schnitte sowie Fotos aus dem 19. und 20. Jahrhundert sind vorhanden.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. September 2015



Block IV Gebäudepass "Friedrich-Ebert-Straße 5" Stand 12.05.2020

Erläuterung

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

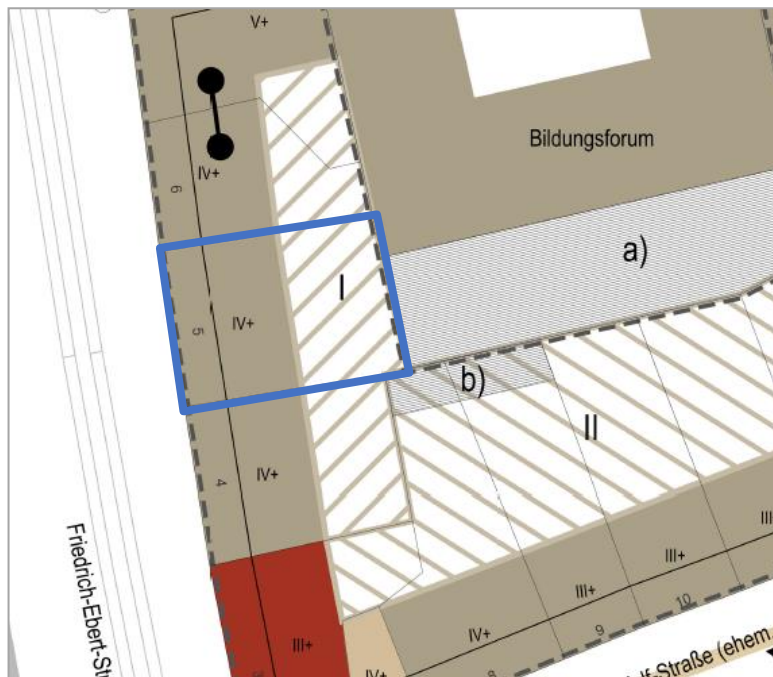


Abbildung: Blockkonzept Block IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) -
Planausschnitt Strukturplan (Parzelle mit blauer Umgrenzung)



Gebäudepass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer		"Friedrich-Ebert-Straße 5"	
Parzellengröße (ca.)		480 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)		259 qm	
Mögliche BGF auf Parzelle (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+, Hof: I-geschossig)		VH: 1.232 qm Hof: 155 qm	
Parzellenbreite (straßenseitig, ca.)		18,6 m	
Parzellentiefe (ca.)		26,5 m	
Nutzung		MU; Mietpreis- und Belegungsbindung	
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: gewerblich OG: Wohnen ; Nachweis von 100% der Wohnflächen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum	
Bebauungstiefe	Vorderhaus: max. 14 m	
Fasadengestaltung	gemäß Leitlinien	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Leitlinien	
Dachform/Traufhöhen/Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	Max. TH: 14,2 m Max. FH: 19,2 m Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max. 45° Dachneigung Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien	
(Fassaden-)Material	gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme	
Hofbebauung/Hofnutzung	Bebauung max. 1 Geschoss, Gebäudehöhe max. 4,50 m, Hof-GRZ: 0,7 (70 % der Hof-freifläche dürfen maximal bebaut werden)	
Untergeschoss	Möglichkeit zur Errichtung einer zusammenhängenden TG mit Los 3 und 4 (zusammen mit Friedrich-Ebert-Straße 4, 6 und Am Kanal 40/41)	



	Vorgabe	Empfehlung
	Zu- und Ausfahrt: Anna-Flügge-Straße 1. Wenn auf Los 3 keine TG errichtet wird, kann die Zu- und Ausfahrt auf Erika-Wolf-Straße 8 errichtet werden (Bedingung).	
Los 1	Zusammen mit Am Kanal 40/41, Friedrich-Ebert-Straße 4,6	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - 2-Richtungs-Radverkehr neben dem Gehweg - Müllentsorgung ist auf dem Grundstück nachzuweisen - Die Anlieferzone des Bildungsforums (derzeit wird neuer Standort abgestimmt) kann ggf. mitgenutzt werden. - Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. - Ein ebenerdiger, barrierefreier Zugang zum Hof ist wünschenswert. - Die Unterbauung der Parzelle mit Kellern und Tiefgarage ist zulässig. - Müll- und Fahrradstellplätze sollen im UG untergebracht werden. - Für Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze gelten die Vorgaben der BbgBO. - Das Areal ist von der Stellplatzsatzung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befreit. Dies gilt nicht für Fahrräder und Behindertenstellplätze 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen
- Plan Blockkonzept für den Block IV

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 5** (ehem. Hohewegstraße 5)

Objektbezeichnung:	Barockes Bürgerhaus, traufständig in Zeilenbebauung
Grundstück:	1809: ehem. Hohe Wegstraße 5; vor 1945: ehem. Hohe Wegstraße 5
Baujahr:	1769
Architekt:	<i>Carl von Gontard</i> (1731-1791) ?
Eigentümer:	1722 <i>Gisbert Krahmer</i> 1769 Neubau <i>Johann Michael Köppen</i> (Bäcker und Brauer) 1807 <i>Köppen</i> 1849 <i>Köppen</i> Zuletzt <i>Hayns</i> Erben
[Alte] Grundbuchnummer:	Bezirk III, Nr. 199
Erhaltene Fassadenteile:	Keine
Beschreibung:	<p>Unter den Bauten des Jahres 1769 berichtet <i>Heinrich Ludwig Manger</i> (1728-1790) in seiner 1789 erschienenen Baugeschichte von Potsdam (Seite 339f.): „Die letzten beyden Häuser [= Nr. 5 und das gegenüberliegende Nr. 9] lagen auf dem hohen Steinwege unweit der Nauenschen Brücke. Eines gehörte dem Bäcker <i>Köppen</i>, hatte ein und sechzig Fuß Länge, bekam sechs und dreyßig und ein Viertel Fuß Tiefe [...]. Beyde wurden drey Stockwerke hoch gebauet. Die Stukkverzierungen an selbigen sind von <i>Sartori</i>.“ Mielkes Zuschreibung des Hausentwurfs an <i>Carl v. Gontard</i> (Mielke 1972, Bildteil, S. XXVI) lässt sich bei <i>Manger</i> nicht belegen.</p> <p>Die sieben Achsen breite Fassade war im Erdgeschoss oberhalb des sehr niedrigen Sockels, mit horizontalen Putznuten rustiziert. Der mittige Hauseingang war als Torweg mit fast geschosshoher Rundbogenöffnung angelegt. Die Putznuten waren im Bogenbereich strahlenförmig angeordnet und bildeten einen Schlussstein, der mit einem stilisierten Helm und Festons zu dessen beiden Seiten verziert war. Der Kämpfer des Bogens war mit einem auskragenden Gesimsprofil versehen. Die Fenster der Erdgeschosszone waren von profilierten Faschen umzogen. Zuletzt waren die Öffnungen links und rechts neben dem Torbogen mittels Verbreiterung und Entfernung des Brüstungsmauerwerks zu Schaufenstern erweitert, die aber achsenbezogen zu den darüber befindlichen Fenstern lagen. Die zweite Öffnung von links war zu einer Lادتür in Fensterbreite vergrößert worden.</p> <p>Den Übergang zum ersten Obergeschoss markierte ein kräftiges Gurtgesims, parallel darüber lag ein kleineres Brüstungsgesims. Die Fenster der Beletage waren mit profilierten Faschen umgeben und besaßen stark plastische Segmentbogen-Verdachungen auf eleganten Volutenkonsolen, deren Tympana jeweils eine stilisierte Muschel aus Stuck zeigten.</p> <p>Ohne Gurtgesims folgte das zweite Obergeschoss, dessen Fenster ebenfalls mit Faschen sowie mit Sohlbankgesimsen auf je zwei kleinen Konsolen und einem profilierten Schlusssteinmotiv aus Stuck versehen waren. Über dem weit ausladenden Hauptgesims folgte eine glatte Attika, die offenbar im 19. Jahrhundert erhöht worden waren und rechteckige, achsenbezogene Fenster erhielt.</p> <p>Die Erdgeschosszone wurde 1874, 1878 und 1893 durch Anordnung von Schaufenstern verändert. Ein korrigierender Rückbau erfolgte 1934. Im folgenden Jahr wurde die Fassade mit einem rötlich-gelben, die Gliederungen mit einem grauen</p>

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 5** (ehem. Hohewegstraße 5)

Anstrich versehen. In der Bauakte ist unter dem 28. Mai 1945 vermerkt: „Das Haus ist durch Kampfhandlungen gänzlich zerstört und nicht wiederherzustellen“.

Résumé:

Die Fassade war im Verlaufe des 19. Jahrhunderts lediglich in der Erdgeschoss- und Attikazone verändert worden, so dass eine Fassadenrekonstruktion möglich wäre. Eine Rekonstruktion ist nicht erwünscht, da wegen der Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße das Haus nicht mehr auf der alten Stelle stehen kann. Der Entwurf einer neuen Fassade sollte aber im Wissen um die Grundstruktur der wohl von *Gontard* stammenden historischen entwickelt werden.

Sekundärquellen:

Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 339 (XV).

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 41.

Richard Schneider (Hg.): Potsdam um Neunzehnhundert, Berlin 1991, Abb. S. 27.

Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 242 (Stadtarchiv Potsdam).

Primärquellen:

StAP, Acta spec. Hohewegstraße 5: Sign. 1-9/1019 (1874-1936); 1-9/1020 (1937-1945) bzw. Film 784:

- div. Ansichten; Grundrisse, Schnitte);
Katasteramtsakte 1-13/984 (1894-1966)

BLDAM, Messbildarchiv:

- 22 h 37 / 1663-12 (nur in starker Schrägsicht)
- 22 i 19 / 1667-1 (Schrägsicht)

Quellenlage:

Die Quellenlage ist recht gut. Fassadenzeichnungen, Grundrisse, Schnitte sowie Fotos aus dem 19. und 20. Jahrhundert sind vorhanden.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. September 2015



Block IV Gebäudepass "Friedrich-Ebert-Straße 4" Stand 12.05.2020

Erläuterung

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

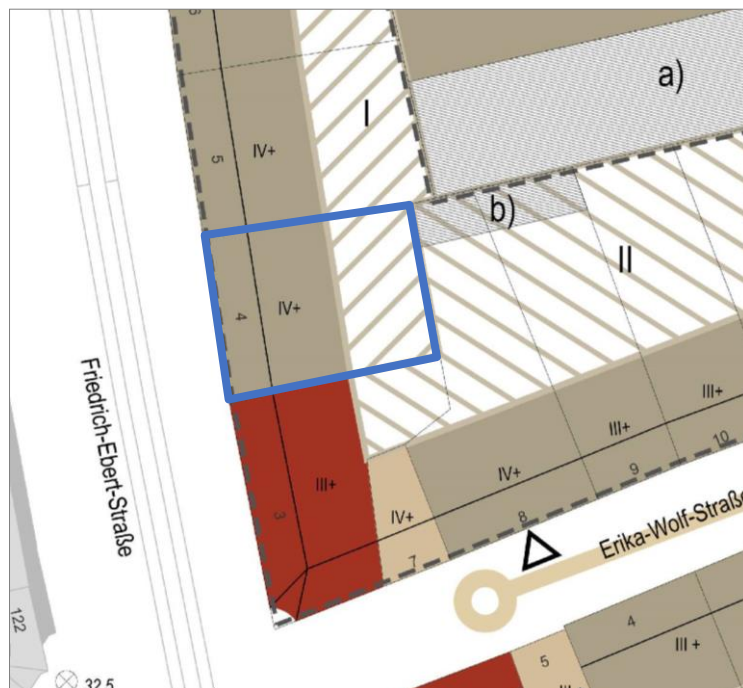


Abbildung: Blockkonzept Block IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt Strukturplan (Parzelle mit blauer Umgrenzung)



Gebäudepass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer		"Friedrich-Ebert-Straße 4"	
Parzellengröße (ca.)		435 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)		256 qm	
Mögliche BGF auf Parzelle (ca. Mindestwert) (angenommene Geschossigkeit: Vorderhaus: straßenseitig IV+, hofseitig keine Vorgabe), Hof: II-geschossig		VH: 1.217 qm Hof: 124 qm	
Parzellenbreite (straßenseitig, ca.)		18,7 m	
Parzellentiefe (ca.)		24,4 m	
Nutzung		MU; Mietpreis- und Belegungsbindung	
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: gewerblich OG: Wohnen Nachweis von 100% der Wohnflächen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum	
Bebauungstiefe	Vorderhaus: max. 14 m	
Fasadengestaltung	gemäß Leitlinien	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Leitlinien	
Dachform/Traufhöhen/Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	Max. TH: 15,14 m Max. FH: 17,33 m straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°-max. 45° Dachneigung Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien	
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme	
Hofbebauung/Hofnutzung	Bebauung max. I Geschoss, Gebäudehöhe max. 4,5 m - Hof-GRZ: 0,7 (70 % der Hoffläche dürfen maximal bebaut werden)	



	Vorgabe	Empfehlung
Untergeschoss	Möglichkeit zur Errichtung zusammenhängender TG mit Los 3 und 4 (zusammen mit Friedrich-Ebert-Straße 5, 6 und Am Kanal 40/41) Zu- und Ausfahrt: Anna-Flügge-Straße 1. Wenn auf Los 3 keine TG errichtet wird, kann die Zu- und Ausfahrt auf Erika-Wolf-Straße 8 errichtet werden (Bedingung).	
Durchwegung/Dienstbarkeiten	ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG	
Los 1	zusammen mit Friedrich-Ebert-Straße 5, 6 und Am Kanal 40/41	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - 2-Richtungs-Radverkehr neben dem Gehweg - Müllentsorgung ist auf dem Grundstück nachzuweisen - Die Anlieferzone des Bildungsforums (derzeit wird neuer Standort abgestimmt) kann ggf. mitgenutzt werden. - Die in dem Gebäudepass genannte Hausnummer nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. - Die Unterbauung der Parzelle mit Kellern und Tiefgarage ist zulässig. - Müll- und Fahrradstellplätze sollen im UG untergebracht werden. - Für Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze gelten die Vorgaben der BbgBO - Das Areal ist von der Stellplatzsatzung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befreit. Dies gilt nicht für Fahrräder und Behindertenstellplätze 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen
- Plan Blockkonzept für den Block IV

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 4** (ehem. Hohewegstraße 4)

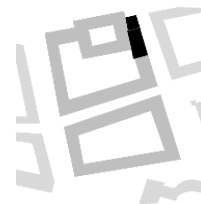
Objektbezeichnung:	Barockes Bürgerhaus, traufständig in Zeilenbebauung
Grundstück:	1809: ehem. Hohe Wegstraße 4; vor 1945: ehem. Hohe Wegstraße 4
Baujahr:	1764
Architekt:	nicht überliefert
Eigentümer:	1722 <i>Backhof</i> (Grenadier) 1764 Neubau <i>Dellon</i> (Bäcker) 1807 <i>Gromann</i> 1849 <i>Noé</i> (Schneidermeister)
[Alte] Grundbuchnummer:	Bezirk III, Nr. 198
Erhaltene Fassadenteile:	Keine
Beschreibung:	<p>Unter den Bauten des Jahres 1764 berichtet <i>Heinrich Ludwig Manger</i> (1728-1790) in seiner 1789 erschienenen Baugeschichte von Potsdam (Seite 280): „Auf der hohen Wegstraße stand rechter Hand gegen die Nauensche Brücke neben dem 1756 neu erbauten Eckhause noch eine alte hölzerne Kaserne. Diese nebst dem anstoßenden Hause des französischen Bäcker <i>Dellon</i> wurden abgebrochen und beyde neu massiv von drey Stockwerk hoch erbaut. Ersteres ward zwey Baureuther Familien, einem Grobschmidt Namens <i>Zuleger</i> und einem Messerschmidt, <i>Weiße</i>, eingerichtet. Das zweyte blieb dem eigentlichen Besitzer [= Dellon]. Die wenigen Verzierungen daran machte ein neuangelangter italienischer Stuckarbeiter, <i>Vanonni</i>. Jenes ist auch und vierzig und dreiviertel Fuß, und dieses zwey und sechzig und einen halben Fuß lang, beyde aber sechs und dreyßig Fuß tief.“ Leider teilt <i>Manger</i> den entwerfenden Architekten nicht mit.</p> <p>Aus diesem Bericht geht nicht eindeutig hervor, dass es sich eigentlich um zwei getrennt voneinander erbaute Häuser handelte. Das Grundbuch belegt, dass der Messerschmied <i>Weiß</i> und der Schmied <i>Zuleger</i> das Haus Nr. 6 und der Bäcker <i>Dellon</i> das Haus Nr. 4 besaßen. Das Haus Nr. 5 war bereits ein Jahr zuvor für den Bäcker <i>Köppen</i> erbaut worden.</p> <p>Der ursprüngliche Fassadenaufbau des unterkellerten Hauses Nr. 4 lässt sich nicht eindeutig ermitteln. Merkwürdigerweise zeigt eine Fassadenaufriß-Skizze von 1872 eine nur zweigeschossige Fassade von sieben Achsen Breite, gegliedert durch Lisenen und Brüstungsfelder zwischen den beiden Fensterebenen und mit einem kräftigen Konsolgesims ohne Attikaaufsatz als Abschluss. Darüber erhob sich ein steiles Satteldach.</p> <p>Auf demselben Blatt ist die Aufstockung um ein Vollgeschoss und eine Drempezone mit Felderteilung zwischen achsenbezogen liegenden Okuli (Rundfenstern). Ausgeführt wurde jedoch eine Variante, die anstelle des Dremfels ein drittes Obergeschoss zeigt, das etwas niedriger als die darunter liegenden Etagen ist. Das abschließende Dach hat nur etwa 30° Neigung. Die Fassaden wurden bei dieser Gelegenheit neu gestaltet.</p> <p>Im 19. und frühen 20. Jahrhundert wurden die Fensteröffnungen des Erdgeschosses zu Schaufenstern mit Ladeneingängen erweitert, und zwar zu beiden Seiten des Mitteleingangs in unterschiedlicher Größe. 1937 wurde die Fassade gelblich-grau mit Wachsfarbe gefasst. Zu Kriegsende war das Haus „zur vollständigen Ruine geworden“, wie es in der Akte am 28. Mai 1945 heißt.</p>

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 4** (ehem. Hohewegstraße 4)

- Résumé:** Die Fassade war im Verlaufe des 19. Jahrhunderts mehrmals verändert worden. Im letzten Zustand vor der Zerstörung besaß das Haus im Erdgeschoss keine symmetrische Gliederung mehr. Eine Rekonstruktion ist nicht erwünscht, da das Gebäude wegen der Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße nicht mehr auf der alten Stelle stehen kann. Der Entwurf einer neuen Fassade sollte aber im Wissen um die Grundstruktur der historischen entwickelt werden.
- Sekundärquellen:**
- Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 280 (I).
 - Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 31.
 - Richard Schneider (Hg.): Potsdam um Neunzehnhundert, Berlin 1991, Abb. S. 27.
 - Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 242 (Stadtarchiv Potsdam).
- Primärquellen:**
- StAP, Acta spec. Hohewegstraße 4: Sign. 1-9/1018 (1866-1945) bzw. Film 784
- div. Ansichten; Grundrisse, Schnitte;
Katasteramtsakte 1-13/984 (1894-1966)
 - BLDAM, Messbildarchiv:
- 22 h 37 / 1663-12 (nur in starker Schrägsicht)
- Quellenlage:** Die Quellenlage ist mäßig. Fassadenzeichnungen, Grundrisse, Schnitte sowie Fotos aus dem 19. und 20. Jahrhundert sind vorhanden.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. September 2015



Block IV

Gebäudepass "Anna-Flügge-Straße 2/3"/"Am Kanal 45" (ehemals Kaiserstraße 3/4)

Stand 12.05.2020

Erläuterung

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

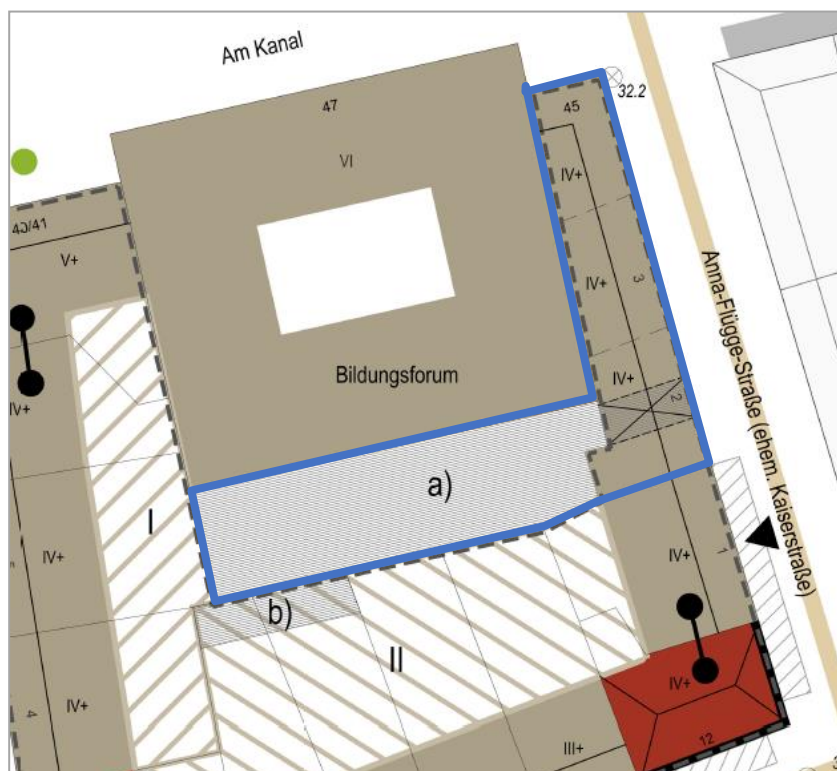
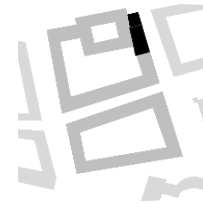


Abbildung: Blockkonzept Block IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt Strukturplan (Parzelle mit blauer Umgrenzung)



Gebäudepass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer		"Anna-Flügge-Straße 2/3" (ehem. Kaiserstr. ¾) / „Am Kanal 45“	
Parzellengröße (ca.)		1.159 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)		518 qm	
Mögliche BGF auf Parzelle (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+)		VH: 2.460 qm	
Parzellenbreite (straßenseitig, ca.)		Anna-Flügge-Straße: 48,3 m; Am Kanal: 9,1 m	
Parzellentiefe (ca.)		bis 61 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	Studentisches Wohnen ca. 56 qm Dienstbarkeit Feuerwehr (Hofdurchfahrt)		
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 11 - max. 14 m	
Fasadengestaltung	Neubau Anna-Flügge-Str- Nr. 2/3 und Am Kanal 45 soll als Gebäudeeinheit wirken - historische Parzellengrenzen sollen dennoch gestalterisch lesbar sein		
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgaben		
Dachform/Traufhöhen/Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	Max. TH: 13,2 Max. FH: 17,6	Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max. 45° Dachneigung Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Hofbebauung/Hofnutzung	<ul style="list-style-type: none"> - im Hof Fläche mit Dienstbarkeit - Im Hof der Parzelle sind mindestens zwei großkronige Bäume zu pflanzen. - Bei der Freiflächengestaltung müssen die Belange der Feuerwehr berücksichtigt werden. 		
Untergeschoss	Verzicht auf eigene TG, ggf. Anmietung von Stellplätzen in TG auf anderen Grundstücken		
Durchwegung/Dienstbarkeiten	- Fläche mit Dienstbarkeit im Hofbereich für Durchfahrt, Wendemöglichkeit und Aufstellfläche/Bewegungsfläche Feuerwehr etc. sowie Müll-		



	Vorgabe	Empfehlung
	<p>standort für das Bildungsforum (genaue Flächenabgrenzung wird noch festgelegt).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen im Innenbereich sind durch den Eigentümer Los 2 bautechnisch in der Form herzustellen, dass die Feuerwehrtour sowie die Aufstellung von Mülltonnen bzw. eines Müllhauses gewährleistet ist. - Durchwegung bei Anna-Flügge-Straße 2 mit Gehrecht für Grundstück Am Kanal 47 (u.a. Fluchtweg und Müllentsorgung für Bildungsforum) 	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Müllentsorgung ist auf dem Grundstück nachzuweisen - Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen - Südlich der Durchfahrt können Fahrradstellräume oder Ähnliches untergebracht werden. - Die Unterbauung der Parzelle mit Kellern ist zulässig - Für Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze gelten die Vorgaben der BbgBO - Anlieferung von der Anna-Flügge-Straße - Bei der Einfriedung sind die Bedarfe des Brandschutzes (Feuerwehr) und die Zugänglichkeit des Müllstandortes zu berücksichtigen - Das Areal ist von der Stellplatzsatzung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befreit. Dies gilt nicht für Fahrräder und Behindertenstellplätze - An das Bildungsforum ist anzubauen 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen
- Angaben zu Nachbargebäude Bildungsforum
- Plan Blockkonzept für den Block IV

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE**ANGABEN ZUM OBJEKT ANNA-FLÜGGE-STRASSE 3 (ehem. Kaiserstraße 3)**

Objektbezeichnung: Barockes Bürgerhaus

Grundstück: 1809: Kaiserstraße 3; nach 1945: Otto-von-Guericke-Straße 3

Baujahr: 1771

Architekt: *Georg Christian Unger* (1743-1799)

Ersteigentümer: 1722 Neubau *Albrecht Friedrich Schmidt* (Arztschmied)
1771 Neubau *Schmidt*
1807 *Fromm*
1849 *Groß*

[Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III Nr. 187

Erhaltene Fassadenteile: Keine

Beschreibung: Anders, als gemeinhin vermutet, geht der Straßename nicht auf einen Monarchen zurück, sondern auf den Familiennamen *Kayser*, den ein Bäcker und ein Sattelknecht (wohl Brüder) trugen, welche das Haus Nr. 2 ab 1722 besaßen! Zuvor trug die Straße den Namen Hütergasse, und zwar nach der Hutfabrik von *Schulze*, die sich im Eckhaus Am Kanal 45 befand.

Die Gebäude Nr. 3 und 4 beschreibt *Heinrich Ludwig Manger* (1728-1790) in seiner 1789 erschienenen Baugeschichte von Potsdam (S. 365) unter den 1771 ausgeführten Bauten sehr knapp. Sie waren demzufolge „zusammen einhundert vier und zwey drittheil Fuß lang, fünf und dreyßig Fuß tief, und drey Stockwerke hoch, an welchen bos gewöhnliche Stukkzierrathen befindlich sind.“

Das Haus Nr. 3 schloss sich unmittelbar dem Eckhaus Am Kanal 45 an. Er hatte offenbar die gleiche Fassadenstruktur wie das benachbarte, gleichzeitig erbaute Haus Nr. 4. Ein Fassadenaufriß von 1908 zeigt zwischen den sieben Fensterachsen eine Vertikalbetonung mittels gequaderter Lisenen, welche durch alle drei Stockwerke führen und nur über dem Erdgeschoss von einer glatten Sockelausbildung zwischen ebenfalls glatten Brüstungs-Putzfeldern unterbrochen werden.

Die rechteckigen Fensteröffnungen im Erdgeschoss waren in der Breite der darüber befindlichen achsenbezogen angeordnet und besaßen keine Faschen. In der Mitte war die Öffnung zu einem rechteckigen Torweg erweitert.

In der Beletage waren die Fenster rundbogig ausgeführt, mit seitlichen dorischen Pilastern mit Kämpferprofil, profilierten Archivolten mit Schlussstein-Kartuschen sowie oben aufliegenden, de Rundung folgenden Girlanden aus Stuck versehen. Die halbkreisförmigen Oberlichter wurden im 19. Jh. zugemauert, doch 1909 wieder geöffnet.

Unmittelbar über diesen Fenstern leiteten Brüstungsfelder mit Festons zur zweiten Obergeschossebene über. Die dortigen Rechteckfenster waren lediglich mit Faschen umzogen. Die obere Fassadenzone bildete ein kräftiges Hauptgesims mit aufgesetzter glatter Attika und etwas kleinerem Traufgesims. Das Dach war ein ca. 45° geneigtes, mit Biberschwanzziegeln gedecktes Satteldach.

1909 ist das Gebäude um ein drittes Obergeschoss aufgestockt worden und überragte nun maßstabsprengend das Eckhaus Am Kanal 45. Die Achsenbezogenheit der Fenster und die Lisenenquaderung dazwischen wurden dabei übernommen. An-

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **ANNA-FLÜGGE-STRASSE 3** (ehem. Kaiserstraße 3)

stelle der Attika war nun die Brüstungszone des neuen Geschosses zu sehen, deren Felder Stuckgirlanden enthielten. Das Dach war nun als „Berliner Dach“ mit bierschwanzgedeckter straßenseitiger Steildachfläche und hofseitigem Flachdach ausgebildet.

Résumé: Die vorhandenen Unterlagen wären ausreichend, um eine Fassadenrekonstruktion zu ermöglichen. Durch das auf das einstige Grundstück ragende Bibliotheksgebäude kann die Tiefe des Hauses nicht wiederhergestellt werden. Die historische Fassadenstruktur kann allenfalls Anhaltspunkte für eine neue Fassadengestaltung bieten.

Sekundärquellen:

Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789: S. 215f.

Otto Zieler: Potsdam. Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin 1999 [1913]: Abb. 113 (angeschnitten)

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil: S. 45.

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil: Tafel 23a (Fassade), Tafel 165a (Büste auf Fensterverdachung), Tafel 223h (Attikavase)

Friedrich Mielke: Potsdamer Baukunst. Das klassische Potsdam, Frankfurt a Main Berlin 21991: Abb. 45 (angeschnitten).

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

Albrecht Gülzow/Peter Herrmann: Der Potsdamer Stadtkanal, Potsdam 1997, Abb. S. 131 (Schrägsicht).

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

Primärquellen: UDB Potsdam, Acta spec. Kaiserstraße 3 (1847-1932)
Diverse Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lagepläne des 19. und 20. Jh.

BLHA, Grundbücher:
- K V Potsdam GA Potsdam, Band 3, Blatt 187

Quellenlage: Die Unterlagen würden in Verbindung mit Analogschlüssen eine Fassadenrekonstruktion zulassen.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. September 2015

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **ANNA-FLÜGGE-STRASSE 2** (ehem. Kaiserstraße 4)

Objektbezeichnung: Barockes Bürgerhaus

Grundstück: 1809: Kaiserstraße 4; nach 1945: Otto-von-Guericke-Straße 4

Baujahr: 1771

Architekt: *Georg Christian Unger* (1743-1799)

Ersteigentümer: 1722 Neubau *Hänicken* (Lakai)
1771 *Johann Jacob Müller* (Goldschmied)
1771 Neubau *Feuchter*
1807 *Feuchter*
1849 *Kahle*

[Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III Nr. 188

Erhaltene Fassadenteile: Keine

Beschreibung: Anders, als gemeinhin vermutet, geht der Straßename nicht auf einen Monarchen zurück, sondern auf den Familiennamen *Kayser*, den ein Bäcker und ein Sattelknecht (wohl Brüder) trugen, welche das Haus Nr. 2 ab 1722 besaßen! Zuvor trug die Straße den Namen Hütergasse, und zwar nach der Hutfabrik von *Schulze*, die sich im Eckhaus Am Kanal 45 befand.

Die Gebäude Nr. 3 und 4 beschreibt *Heinrich Ludwig Manger* (1728-1790) in seiner 1789 erschienenen Baugeschichte von Potsdam (S. 365) unter den 1771 ausgeführten Bauten sehr knapp. Sie waren demzufolge „zusammen einhundert vier und zwey drittheil Fuß lang, fünf und dreyßig Fuß tief, und drey Stokkerwerke hoch, an welchen blos gewöhnliche Stukkzierrathen befindlich sind.“

Das Haus Nr. 4 besaß ursprünglich offenbar die gleiche Fassadenstruktur wie das benachbarte, gleichzeitig erbaute Haus Nr. 3. Ein Fassadenaufriß von 1908 zeigt zwischen den sieben Fensterachsen eine Vertikalbetonung mittels gequaderter Lisenen, welche durch alle drei Stockwerke führen und nur über dem Erdgeschoss von einer glatten Sockelausbildung zwischen ebenfalls glatten Brüstungsputzfeldern unterbrochen werden.

Abweichend vom rechten Nachbarhaus zeigt ein Fassadenaufriß von 1890 jedoch rundbogige Fensteröffnungen im Erdgeschoss. Es ist nicht eindeutig nachzuweisen, ob diese Öffnungen bauzeitlich waren, doch spricht die ebenfalls rundbogige Mittelöffnung des Torweges dafür.

Im 19. Jahrhundert wurden das erste und dritte Fenster neben der Durchfahrt jeweils mit einer architektonischen Umfassung in Form einer Ädikula versehen. Vermutlich gab es auf der linken Seite eine Entsprechung, doch zeigt die Zeichnung von 1890 hier die geplante, über drei Fensterachsen reichende dreiteilige Schaufensteranlage (Ladeneingangstür in der Mitte). 1924 wurde die andere Seite ebenfalls mit einer solchen Schaufensteranlage versehen.

In der Beletage waren die Fenster baugleich zum rechten Nachbargebäude rundbogig ausgeführt, mit seitlichen dorischen Pilastern mit Kämpferprofil, profilierten Archivolten mit Schlussstein-Kartuschen sowie oben aufliegenden, de Rundung folgenden Girlanden aus Stuck versehen.

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **ANNA-FLÜGGE-STRASSE 2** (ehem. Kaiserstraße 4)

Unmittelbar über diesen Fenstern leiteten Brüstungsfelder mit Festons zur zweiten Obergeschossebene über. Die dortigen Rechteckfenster waren lediglich mit Faschen umzogen. Die obere Fassadenzone bildete ein kräftiges Hauptgesims mit aufgesetzter glatter Attika und etwas kleinerem Traufgesims. Das Dach war ein ca. 45° geneigtes, mit Biberschwanzziegeln gedecktes Satteldach.

Eine Aufstockung, wie sie am Nachbarhaus Nr. 3 im Jahr 109 erfolgte, ist hier nicht nachzuweisen.

Résumé: Die vorhandenen Unterlagen wären ausreichend, um eine Fassadenrekonstruktion zu ermöglichen. Durch das auf das einstige Grundstück ragende Bibliotheksgebäude kann die Tiefe des Hauses nicht wiederhergestellt werden. Die historische Fassadenstruktur kann allenfalls Anhaltspunkte für eine neue Fassadengestaltung bieten.

Sekundärquellen: Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789: S. 215f.

Otto Zieler: Potsdam. Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin 1999 [1913]: Abb. 113 (angeschnitten)

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil: S. 45.

Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 291 (Stadtarchiv Potsdam).

Albrecht Gülzow/Peter Herrmann: Der Potsdamer Stadtkanal, Potsdam 1997, Abb. S. 131 (Schrägsicht).

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

Primärquellen: Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. Kaiserstraße 4 Sign. 1-9/1039 (1883-1929)
Diverse Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lagepläne des 19. und 20. Jh.

BLHA, Grundbücher:
- K V Potsdam GA Potsdam, Band 3, Blatt 187

Quellenlage: Die Unterlagen würden in Verbindung mit Analogschlüssen eine Fassadenrekonstruktion zulassen.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. September 2015

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **AM KANAL 45**

Objektbezeichnung: Barockes Bürgerhaus / Westliches Eckhaus am Beginn der Kaiserstraße

Objektbezeichnung: 1809: Am Canal 45; vor 1945: Am Kanal 4

Baujahr: 1755

Architekt: *Johann Gottfried Büring* (1723 - nach 1788)

Ersteigentümer: *Schulze* (Hutmacher)

[Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III Nr. 1184

Erhaltene Fassadenteile: Keine

Beschreibung: Das dreigeschossige Gebäude beschreibt *Heinrich Ludwig Manger* (1728-1790) unter den Bauten des Jahres 1755: „Sechs Fabrikenhäuser am Kanale nach Büdings Zeichnungen, die aber vom Könige zu verschiedenen Zeiten sehr korrigirt wurden, ehe sie nach dessen Willen geriethen. Zwey davon waren die Eckhäuser zu beiden Seiten der von Nicolai sogenannten Hütergasse [= Kaiserstraße], davon eines zur Hutfabrik, das andere aber zu einer Seidenfärberey bestimmt wurde.

Es handelte sich um ein dreigeschossiges Gebäude, dessen beide Fassaden je fünf Fensterachsen Breite hatten. Über dem Gurtgesims des rustizierten Erdgeschosses waren die hohe Beletage und das etwas niedrigere zweite Obergeschoss ohne trennendes Gesims angeordnet. Die Segmentbogenfenster des ersten Obergeschosses waren mit schmalen Faschen und wenig vorspringenden, ebenfalls segmentbögigen Verdachungen versehen, die darüber befindlichen nur mit schmalen Faschen.

Über dem stärker profilierten Hauptgesims gab es keine Attika. Die beiden rechtwinklig aufeinanderstoßenden Dachflächen von etwa 45° Neigung bildeten an der Straßenecke einen Grat und waren mit Biberschwanzziegeln gedeckt. Das gegenüberliegende Pendant zu diesem Haus hatte die gleiche Höhe und Fassadenstruktur, jedoch waren die Fenster mit geradem Stürzen statt segmentbogenförmigen ausgestattet.

Das Erdgeschoss war im 19. und frühen 20. Jahrhundert mehrfach mit verschiedenen großen Schaufensteröffnungen versehen worden, die man um 1930 vereinheitlichte und dabei einen Achsenbezug zu den Obergeschossen herstellte.

Der Wiederaufbau des ausgebrannten Hauses war nach 1945 geplant, von 1949 gibt es einen Neubauentwurf in ganz einfachen Formen, dessen Realisierung jedoch unterblieb.

Résumé: Die vorhandenen Unterlagen würden es ermöglichen, die Fassaden zur Straße Am Kanal und zur Kaiserstraße zu rekonstruieren. Durch den Bau des Bibliotheksgebäudes

Wegen des ohne Rücksicht auf die Ursprungsbebauung 1973/74 teilweise auf dem Grundstück Nr. 45 errichteten und 2010-13 umgebauten Bibliotheksgebäudes verbleibt nur eine Grundstücksbreite von etwa 7,80 Metern (ursprünglich 14,80 m). Somit lässt sich eine Wiederherstellung des historischen Baukörpers nicht realisieren.

Sekundärquellen: Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789: S. 201.

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT AM KANAL 45

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil: S. 27.

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil: Tafel 21a.

Hans Werner Klünner: Potsdam so wie es war, Düsseldorf 1992: S. 33.

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

Albrecht Gülzow/Peter Herrmann: Der Potsdamer Stadtkanal, Potsdam 1997, Abb. S. 136, 137.

Primärquellen:

StAP, Acta spec. Am Kanal 45: 1-9/919

Lagepläne, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, 3 Fassadenfotos

BLHA, Grundbücher:

- K V Potsdam GA Potsdam, Band 3, Blatt 1184

Quellenlage:

Die in den Akten befindlichen zeichnerischen und fotografischen Unterlagen geben die Fassadenabwicklungen genau wieder und wären theoretisch ausreichend für eine Rekonstruktion.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. September 2015



Block IV

Gebäudepass "Erika-Wolf-Straße 10" (ehemals Schwertfegerstraße 3)

Stand 12.05.2020

Erläuterung

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

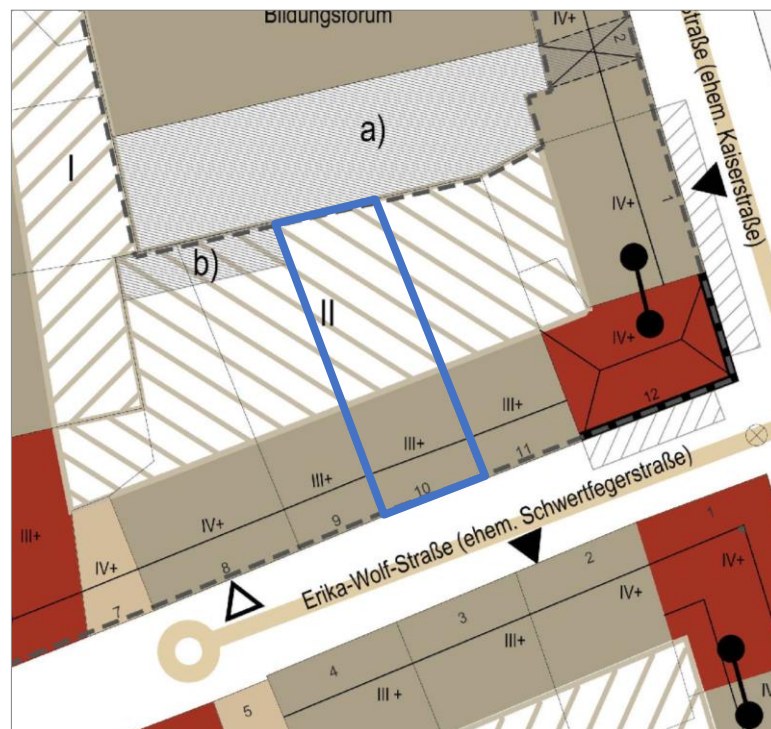


Abbildung: Blockkonzept Block IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) -
Planausschnitt Strukturplan (Parzelle mit blauer Umgrenzung)



Gebäudepass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer		"Erika-Wolf-Straße 10" ,ehem. Schwertfegerstr. 3	
Parzellengröße (ca.)		414 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)		161 qm	
Mögliche BGF auf Parzelle (ca.) (angenommene Geschossigkeit VH: III+, Hof: II)		VH: 605 qm Hof: 101 qm	
Parzellenbreite (straßenseitig, ca.)		12,2 m	
Parzellentiefe (ca.)		35,7 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: Einzelhandel/Atelier/Büro OG: Wohnen		Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß Nutzungsprivilegien
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 14 m	Hofbebauung: Remise
Fasadengestaltung	gemäß Leitlinien		
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgaben		
Dachform/Traufhöhen/Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	Max. TH: 11,00 m Max. FH: 14,25 m	Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°-max.45° Dachneigung Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Hofbebauung/Hofnutzung	Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m; Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden). Überschreitung Terrassen bis 0,4		Remise: gestaltete Brandwand/untergeordnete Fenster bei Bebauung auf Grundstücksgrenze Richtung Norden



	Vorgabe	Empfehlung
Untergeschoss	Möglichkeit zur Errichtung einer zusammenhängenden TG mit Erika-Wolf-Straße 12 und 11 und Anna-Flügge-Straße 1 möglich. (ggf. auch mit Los 4 Erika-Wolf-Straße 7, 8, 9 sowie Friedrich-Ebert-Straße 3 und Los 1 mit Friedrich-Ebert-Str. 4,5,6 und Am Kanal 40/41). Zu- und Ausfahrt über Anna-Flügge-Straße 1.	
Durchwegung/Dienstbarkeiten	ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG	
Los 3	zusammen mit Erika-Wolf-Straße 11, 12 und Anna-Flügge-Straße 1	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Müllentsorgung ist auf dem Grundstück nachzuweisen - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. - Die Unterbauung der Parzelle mit Tiefgaragen und Kellern ist zulässig. - Müll- und Fahrradstellplätze sollen im UG untergebracht werden. - Für Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze gelten die Vorgaben der BbgBO. - Das Areal ist von der Stellplatzsatzung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befreit. Dies gilt nicht für Fahrräder und Behindertenstellplätze. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen
- Plan Blockkonzept für den Block IV

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE ANGABEN**ZUM OBJEKT** **ERIKA-WOLF-STRASSE 10** (Schwertfegerstraße 3)

Objektbezeichnung: Barockes Bürgerhaus, traufständig in Zeilenbebauung

Grundstück: 1809: Schwertfegerstraße 3; vor 1945: Schwertfegerstraße 3

Baujahr: 1775

Architekt: *Georg Christian Unger* (1743-1799)Eigentümer: 1715 Neubau *Heinrich Weißkopf* (Maurer)
1762 *Jacob Bohnstedt* (Schlosser)
1775 Neubau *Jacob Bohnstedt* (Schlosser)
1807 *Raabe*
1849 *Nabe*

[Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III, Nr. 191.

Beschreibung: *Heinrich Ludwig Manger* (1728-1790) beschreibt in seiner 1789 erschienenen Baugeschichte von Potsdam (Seite 405) die Neubebauung der Schwertfegerstraße 3 im Jahr 1775 nur sehr knapp: „Eines, nämlich das Bonstedtsche in der Schwertfegerstraße von acht und dreyßig und dreyviertel Fuß lang [= 12,17 m], bekam die vorge-dachte Höhe und Tiefe [= zwei Geschosse und 36 Fuß Tiefe, d. h. 11,30 m].“

Die fünfachsige Fassade des Hauses Schwertfegerstraße 3 erhielt ein glatt geputztes Erdgeschoss mit korbogiger Durchfahrtsöffnung in der Mitte und rechteckigen Fenstern. Der Torweg besaß eine unprofilierte Fasche und wurde von einem Schlusssteinmotiv und Festons überfangen. Die Fenster waren von profilierten Faschen umzogenen und mit auskragender Sohlbank versehen. Kräftige dreigliedrige Schlusssteine aus Stuck ragten in ein rechteckiges Plattenmotiv über dem Fenstersturz.

Oberhalb des durchlaufenden Gurtgesimses war die Fassade zwischen den Rechteckfenstern mit vorspringenden Lisenen belebt, die unter dem Traufgesims, oberhalb der Fensteröffnungen, miteinander verbunden waren. Die darin zurückgesetzt in Nischen befindlichen Fenster waren von Faschen umgeben; darüber zeigten flache rechteckige Supraporten Stuckornamente. Die Brüstungsfelder waren mit zweifach gerafften Festons geziert.

Über dem kräftig profilierten Hauptgesims setzte das mit Biberschwanzziegeln gedeckte steile Satteldach an, aus dem zwei stehende Gaupen mit Segmentbogenverdachungen hervortraten.

Das Haus blieb bis zu seiner vollständigen Zerstörung 1945 in der Zweigeschossigkeit erhalten. Lediglich die Erdgeschosszone war im Laufe des 19. Jahrhunderts durch den Einbau einer großen Schaufenster- und Ladeneingangsöffnung auf der linken Seite verändert worden. Ob indessen – wie Wendland vermutet – einst eine Attika über dem Hauptgesims angeordnet war, ist nicht mehr nachzuweisen.

Résumé: Die Fassade des Gebäudes Schwertfegerstraße 3 ließe sich mit Hilfe von Analogschlüssen aus anderen Unger-Bauten und den wenigen vorhandenen zeichnerischen Unterlagen relativ genau rekonstruieren. Es handelt sich jedoch nicht um eine Leitfassade. Die historische Fassadenstruktur, insbesondere die Fünfachsigkeit und die Horizontalbetonung, sollten beim Entwurf für einen Ersatzbau Berücksichtigung finden.

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE ANGABEN

ZUM OBJEKT **ERIKA-WOLF-STRASSE 10** (Schwertfegerstraße 3)

- Sekundärquellen:
- Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 405 XXIII.
 - Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 52f.
 - Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil, Tafel 112 a.
 - Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 422 (Stadtarchiv Potsdam).
 - Christian Wendland: Georg Christian Unger. Baumeister Friedrichs des Großen in Potsdam und Berlin, Potsdam 2002, S. 91 unten (Abb.), S. 165.
- Primärquellen:
- StAP, keine Acta spec. vorhanden!
 - BLDAM, Messbildarchiv, Messbild:
- 22 i 2 / 1666-1
- Quellenlage:
- Die vorhandenen Unterlagen sind nicht hinreichend, um eine genaue Rekonstruktion zu ermöglichen.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. September 2015



Block IV

Gebäudepass "Erika-Wolf-Straße 11" (ehemals Schwertfegerstraße 2)

Stand 12.05.2020

Erläuterung

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

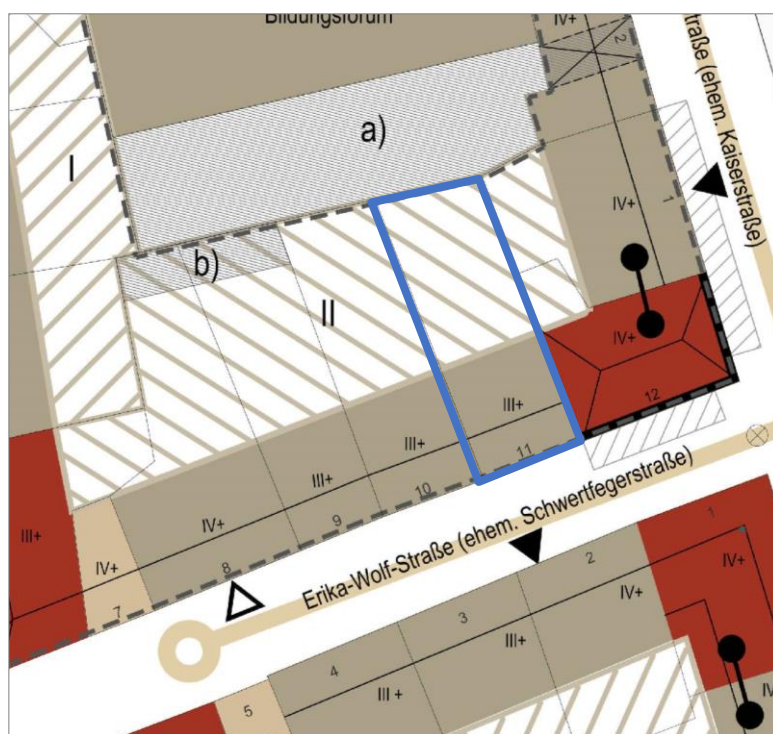


Abbildung: Blockkonzept Block IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) -
Planausschnitt Strukturplan (Parzelle mit blauer Umgrenzung)



Gebäudepass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer		"Erika-Wolf-Straße 11", ehem. Schwerfegerstr. 2	
Parzellengröße (ca.)		407 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)		164 qm	
Mögliche BGF auf Parzelle (ca.) (angenommene Geschossigkeit: III+, Hof: II)		VH: 616 qm Hof: 97 qm	
Parzellenbreite (straßenseitig, ca.)		12,1 m	
Parzellentiefe (ca.)		34,2 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: Einzelhandel/Atelier/Büro OG: Wohnen		Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß Nutzungsprivilegien
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 14 m	Hofbebauung: Remise
Fassadengestaltung	gemäß Leitlinien; Die horizontalen, verkröpften Gliederungselemente des Gebäudes Erika-Wolf-Straße 12 dürfen nicht beeinträchtigt werden/überkragende Elemente (Gurtgesimse etc.) des Gebäudes Erika-Wolf-Straße 12 sind zulässig.		
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgaben		
Dachform/Traufhöhen/Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	Max. TH: 11,50 m Max. FH: 14,81 m	Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Hofbebauung/Hofnutzung	- Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m; - Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden), Überschreitung Terrasse bis 0,4		Remise: gestaltete Brandwand/untergeordnete Fenster bei Bebauung auf Grundstücksgrenze Richtung Norden



	Vorgabe	Empfehlung
Untergeschoss	- Möglichkeit zur Errichtung einer zusammenhängenden TG mit Erika-Wolf-Straße 10, 12 und Anna-Flügge-Straße 1 (ggf. auch mit Los 4 - Erika-Wolf-Straße 9, 8, 7 und Friedrich-Ebert-Straße 3 und ggf. mit Los 1 – Friedrich-Ebert-Straße 4, 5, 6 und Am Kanal 40/41). Zu- und Ausfahrt über Anna-Flügge-Straße 1.	
Durchwegung/Dienstbarkeiten	ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG- Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG	
Los 3	zusammen mit Erika-Wolf-Straße 10, 12 und Anna-Flügge-Straße 1	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Müllentsorgung ist auf dem Grundstück nachzuweisen - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. - Die Unterbauung der Parzelle mit Tiefgaragen und Kellern ist zulässig. - Müll- und Fahrradstellplätze sollen im UG untergebracht werden. - Für Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze gelten die Vorgaben der BbgBO. - Das Areal ist von der Stellplatzsatzung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befreit. Dies gilt nicht für Fahrräder und Behindertenstellplätze. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen
- Plan Blockkonzept für den Block IV

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE ANGABEN**ZUM OBJEKT ERIKA-WOLF-STRASSE 11 (Schwertfegerstraße 2)**

Objektbezeichnung: Barockes Bürgerhaus, traufständig in Zeilenbebauung

Grundstück: 1809: Schwertfegerstraße 2; vor 1945: Schwertfegerstraße 2

Baujahr: 1773

Architekt: *Georg Christian Unger (1743-1799)*

Eigentümer: 1722 Neubau *Martin Hauschild* (Zimmermann und Brauer)
1768 *Ladeburg*
1773 Neubau *Ladeburg*
1807 *Raabe*
1849 *Nabe*

[Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III Nr. 190

Erhaltene Fassadenteile: Keine

Beschreibung: *Heinrich Ludwig Manger (1728-1790)* beschreibt in seiner 1789 erschienenen Baugeschichte von Potsdam (Seite 391) die Neubebauung der Schwertfegerstraße 2 und 14 im Jahr 1773 nur sehr knapp: „Die Schwertfegerstraße erhielt zwey neue Häuser, jedoch nur von zwey Geschoß hoch. Das Beckmannsche zur Linken [= Schwertfegerstraße 14] hatte sechs und vierzig Fuß, und das Ladenburgische zur Rechten [= Schwertfegerstraße 2] acht und dreyßig und einen halben Fuß Länge [= 12,09 m]. Die Tiefe ward wie gewöhnlich.“

Die fünfsichtige Fassade des Hauses Schwertfegerstraße 2 erhielt ein rustiziertes Erdgeschoss mit einem rundbogig überwölbten Torweg in der Mitte, das von einer Bossengliederung umfasst und von einer Blattgirlande zwischen zwei Schmuckkonsolen überfangen war. Über einem kräftigen Gurtgesims setzte das glatt geputzte Obergeschoss an, dessen Fenster mit profilierten Faschen und Segmentbogen-Verdachungen versehen waren. Die im Friesbereich zwischen Fensterstürzen und Verdachungen mittig angebrachten Medaillon-Köpfe waren von Girlanden überfangen.

Das Haus blieb bis zu seiner vollständigen Zerstörung 1945 in der Zweigeschossigkeit erhalten. Lediglich die Erdgeschosszone war im Laufe des 19. Jahrhunderts durch (asymmetrischen) Einbau großer Schaufenster und Ladentüren verändert worden. Ob indessen – wie Wendland vermutet – einst eine Attika über dem Hauptgesims angeordnet war, ist nicht mehr nachzuweisen.

Résumé: Die Fassade des Gebäudes Schwertfegerstraße 2 ließe sich mit Hilfe von Analogschlüssen aus anderen Unger-Bauten und den wenigen vorhandenen zeichnerischen Unterlagen relativ genau rekonstruieren. Es handelt sich jedoch nicht um eine Leitfassade. Die historische Fassadenstruktur, insbesondere die Fünfsichtigkeit und die Horizontalbetonung, sollten beim Entwurf für einen Ersatzbau Berücksichtigung finden.

Sekundärquellen: Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 391 XVIII.
Otto Zieler: Potsdam. Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin 1999 [1913]: Abb. 101 (Schrägansicht).

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE ANGABEN

ZUM OBJEKT **ERIKA-WOLF-STRASSE 11** (Schwertfegerstraße 2)

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 48f.

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil, Tafel 112 a.

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

Christian Wendland: Georg Christian Unger. Baumeister Friedrichs des Großen in Potsdam und Berlin, Potsdam 2002, S. 91 unten (Abb.), S. 165.

Christiane Borgelt: Potsdam. Der Weg zur neuen Mitte, Berlin 2012, S. 121, Abb. unten links (Schrägansicht, Haus links neben Eckhaus).

Primärquellen: StAP, keine Acta spec. Schwertfegerstraße 2 vorhanden.

BLDAM, Messbildarchiv, Messbild:
- 22 i 2 / 1666-1

Quellenlage: Die vorhandenen Unterlagen sind nicht hinreichend, um eine genaue Rekonstruktion zu ermöglichen.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. September 2015



Block IV

Gebäudepass "Erika-Wolf-Straße 12" (ehem. Schwertfegerstraße 1)

Stand 12.05.2020

Erläuterung

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

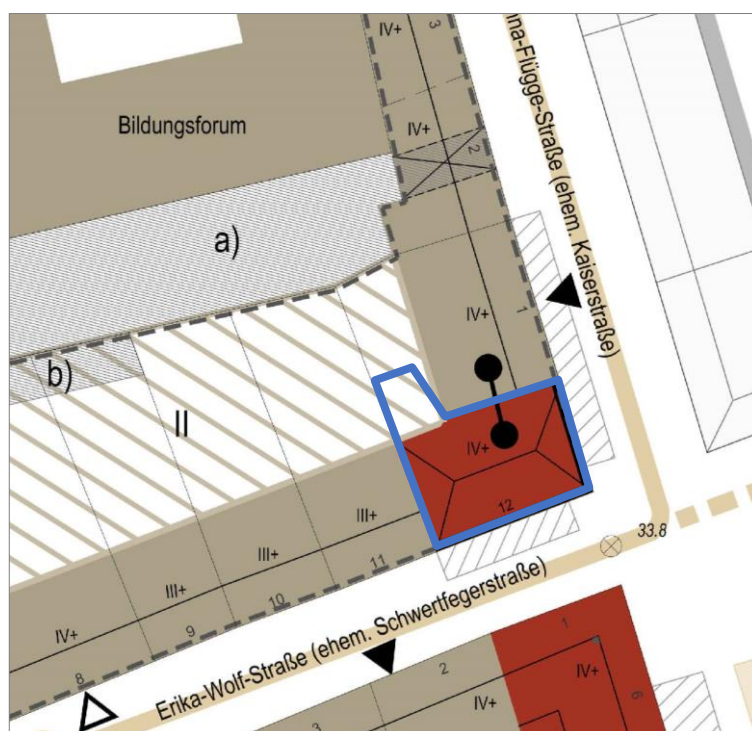


Abbildung: Blockkonzept Block IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt Strukturplan (Parzelle mit blauer Umgrenzung)



Gebäudepass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Erika-Wolf-Straße 12", ehem. Schwertfegerstr. 1	
Parzellengröße (ca.)	301 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	263 qm	
Mögliche BGF auf Parzelle (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+), Hof: II-geschossig (Bebauung mit Anna-Flügge-Straße 1 möglich)	VH: 1.251 qm (Hof anteilig: 15 qm)	
Parzellenbreite (straßenseitig, ca.)	Erika-Wolf-Straße: 19,1 m, Anna-Flügge-Straße: 13,0 m	
Parzellentiefe (ca.)	20,4 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	Mindestens 30% der BGF als Wohnnutzung EG: Gastronomie/Dienstleistung/Einzelhandel OG: Wohnen/Büro/Dienstleistung	Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß Nutzungsprivilegien
Bebauungstiefe	Vorderhaus: max. 14 m	
Fassadengestaltung	gemäß Leitlinien; Rinne ist hinter Vasen und Skulpturen zu führen; Größe der Fensteröffnungen sind bauzeitlich auszuführen (18. Jhd.) EG und Beletage: Kastenfenster, Fensterteilung und Anzahl der Flügel nach bauhistorisch Kenntnisstand, keine Vollverglasung, alle Fenster in Holz	Fenster/Türen im EG können bis zum Grundsockel geführt werden.
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Leitlinien; vierflügelige Holzfenster, in Attika zweiflügelige Holzfenster	
Dachform/Traufhöhen/Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	TH: 15,94 m (OK Attika) FH: 20,75 m gemäß Leitfassade keine liegenden Dachflächenfenster nach Süden und Osten Walmdach - hofseitige Walmdachfläche mit Einschnitt möglich.	nach historischem Vorbild (1855): 3 stehende Dachgauben möglich
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien	
(Fassaden-)Material	gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Maß- und profilgetreue mehrschichtige Vorderfassade, vorderste Ebene Mauerwerksziegelschale mit Putz und eingebauten Werksteinen, maß-, profil- und materialgetreu- (in der Regel aus Sandstein bestehen z.B.: Grund-	



	Vorgabe	Empfehlung
	<p>sockel, Basen, Säulen, Kapitelle, Gurtgesims mit Konsolen, Traufe, Attikaabdeckplatten, Vasen, Figureschmuck und Schlusssteinkopf über Tor, Sockel, Kapitell und Rundbogen der Tordurchfahrt; ggf. aus Stuck: Faschen, Konsolen, Baluster der Hauptgeschossfenster), Abweichungen auf Nachweis historischer Authentizität zulässig. Abschließende Materialfestlegung nach bauhistorischem Kenntnisstand; zweiflügeliges Tor mit feststehendem Kämpfer (mit Oberlicht)</p>	
Hofbebauung/Hofnutzung	<p>Gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Anna-Flügge-Straße 1 Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden), Überschreitung Terrassen bis 0,4</p>	<p>Gemeinsame Hofbebauung mit Anna-Flügge-Straße 1 (zusammen ca. 51 qm BGF) Remise: gestaltete Brandwand/untergeordnete Fenster bei Bebauung auf Grundstücksgrenze Richtung Norden</p>
Untergeschoss	<p>Möglichkeit zur Errichtung einer zusammenhängenden TG mit Erika-Wolf-Straße 10, 11 und Anna-Flügge-Straße 1 (ggf. auch mit Los 4 Erika-Wolf-Straße 9, 8, 7 und Friedrich-Ebert-Straße 3 und Los 1 mit Friedrich-Ebert-Str. 4-6 und Am Kanal 40/41) Zu- und Ausfahrt über Anna-Flügge-Straße 1</p>	
Durchwegung/Dienstbarkeiten	<p>ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG- Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</p>	
Los 3	<p>zusammen mit Anna-Flügge-Straße 1, Erika-Wolf-Straße 10, 11</p>	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Die Straßenfassaden sind gemäß Leitlinie L.2 originalgetreu wiederherzustellen. - Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen zu bestimmen. Die Gebäudeecke Erika-Wolf-Straße/Anna-Flügge-Straße ist auf einer Länge von 2 x 3 m gänzlich von Sondernutzung freizuhalten (eine gesonderte Genehmigung muss eingeholt werden). - Parzellenübergreifende Nutzung im EG mit Anna-Flügge-Straße 1 zulässig. - Müllentsorgung ist auf dem Grundstück nachzuweisen - Die in dem Gebäudepass genannte Hausnummer nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. - Die Unterbauung der Parzelle mit Tiefgaragen und Kellern ist zulässig. - Müll- und Fahrradstellplätze sollen im UG untergebracht werden. - Für Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze gelten die Vorgaben der BbgBO. - Anlieferung über Anlieferzone am Alten Markt - Straßenseitige Geschosshöhen nach historischem Vorbild - Das Areal ist von der Stellplatzsatzung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befreit. Dies gilt nicht für Fahrräder und Behindertenstellplätze. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen Erika-Wolf-Straße 12 (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)

- Alle bislang bekannten Fotobefunde zur Erika-Wolf-Straße 12 werden in der Phase der Präzisierung der Baukonzepte zur Verfügung gestellt.
- Plan Blockkonzept für den Block IV
- Bei neuen Erkenntnissen durch Grabungen (historische Befunde) können die Baulinien begründet geringfügig überschritten werden können.

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE**ANGABEN ZUM OBJEKT ERIKA-WOLF-STRASSE 12 (Schwertfegerstraße 1)**

- Objektbezeichnung: Barockes Bürgerhaus / Eckhaus am rechten Eingang der Schwertfegerstraße
- Grundstück: 1809: Schwertfegerstraße 1; vor 1945: Schwertfegerstraße 1
- Baujahr: 1753
- Architekt: *Christian Ludwig Hildebrandt*
- Vorbild: Palazzo Barbaran da Porto, Vicenza, 1570 von *Andrea Palladio* (1508-1580); zwei Skizzen, die *Friedrich der Große* (1712-1786) nach dem Fassadenschema Palladios anfertigte, sind bezeichnet: „König Friedrich der 2te fecit“.
- Eigentümer: 1721 Hausneubau: *Sternemann* (Lakai)
1753 Hausneubau: *Wilhelm Sternemann* (Ratmann)
1807: *Sternemann*
1822: *Antoni*
um 1849: *Schneeweiß*
um 1855: *Heinemann* (Kaufmann)
um 1900: *Karl Gustav Benke* (Hofsattlermeister).
- [Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III, Nr. 189.

Beschreibung: Das Eckgebäude bildete den Point de vue für die Nordwestecke des Alten Marktes und zugleich eine „Torfunktion“ für die Mündung der beiden hier abgehenden Straßen, der Schwertfegerstraße nach Westen (zum Neuen Markt) und der Kaiserstraße nach Norden (zum Wilhelmplatz, heute Platz der Einheit).

Das Vorbild, der 1570 von *Andrea Palladio* (1508-1580) erbaute Palazzo Barbarano in Vicenza, wurde von *Friedrich dem Großen* (1712-1786) beim Abskizzieren vereinfacht. Hildebrandt, dem sicher ein Kupferstich des Originals vorlag, führte eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten durch.

Wie sein Vorbild erschien das Potsdamer Haus zweigeschossig mit aufgesetztem Attikageschoss, jedoch war zwischen dem Erdgeschoss und der Beletage ein Mezzaningeschoss eingefügt. Die charakteristischen ionischen Dreiviertelsäulen vor den gequaderten Erdgeschosswänden und das darüber liegende, stark ausladende Gurtgesims mit hohem Architrav und Konsolfries wurden übertragen. Unmittelbar unter dem Architrav waren die querrrechteckigen Fensteröffnungen des Mezzanins eingeschnitten. Die ebenfalls faschenlosen Erdgeschossfenster waren rechteckig, endeten oben jedoch trapezförmig (im 19. Jahrhundert vergrößert).

Die korinthische Säulenreihe im Obergeschoss des Vorbildes entfiel zugunsten einer Lisenengliederung. Die vertikalen Putzstreifen waren oberhalb der Fensterverdachungen horizontal miteinander verbunden, so dass vertiefte Putzfelder um die Fenster entstanden. Die Fenster der Beletage besaßen Balusterbrüstungen und profilierte Faschen. Sie erhielten durchgehend Frontonverdachungen auf Volutenkonsolen, während am Original segmentbogige mit dreieckigen Verdachungen wechselten.

Hauptgesims und die mit leicht querrrechteckigen, von profilierten Faschen umgebenen Fenstern versehene Attika hingegen folgten wieder stark dem Original. Über den Säulenachsen, auf den durch Pfeilervorlagen und Gesimsverkröpfungen als Postamente ausgebildeten Attikavorsprüngen, standen im Wechsel fünf Vasen und sieben Skulpturen. Die Mittenbetonung des freistehenden Originals musste entfallen, da die Fassade zur Schwertfegerstraße sechs, die zur Kaiserstraße vier Fensterachsen breit war. Der rundbogige Hauseingang befand sich in der linken Achse an der

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **ERIKA-WOLF-STRASSE 12** (Schwertfegerstraße 1)

Schwertfegerstraße. Seine Archivolte, der Schlusssteinkopf und von diesem beidseitig ausgehende Girlanden bestanden aus Sandstein.

Die Sockelverkleidung, die Dreiviertelsäulenschäfte, Kapitelle, das Gurt-, Haupt- und Attikagesims waren aus Sandstein gefertigt, ebenso die Vasen und Skulpturen auf der Attika. Die überlebensgroßen Statuen hatte *Johann Peter Benkert* (1709-1765) geschaffen, *Gottfried Heyne* die Vasen sowie Schlusssteinkopf und Girlanden über dem Eingang. Die Stuckverzierungen der Hauptgeschossfenster stammten von *Carl Joseph Sartori* (1709-1770).

Gemäß Hausakte wurde 1897 und nochmals 1910 die Erdgeschosszone umgebaut. 1914 wurden die Skulpturen und Vasen instandgesetzt. Das Gebäude wurde 1945 vollständig zerstört.

Résumé:

Das Gebäude Schwertfegerstraße 1 gehörte zu den wichtigsten Bauten am Alten Markt. Seine beiden bedeutendsten städtebaulichen und architektonischen Aufgaben waren die Ausbildung einer Torsituation zweier hier in den Alten Markt mündender Straßen sowie seine Funktion als Blickfang vom Platzbereich am Fortunaportal zur leicht abgewinkelten Kaiserstraße.

Auf das Mezzanin zwischen Erdgeschoss und Beletage könnte beim Wiederaufbau verzichtet werden. Die dadurch gewonnene größere Raumhöhe im Erdgeschoss kann für eine künftige Nutzung wertvoll sein; eventuell wären hier emporenartige Einbauten möglich.

Die Wiederherstellung der beiden Straßenfassaden und ihrer dekorativen Elemente ist anhand der vorliegenden Unterlagen und mit Hilfe von Analogschlüssen (insbesondere die Profilierungen betreffend) möglich. Auch die Attikavasen dürften rekonstruierbar sein. Dagegen dürfte die Wiedergewinnung der bewegten Benkertschen Skulpturen nahezu unmöglich sein. Hier ist an Neuschöpfungen zu denken.

Über die beiliegenden Abbildungen hinaus sind die hierunter angegebenen Primärquellen für die zeichnerische Rekonstruktion zu nutzen.

Sekundärquellen:

Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 168f.

Otto Zieler: Potsdam. Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin 1999 [1913]: Abb. 101.

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 20-22, 193 (Grundriss), 329f., 481-483 (Skulpturen)

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil, S. XXXVI; Taf. 110, 111a (Fassaden), 222 a, b (drei der Skulpturen), 231f (Attikavase).

Hans Joachim Giersberg/Adelheid Schendel: Potsdamer Veduten, Potsdam 1981, S. 30, Abb. 42 (links, angeschnitten).

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

Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 422.

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **ERIKA-WOLF-STRASSE 12** (Schwertfegerstraße 1)

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

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

Andreas Meinecke: Der Immediatbaufonds Potsdam..., in: Brandenburgische Denkmalpflege 10 (2001), Heft 1, S. 28, Abb. 30.

Christiane Borgelt: Potsdam. Der Weg zur neuen Mitte, Berlin 2012, S. 121, Abb. unten links (Eckhaus).

Primärquellen:

StAP, Acta spec. Schwertfegerstraße 1: 1-9/1171 (1893-1940):

Bl. 1: Foto übereck, um 1893

Bl. 1a: Foto übereck, um 1893

Bl. 4: Entwässerungsplan, 1893

Bl. 33: Teil-Ansichten und Teil-GR'e, Teilschnitt, Lageplan, Petzholtz 1897

Bl. 56: Lageplan, Eintrag Sattlerwerkstatt auf Hof, 1905

Bl. 57: GR'e, Schnitt Sattlerwerkstatt auf Hof, 1905

Bl. 78: Fassade, GR EG (Änderung), Sigismund Thiemann 1910

Bl. 79: Fassade, GR EG (vergefund. Zustand), Sigismund Thiemann 1910

Bl. 162: GR EG, OG, Schnitt, 1934

Bl. 183: Fassaden, GR EG, 1939

Bl. 187: wie vor, 1938

UDB Potsdam, Plansammlung:

- Treppenanlauf (Detail), undatiert (um 1920)

BLHA, Grundbücher:

- K V AG Potsdam Ga Potsdam Band 3, Blatt 183, P. 1829 (Vol. 1: 1798-1826; Vol. II: 1824-1828; Vol. III: 1834-1905 [3 Grundrisse]; Vol. IV: 1930-1968).

BLDAM, Messbildarchiv, Messbild:

- 22 g 20 / 1638.10: Schwertfegerstraße 1 u. Am Alten Markt 13/14, um 1910

BLDAM, Messbildarchiv:

- M 305-2: Fotorepro Fassadenaufriß Kaiserstraße, 1845

- M 305-4: Fotorepro GR OG, 1845

- M 307-13: Fotorepro Fassadenaufriß Schwertfegerstraße, 1910

- M 308-3: Fotorepro Fassadenaufriß Schwertfegerstraße, 1939

- E 16: Fotorepro Zeichnung Treppenanfänger, um 1920

- Neg. 258a: Foto Straßenfassade übereck, Rumpf, um 1910

- Neg. 258b: Foto Straßenfassade übereck, Rumpf, um 1911

- Sign. IV/32: Foto Straßenfassade übereck, Harder, 1942

BLDAM, Messbildarchiv, Plansammlung:

- Fassadenaufriß (Schwertfegerstraße)

TUB, Architekturmuseum:

- Inv.-Nr. 18135 (Fassadenaufnahme, beide Straßenfassaden, 1855)

SPSG, Gemäldesammlung:

- GK I Nr. 5750: Johann Friedrich Meyer (1728-1787), Alter Markt mit Blick auf die Nikolaikirche, 1771 (links, angeschnitten)

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **ERIKA-WOLF-STRASSE 12** (Schwertfegerstraße 1)

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

Quellenlage:

Die überlieferten Unterlagen umfassen Grundrisse, Schnitte, Fassadenansichtzeichnungen und historische Fotografien, die für eine Rekonstruktion der Fassaden ausreichen. Zudem kann die Fassadenfarbe aus dem 1771 entstandenen Gemälde von *Johann Friedrich Meyer* (1728-1787) erschlossen werden.

Für eine Rekonstruktion der inneren Gebäudestruktur sind die Unterlagen nicht aussagekräftig genug. Dies betrifft insbesondere die Deckenebenen und die Hoffassaden. Das Treppenhaus ist ebenfalls nicht rekonstruierbar.

Einige Attikafiguren und eine Vase sind gesondert fotografisch dokumentiert. Während die fünf Vasen gleichartig geformt waren, dürften Nachschöpfungen der Skulpturen schwierig, wenn auch nicht ausgeschlossen sein.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. Januar 2020

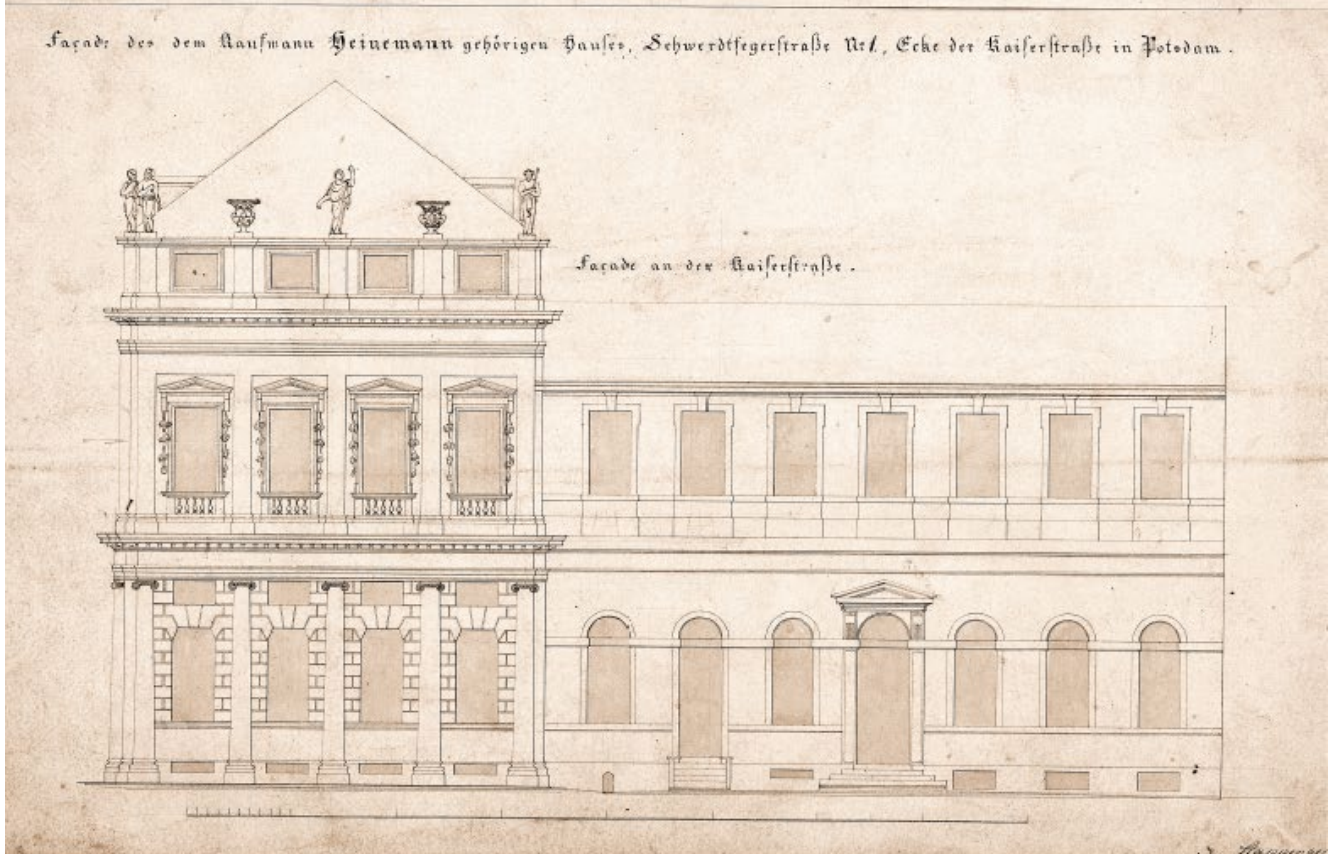
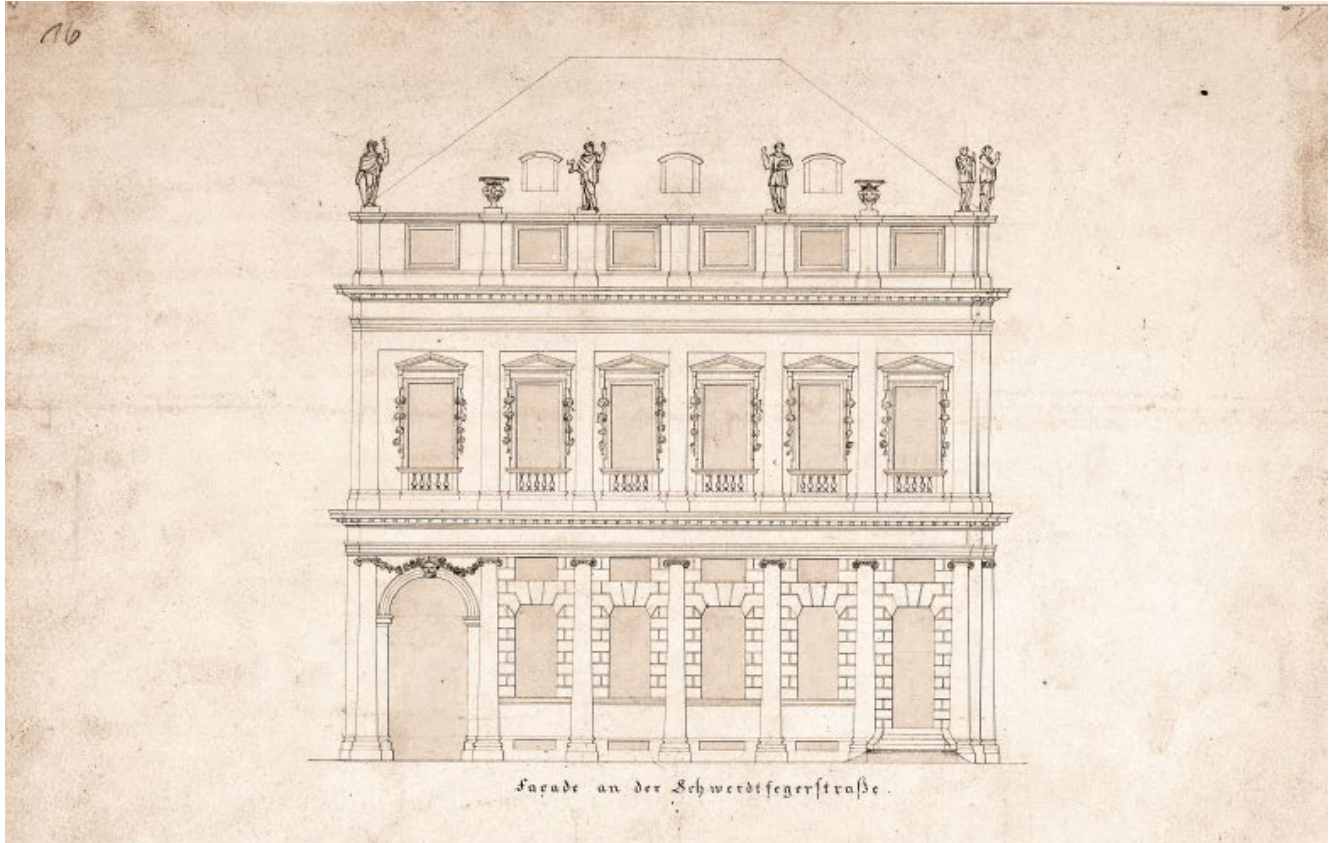
Anhang: Bilddokumente

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **ERIKA-WOLF-STRASSE 12** (Schwertfegerstraße 1)

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **ERIKA-WOLF-STRASSE 12** (Schwertfegerstraße 1)



LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **ERIKA-WOLF-STRASSE 12** (Schwertfegerstraße 1)

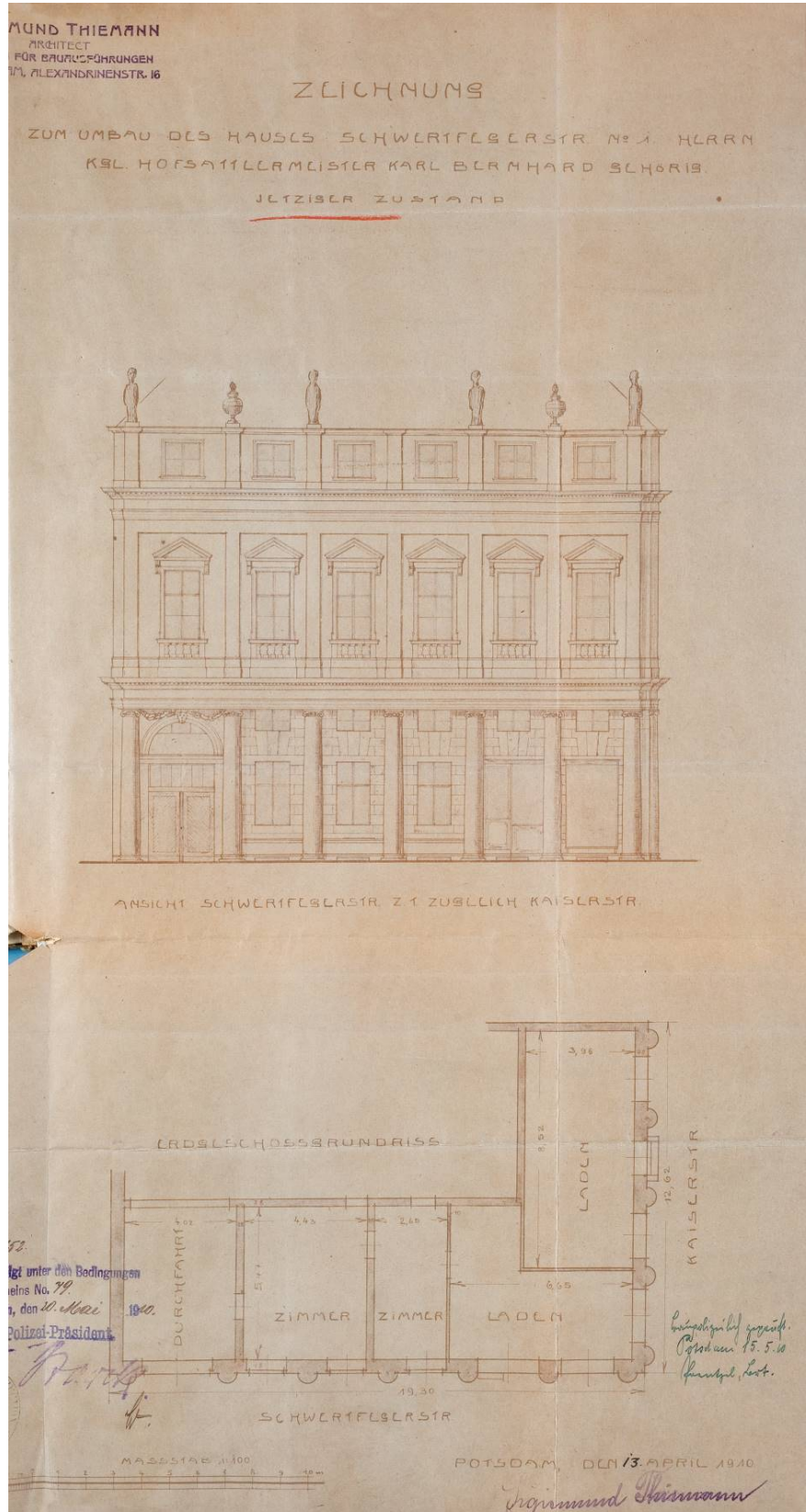
TU Berlin, Architekturmuseum, Inv.-Nr. 18135, Aufriss der Fassaden, Stappenbeck 1855



Potsdam-Museum, Fotosammlung Nr. 1562, Aufnahme Fritz Rumpf, um 1910

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **ERIKA-WOLF-STRASSE 12** (Schwertfegerstraße 1)





Block IV

Gebäudepass "Anna-Flügge-Straße 1" (ehem. Kaiserstraße 5)

Stand 12.05.2020

Erläuterung

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

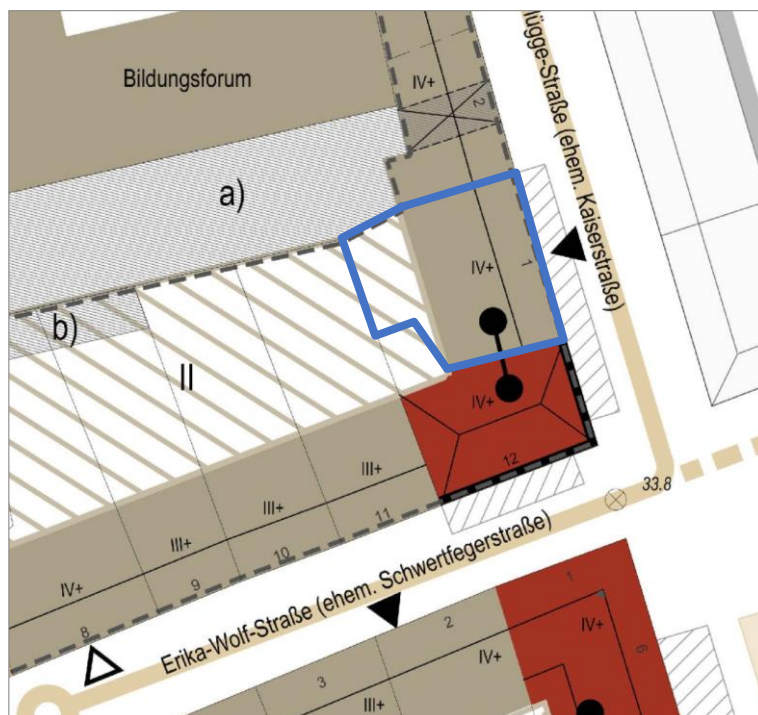


Abbildung: Blockkonzept Block IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt Strukturplan (Parzelle mit blauer Umgrenzung)



Gebäudepass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer		"Anna-Flügge-Straße 1"ehem. Kaiserstraße 5	
Parzellengröße (ca.)		362 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)		271 qm	
Mögliche BGF auf Parzelle (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+), Hof: II-geschossig (Bebauung mit Erika-Wolf-Straße 12 möglich)		VH: 1.288 qm Hof: 36 qm	
Parzellenbreite (straßenseitig, ca.)		19,4 m	
Parzellentiefe (ca.)		21,4 m	
Nutzung		MU	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion	
		Leitbau	
		Leitfassade	
		Gestaltungsleitlinien	

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	Mindestens 50 % der BGF als Wohnnutzung EG: Gastronomie/Einzelhandel/Dienstleistung; OG: Wohnen/Büro/Dienstleistung	Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß Nutzungsprivilegien
Bebauungstiefe	Vorderhaus: max. 14 m	
Fassadengestaltung	gemäß Leitlinien Die horizontalen, verkröpften Gliederungselemente des Gebäudes Erika-Wolf-Straße 12 dürfen nicht beeinträchtigt werden/überkragende Elemente (Gurtgesimse etc.) des Gebäudes Erika-Wolf-Straße 12 sind zulässig	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgaben	
Dachform/Traufhöhen/Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	Max. TH: 12,43 m Max. FH: 15,86 m straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45°Dachneigung Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien	
(Fassaden-)Material	gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme	
Hofbebauung/Hofnutzung	Gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Erika-Wolf-Straße 12 - Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden), Überschreitung Terrassen bis 0,	Gemeinsame Hofbebauung mit Erika-Wolf-Straße 12 (zusammen ca. 51 qm BGF)
Untergeschoss	Möglichkeit zur Errichtung einer zusammenhängenden TG mit Erika-Wolf-Straße 10, 11, 12 (ggf. auch mit Los 4 - Erika-Wolf-Straße 9, 8, 7 und Friedrich-Ebert-Straße	Remise: gestaltete Brandwand/untergeordnete Fenster bei Bebauung auf Grundstücksgrenze



	Vorgabe	Empfehlung
	3 und ggf. Los 1 - Friedrich-Ebert-Str. 4,5,6 und Am Kanal 40/41) Zu- und Ausfahrt auf Parzelle	Richtung Norden
Durchwe- gung/Dienstbarkeiten	Unterbringung der Zu- und Ausfahrt Tiefgarage, Dienstbarkeit für angeschlossene Tiefgaragen- Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG	
Los 3	zusammen mit Erika-Wolf-Straße 10, 11, 12	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Parzellenübergreifende Nutzung im EG mit Erika-Wolf-Straße 12 zulässig. - Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen Rettungswegen sowie der Zu- und Ausfahrt TG zu bestimmen (eine gesonderte Genehmigung muss eingeholt werden) - Anlieferzone Alter Markt - Müllentsorgung ist auf dem Grundstück nachzuweisen - Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen - Die Unterbauung der Parzelle mit Tiefgaragen und Kellern ist zulässig - Müll- und Fahrradstellplätze sollen im UG untergebracht werden. - Für Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze gelten die Vorgaben der BbgBO - Das Areal ist von der Stellplatzsatzung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befreit. Dies gilt nicht für Fahrräder und Behindertenstellplätze 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen
- Plan Blockkonzept für den Block IV

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **ANNA-FLÜGGE-STRASSE 1** (Kaiserstraße 5)

Objektbezeichnung: Barockes Bürgerhaus, traufständig in Zeilenbebauung

Grundstück: 1809: Kaiserstraße 5; nach 1945: Otto-von-Guericke-Straße 5

Baujahr: 1753

Architekt: *Christian Ludwig Hildebrandt (?)*

Ersteigentümer: 1753: Nicht ermittelt.

[Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III Nr. 189

Erhaltene Fassadenteile: Keine

Beschreibung: Anders, als gemeinhin vermutet, geht der Straßename nicht auf einen Monarchen zurück, sondern auf den Familiennamen Kayser, den ein Bäcker und ein Sattelknecht (wohl Brüder) trugen, welche das Haus Nr. 2 ab 1722 besaßen! Zuvor trug die Straße den Namen Hütergasse, und zwar nach der Hutfabrik von *Schulze*, die sich im Eckhaus Am Kanal 45 befand.

Das Haus Nr.5 beschreibt *Heinrich Ludwig Manger* (1728-1790) in seiner 1789 erschienenen Baugeschichte von Potsdam (S. 168) unter den 1753 ausgeführten Bauten. Auf die Erwähnung des Eckhauses Schwertfegerstraße 1 folgt: „In gedachter Hüterstraße wurde das anstoßende Gebäude 64 Fuß lang, 17 Fuß tief, aber nur zwey Geschoß hoch, zugleich mit aufgeführt. Dieses ward ganz einfach ohne architectonische Verzierungen.“

Eine Bauaufnahme von *Ludwig Stappenbeck* (1802-1870), wohl um 1840 entstanden (Architekturmuseum der TU Berlin Sign. 18135), zeigt einen unterkellerten Bau mit zweigeschossig gegliederter siebenachsiger Fassade. Das hohe Erdgeschoss besitzt Rundbogenöffnungen, ebenso das Mittelportal. Darüber ist ein zweites Vollgeschoss mit rechteckigen Fensteröffnungen zu sehen.

Auf einer 1845 von Stadtbaurat *Eduard Gebhardt* (1803-1869) revidierten Bauantragszeichnung in der Bauakte ist zwischen dem Erd- und Obergeschoss ein Mezzaningeschoss angeordnet, während die Rundbogenöffnungen des Erdgeschosses nun vermauert sind und diesem Geschoss als Brüstung dienen.

Die Hauseingangstür, zu welcher fünf Stufen emporführten, war mit dem einzigen Schmuck des Hauses versehen, dessen elegante Rokokoformen die Blicke auf sich zog (Stappenbeck hat dagegen ein Giebeldreieck über dem Rundbogen gezeichnet). Beiderseits der Haustür standen auf pfeilerähnlichen Lisenen mit vertieftem Spiegel-feld auf stark plastischen Volutenkonsolen weit ausladende, stark verzierte Deckelvasen.

Das Erdgeschoss zeigte nun ein durchlaufendes Brüstungsgesims sowie rechteckige, von Faschen umzogene Öffnungen mit Überfang-Rundbögen. In Kämpferhöhe verlief ein Gesimsprofil, das in den Öffnungen verkröpft war. Die nunmehr im Brüstungsbereich des niedrigen Mezzaningeschosses liegenden Rundbögen wurden zu Blindfenstern.

Die kartuschenförmige Schlusssteine (Agraffen) dieser Blindbögen reichten in die Sohlbank der darüber liegenden quadratischen Mezzaninfenster. Deren Faschen

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **ANNA-FLÜGGE-STRASSE 1** (Kaiserstraße 5)

hatten in Sturzhöhe Ohren und wurden mit glatten Schlusssteinen versehen, die bis an das darüber durchlaufende Gurtgesims reichten.

Die Brüstungen des zweiten Obergeschosses waren (offenbar unverändert) als leicht vorgezogene, einmal sockelähnlich abgetreppte Platten ausgebildet. Die Rechteckfenster besaßen Ohrenfaschen und Schlusssteine. Über einem stark auskragenden Traufgesims setzte das steile Satteldach an. Eine Attika war nicht ausgebildet.

In der Gründerzeit wurde das Gebäude auf vier Vollgeschosse erhöht (bzw. neu errichtet) und erhielt eine neue Fassadendekoration, wie einem um 1910 entstandenen Foto zu entnehmen ist. Das stark auskragende Traufgesims lag nun höher, als das Attikagesims des benachbarten Eckhauses Schwertfegerstraße 1.

Résumé: Die vorhandenen Unterlagen geben nur ein ungefähres Bild des Ursprungszustandes wieder; die Unterlagen des Gründerzeitbaues sind unzulänglich. Beide Bauzustände können nur Anhaltspunkte für eine neue Fassadengestaltung bieten.

Sekundärquellen: Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789: S. 215f.

Otto Zieler: Potsdam. Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin 1999 [1913]: Abb. 113 (angeschnitten)

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil: S. 20f.

Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996: *nicht enthalten!*

Primärquellen: Stadtarchiv Potsdam, Acta spec. Kaiserstraße 5, Sign. 1-9/1040 bzw. Film 792 Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lagepläne des 19. und 20. Jh.

BLHA, Grundbücher:
- K V Potsdam GA Potsdam, Band 3, Blatt 189

Potsdam-Museum: Fotosammlung
- FS 01201739197 Schwertfegerstraße 1 (Kaiserstraße 5 angeschnitten)

TU Berlin, Architekturmuseum
- Aufmaß Stappenbeck, Sign. 18135

Quellenlage: Die Unterlagen sind nicht ausreichend, um eine Fassadenrekonstruktion zuzulassen.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. September 2015



Block IV Gebäudepass "Friedrich-Ebert-Straße 3" Stand 12.05.2020

Erläuterung

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

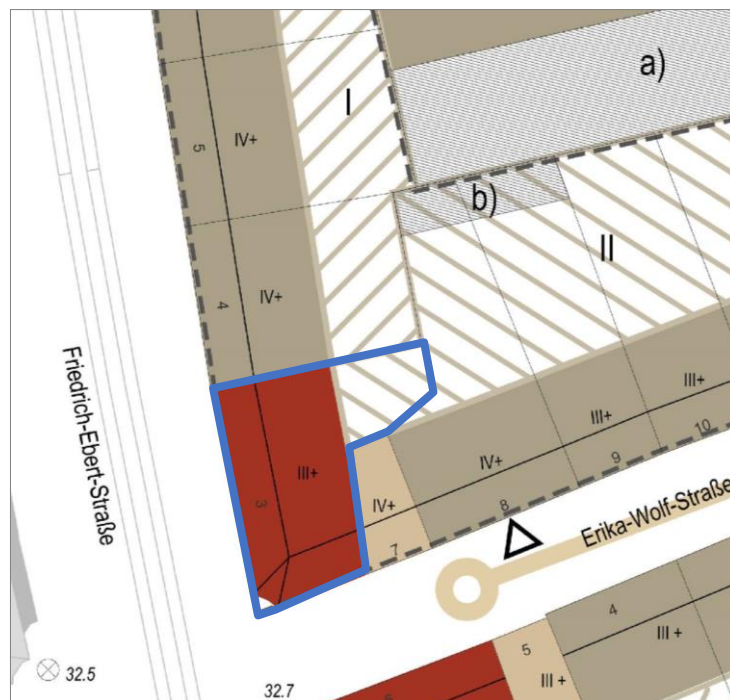


Abbildung: Blockkonzept Block IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) -
Planausschnitt Strukturplan (Parzelle mit blauer Umgrenzung)



Gebäudepass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Friedrich-Ebert-Straße 3"		
Parzellengröße (ca.)	430 qm		
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	324 qm		
Mögliche BGF auf Parzelle (ca.) (angenommene Geschossigkeit: III+), Hof: II-geschossig (Bebauung mit Erika-Wolf-Straße 8 möglich)	Vorderhaus: 1.213 qm (Hof anteilig: 35 qm)		
Parzellenbreite (straßenseitig, ca.)	Friedrich-Ebert-Str.: 26,10 m, Erika-Wolf-Straße: 13,7 m		
Parzellentiefe (ca.)	24,4 m		
Nutzung	MU		
Ergebnis Untersuchung Leitbauten		Keine Leitfunktion	
		Leitbau	
		Leitfassade	
	x	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	Mindestens 50% der BGF als Wohnnutzung; EG: öffentliche oder öffentlichkeitswirksame Nutzung OG: Wohnen/Büro	Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß Nutzungsprivilegien
Bebauungstiefe	Vorderhaus max. 14 m	
Fassadengestaltung	Gemäß Leitlinien; Durchgängiges erhabenes Fensterbrüstungsband auf einem Gurtgesims zwischen Erdgeschoss und Beletage; kräftige Traufe in 12,5 m Höhe; Ausbildung einer Attika; Ausbildung der konkaven Ecke maßgetreu nach historischem Vorbild ggf. mit Freitreppe; an der Straßenecke im 1. OG Fenstertüröffnung zum Balkon mit Rundbogenabschluss und einheitliche Architektur an Friedrich-Ebert- und Erika-Wolf-Straße; auf die Attikaabdeckplatte aufgelegte Dachrinne; Klarer Bezug zu "Ensemble", Acht- Ecken muss erkennbar sein; Farbkonzept in Anlehnung an Achteckengebäude (Erika-Wolf-Straße 6 sowie Schwertfegerstraße 7 und 9)	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien Fenster sind einzeln, mit gleichmäßigem Abstand und axial anzuordnen. Fensterachse gemäß Vorgängerbau	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	Holzfenster im stehenden Format, mindestens zweiflügelige Fenster	
Dachform/Traufhöhen/Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	TH: 13,26 m (OK Attika) FH: 16,73 m	Straßenseitig: mind. 35° Dachneigung, Firstlinie max. 5,5 m von Straßenfassade entfernt; im Abgleich mit Bestandsgebäude westlich Friedrich-Ebert-Straße (Achteckenhaus



	Vorgabe	Empfehlung
	Schwertfegerstraße 7) Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform	
Dachdeckungsmaterial	Gemäß Leitlinien; Biberschwanzziegel	
(Fassaden-) Material	Gemäß Leitlinien; 11,5 cm Ziegelmauerwerk: straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Kalk-Zement-Putz, Körnung in oberer Decklage, Anstrichmaterial u. -farbe nach Vorgabe; durchgefärbter Putz, Horizontale Putzstruktur im Bereich des Sockelgeschosses, Aus Sandstein: Sockel, Außentreppe Traufe, Balkonplatte; Fenster aus Holz, vertikale Teilung, im Erdgeschoss zweiflügelig möglich	
Hofbebauung/Hofnutzung	- Gemeinsame Freiflächengestaltung mit Erika-Wolf-Straße 8 und 7 - Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden), Überschreitung Terrassen bis 0,4	Gemeinsame Hofbebauung mit Erika-Wolf-Straße 8 (zusammen ca. 131 qm BGF) Remise: gestaltete Brandwand/untergeordnete Fenster bei Bebauung auf Grundstücksgrenze Richtung Norden
Untergeschoss	Möglichkeit zur Errichtung einer zusammenhängenden TG Erika-Wolf-Straße 7, 8, 9 mit Anschluss an die TG Los 3 (Erika-Wolf-Straße 10-12, Anna-Flügge-Straße 1) und der Zu- und Ausfahrt an Anna-Flügge-Straße 1 und Anschluss (optional) an die Tiefgarage Los 1 Friedrich-Ebert-Str. 4,5,6 und Am Kanal 40/41. Sollte auf Los 3 keine TG errichtet werden, kann die einspurige Zu- und Ausfahrt an der Erika-Wolf-Straße 8 liegen (Bedingung)	
Durchwegung/Dienstbarkeiten	ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG	
Los 4	zusammen mit Erika-Wolf-Straße 7 (Fuge), 8 und 9	
Besondere Hinweise	- 2-Richtungs-Radverkehr neben dem Gehweg in der Friedrich-Ebert-Straße - Müllentsorgung ist auf dem Grundstück nachzuweisen - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen - Die Unterbauung der Parzelle mit Tiefgaragen und Kellern ist zulässig - Müll- und Fahrradstellplätze sollen im UG untergebracht werden - Für Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze gelten die Vorgaben der BbgBO - Das Areal ist von der Stellplatzsatzung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befreit. Dies gilt nicht für Fahrräder und Behindertenstellplätze	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen zu Friedrich-Ebert-Straße 3 (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für den Block IV

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 3** (Hohewegstraße 3)

Objektbezeichnung: Barockes Bürgerhaus, Südöstliche Eckhaus des Ensembles „Acht Ecken“ (Kreuzung Anna-Flügge-Str./ ehem. Schwertfegerstraße).

Grundstück: 1809: Hohe Wegstraße 3; vor 1945: Hohe Wegstraße 3

Baujahr: 1771

Architekt: *Georg Christian Unger* (1743-1799)

Vorbild: u. a. Quattro Fontane in Rom.

Eigentümer: vor 1749: Hausneubau *Johann Rudolf Wellmann* (Schönfärber)
1764: *Zeunert* (Schwertfeger; Hausneubau 1771)
Der Beruf des Waffenproduzenten war namensgebend für die Straße
1800: *Frantz Joseph Clar* (Hofuhrmacher)
1822: *David Behrend Herzbach* (Kaufmann)
1849: *Weber*

[Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III, Nr. 197

Beschreibung: Das dreigeschossige, voll unterkellerte Eckwohngebäude gehörte zum Ensemble „Acht Ecken“. Seine Putzstruktur mit waagerechten Nuten in allen drei Geschossen entsprach jener des noch erhaltenen Hauses Friedrich-Ebert-Straße 122. Abweichend wurden die Fensterrahmen gestaltet. In allen drei Geschossen waren sie mit profilierten Faschen versehen, besaßen jedoch keine Verdachungen.

Es ist davon auszugehen, ursprünglich alle Geschosse, auch das Erdgeschoss, der Wohnnutzung dienten. Die Rechteckfenster lagen jeweils achsenbezogen übereinander. Auch die Außentüren besaßen Rechteckform.

Zur rechteckigen Tür des konkav geschwungenen Eckbereiches führten einige abgerundete Sandsteinstufen. Das Balkonfenster darüber, in der Beletage, war rundbogig mit Faschenprofil ausgebildet. Der mit einem schmiedeeisernen Geländer versehene Balkon war von einer mittigen Konsole unterfangen, welche der Bildhauer *Johann Christian Angermann* (1698-1777) gefertigt hatte.

Zwischen dem Erd- und Obergeschoss verlief über einem Gurtgesims ein glatt verputztes Band in Brüstungshöhe als charakteristisches verbindendes Gestaltungsmerkmal aller vier Eckhäuser. Die Brüstungsfelder des zweiten Obergeschosses waren mit starken Sohlbankprofilen, ovalen Kartuschen und Festons geschmückt. Über dem Hauptgesims lag eine mit einigen Fenstern versehene, glatt geputzte Attika.

Die Erdgeschosszone ist mehrfach verändert worden (1909 Einbau zweier großer Schaufenster und Umgestaltung weiterer Erdgeschossfenster durch Entfernung der Brüstungen). 1936 sind die großen Schaufenster zu achsenbezogenen Fensterarkaden wieder rückgebaut worden und die Fassaden erhielten einen bräunlich-grauen, die Fenster einen weißen Anstrich. 1945 wurde das Gebäude zur Ruine, bald danach erfolgte der Abriss.

Résumé: Durch die Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße (ehemalige Hohewegstraße) ist eine Rekonstruktion des Gebäudes an alter Stelle unmöglich. Um die Einzigartigkeit der historischen Situation wenigstens nachvollziehbar zu gestalten, sollte der an versetzter Stelle zu errichtende Neubau die wichtigsten Gestaltungsmerkmale des früheren Bauwerkes aufnehmen (siehe Vorgaben Gebäudepass).

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 3** (Hohewegstraße 3)

- Sekundärquellen:
- Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 365.
- Otto Zieler: Potsdam. Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin 1999 [1913]: nicht erwähnt oder abgebildet.
- Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 281 (Dachkonstruktion), 420 (Balkongeländer).
- Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil: S. XXVI; nicht abgebildet.
- Götz Eckardt (Hg.): Schicksale deutscher Baudenkmale im zweiten Weltkrieg, Berlin 1978, Abb. S. 160.
- Waltraud Volk: Historische Straßen und Plätze. Potsdam, Berlin 1988, Abb. S. 176.
- Friedrich Mielke: Potsdamer Baukunst. Das klassische Potsdam, Frankfurt a Main Berlin ²1991: nicht erwähnt oder abgebildet.
- Richard Schneider (Hg.): Potsdam um Neunzehnhundert, Berlin 1991, Abb. S. 26.
- Friedrich Mielke: Treppen in Potsdam, Allersberg 1994, Abb. S. 143 (Zeichnung Balkongeländer).
- Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 242 (Stadtarchiv Potsdam).
- Hans-Joachim Giersberg: Das Potsdamer Stadtschloss, Potsdam 1998: nicht erwähnt oder abgebildet.
- Karin Carmen Jung: Potsdam Am Neuen Markt, Berlin 1999, Abb. S. 113 (links, angeschnitten).
- Christian Wendland: Georg Christian Unger. Baumeister Friedrichs des Großen in Potsdam und Berlin, Potsdam 2002, S. 89, 90 (Abbildungen), 164.
- Primärquellen:
- StAP, Acta spec. Hohewegstraße 3: 1-9/1017 (1882-1937)
- Bl. 1a: Ansicht, Schnitt, GR EG, 1. u. 2. OG, Hasenheyer 1882
- Bl. 1b: Foto übereck, um 1910
- Bl. 1c: Foto übereck, um 1890
- Bl. 25: Ansicht Hohe Wegstr., GR, Teilschnitte, Siebert & Schöning 1909
- Bl. 36: Teil-GR Hohe Wegstraße, Beyertt 1909
- Bl. 77: GR, Ansicht vereinfacht (Abwasserinstall.), 1938
- Bl. 86: Ansicht Hohe Wegstr., EG (Entwurf EG-Zone), 1936
- Bl. 87: GR, Teilschnitt, 1936
- Bl. 101, 102, 103, 104: Skizzen, 1936
- Bl. 113: GR-Änderungen, 1936
- Bl. 125, 126: GR-Änderungen, 1936
- Bl. 144: drei Fotos: übereck und 2 x Hofsituation
- Bl. 161: Straßenansicht, GR EG (genehmigter Umbau), 1936
- Bl. 170: Zaun (Detail), um 1936
- Bl. 171: EG-Zone, 1937
- Bl. 172: EG-Zone, 1937

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 3** (Hohewegstraße 3)

Bl. 183: Hofgebäude, GR, Ansicht, Schnitt, 1937
Bl. 202: Ansicht Hohe Wegstraße, 1937

UDB Potsdam, Plansammlung:
- Fassadenaufriß, 2 Teilschnitte, Teil-GR EG/1.OG/DG, 1909

SPSG, Graphische Sammlung/Plankammer:
- Aquarellsg. 966: Carl Graeb (1816-1884), Die Straßenkreuzung „Acht Ecken“, um 1850 (links, angeschnitten).

BLHA, Grundbücher:
- K V AG Potsdam Ga Potsdam Band 3, Blatt 197, P. 1837 (Vol. I: 1797-1832; Vol. II: 1834-1901; Vol. III: 1909-1962): *keine Zeichnungen!*

BLDAM, Messbildarchiv:
- 22 i 15 / 1666.4 (rechts, angeschnitten)
- 22 i 16 / 1666.5 (links, angeschnitten)

BLDAM, Messbildarchiv, Fotosammlung:
- Neg. 176b: Foto übereck, Rumpf um 1910
- Sign. IV/32: Foto übereck, 1937 (EG-Öffnungen verändert)
- Sign. IV/32: Foto übereck, 1938 (EG-Öffnungen: Rundbögen)
- Fotorepro Teil-GR EG, 1909
- Fotorepro Teil-GR 1. OG, 1909
- Fotorepro GR KG, 1938
- Fotorepro Teil-GR EG, 1954
- Fotorepro Teil-GR 1. OG, 1954
- Fotorepro Teilschnitt, 1954

Quellenlage: Die Quellenlage ist recht gut. Fassadenzeichnungen, Grundrisse, Schnitte sowie Fotos aus dem 19. und 20. Jahrhundert sind vorhanden.

Für eine Rekonstruktion der inneren Gebäudestruktur sind die Unterlagen nicht aussagekräftig genug. Dies betrifft insbesondere auch die Deckenebenen und die Hoffassaden. Das Treppenhaus ist ebenfalls nicht rekonstruierbar.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. Januar 2020

Anlage: Bilddokumente

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 3** (Hohewegstraße 3)



Hohewegstraße 3, Zustand um 1890, Aufnahme: BLDAM, Fotosammlung (ohne Nr.)

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 3** (Hohewegstraße 3)



Hohewegstraße 3, Zustand um 1910, Aufnahme: BLDAM, Fotosammlung (ohne Nr.)



Hohewegstraße 3, Zustand um 1920, Aufnahme: Stadtarchiv, Acta specialia

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 3** (Hohewegstraße 3)



Hohewegstraße 3, Zustand um 1920, Aufnahme: BLDAM, Fotosammlung (ohne Nr.)

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE

ANGABEN ZUM OBJEKT **FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 3** (Hohewegstraße 3)



Hohewegstraße 3, Zustand nach Rückbau 1936, Aufnahme: BLDAM, Fotosammlung (ohne Nr.), 1938



Block IV

Gebäudepass "Erika-Wolf-Straße 7" (ehem. Schwertfegerstraße 7), Fuge Stand 12.05.2020

Erläuterung

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

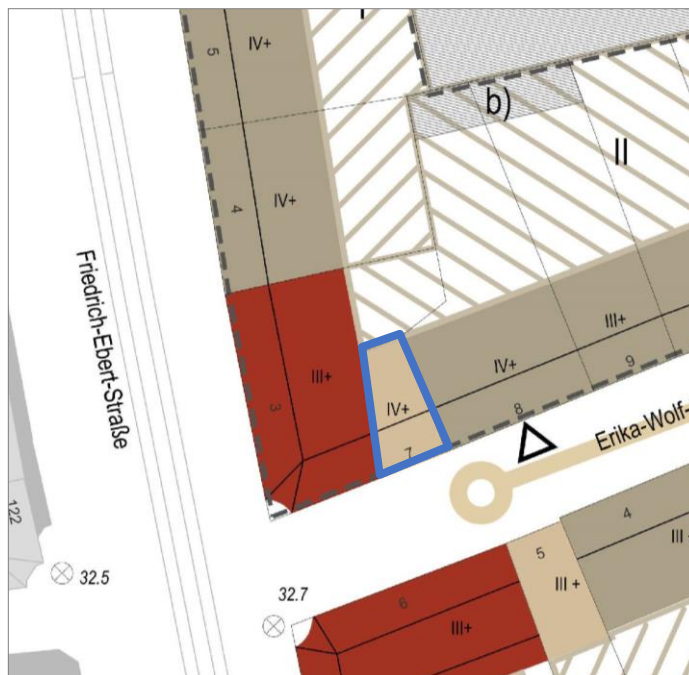


Abbildung: Blockkonzept Block IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) -
Planausschnitt Strukturplan (Parzelle mit blauer Umgrenzung)



Gebäudepass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer		"Erika-Wolf-Straße 7", ehem. Schwertfegerstr. 7, (Fugenparzelle)	
Parzellengröße (ca.)		89 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)		89 qm	
Mögliche BGF auf Parzelle (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+)		Vorderhaus: 424 qm	
Parzellenbreite (straßenseitig, ca.)		8,1 m	
Parzellentiefe (ca.)		14,0 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	Mindestens 30% der BGF als Wohnnutzung; Besondere Nutzung Fugenparzelle (ggfs. EG: Einzelhandel/Atelier OG: Wohnen/Büro)		Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß Nutzungsprivilegien
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 14 m	
Fasadengestaltung	Gemäß Leitlinien geringe Plastizität		Besondere Gestaltung erwünscht
Flächenanteil Fensterflächen	Keine Vorgabe		Besondere Gestaltung erwünscht
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	Keine Vorgabe		Besondere Gestaltung erwünscht
Dachform/Traufhöhen/Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	Max. TH: 12,20 m Max. FH: 15,05 m	Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°-max. 45°Dachneigung Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform	
Dachdeckungsmaterial	Gemäß Leitlinien		Besonderes Material zulässig (Glas, Stahl, glänzende Oberflächen)
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		Besonderes Material zulässig (Glas, Stahl, glänzende Oberflächen)
Hofbebauung/Hofnutzung	gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Friedrich-Ebert-Straße 3 und Erika-Wolf-Straße 8, 9		
Untergeschoss	Möglichkeit zur Errichtung einer zusammenhängenden Tiefgarage mit Friedrich-Ebert-Straße 3 sowie Erika-Wolf-Straße 8 und 9 mit Anschluss an die Tiefgarage Los 3 und ggf. optional Los 1 und der Zu- und Ausfahrt an der Anna-Flügge-Straße 1.		



	Vorgabe	Empfehlung
	Sollte auf Los 3 keine Tiefgarage errichtet werden, kann die einspurige Zu- und Ausfahrt an der Erika-Wolf-Straße 8 liegen (Bedingung).	
Durchwegung/Dienstbarkeiten	ggfs. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG	
Los 4	zusammen mit Erika-Wolf-Straße 8 und 9 sowie Friedrich-Ebert-Straße 3	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Die Leitlinien und Ziele, die sich auf die äußere Gestalt beziehen, gelten bei der Fuge nicht - Müllentsorgung ist auf dem Grundstück nachzuweisen - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. - Die Unterbauung der Parzelle mit Tiefgaragen und Kellern ist zulässig. - Müll- und Fahrradstellplätze sollen im UG untergebracht werden. - Für Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze gelten die Vorgaben der BbgBO. - Das Areal ist von der Stellplatzsatzung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befreit. Dies gilt nicht für Fahrräder und Behindertenstellplätze. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen zu Erika-Wolf-Straße 7, ehem. Schwertfegerstraße 6
- Plan Blockkonzept für den Block IV

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE ANGABEN**ZUM OBJEKT** **ERIKA-WOLF-STRASSE 7 (Schwertfegerstraße 6)**

Objektbezeichnung: Barockes Bürgerhaus, traufständig in Zeilenbebauung

Grundstück: 1809: Schwertfegerstraße 6; vor 1945: Schwertfegerstraße 6

Baujahr: 1774

Architekt: *Georg Christian Unger (1743-1799)*Eigentümer: 1717 *Jacob Moses*
1746 *Gottfried Selle (Seiler)*
1756 *Witwe Selle*
1774 *Neubau Michaelis*
1807 *Michaelis*
1826 *Jacob*
1849 *Twing*

[Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III, Nr. 195.

Beschreibung: *Heinrich Ludwig Manger (1728-1790)* beschreibt in seiner 1789 erschienenen Baugeschichte von Potsdam (Seite 395) die Neubebauung der Schwertfegerstraße 6 im Jahr 1774 nur sehr knapp: „Zwey in der Schwertfegerstraße, das Denkersche [= Schwertfegerstraße 11], drey und sechzig Fuß lang, und sechs und dreyßig Fuß tief, zwey Geschoß hoch, zur Linken, und das Michaelissche [= Schwertfegerstraße 6+7], von siebenzig Fuß Länge, voriger Tiefe und eben der Höhe [= 21,98 x 11,30 m], zur Rechten.“ Die Längenangabe von 70 Fuß kann nur bedeuten, dass es sich um das spätere Doppelhaus Schwertfegerstraße 6 und 7 handelte.

Die fünfsichtige, spiegelsymmetrische Fassade des Hauses Schwertfegerstraße 6 erhielt im Erdgeschoss eine Rustizierung durch breite horizontale Putzbänder und nur leicht profilierte Faschen um die rechteckigen Öffnungen. Über den Stürzen waren rechteckige Supraporten mit flachen Stuckreliefs angeordnet, die zugleich den Brüstungsbereich für die Obergeschossfenster bildeten. Erst hierüber folgte ein Brüstungsgesims.

Die Obergeschossfenster waren mit glatten Faschen und kräftigen dreieckigen Verdachungen auf Konsolen versehen, deren Tympana keinen weiteren Schmuck enthielten. Der Fries unmittelbar über den Fenstern war mit Girlanden geschmückt.

Das Haus wurde 1870 um ein Vollgeschoss aufgestockt. 1895 folgte im Erdgeschoss links vom Hauseingang der Einbau zweier Schaufenster und einer Ladentür. 1909 wurden die Ladenöffnungen zu beiden Seiten des Hauseingangs nochmals vergrößert, 1927 wieder rückgebaut. Das Haus wurde 1945 zerstört.

Résumé: Die Fassade des Gebäudes Schwertfegerstraße 6 ließe sich mit Hilfe von Analogschlüsseln aus anderen Unger-Bauten und den wenigen vorhandenen zeichnerischen Unterlagen relativ genau rekonstruieren. Durch die Verkürzung der Straßenfront wegen erfolgter Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße ist eine Rekonstruktion jedoch nicht möglich, da ihr das komplette einstige Grundstück Schwertfegerstraße 7 und ein Teil der Nr. 6 zum Opfer gefallen sind. Die entstehende „Fuge“ sollte deshalb den städtebaulichen Bruch erkennbar werden lassen.

Sekundärquellen: Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 395 XIX.

Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 50f.

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE ANGABEN

ZUM OBJEKT ERIKA-WOLF-STRASSE 7 (Schwertfegerstraße 6)

Götz Eckardt (Hg.): Schicksale deutscher Baudenkmale im zweiten Weltkrieg, Berlin 1978, Abb. S. 160 unten (rechts, Schrägansicht, angeschnitten).

Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 424 (Stadtarchiv Potsdam).

Christian Wendland: Georg Christian Unger. Baumeister Friedrichs des Großen in Potsdam und Berlin, Potsdam 2002, S. 90 oben (Abb.), S. 165.

Primärquellen: StAP, Acta spec. 1-9/1174

BLDAM, Messbildarchiv, Messbild:
- 22 i 16 / 1666-5

BLDAM, Messbildarchiv, Fotosammlung:
- Fassadenfoto Schwertfegerstraße 6-7

Quellenlage: Die vorhandenen Unterlagen sind nicht hinreichend, um eine genaue Rekonstruktion zu ermöglichen.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. September 2015



Block IV

Gebäudepass "Erika-Wolf-Straße 8" (ehem. Schwertfegerstraße 5)

Stand 12.05.2020

Erläuterung

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

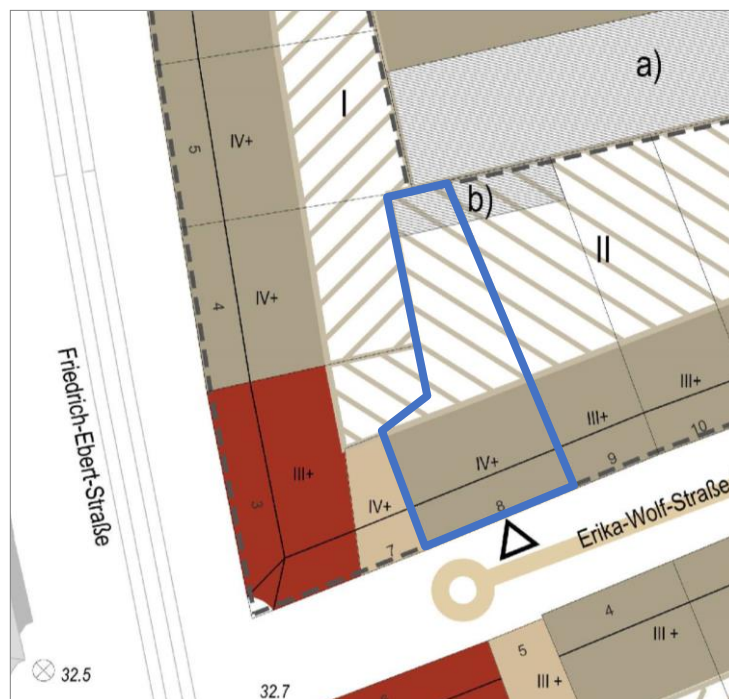


Abbildung: Blockkonzept Block IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) -
Planausschnitt Strukturplan (Parzelle mit blauer Umgrenzung)



Gebäudepass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer		"Erika-Wolf-Straße 8", ehem. Schwertfegerstr. 5	
Parzellengröße (ca.)		489 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)		247 qm	
Mögliche BGF auf Parzelle (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+, Hof: II)		VH: 1.173 qm Hof: 97 qm	
Parzellenbreite (straßenseitig, ca.)		18,0 m	
Parzellentiefe (ca.)		38,8 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: Einzelhandel/Atelier/Büro OG: Wohnen		Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß Nutzungsprivilegien
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 14 m	Hofbebauung: Remise
Fasadengestaltung	gemäß Leitlinien		
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgabe		
Dachform/Traufhöhen/Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	Max. TH: 13,00 m Max. FH: 18,00 m	straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°-max.45° Dachneigung Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Hofbebauung/Hofnutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m; Gemeinsame Freiflächengestaltung mit Friedrich-Ebert-Straße 3 und Erika-Wolf-Straße 9, - Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden), Überschreitung Terrasse bis 0,4 		<ul style="list-style-type: none"> - Remise: gestaltete Brandwand/untergeordnete Fenster bei Bebauung auf Grundstücksgrenze Richtung Norden - Gemeinsame Hofbebauung mit Friedrich-Ebert-Straße 3 (zusammen ca. 131 qm BGF möglich)



	Vorgabe	Empfehlung
Untergeschoss	Möglichkeit zur Errichtung einer zusammenhängenden Tiefgarage mit Friedrich-Ebert-Straße 3, Erika-Wolf-Straße 7 und 9 mit Anschluss an die Tiefgarage Los 3 und ggf. optional Los 1 und der Zu- und Ausfahrt an der Anna-Flügge-Straße 1. Sollte auf Los 3 keine Tiefgarage errichtet werden, kann die einspurige Zu- und Ausfahrt an der Erika-Wolf-Straße 8 liegen (Bedingung).	
Durchwegung/Dienstbarkeiten	Unterbringung der Zu- und Ausfahrt Tiefgarage (Bedingung: kein Anschluss an Tiefgarage Los 3 möglich). Dienstbarkeit für angeschlossene Tiefgaragen-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG	
Los 4	zusammen mit Friedrich-Ebert-Straße 3 und Erika-Wolf-Straße 9 und 7 (Fuge)	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Müllentsorgung ist auf dem Grundstück nachzuweisen - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. - Die Unterbauung der Parzelle mit Tiefgaragen und Kellern ist zulässig. - Müll- und Fahrradstellplätze sollen im UG untergebracht werden. - Für Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze gelten die Vorgaben der BbgBO. - Das Areal ist von der Stellplatzsatzung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befreit. Dies gilt nicht für Fahrräder und Behindertenstellplätze. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen
- Plan Blockkonzept für den Block IV

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE ANGABEN**ZUM OBJEKT ERIKA-WOLF-STRASSE 8 (Schwertfegerstraße 5)**

Objektbezeichnung: Barockes Bürgerhaus, traufständig in Zeilenbebauung

Grundstück: 1809: Schwertfegerstraße 5; vor 1945: Schwertfegerstraße 5

Baujahr: 1755

Architekt: *Johann Gottfried Büring* (1723 - nach 1788)

Eigentümer: 1722 Neubau *Gottlieb Doltz* (Grobschmied)
1755 Neubau *Schultze*
1762 *Hirsch* (Rabbiner)
1766 *Joh. Gottl. Lobedan*
1768 Witwe *Lobedan*
1807 *Mandel*
1822 *Brandes*
1849 *Nitsch*

[Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III, Nr. 193-194.

Beschreibung: *Heinrich Ludwig Manger* (1728-1790) beschreibt in seiner 1789 erschienenen Baugeschichte von Potsdam (Seite 205) die Neubebauung der Schwertfegerstraße 4 und 5 im Jahr 1755: „Noch zwey dergleichen [Bürgerhäuser] in der Schwertfegerstraße, deren Besitzer Schultze und Bonstedt hießen, 84 Fuß lang, 36 Fuß tief [26,40 x 11,30 m] und zwey Geschoß hoch. Die Außenseiten zu letztern sechs Häusern lies der König durch Büringen mit Dacherkern zeichnen, entweder um doch einige im Geschmacke seines Vaters zu erbauen, oder um zu versuchen, ob er durch dieselben nicht etwas Besseres und Anziehenderes in dieser Art bey schmalen Bürgerhäusern hervorbringen könnte. Allein es ist sehr zu zweifeln, ob Kenner an dem würklich Ausgeführten einigen Geschmack finden werden. Der König hatte, nachdem er sie gesehen, so wenig Wohlgefallen daran, daß er seitdem diesen Versuch niemals hat wiederholen lassen. Sie waren übrigens äußerst einfach und ohne alle Zierathen.“

Das zweigeschossige Gebäude besaß im Gegensatz zum benachbarten Haus Nr. 4 eine sieben Achsen breite Fassade. Übereinstimmend war die rechteckige Fensterform. Ob auch hier die Haustüröffnung mit einem Rundbogen überfangen war, ist nicht mehr nachvollziehbar. Das Traufgesims über dem 1. Obergeschoss lag etwas höher, als das des erwähnten Nachbarhauses.

1910 erfolgten ein völliger Umbau des Hauses sowie die Aufstockung um eine dritte Etage. Die Fassadendekoration erhielt neoklassizistisches Dekor. Zu beiden Seiten des zu einer Durchfahrt verbreiterten Hauseingangs wurden große, über je drei Fensterachsen reichende Schaufensteranlagen mit mittigen Ladentüren eingebaut. Die Fenster der Beletage erhielten Faschen und gerade Verdachungen über Friesflächen, die darüber liegenden Faschen und Verdachungen ohne Friesflächen.

Die oberste Geschossdecke trug die etwa 45° geneigte Konstruktion des mit Biberschwanzziegeln gedeckten Satteldaches an, dessen straßenseitige Aufschieber über einen 1,20 m hohen Drempe die Verbindung zum kräftig ausladenden Traufgesims herstellten. Das Gebäude wurde 1945 zerstört.

Résumé: Die Unterlagen lassen eine Rekonstruktion der barocken Fassade nicht zu; besser zeichnerisch dokumentiert ist der Umbau von 1910, dessen Gliederungselemente als Orientierung für die Neugestaltung dienen können. Vor allem sollte der spiegel-

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE ANGABEN

ZUM OBJEKT **ERIKA-WOLF-STRASSE 8** (Schwertfegerstraße 5)

symmetrische, siebenachsige Fassadenaufbau bei der Neugestaltung Berücksichtigung finden.

Sekundärquellen: Heinrich Ludwig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 205, XII.

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

Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam 1996, S. 423 (Stadtarchiv Potsdam).

Primärquellen: StAP, Acta spec. 1-9/1173 (1883-1939)

Quellenlage: Die vorhandenen Unterlagen sind nicht hinreichend, um eine genaue Rekonstruktion zu ermöglichen.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. September 2015



Block IV

Gebäudepass "Erika-Wolf-Straße 9" (ehem. Schwertfegerstraße 4)

Stand 12.05.2020

Erläuterung

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

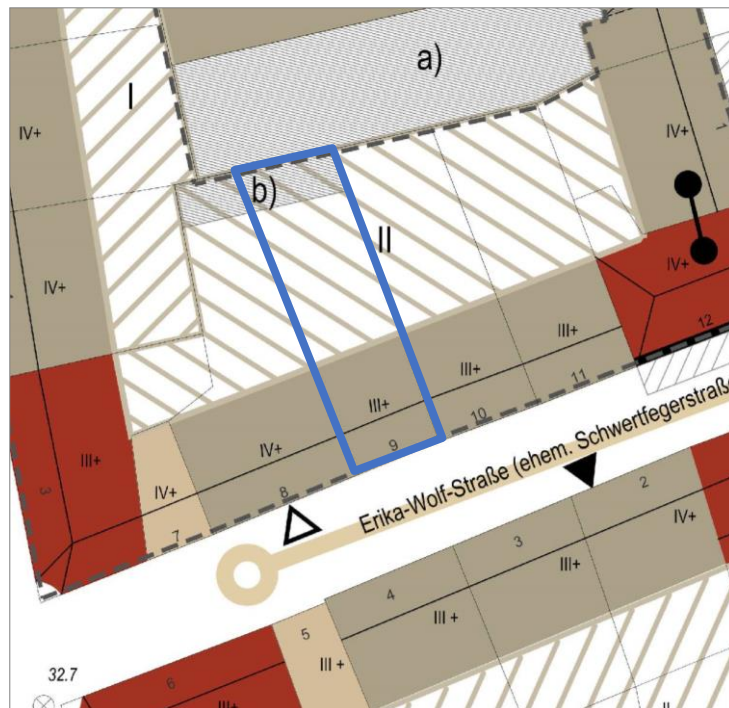


Abbildung: Blockkonzept Block IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) -
Planausschnitt Strukturplan (Parzelle mit blauer Umgrenzung)



Gebäudepass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer		"Erika-Wolf-Straße 9", ehem. Schwertfegerstr. 4	
Parzellengröße (ca.)		395 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)		139 qm	
Mögliche BGF auf Parzelle (ca.) (angenommene Geschossigkeit: III+, Hof: II)		VH: 519 qm Hof: 103 qm	
Parzellenbreite (straßenseitig, ca.)		10,1 m	
Parzellentiefe (ca.)		37,6 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: Einzelhandel/Atelier/Büro, OG: Wohnen		Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gemäß Nutzungsprivilegien
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 14 m	Hofbebauung: Remise
Fasadengestaltung	gemäß Leitlinien		
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgaben		
Dachform/Traufhöhen/Firsthöhen (Die Traufhöhe bezieht sich auf das obere Ende der Wand)	Max. TH: 10,50 m Max. FH: 14,25 m	Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°-max.45° Dachneigung, Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform	
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Hofbebauung/Hofnutzung	Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m; - Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden), Überschreitung Terrassen bis 0,4		Remise: gestaltete Brandwand/untergeordnete Fenster bei Bebauung auf Grundstücksgrenze Richtung Norden
Untergeschoss	Möglichkeit zur Errichtung einer zusammenhängenden Tiefgarage mit Friedrich-Ebert-Straße 3, Erika-Wolf-Straße 8 und 7 mit Anschluss an die Tiefgarage Los 3 und ggf. optio-		



	Vorgabe	Empfehlung
	<p>nal Los 1 und der Zu- und Ausfahrt an der Anna-Flügge-Straße 1. Sollte auf Los 3 keine Tiefgarage errichtet werden, kann die einspurige Zu- und Ausfahrt an der Erika-Wolf-Straße 8 liegen (Bedingung).</p>	
Los 4	Zusammen mit Friedrich-Ebert-Straße 3, Erika-Wolf-Straße 7 und 8 (Fuge)	
Durchwegung/ Dienstbarkeiten	Dienstbarkeit für angeschlossene Tiefgaragen-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Müllentsorgung ist auf dem Grundstück nachzuweisen - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. - Die Unterbauung der Parzelle mit Tiefgaragen und Kellern ist zulässig. - Müll- und Fahrradstellplätze sollen im UG untergebracht werden. - Für Behindertenstellplätze und Fahrradstellplätze gelten die Vorgaben der BbgBO. - Das Areal ist von der Stellplatzsatzung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) befreit. Dies gilt nicht für Fahrräder und Behindertenstellplätze. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen
- Plan Blockkonzept für den Block IV

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE ANGABEN**ZUM OBJEKT ERIKA-WOLF-STRASSE 9 (Schwertfegerstraße 4)**

Objektbezeichnung: Barockes Bürgerhaus, traufständig in Zeilenbebauung

Grundstück: 1809: Schwertfegerstraße 4; vor 1945: Schwertfegerstraße 4

Baujahr: 1755

Architekt: *Johann Gottfried Büring* (1723 - nach 1788)

Eigentümer: 1722 Neubau *Conrad Sittig* (Buchbinder) / *Brendel* (Zimmermeister)
1748 *Johann Jacob Bohnstedt* (Schlosser)
1755 Neubau *Johann Jacob Bohnstedt* (Schlosser)
1760 Witwe *Bohnstedt*
1807, 1822, 1826 *Sauermann*
1842 *Sachs*
1849 v. *Hecht*

[Alte] Grundbuchnummer: Bezirk III, Nr. 192.

Beschreibung: *Heinrich Ludwig Manger* (1728-1790) beschreibt in seiner 1789 erschienenen Baugeschichte von Potsdam (Seite 205) die Neubebauung der Schwertfegerstraße 4 und 5 im Jahr 1755: „Noch zwey dergleichen [Bürgerhäuser] in der Schwertfegerstraße, deren Besitzer *Schultze* und *Bonstedt* hießen, 84 Fuß lang, 36 Fuß tief [26,40 x 11,30 m] und zwey Geschoß hoch. Die Außenseiten zu letztern sechs Häusern lies der König durch Büringen mit Dacherkern zeichnen, entweder um doch einige im Geschmacke seines Vaters zu erbauen, oder um zu versuchen, ob er durch dieselben nicht etwas Besseres und Anziehenderes in dieser Art bey schmalen Bürgerhäusern hervorbringen könnte. Allein es ist sehr zu zweifeln, ob Kenner an dem würklich Ausgeführten einigen Geschmack finden werden. Der König hatte, nachdem er sie gesehen, so wenig Wohlgefallen daran, daß er seitdem diesen Versuch niemals hat wiederholen lassen. Sie waren übrigens äußerst einfach und ohne alle Zierathen.“

Die fünfsichtige Fassade des Hauses Schwertfegerstraße 4 erhielt rechteckige Öffnungen im Erd- und Obergeschoss, die mit glatten Faschen umgeben waren. Die Mitte wurde durch einen Rundbogen über der Hauseingangstür betont. Das kräftige Gesims lag um Gesimsstärke tiefer als beim benachbarten Haus Schwertfegerstraße 3. Über die bei Manger erwähnten „Dacherker“ ist nichts Näheres überliefert. Zuletzt befanden sich zwei stehende Gaupen mit flachen Dreiecksgiebeln auf dem steilen Satteldach.

1889 wurden die erdgeschossigen Öffnungen zu beiden Seiten der Haustür durch Schaufenster, die über je zwei Fensterachsen reichten, ersetzt. Bis zu seiner Zerstörung 1945 war das Haus zweigeschossig geblieben.

Résumé: Die spärlichen Unterlagen lassen eine Fassadenrekonstruktion nicht zu. Der spiegelsymmetrische, fünfsichtige Fassadenaufbau sollte als Charakteristikum des ansonsten sehr schlichten Hauses bei der Neugestaltung beachtet werden.

Sekundärquellen: *Heinrich Ludwig Manger*: Baugeschichte von Potsdam, Berlin 1789, S. 205 XIII.
Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Textteil, S. 26f.

LEITBAUTENKONZEPT IM SANIERUNGSGEBIET POTSDAMER MITTE ANGABEN

ZUM OBJEKT **ERIKA-WOLF-STRASSE 9** (Schwertfegerstraße 4)

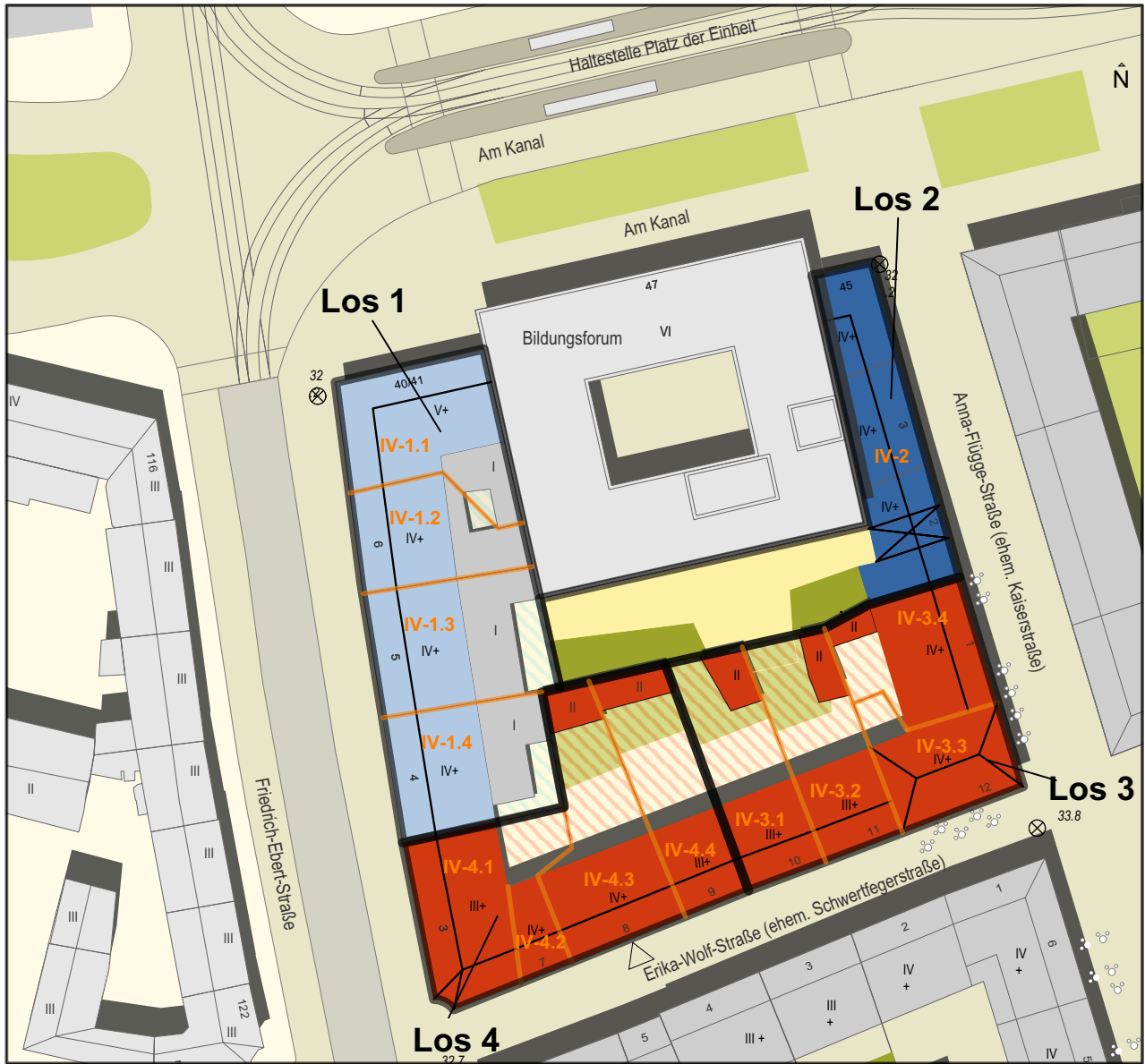
Friedrich Mielke: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil, Tafel 112 a
(ganz links angeschnitten).

Hermann Fellien: Grundstückskartei der Potsdamer Innenstadt bis 1849, Potsdam
1996, S. 423 (Stadtarchiv Potsdam).

Primärquellen: StAP, Acta spec. 1-9/1172 (1889-1944)

Quellenlage: Die vorhandenen Unterlagen sind nicht hinreichend, um eine genaue Rekonstruktion
zu ermöglichen.

Bearbeiter: Andreas Kitschke
Potsdam, 22. September 2015



Grundstücksvergabe Block IV Bieterlose

Kurzbeschreibung Konzeptvergaben:

- Vergabe von Los 1 mit Bindung sozialer Wohnungsbau, Nutzung für Erweiterung Bibliothek und ergänzende Kulturnutzungen an die ProPotsdam
- Vergabe Los 2 mit Bindung studentisches Wohnen an das Land Brandenburg oder einen geeigneten Partner
- Bieter-Architekten-Verfahren Los 3 und 4 mit Anhandgabe

- Direktvergabe an ProPotsdam GmbH
- Direktvergabe an das Land Brandenburg oder ein geeigneter Partner für studentisches Wohnen
- Bieter-Architekten-Vergabe mit Anhandgabe
- 1 Los
- Losgrenzen
- IV-2 Parzelle
- Parzellengrenzen
- überbaubare Grundstücksflächen

Stand: Februar 2020
Sanierungsträger Potsdam Treuhänder der LHP

Maßstab: 1:1000 (im Original DIN A4)

Grundlage:
Konkretisierung Integriertes Leitbautenkonzept Potsdam
Entwurf Planergemeinschaft 14.02.2020

Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“

Verfahrensgrundsätze für die Vergabe der Grundstücke in Block IV

Es werden folgende wohnungspolitische, städtebauliche und nutzungstechnische **Ziele** verfolgt:

- Stärkung der innerstädtischen **Wohnnutzung**
- Deutliche Erhöhung des Anteils an **mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum** in einer Mischung aus
 - **gefördertem und gebundenem Wohnungsbau** gemäß MietwohnungsbauförderR des Landes Brandenburg und
 - **gebundenem preisgedämpftem Wohnungsbau** (in Anlehnung an das „Bau-landmodell“, Pkt. 3.5.3. - DS 20/SVV/0081)
- **Verlängerung** der **Lauf-/Bindungszeiten** im gebundenen preisgedämpften Mietpreissegment über einen Mindestzeitraum von 20 Jahren hinaus (bis zu 30 Jahre)
- Schaffung von **bedarfsgerechtem Wohnraum**
- Stärkung der Funktion innerstädtischen Wohnens für **Studierende**
- Sicherung von architektonischen und städtebaulichen **Qualitäten** der zukünftigen Bebauung
- Sicherung einer **vielschichtigen** Bauherrenschaft

Für die Sicherung der Ziele werden alle Lose – basierend auf der Evaluierung des Verfahrens für Block III – in Form von **Konzeptvergabeverfahren** vergeben.

Es gelten folgende **Planungsvorgaben**:

- **Leitbautenkonzept: Leitlinien und Ziele** sowie parzellenbezogene **Gebäudepässe** bilden die konsistente und verbindliche Grundlage für ein jeweils auf die Parzelle¹ ausgerichtetes und auf den Block bezogenes vielschichtiges Architekturbild und Nutzungskonzept.
- **ruhender Verkehr** – planerische Zulässigkeit einer parzellen-/ grundstücksübergreifenden Tiefgarage, Verzicht auf TG möglich, Befreiung vom Stellplatznachweis für Kraftfahrzeuge (gemäß Stellplatzsatzung), Nachweis von Fahrradstellplätzen und Stellplätzen für Menschen mit Behinderung gemäß § 50 Abs. 4 BbgBO (für öffentlich zugängliche Nutzungen)

¹ Zur Erläuterung: Ein Gebäude steht auf einer Parzelle. Eine Parzelle kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen. Ein Grundstück kann sich – je nach grundbuchlicher Eintragung – über mehrere Parzellen und Flurstücke erstrecken.

Es gelten folgende **Verfahrensinhalte**:

Festpreis: Der gutachterlich ermittelte **Neuordnungswert als Festpreis** sichert gegenüber einem Höchstpreisverfahren die Ausrichtung auf die Qualität des Bau- und Nutzungskonzepts, begünstigt wirtschaftlich einen höheren Anteil an Mietangeboten für die jeweils definierten berechtigten Einkommensgruppen² in den Nutzungsangeboten und ermöglicht einer breiteren Bieterschaft, sich am Verfahren zu beteiligen.

Nutzungs-Privilegien:

Grundsätzlich gilt: die folgenden Punkte gelten je Bieterlos; je größer der (Flächen-)Anteil des jeweiligen Nutzungsprivilegs umso höher die Bewertung des Angebots.

- **geförderter und gebundener Wohnungsbau** gemäß MietwohnungsbauförderR des Landes Brandenburg mit einer Laufzeit von 25 Jahren
- **gebundener mietpreisgedämpfter Wohnungsbau** mit einer Einstiegsrente von 10,50 € (nettokalt) mit einer Laufzeit von 20 Jahren
- **Verlängerung der Laufzeit der Nutzungsbindung** über die Mindestzeit von 20 Jahren hinaus im gebundenen mietpreisgedämpften Wohnungsbau (bis zu 30 Jahre)³

Anhandgabe: Sichert die Beibehaltung und Durchsetzung der Bau- und Nutzungskonzepte. Gesicherte Einflussnahme durch die Ausloberin (Landeshauptstadt Potsdam und Sanierungsträger Potsdam - STP) in der an das Auswahlverfahren anschließenden qualitätsbildenden Bearbeitungsphase (Entwurfsplanung), im Vorfeld der Genehmigungsplanung bis zur Baugenehmigung (Stufe 1 der Bau- und Qualitätssicherung – s. „Verträge“)

Verträge: Anhandgabe- und Kaufvertrag sowie Bauherrenberatungsvertrag (Regelung der planungs- und baubegleitenden Bau- und Qualitätssicherung durch Landeshauptstadt Potsdam und Sanierungsträger Potsdam - STP) als verbindliche Grundlage der Ausschreibung verhindern individuelle und langwierige Nachverhandlungen und gewährleisten die Gleichbehandlung der Bieter.

Folgende **verfahrensorganisatorische Aspekte** werden umgesetzt:

Auswahlkommission:

Auswahl der Bieter bzw. der Bau- und Nutzungskonzepte durch eine Auswahlkommission bestehend aus

- 1 Vertreter*in der Landeshauptstadt Potsdam,
- 1 Vertreter*in des Sanierungsträgers Potsdam,
- Mitgliedern des Gestaltungsrats,
- weitere Expert*innen sowie
- benannten Fraktionsmitgliedern der Stadtverordnetenversammlung
- im zweiten Schritt bei der Bewertung der Baukonzepte:
1 Vertreter*in des Bauherrn

² Einkommensgruppen auf Grundl. § 22 BbgWoFG vom 05.06.2019 (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz)

³ Bei der Bewertung der Verlängerung erhält der Höchstbietende die höchste Punktzahl in diesem Bewertungskriterium. Die darunterliegenden Verlängerungen werden bei der Bewertung interpoliert.

Die Auswahlkommission kann Vorgaben und Empfehlungen sowohl für die Bebauung als auch die Nutzung für den weiteren Abstimmungsprozess formulieren.

Die Ausloberin und abschließend die Stadtverordnetenversammlung können das Vergabeverfahren aufheben, wenn kein Bieter den geforderten Festpreis bietet oder keine Nutzungsprivilegien angeboten werden und wenn die Angebote nicht die geforderten Qualitäten enthalten.

Öffentlichkeitsarbeit:

Information über das Verfahren und Präsentation der Bau- und Nutzungskonzepte in der Öffentlichkeit (anonymisiert).

Es werden 2 Verfahrensansätze angewendet:

Direktvergabe (I) und Bieter-Architekten-Verfahren (II)

- Bildung von 4 „Bieterlosen“ (1 bis 4) (Anlage: Plan „Bieterlose“)
- ☞ keine Vergabe von straßenseitig benachbarten Losen an einen Bieter
- Bildung von 8 „Architektenlosen“ in den „Bieterlosen“ (Anlage: Plan „Bieterlose“ mit „Architektenlosen“)
- ☞ keine Bewerbung/Bearbeitung eines Architekten auf benachbarte Architektenlose

Los 1	<p>Direktvergabe (I) an die ProPotsdam GmbH mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - verpflichtender Herstellung aller für Wohnungen vorgesehenen Geschossflächen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau und - Nutzung für Erweiterungsbedarfe aus dem Bildungsforum (bspw. Kinderbibliothek, Wissenschaftsfenster, „OpenLab“, WIS, VHS, etc.) und - ergänzenden öffentlichen, medien-, bibliotheks-, bildungs- und kulturaffinen Nutzungen <p>anschließend <u>wettbewerbliches Verfahren</u> zum Baukonzept mit Konkretisierung der Nutzung (zusätzliches Bewertungskriterium: klare Ablesbarkeit unterschiedlicher Entwürfe der vier parzellenbezogenen Gebäudefassaden)</p>
Los 2	<p>Direktvergabe (I) an das Land Brandenburg oder einen geeigneten Partner⁴ mit Bindung studentisches Wohnen</p> <p>anschließend <u>wettbewerbliches Verfahren</u> zum Baukonzept mit Konkretisierung der Nutzung</p>
Los 3 Los 4	<p>Bieter-Architekten-Verfahren (II) mit Anhandgabe:</p> <p><u>Schritt 1:</u> Auswahl der künftigen Bauherren über ein Interessenbekundungsverfahren; Mindestanforderungen hinsichtlich der</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eignung (Referenzen, Finanzkraft), - Bewertung des Nutzungskonzeptes und - Der angebotenen Nutzungsprivilegien (siehe oben) im <u>konkurrierenden</u> Verfahren <p><u>Schritt 2:</u> <u>wettbewerbliches Verfahren</u> zum Baukonzept mit Konkretisierung der Nutzung durch ausgewählte künftige Bauherren</p>

⁴ Sofern kein öffentlicher Bauherr für das Los 2 gefunden werden sollte, erfolgt die Ausschreibung auf Grundlage der Vorgaben der Gebäudepässe (Studentisches Wohnen) im selben Verfahren wie die Lose 3 und 4.

Nach der Direktvergabe bzw. der Auswahl der künftigen Bauherren wird die städtebaulich-architektonische Qualifizierung in **beiden Verfahrensansätzen** durch ein **wettbewerbliches Verfahren** unter Beteiligung der **Auswahlkommission** gesichert.

Die **Zuständigkeiten** und Aufgaben in den Verfahrensansätzen werden wie folgt umgesetzt:

Direktvergabe (I) an öffentliche Bauherren; Lose 1 und 2

STP:

Es gelten die oben stehenden **Planungsvorgaben** (Leitbautenkonzept, Ziele und Leitlinien, Gebäudepässe) als **zwingende** Grundlage für die wettbewerblichen Verfahren und die Ziele der Direktvergabe.

Bauherren:

Vorlage von mindestens **3 qualifizierten Bau- und Nutzungskonzepten** durch den Bauherrn in Verbindung mit einem vorlaufenden wettbewerblichen Verfahren (in Eigenverantwortung Bauherr).

Auswahlkommission:

→ Vorprüfung durch STP

→ Auswahl des besten Bau- und Nutzungskonzeptes aus den mindestens 3 vom Bauherrn vorzulegenden Arbeiten

Verpflichtung des Bauherrn zur Beauftragung des ausgewählten Bau- und Nutzungskonzeptes mit dem Architekten bis zur Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung nach Baugenehmigung) oder bis Leistungsphase 4 mit Leitdetails

Bieter-Architekten-Verfahren (II) für private Bauherren / Genossenschaften; Lose 3 und 4

STP:

Es gelten die oben stehenden **Planungsvorgaben** (Leitbautenkonzept, Ziele und Leitlinien, Gebäudepässe), Ziele der Konzeptvergabe und Bewertungskriterien

Schritt 1: Interessenbekundung: Abgabe eines Nutzungskonzeptes einschließlich Nutzungsprivilegien, Finanzierungskonzept, projektbezogene Architekturreferenzen

→ Prüfung der grundsätzlichen Eignung

Auswahlkommission:

→ Vorprüfung durch STP

→ Bewertung des Nutzungskonzeptes und angebotenen Nutzungsprivilegien

→ Auswahl eines Bestbieters sowie eines Nachrücker

Bestbieter (künftiger Bauherr):

Schritt 2: Vorlage von **mindestens 3** qualifizierten Bau- und Nutzungskonzepten je Architekten in Form eines Gutachterverfahrens für das Baukonzept (mit Konkretisierung der Nutzung) in Eigenverantwortung des/der künftigen Bauherren.

Auswahlkommission:

→ Vorprüfung durch STP

→ Bewertung des Baukonzeptes (Gestaltung)

→ Auswahl des besten Bau- und Nutzungskonzeptes aus mindestens 3 vom Bestbieter (künftiger Bauherr) vorzulegenden Arbeiten je Architektenlos

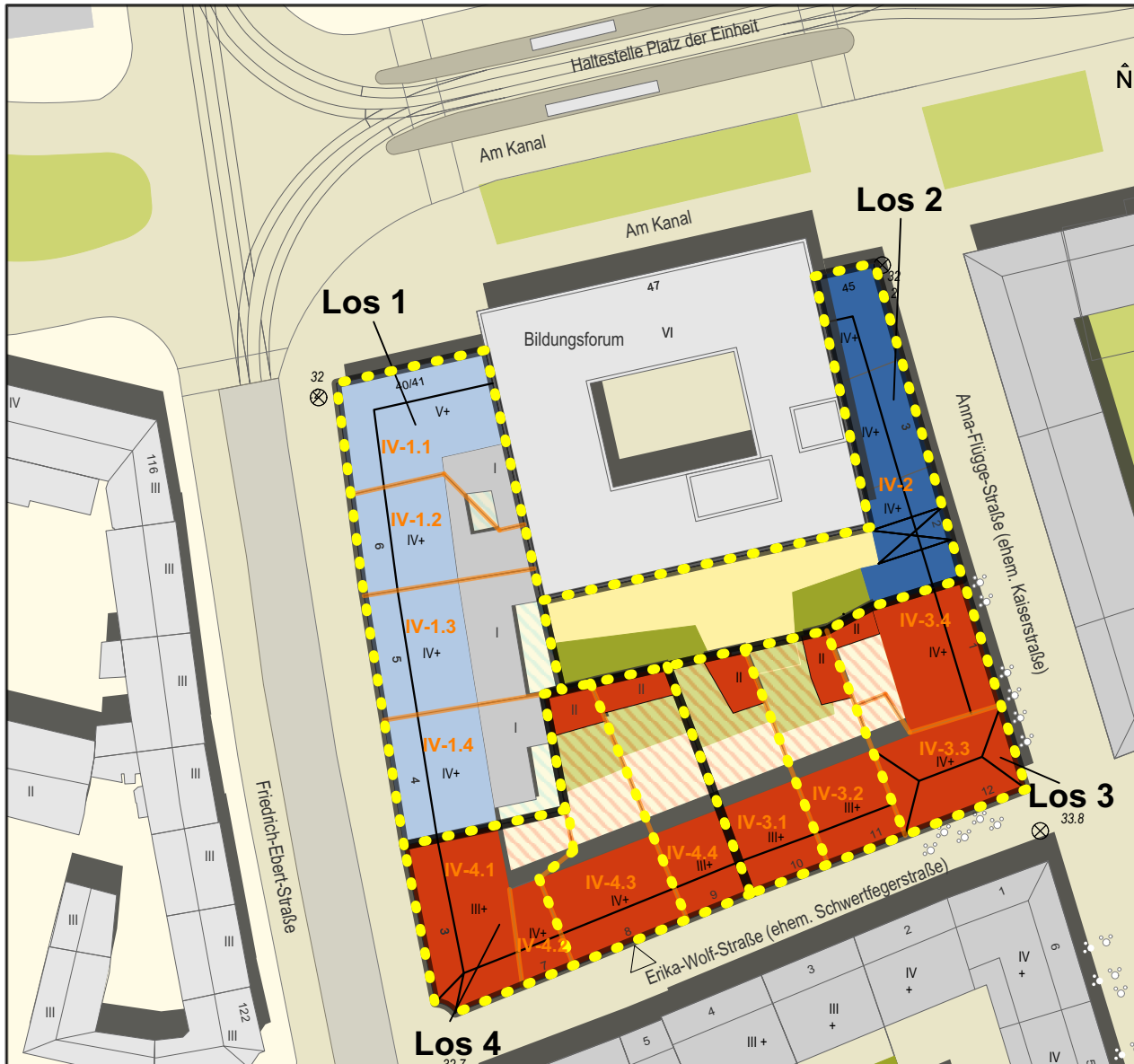
Verpflichtung des künftigen Bauherrn zur Beauftragung des ausgewählten Bau- und Nutzungskonzeptes mit dem ausgewählten Architekten bis zu Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung nach Baugenehmigung) oder bis Leistungsphase 4 mit Leitdetails

STP:

Abschluss des Anhandgabevertrages (siehe Punkt „Verträge“).

Zeitplanung für das Grundstücksvergabeverfahren

Interfraktionelle Arbeitsgruppe zur Vorstellung und Beratung der Verfahrensgrundsätze für Block IV	Dezember 2019
Beschluss Grundstücksvergabeverfahren und Direktvergabe (Lose 1 und 2) sowie Vergabe an Bestbieter im Ergebnis des folgenden Auswahlverfahrens durch die Auswahlkommission (Lose 3 und 4)	August 2020
Lose 1 und 2 Wettbewerbsverfahren Lose 3 und 4 zweistufiges Verfahren: 1. Schritt – Interessenbekundung und 2. Schritt – Gutacherverfahren	III. Qu. 2020 bis IV. Qu. 2021
Auswahlkommission über Baukonzepte mit Konkretisierung der Nutzungskonzepte (Lose 1 bis 4)	Ende IV. Qu. 2021
Entwurfsplanung und Baugenehmigung	II. Qu. 2022 – III. Qu. 2023
Ausführungsplanung/Baubeginn	ab III. Qu. 2023
Fertigstellung	ab II. Qu. 2026



Grundstücksvergabe Block IV Bieterlose mit Architektenlosen

Kurzbeschreibung Konzeptvergaben:

- Vergabe von Los 1 mit Bindung sozialer Wohnungsbau, Nutzung für Erweiterung Bibliothek und ergänzende Kulturnutzungen an die ProPotsdam
- Vergabe Los 2 mit Bindung studentisches Wohnen an das Land Brandenburg oder einen geeigneten Partner
- Bieter-Architekten-Verfahren Los 3 und 4 mit Anhandgabe

- Direktvergabe an ProPotsdam GmbH
- Direktvergabe an das Land Brandenburg oder ein geeigneter Partner für studentisches Wohnen
- Bieter-Architekten-Vergabe mit Anhandgabe
- 1 Los
- Losgrenzen
- IV-2 Parzelle
- Parzellengrenzen
- überbaubare Grundstücksflächen
- Abgrenzung Architektenlose

Stand: Februar 2020
Sanierungsträger Potsdam Treuhänder der LHP

Maßstab: 1:1000 (im Original DIN A4)

Grundlage:
Konkretisierung Integriertes Leitbautenkonzept Potsdam
Entwurf Planergemeinschaft 14.02.2020



Einreicher: **Fraktion DIE LINKE**

**Betreff: Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte", Konkretisierung
des Integrierten Leitbautenkonzepts, Vergabeverfahren für den
Block IV**

Erstellungsdatum 17.08.2020

Eingang 502:

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
19.08.2020		X
Gremium		
SVV		

Ergänzungsvorschlag:

Die SVV möge beschließen:

1. Der Beschlusstext wird um folgenden Punkt 7 ergänzt:
Der Bau von Wohnungen mit 5 und mehr Räumen im gebundenen Wohnungsbau ist im Los 1 sowie bei der weiteren Entwicklung des Staudenhofs (Block V) in besonderer Weise zu berücksichtigen.

2. Änderung in Anlage 5a „Verfahrensgrundsätze“:
Unter dem Punkt „Nutzungsprivilegien“ wird der 3.Anstrich
„Anzahl der Wohnungen mit mindestens 5 oder mehr Räumen in gebundenem, mietpreisgedämpften Wohnungsbau“

gestrichen.

Begründung:

Mit den Losen 3 und 4 verbindet sich die Zielstellung, bedarfsgerechten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit der Festlegung eines Nutzungsprivilegs auf gebundene Wohnungen mit fünf und mehr Räumen, die zweifellos gebraucht werden, werden diese anspruchsvollen Bauten auf große Wohnungen konzentriert und die Anzahl der zu erwartenden Wohnungen deutlich reduziert. Damit verbindet sich auch die mögliche Folge der Förderung von künftigen Luxuswohnungen in dieser zentralen Lage. Deshalb sollte bei der Vergabeentscheidung zu Los 3 und 4 das gewollte Angebot an mietpreisgedämpften Wohnungen nicht auf große Wohnungen zugespitzt werden. Der Bedarf an größeren Wohnungen sollte vielmehr im Los 1 und in der weiteren Entwicklung des Staudenhofs besondere Berücksichtigung finden.

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg

Fraktionsvorsitzende

Unterschrift



Einreicher: **CDU Fraktion**

Betreff: Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte", Konkretisierung des Integrierten Leitbautenkonzepts, Vergabeverfahren für den Block IV

Erstellungsdatum 18.08.2020

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
19.08.2020	Stadtverordnetenversammlung		X

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließt:

1. Die Vorgabe der Architektenlose für einzelne historische Grundstücke soll entsprechende Anwendung auf die Lose 1 und 2 finden.
2. Auch für die Lose 1 und 2 soll statt einer Direktvergabe eine Ausschreibung mit Anhandgabe erfolgen.

Die Drucksache 20/SVV/0476 ist damit in Punkte 6 wie folgt zu ändern: „Für alle Lose wird ein Vergabeverfahren gem. Anlage 5 durchgeführt...“

In der Anlage 5 wird für die Lose 1 und 2 die Direktvergabe ersetzt durch: „Bieter-Architekten-Verfahren mit Anhandgabe“

gez. Anna Lüdcke
Fraktionsvorsitzende

gez. Götz Friederich
Fraktionsvorsitzender

Begründung:

Der gleiche hohe Qualitätsstandard in allen Losen sollte das städtebauliches Ziel für das Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ sein. Dies würde am besten erreicht, wenn man nach dem Grundsatz „Ein Grundstück - ein Bauherr“ verfahren würde. Lediglich bei den Fugen ist es vertretbar Grundstücke zusammenzufassen, soweit die Größe der Fuge keine eigenständigen Gebäude zulässt. Der Sanierungsträger hat aus wirtschaftlichen Erwägungen jedoch grundsätzlich mehrere Grundstücke zu Losen zusammengefasst.

Mitglieder des Gestaltungsrates hatten in der interfraktionellen Arbeitsgruppe zurecht auf die Gefahr hingewiesen, dass die Gefahr von Qualitätsverlusten besteht, wenn ein Architekt ein ganzes Los und damit die Gebäude für mehrere Grundstücke plant. Die CDU hatte dies ebenfalls gerügt. Bei den Losen 3 und 4 hat man dies richtigerweise aufgegriffen und mit dem Bieter-Architektenverfahren in die Richtlinie aufgenommen. Für die Lose 1 und 2 sollte die gleiche Richtlinie gelten, damit ein gleichmäßig hoher städtebaulicher Standard für den gesamten Block IV sichergestellt werden kann. Eine Reduzierung dieser Standards für die Lose 1 und 2 ist nicht zielführend. Ein weiteres Manko besteht darin, dass im Gegensatz zum bewährten Verfahren bei Block III, bei der Konzeptvergabe bei Block IV die architektonische Gestaltung der Vergabe nachgeordnet ist. Dadurch kann die gerade bei innerstädtischen Bauten gewollte Individualität leiden, weshalb das Prinzip ein Bauherr ein Grundstück umso gebotener erscheint.

Zudem wird durch die unterschiedlichen Anforderungen des ursprünglichen Antrages hinsichtlich der baulichen Gestaltung sowie der Direktvergabe an die Pro Potsdam bzw. das Land Brandenburg gegenüber Bürgern und privatrechtlichen Unternehmen ein grundsätzliches Misstrauen seitens der Verwaltung und Stadtverordneten kundgetan. In einer Demokratie beruht die Legitimation der Verwaltung und der Stadtverordnetenversammlung jedoch auf dem normativen Prinzip der Zustimmung des Volks. Das mit diesem Antrag zum Ausdruck gebrachte Misstrauen der LHP gegenüber dem Bürger ist daher nicht angebracht. Wenn die LHP bestimmte städtebauliche Ziele erreichen möchte, sollte sie vielmehr mit einem guten Beispiel vorangehen, statt den Bürger misstrauisch zu gängeln. Die LHP sollte ihrem Souverän mit Achtung begegnen und daher für die Pro Potsdam und das Land Brandenburg die gleichen Maßstäbe anlegen, die sie für die übrigen Grundstücke aufstellt, bei denen sich auch Bürger an der Ausschreibung beteiligen können.

Unterschrift