



**Betreff:**

öffentlich

**Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Kanal / Stadtmauer"**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 26.08.2021

Freigabedatum: 30.08.2021

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
22.09.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal / Stadtmauer“ gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (gemäß Anlage 1).

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:**

Mit der bereits 2016 erfolgten Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet "Am Kanal / Stadtmauer" und dem daraufhin ergangenen Bescheid durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), ist die Maßnahme förderrechtlich abgeschlossen.

Die bewilligten Zuwendungen aus dem Förderprogramm "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" und aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" wurden damit in einen Zuschuss umgewandelt und abschließend gewährt. Zinsforderungen sind nicht entstanden.

Grundstücke, welche von der Sanierungsträger Potsdam GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger der Landeshauptstadt Potsdam im Zuge der Sanierungsmaßnahme erworben wurden, sind bereits 2019 per Übertragungsvertrag auf die Stadt übertragen worden.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

## **Begründung:**

Am 05. Mai 2004 wurde die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Am Kanal / Stadtmauer" durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam beschlossen.

Gemäß Beschluss wurde die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren gem. § 142 (4) BauGB durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise sowie den Ausgleichsbetrag des Eigentümers) fanden damit keine Anwendung.

Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind gem. § 235 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 aufzuheben. Eine Frist zur Dauer der Durchführung wurde mit der Satzung zur förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Am Kanal/Stadtmauer" nicht beschlossen.

Die Ziele der Sanierungsmaßnahme konzentrierten sich im Wesentlichen auf die Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände, welche erreicht sind. Dementsprechend ist die Sanierungssatzung auch nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufzuheben. Umgesetzt wurden die teilweise Wiederherstellung des Stadtkanals und die Aufwertung des Uferbereichs an der Havel. Alle Denkmale und auch die übrigen Häuser sind größtenteils saniert und modernisiert. Die Stadtmauer wurde mit Fördermitteln aus dem Landesbauprogramm "Städtebauliche Erneuerung" saniert.

Auch wenn bislang nur ein Teilstück des Stadtkanals im Gebiet wiederhergestellt werden konnte, ist mit dem realisierten Kanalstück eine hohe qualitative Aufwertung im Gebiet erfolgt, welche auch verschiedene private Investitionen nach sich zog. Zusammen mit dem wiederhergestellten Kellertor und dem Wachgebäude, ist der historische Stadtgrundriss wieder nachvollziehbar und setzt Maßstäbe für den Stadtraum.

Der Einsatz der Städtebauförderungsmittel wurde im Bescheid zur Schlussabrechnung der Gesamtfördermaßnahme SG "Am Kanal / Stadtmauer" vom 13.09.2016 vom Land als Fördergeber grundsätzlich als erfolgreich eingeschätzt. Der anliegende Sachbericht zur Schlussabrechnung stellt die Entwicklung des Gebietes und die 2016 abgeschlossene Fördermaßnahme beeindruckend dar. Wegen fehlender Finanzierungsmöglichkeiten sind seitdem keine weiteren Sanierungsmaßnahmen umgesetzt worden.

### Anlagen:

- Anlage 1 Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Kanal / Stadtmauer“ (1 Seite)
- Anlage 2 Geltungsbereich (1 Seite)
- Anlage 3 Sachbericht zur förderrechtlichen Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme "Am Kanal / Stadtmauer" (51 Seiten)

**Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung  
„Am Kanal / Stadtmauer“**

Aufgrund des § 3 Absatz 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19 S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, Nr. 21 S. 1) in Verbindung mit § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am ..... folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets „Am Kanal / Stadtmauer“ (Beschluss vom 05.Mai 2004, bekannt gemacht im Amtsblatt 13/2004, Seite 4) wird aufgehoben.

§ 2

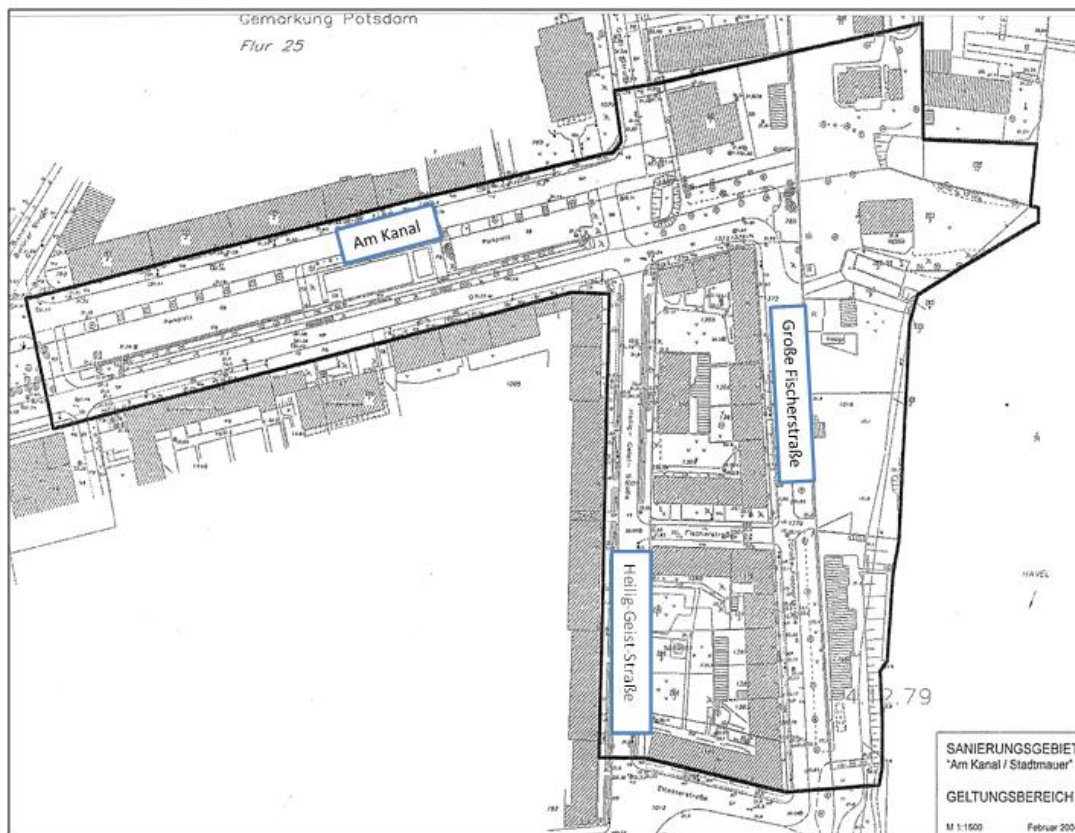
Diese Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 Satz. 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Potsdam, den .....

.....  
Mike Schubert  
Oberbürgermeister

## Aufhebung Sanierungssatzung „Am Kanal / Stadtmauer“

### Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Geltungsbereich zum Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Am Kanal / Stadtmauer" vom 05. Mai 2004



## **Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“**

**Sachbericht**

**Potsdam 2016**



Landeshauptstadt  
Potsdam

# Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“

## Sachbericht Potsdam 2016

### Impressum

Sanierungsträger Potsdam GmbH  
als Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam  
im Unternehmensverbund ProPotsdam  
Pappelallee 4, 14469 Potsdam



Text und Bildauswahl Albrecht Gülzow

Kostendarstellung Bettina Adolph

Grafik Catrin During

Im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam

Bereich Stadterneuerung

Sybille Straßberger





# Sachbericht zur förderrechtlichen Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme

## „Am Kanal – Stadtmauer“ im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

### Gliederung

Vorwort	6
1. Einleitung	
1.1 Gemeindeprofil und Fördergebiet	6
1.2 Historische Situation und Charakter des Gebietes	8
1.3 Städtebauliche Ausgangssituation vor der Sanierung	12
2. Vorbereitung der Sanierung	15
2.1 Beschluss zu vorbereitenden Untersuchungen	15
2.2 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen	15
2.3 Förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Am Kanal - Stadtmauer“	19
2.4 Beauftragung des Sanierungsträgers Potsdam	20
2.5 Entscheidung zum vereinfachten Sanierungsverfahren	20
3. Sanierungsverfahren	21
3.1 Übergeordnete Planungen	21
3.2 Städtebaulicher Rahmenplan	22
3.3 Erhaltungssatzung	23
3.4 Sanierungsziele	23
4. Projekte – Sanierungsergebnisse	24
4.1 Stadtkanal	24
4.2 Stadtmauer	28
4.3 Kellertor	29
4.4 Kellertorbrücke	30
4.5 Uferweg – Landzunge	32
4.6 Kellertorwachgebäude	33
4.7 Sanierung von Gebäuden	34
4.8 Baulückenschließung Heilig-Geist-Straße	35
5. Sanierungszielerreichung	36
5.1 Einschätzung der Zielerreichung	36
5.2 Sicherung der erreichten Sanierungsziele	37
5.3 Wechselwirkungen über die Gebietskulisse heraus	38
6. Information der Öffentlichkeit und Bürgerbeteiligung	38
7. Kosten und Finanzierung	39
7.1 Finanzierung der Gesamtmaßnahme	39
7.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 171 BauGB	42
7.3 Besonderheiten und Finanzierungsprobleme	42
8. Fazit und Ausblick	43
Daten der förmlichen Verfahrensschritte	45
Anmerkungen zum Text	46
Bildnachweis	46
Anlage 1 Bewilligungen	
Anlage 2 Grundstücksankauf	
Anlage 3 Kosten- und Finanzierungsübersicht	





1  
*Situation am freigelegten Kanal 2013*

## **Vorwort**

Der vorliegende Bericht stellt die Maßnahmen dar, die im Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“ zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erfolgten. Er soll den Abschluss der Förderung im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ dokumentieren und eine abschließende Beurteilung ermöglichen. Dabei werden sowohl das Verfahren als auch die einzelnen Projekte und die Finanzierung auch aus anderen unterschiedlichen Quellen gesondert dargestellt. Die sinnvolle Einordnung der Maßnahmen in die Gesamtkonzepte der Landeshauptstadt war eine wichtige Voraussetzung für die Durchführung.

## **1. Einleitung**

### **1.1 Gemeindeprofil und Fördergebiet**

Die Landeshauptstadt Potsdam hat 167.505 Einwohner<sup>1</sup> auf einer Flächen­größe von 187,66 km<sup>2</sup>. Potsdam ist UNESCO-Welterbe-Stadt, die Stadt der Schlösser und Gärten, eine historische Kulturstadt, ein Zentrum des Films, der Bildung und Wissenschaft, geprägt von mehr als 1000 Jahren Geschichte als Residenz und Landeshauptstadt bei Berlin. Potsdam besitzt als Oberzentrum und Landeshauptstadt wesentliche Versorgungsfunktionen nicht nur für den unmittelbar angrenzenden Siedlungsraum sondern auch für das gesamte Bundesland Brandenburg.

Als Sitz der Landesregierung kommt der Stadt eine wichtige Verwaltungsfunktion zu. Sie ist in den letzten 25 Jahren gezielt so entwickelt worden, dass sie diese Aufgaben erfüllen kann. Einer der letzten Bausteine dazu war der Neubau des Landtages auf dem Alten Markt.

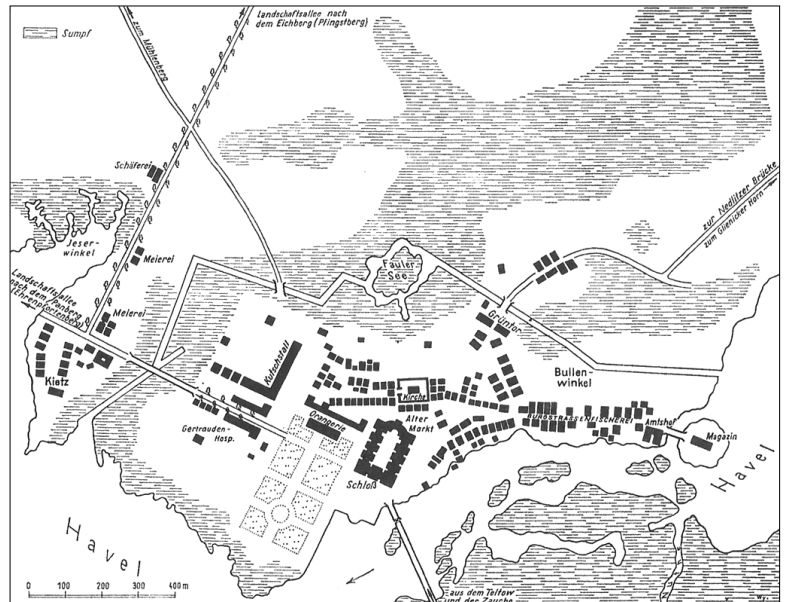
Die historischen Stadtgebiete waren vor 25 Jahren in einem sehr schlechten Zustand und wiesen gravierende städtebauliche Missstände auf. Die Gemeinde konnte daher als erste Maßnahmen nach der politischen Wende das Besondere Städtebaurecht anwenden und die Ausweisung als förmlich festgelegte Sanierungsgebiete beschließen lassen. Dies betraf hauptsächlich barocke Stadtgebiete in Potsdam und Babelsberg. Gerade der Verfall dieser Gebiete sollte gestoppt werden. Die Bewahrung und Belebung der historischen Orte war neues Ziel der Stadtpolitik. Dies war auch eine Antwort auf die Vernachlässigung dieser Stadtbereiche in der DDR-Zeit, die Stadtentwicklung auf der grünen Wiese und die Ignoranz der Neubauten gegenüber dem Bestehenden.

Zu den wichtigsten Entscheidungsfaktoren für die Sanierungsgebiete gehörte natürlich die Möglichkeit einer Förderung, da die Stadt diese große Aufgabe der Stadterneuerung mit eigenen Mitteln nicht allein hätte meistern können. Die Stadt setzte damit Prioritäten. Der erste Schritt war die Bewahrung des Bestehenden. Erst in einem zweiten Schritt konnte man dann daraus auch Neues wie die Potsdamer Mitte entwickeln. Auf dem Weg dahin war der Beschluss zur Wiederannäherung an den historischen Stadtgrundriss wichtig. Mit diesem Beschluss hat die Stadtverordnetenversammlung ein deutliches Zeichen gesetzt, die Stadt im Kontext der historisch gewachsenen

Strukturen zu entwickeln. So kann alles Neue an den gewachsenen Strukturen verankert werden. Damit sollte die Stadt wieder in allen Zeitschichten lesbar werden. Gleichzeitig bekommen die historisch gewachsenen Orte eine besondere Bedeutung.

Gemessen an der gesamten Stadtfläche ist das Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“ mit 3,7 ha eine kleine Fläche, deren Erneuerung aber trotzdem einen wesentlichen Beitrag für die gesamte Stadt leisten kann. Dieser Stadtbereich gehört zur barocken Altstadt. Da gerade die Potsdamer Altstadt in einem überwiegenden Teil 1945 zerstört und später abgeräumt wurde, ist der Erhalt des Stadtbereichs an Stadtmauer und Stadtkanal von besonderer Wichtigkeit. Er markiert einen Eckpunkt der historischen Stadt und gibt der neuen Mitte eine Fassung. Der historische Stadtgrundriss ist noch vorhanden und in guter städtebaulicher Qualität des Nachkriegsaufbaus zeitgemäß interpretiert. Hier fanden sich noch die alte Stadtmauer und Reste der Stadtkanalstruktur. Die Aufnahme dieses Stadtbereiches in den Sanierungsstatus entspricht der Prioritätensetzung der Landeshauptstadt. Die Ausweisung des wesentlich von Gebäuden der Nachkriegszeit geprägten Stadtbereiches als Sanierungsgebiet war erst nach der Erneuerung der noch barock geprägten Gebäudesubstanz, z.B. des Holländischen Viertels, sinnvoll.

Als Hauptziele für das Stadtgebiet sind die Sanierung der Gebäudesubstanz und die Wiedergewinnung des historischen Stadtraumes definiert worden. Dazu gehört die alte Stadtmauer genauso wie der historische Stadtkanal. Die Möglichkeiten der Verdichtung zur Stärkung der Wohnfunktion und eine Öffnung zum Wasser war ebenfalls erklärtes Sanierungsziel.



2

Potsdam 1685

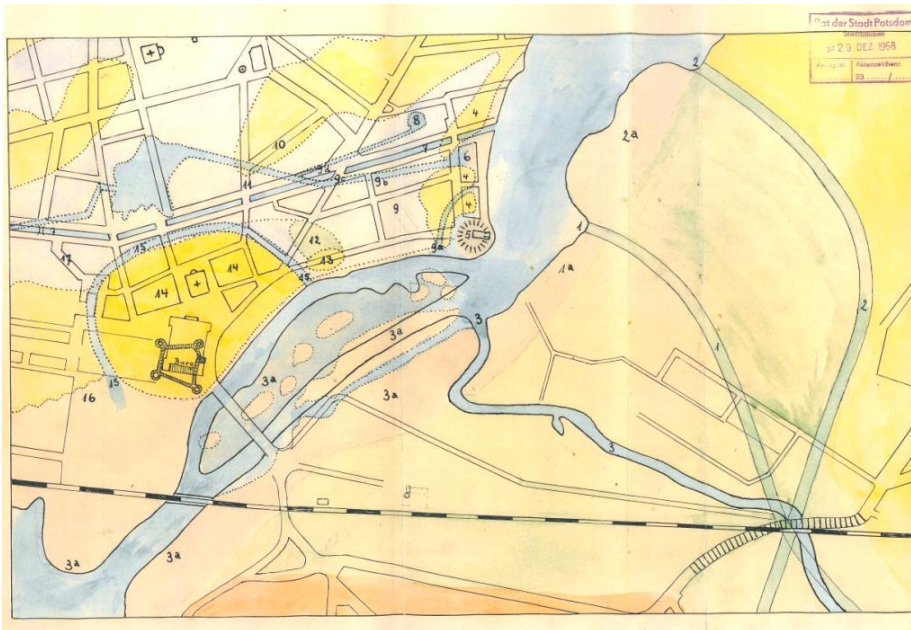
## 1.2 Historische Situation und Charakter des Gebietes

Der Bereich des Sanierungsgebietes „Am Kanal/Stadtmauer“ hat einen eigenen Charakter, der von der Wasserkante der historischen Stadt geprägt ist. Daher ist zuerst der landschaftliche Bezug besonders zu betonen. Die Oberflächenform der Potsdamer Landschaft ist durch die Bewegung der letzten Phase der nordischen Inlandvergletscherung ausgeprägt worden. Die Landschaft besteht aus Moränen und Urstromtälern, die sich den Menschen in geschichtlicher Zeit als Sandinseln in einer Seen- und Sumpfkette zeigten. Noch im Mittelalter lag der Bereich der jetzigen großen Stadtplätze vom Heiligen See bis zur Neustädter Havelbucht etwa 1,5 Meter unter heutigem Terrain und wurde alljährlich vom Havelhochwasser überschwemmt<sup>I</sup>. In diesem Bereich entstanden die ersten Entwässerungsgräben. 1520 ließ Kurfürst Joachim I. diese Gräben zu Festungsgräben mit anschließenden Wallanlagen umgestalten<sup>III</sup>. Ein endgültiger Ausbau ist nie erfolgt. Auch haben sie diesem

militärischen Zweck nie dienen müssen. Unter dem Großen Kurfürsten erfolgte in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts eine Begrädnung des Stadtgrabens als Begrenzung der weiteren Stadtbebauung<sup>IV</sup>. Erst unter ihm setzt die Baugeschichte Potsdams ein, deren Strukturen wir heute noch im Stadtbild vorfinden. Die reichen Anregungen, die er in seiner Jugend in den holländischen Generalstaaten, als einem der fortschrittlichsten Länder seiner Zeit empfangen hatte, der Reiz der Landschaft und die Herausforderung der schwierigen Baugrundsituation legten den Grund für die Einbindung holländischer Ingenieure, Künstler und Gärtner, wie de Chiese, Memhardt, Nehring und de Bodt.

Während sein Nachfolger, der spätere König Friedrich I. die Arbeiten nur zu Ende führte, wurde unter Friedrich Wilhelm I. bewusst jener holländische Bezug wieder aufgenommen. Daran erinnert heute nicht nur das Glockenspiel auf der Plantage sondern auch das Holländische Viertel, das für die Ansiedlung holländischer Einwanderer bestimmt war.





3  
Plan der Untergrundverhältnisse in historischer  
Zeit



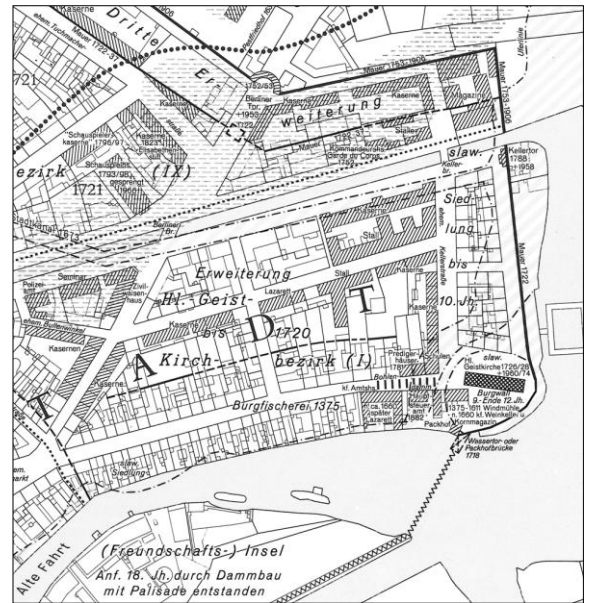
4  
Die Achse der sumpfigen Plätze

Auch der Stadtkanal erhielt nun seinen endgültigen Verlauf. Er bekam eine hölzerne Fassung und Treppenanlagen zum Entladen der Schiffe, die zuerst das Baumaterial, vornehmlich die Ziegel, von der Ziegelei bis an die Baustellen transportieren und die später den Handel nach dem Vorbild holländischer Grachten befördern sollten. Die Gracht

war, wie üblich, beidseits durch eine Straße begleitet und mit reicheren, vornehmen Häusern mit Mansarddach ausgestattet. Der Kanal erfüllte auch die Funktion eines Vorfluters. Durch die offene Wasserhaltung im Stadtgebiet und die Verbindung zum Oberflächenwasser der Havel wurde ein relativ gleichmäßiger Grundwasserspiegel erreicht, der für die hölzernen Pfahlgründungen der Häuser nötig war. Ingenieure mit militärischem Dienstrang, wie der Holländer Johan Bouman verwirklichten die schwierigen Stadterweiterungen im schlechten Baugrund. Damit die Stadt sich vergrößern konnte, musste das nördlich der kleinen Altstadt gelegene Gebiet der sumpfigen Wiesen überwunden werden. Solange hatten diese Wiesen mit dem mittelalterlichen Grabensystem einen natürlichen Schutz der Stadt von Norden gebildet. Als man ab 1733 die zweite barocke Stadterweiterung vornahm, wurden deshalb die besonders sumpfigen Bereiche als große Plätze ausgespart. Der Bassinplatz wurde sogar als Wasserplatz angelegt.

In der großen Fischerstraße hat sich ein längerer Bereich der Stadtmauer aus dem Jahr 1722 erhalten. Er gehört zur ersten barocken Stadterweiterung. Die Stadtmauer diente allerdings nicht mehr Verteidigungszwecken. Sie sollte vor allem die Desertation der aus ganz Europa angeworbenen Rekruten verhindern. Gleichzeitig verhinderte die Mauer das Einschmuggeln von Landeserzeugnissen ohne Zahlung der Akzisesteuer, einer nach holländischem Vorbild eingeführten Verbrauchssteuer. Deshalb wurde die Mauer auch Akzise-mauer genannt. Die Stadttore waren sowohl mit einer Militärwache als auch mit einem Akziseeinnehmer besetzt. Am Beginn des Stadtkanals befand sich das Kellertor, das aus zwei schmucklosen Pfeilern beidseitig des Kanals bestand.

Im Satzungsgebiet befindet sich der älteste bekannte Siedlungskern der Stadt. Am späteren Standort der Heilig-Geist-Kirche befand sich eine slawische Niederungsburg. In diesem Bereich wurden darüber hinaus Reste bronzezeitlicher Siedlungen und Gräber gefunden. Slawische und deutsche Siedlungsteile sind durch umfangreiche Funde belegt. Mit der ersten Stadterweiterung kam der Bereich des Fischerkiezes am ehemaligen wendischen Burgwall mit in das ummauerte Stadtgebiet. Der mit einem Graben gesicherte Burgwall war in kurfürstlichen Zeiten mit einem massiven Kornmagazin mit dem Schlossweinkeller bebaut<sup>V</sup>. Daher rührte auch der Name des Tores und der ersten Brücke über den Kanal. Auch die Straße trug vor dem Bau der Heilig-Geist-Kirche den Namen Kellerstraße. Nach Abriss des Weinkellers an dieser Stelle wurde 1726 die Heilig-Geist-Kirche nach Entwürfen des Architekten Peer de Gayette geweiht.



5

Die Überlagerung der historischen Situationen



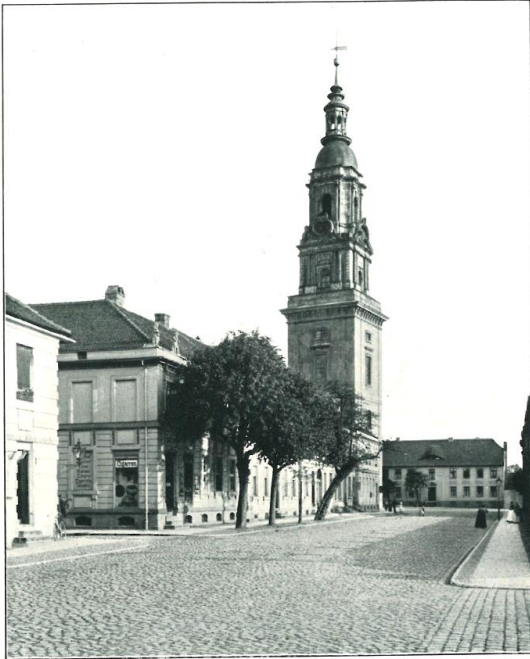
6

Blick auf Potsdam vom Babelsberg

Anschließend wurde bis 1728 durch J. F. Grael ein Kirchturm nach holländischer Manier vor das Kirchenschiff gesetzt. Nach Erneuerung des Turmes der alten Nikolaikirche war dies der zweite der drei Kirchtürme, die später das Stadtbild für fast dreihundert Jahre prägen sollten. So war nicht nur im Detail ein Gebäude entstanden, das sich am zeitgenössischen holländischen Sakralbau orientierte.



Es war auch ein weiterer Baustein einer holländischen Stadt. Das holländische Bild der Stadtanlage war im 18. Jahrhundert so deutlich ausgeprägt, dass die Stadt von Zeitgenossen in einem Zug mit Amsterdam und Groningen genannt wurde.<sup>VI</sup>



7

*Blick durch die Heilig-Geist-Straße auf die namensgebende Kirche 1913*



8

*Luftfoto der östlichen Potsdamer Altstadt um 1925*

Das Augenmerk Friedrich II. richtete sich darauf, das Erscheinungsbild der Stadt durch besondere Fassaden anderen europäischen Residenzen ebenbürtig zu machen. So, wie er die Fachwerkgebäude seines Vaters wenigstens mit einer massiven Fassade versah, wurde 1756 auch der Befehl erlassen, die Kanaleinfassung und die Brücken aus Sandstein neu herzustellen. Die Einfassungen erhielten schmiedeeiserne Geländer; zum Wasser führten 80 Treppen aus Sandstein hinab.

Die Gründungen der Mauern und Brücken erfolgten größten Teils auf hölzernen Pfählen. Aus der technischen Notwendigkeit einer großen Durchfahrtshöhe unter die Brücken und möglichst niedriger Entlademöglichkeit an den Straßen ergab sich ein wellenförmiger Schwung der Straßen von Brücke zu Brücke, die wiederum über den Kanal einen Bogen machten.

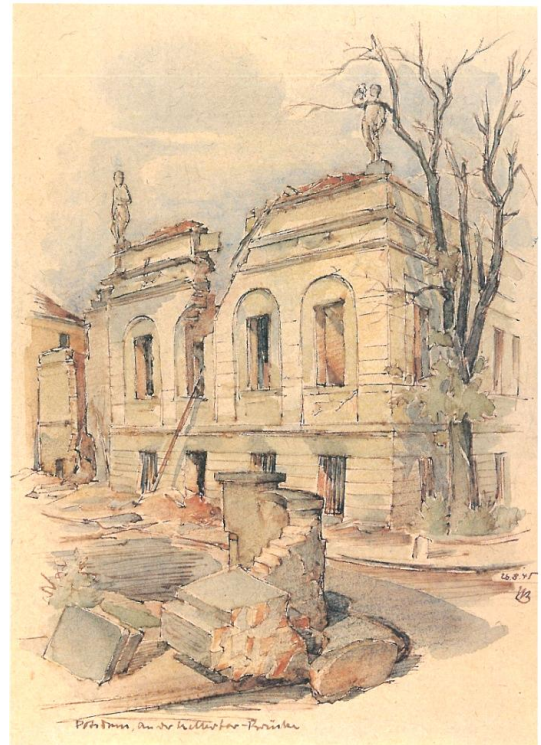
Diese Bewegung des Terrains fand ihre Entsprechung im Widerspiel mit den barocken Fassaden. Die Arbeiten waren, einschließlich der Pflasterung, der den Kanal begleitenden Straßen, etwa 1770 abgeschlossen.

Im Sinne der Verschönerung der Stadt entstand 1788 das Wachgebäude am Kellertor wahrscheinlich nach Plänen von Andreas Ludwig Krüger. Es war mit toskanischen Säulen geschmückt und städtebaulich als Blickpunkt der südlichen Straße am Kanal platziert.



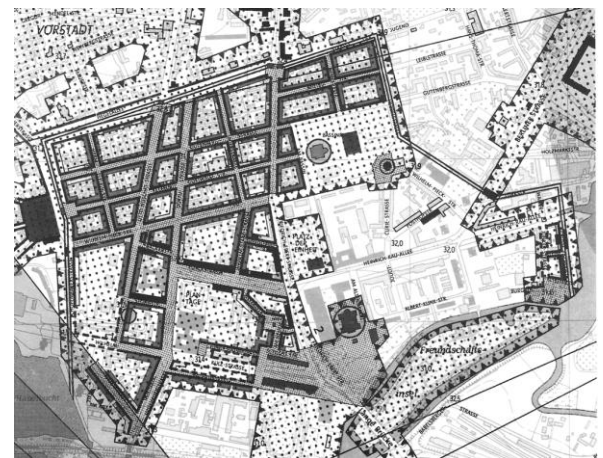
### 1.3 Städtebauliche Ausgangssituation vor der Sanierung

Nach den verheerenden Zerstörungen der letzten Kriegstage 1945 waren auch im Sanierungsgebiet die meisten Häuser nur Ruinen. Während der ersten Aufbauphase in der Mitte der 1950er-Jahre erfolgte der Wiederaufbau zwar nicht grundstücksbezogen aber in den historischen Baufluchten in traditioneller Ziegelbauweise und einer spezifischen stadttypischen Architektur. Musterbeispiele dafür bieten der Wiederaufbau in der Wilhelm-Staab-Straße, der Yorckstraße und der Spornstraße. Auch im Satzungsgebiet südlich des Stadtkanals begann ab 1957 der Wiederaufbau auf dem historischen Stadtgrundriss mit zeitgenössischer Architektur. Ganze Straßenzüge wurden neu errichtet. Die dritte Parteikonferenz der SED hatte aber 1956 die „Anwendung der sozialistischen Produktionsverhältnisse auch im Bauwesen verlangt“<sup>VII</sup>. Während man in der großen und kleinen Fischerstraße noch traditionelle Gebäude errichtete, die mit ihren wechselnden Abmessungen an den Bestand anschließen können, wurde die Westseite der Heilig-Geist-Straße als erste Straße in Potsdam 1957-1958<sup>VIII</sup> in Großblockbauweise gebaut. Dieses Projekt nimmt insofern in Potsdam eine Sonderstellung ein, als es das letzte Projekt der Stadt ist, „bei dem der vorherige Maßstab der Bebauung gänzlich auf die Neubebauung übertragen wurde. Bei der Planung dieses Projektes ist immer noch der Wille erkennbar, Potsdam zwar mit den rationalisierten Methoden präfabrizierter Bauteile, jedoch in der überkommenden Blockstruktur wieder aufzubauen.“<sup>IX</sup> Die vereinzelt erhaltenen historischen Gebäude, die sich noch in der großen Fischerstraße und nördlich des Kanals erhalten hatten, wurden ohne umfassende Sanierung



9

Aquarell vom zerstörten Gebäude des  
Garde du Corps Regiments



10

Verlorene Stadtstruktur zwischen Französischer  
Kirche, Nikolaikirche und Standort der Heilig Geist  
Kirche 1984

weiter genutzt. Das Bild 10 zeigt überdeutlich in welchem großem Bereich der kriegszerstörten Altstadt die Struktur durch den Wiederaufbau völlig verlassen wurde und der historische Stadtgrundriss zwischen Französischer Kirche, Nikolaikirche und dem Standort der Heilig Geist Kirche verloren ist.



11  
Parkplätze in der Straße Am Kanal → Vergleiche  
Bild 19 Plan der Versiegelung.



12  
Grabungsaktion der Bürgerinitiative ARGUS  
1990.



13  
Erste Freilegung 1991 mit nachgegossenen  
Geländerpfosten,

Auch aus diesem Grunde kommt dem Satzungsgebiet eine besondere Bedeutung zu, ist doch der Grundriss und die Fassung der Stadtkante zum Wasser hier noch vorhanden und in guter städtebaulicher Qualität des Nachkriegsaufbaus wieder verankert. So ist das Satzungsgebiet der Halt des angrenzenden Wohngebietes, das den Stadtgrundriss völlig verlassen hat.

Zeitgleich mit dem Abriss des Stadtschlusses 1960 wurde begonnen, den Stadtkanal zuzuschütten, um breitere Verkehrsstrassen schaffen zu können und einfache Verhältnisse für die unterirdischen Leitungssysteme zu haben. Völlig aus dem Stadtbild verschwunden ist der Kanal erst seit dem Abriss der Garnisonkirche 1968. Mit der Neugestaltung des Kanalbetts zu einem Grünstreifen ist 1967 im östlichen Abschnitt begonnen worden. Der Zeit entsprechend wurden in dieser Gestaltung selbstverständlich großflächige Stellplatzanlagen angelegt

Heute hat der zugeschüttete Kanal die Wirkung eines Deiches. Der schnelle Austausch des Grundwasserpegels mit dem Oberflächenwasser kann nicht stattfinden. Im Frühling sind die Keller der alten Häuser in der Innenstadt feucht, im Herbst sinkt der Grundwasserspiegel weit unter die Balkenköpfe der hölzernen Pfahlgründungen. Städtebaulich wurde fast der gesamte Kanalbereich zum Autoparkplatz umgenutzt. 1990 regte die Bürgerinitiative ARGUS die Ausgrabung des Stadtkanals an und begann demonstrativ die Freilegung mit dem Spaten östlich der ehemaligen Kellertorbrücke. Die Kanalmauern wurden freigelegt und die ersten fünf nachgegossenen Geländerstiele gesetzt.



Die „Heinrich-Rau-Allee“ wurde mit einem Beschluss der Stadtverordneten wieder in die Straße „Am Kanal“ umbenannt.

Im Jahr der Bundesgartenschau 2001 wurde ein mehr als 120 Meter langes Teilstück des Stadtkanals in der Yorckstraße wieder freigelegt. Mauern wurden saniert; die Treppen aus Sandstein neu ergänzt. Teilweise mussten Mauern und Treppen aufwendig durch den schlechten Baugrund hindurch auf Pfählen neu gegründet werden. Die Geländerstiele wurden nach altem Muster neu gegossen und Bäume an den begleitenden Straßen neu gepflanzt. Auch eine Brücke überspannt seit April 2001 wieder diesen ersten Teilabschnitt. Die Potsdamer Bürger können sich durch die Freilegung in der Yorckstraße wieder eine Vorstellung machen vom Gesamtverlauf des Stadtkanals. Ein Förderverein gründete sich. Der „Förderverein für die Wiederherstellung des Stadtkanals e.V.“ unterstützte das Projekt durch Sachspenden. So sind alle Geländerstiele durch Spenden finanziert worden. Die Stiele sind mit den Namen der Spender versehen. Auch die Brücke war ein Geschenk an die Stadt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich mit Beschluss vom 24. Januar 2001 mehrheitlich für die Wiederherstellung des gesamten Stadtkanals ausgesprochen. Die dafür erarbeitete Machbarkeitsstudie<sup>x</sup> legte einen Kosten- und Zeitplan vor. Der Kanal kann abschnittsweise realisiert werden. Er wird wieder ein wichtiges Element des Potsdamer Stadtraumes. In seinem Verlauf werden die Stadträume gegliedert und die Maßstäblichkeit für die alten Häuser gesetzt. Sein Verlauf wird einen grünen Gürtel innerhalb der Stadt

bilden. Er wird in dieser Form auch den motorisierten Individualverkehr einschränken und damit die öffentlichen Stadträume für die Menschen wieder bestmöglich bewohnbar machen. Neben seiner technischen Funktion zur Harmonisierung der starken Grundwasserschwankungen wird er auch das typische Element des Wassers wieder in die Stadt zurückholen. Das wird eine neue Ebene, die Stadt zu erleben. Die Stadt wird sich wieder im Wasserspiegel. Dies ist eine wichtige Komponente der barocken Stadt. Entsteht doch dadurch auch vertikal eine Symmetrie der Fassaden.



14  
*Blick über die Havel auf die Heilig-Geist-Residenz*

Bis 1974 stand die Turmruine der Heilig-Geist-Kirche. Das Kirchenschiff war schon vorher beseitigt worden. An seiner Stelle wurde in den 1960er-Jahren ein Kinderspielplatz angelegt, der den Grundriss der Kirche nachzeichnete. Nach dem Abriss des Turmes wurde der Platz nicht neu gestaltet und verkam zu einer Brache. Erst nach der politischen Wende konnte die Stadt zusammen mit der evangelischen Kirche einen eingeladenen Wettbewerb durchführen, in dessen Ergebnis 1995 der Entwurf des venezianischen Architekten Augusto Romano Burelli verwirklicht wurde. Vom Neubau der Heilig-Geist-Residenz auf

dem früheren Kirchengrundstück ging ein wesentlicher städtebaulicher Impuls für den gesamten Stadtbereich aus. Es entstanden neue Platzräume am Havelufer.

Die erhaltenen großen Kastanienbäume markieren die Uferkante.



15

*Verfallene Stadtmauer 2004*

Mit der Realisierung eines solchen Projektes traten die Missstände des Gebietes deutlicher zu Tage. Der große zusammenhängende Bereich der historischen Stadtmauer zwischen Eltesterstraße und Türkstraße verfiel zusehends. Teile waren einsturzgefährdet.

Von der ganzen historischen Mauer um die Stadt hat sich nur dieser Teil der barocken Stadtmauer bis in das 21. Jahrhundert erhalten. Dahinter siedelten sich Nutzungen an, die naturgemäß am Wasser liegen müssen, wie ein Fischereibetrieb und die Weiße Flotte.

## **2. Vorbereitung der Sanierung**

### **2.1 Beschluss zu vorbereitenden Untersuchungen**

Vorbereitende Untersuchungen gem.

§ 141 Baugesetzbuch (BauGB) sind vor Festlegung eines Sanierungsgebietes durchzuführen, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ sind durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.03.2003 eingeleitet worden. Der Beschluss wurde am 05.08.2003 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Beschlussfassung über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen wurde noch keine Festlegung über das anzuwendende Sanierungsverfahren getroffen. Wie der Plan zeigt, ist der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen räumlich sowohl an dem Gebiet der Satzung „Potsdamer Mitte“ als auch an der Schiffbauergasse angeschlossen.

### **2.2 Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen**

Im Untersuchungsgebiet lagen komplexe städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor, die die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in besonderem Maße erforderlich machten.

Die vorbereitenden Untersuchungen stützen sich im Wesentlichen auf die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Gutachten und Planungen. Die daraus abgeleiteten Sanierungsziele sind unter Pkt. 3.4 dargestellt.

Innerhalb des landschaftlich und stadträumlich exponierten, aber hin-

sichtlich seiner städtebaulichen Entwicklung stark vernachlässigten Gebietes südlich der Straße Am Kanal lagen in der Großen Fischerstraße bauhistorisch und stadtgeschichtlich bedeutsame Einzelgebäude und Anlagen, die zu einem großen Teil denkmalgeschützt sind.<sup>XI</sup>

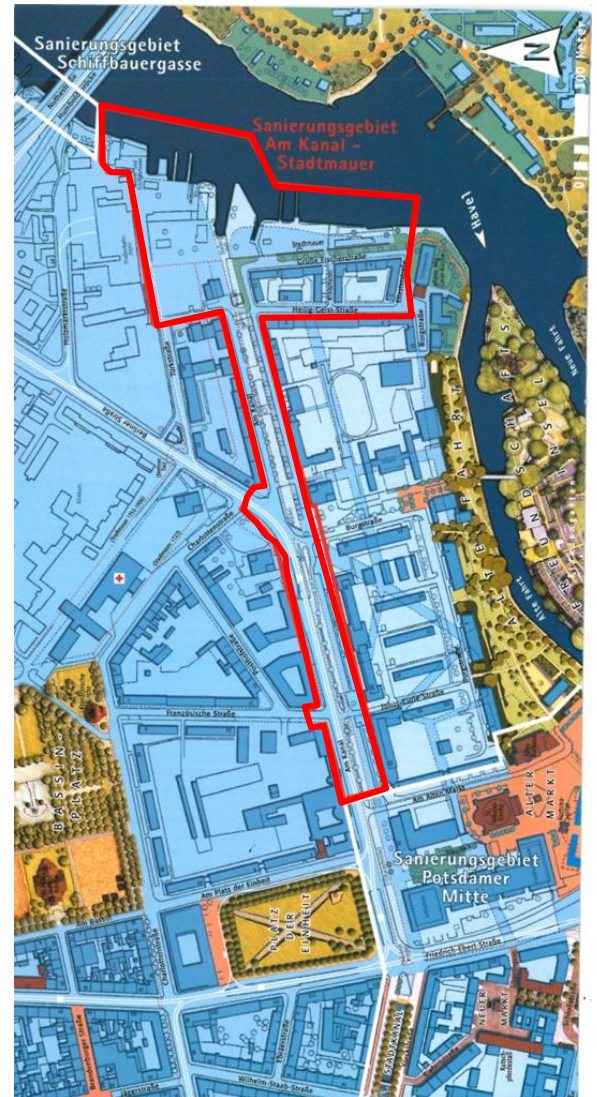
Alle Wohngebäude hatten Mängel in der baulichen Beschaffenheit. Insbesondere betraf dies aber auch die denkmalgeschützten Gebäude. 2003 waren lediglich zwei denkmalgeschützte Gebäude saniert.

Zahlreiche Bodendenkmale waren im Gebiet eingetragen. Im ganzen Gebiet sind die Belange des Bodendenkmalschutzes zu beachten. Alle Straßen im Satzungs-bereich sind Pflasterstraßen.

Der Bereich um die Straße Am Kanal wurde im Zuge der Barocken Stadterweiterungen bebaut, was aufgrund der fast flächendeckenden Neubebauung nach 1945 zwischen Havel und Am Kanal kaum noch erkennbar war.

Südlich der Straße Am Kanal dominierte die Wohnnutzung, ergänzt durch größere Gemeinbedarfseinrichtungen. Nördlich der Straße fand sich das Wohnen nur noch in Teilen der straßenbegleitenden Bebauung, ansonsten herrschten hier verschiedene gewerbliche Nutzungen vor.

Die vorbereitenden Untersuchungen verwiesen darauf, dass im Bereich des Stadtkanals ein Großteil der mehr als 50 Jahre alten Gebäude (Wiederaufbau der Nachkriegszeit) durchgreifend modernisierungs- und sanierungsbedürftig waren. Die vorbereitenden Untersuchungen gingen auch davon aus,



16

Plan des Untersuchungsgebietes

dass der Uferbereich der Havel, wo sich im 19. Jahrhundert noch eine öffentliche Schwimmanstalt befand, aufgrund unzureichender Erschließungsbedingungen und eines hohen Anteils brachgefallener Gewerbeflächen einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung bedürfe.

Das Havelufer im Osten des Sanierungsgebietes war für die Öffentlichkeit nicht zugänglich; an der Türkstraße wurden diese Bereiche vom Wasser- und Schiffsamt, östlich der Großen Fischerstraße durch die Weiße

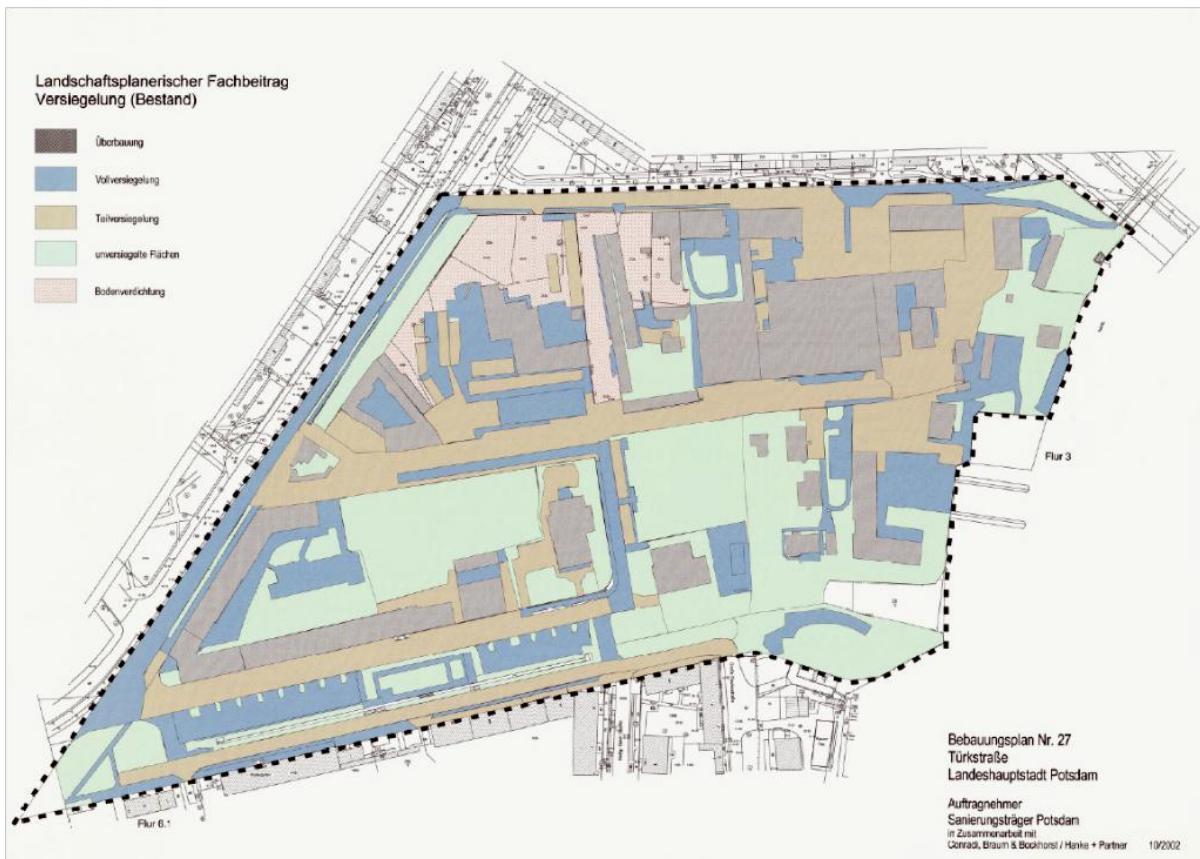




17  
Kinder am Liegeplatz der „Burgfischer“ hinter der Heiliggeistkirche



18  
Foto vom Standort des Kellertorwachgebäudes. Der Kanal ist noch verschüttet und die Landzunge an der Havel liegt brach gefallen vor der Eigentumsklärung



19  
Plan der Versiegelung von Hanke & Partner

Flotte und einen Fischereibetrieb genutzt. Hier wurde der direkte Bezug zum Landschaftsraum als städtebauliches Ziel formuliert.

Im östlichen Mündungsgebiet des Stadtkanals wurde zur Verwirklichung dieser Ziele eine teilweise städtebauliche Neuordnung für erforderlich erachtet, da die damaligen Grund-

stückszuschnitte eine Öffnung des Kanals nur bedingt zugelassen hätten.

In der verkehrlichen Erschließung wurden für das Gebiet keine Defizite gesehen. Die Straßen waren ausreichend dimensioniert. Der gesamte Verkehr war nur als Anliegerverkehr einzustufen. In der Gestaltung des Straßenraumes wurden allerdings wesentliche Mängel gesehen. Im Straßenraum der Straße Am Kanal war der frühere Charakter des Straßenraumes zwar noch zu ahnen, wurde aber empfindlich gestört durch großflächiges Parken im Verlauf des ehemaligen Stadtkanals.

Die in den 1960er Jahren angelegten Hecken suggerieren einen Grünzug, der eher durchgehend versiegelt ist.

Von der bereits begonnenen Wiederöffnung des Stadtkanals im Verlauf der Yorckstraße sowie der weiteren Öffnung im Satzungsgebiet wurde erwartet, dass damit das derzeit eher abgelegene Gebiet auf eine ganz neue Weise mit der Innenstadt verbunden werden kann. Damit sollte auch deutlicher werden, dass das Gebiet im Umgebungsbereich der Berlin-Potsdamer Garten- und Parklandschaft liegt, von der große Teile in die Weltkulturerbe-Liste der UNESCO aufgenommen wurden.

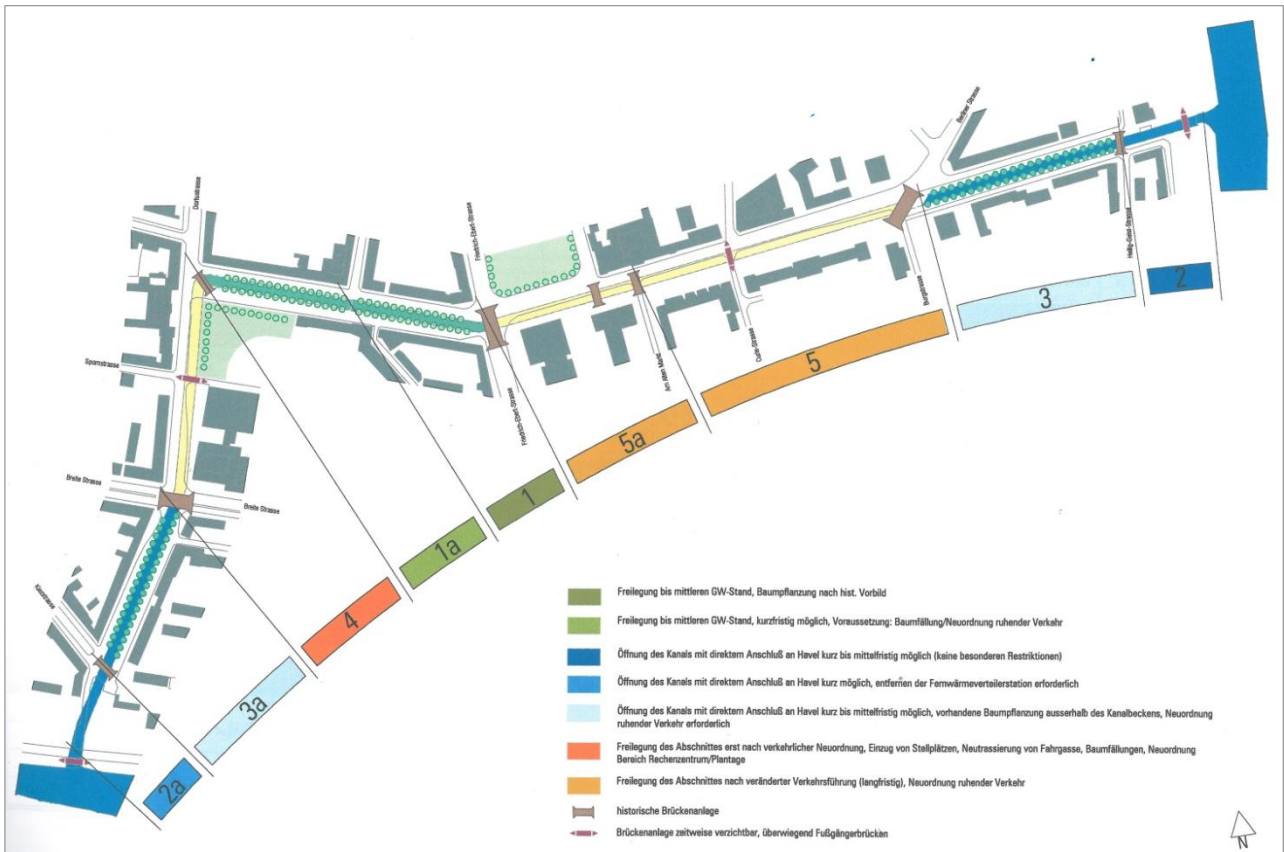
Die Aufstellung eines Sozialplanes wurde nicht für erforderlich gehalten, da keine grundsätzlichen Nutzungsänderungen geplant waren und sich der zu sanierende Gebäudebestand z.T. im Besitz von Wohnungsgesellschaften befand, an denen die Stadt Potsdam selbst beteiligt ist.

Die vorbereitenden Untersuchungen gliederten das Gebiet in drei Teilbereiche:

Das Wohngebiet um die Große Fischerstraße

Das gewerblich genutzte Havelufer südlich des Kanals mit Teilen der historischen Stadtmauer

Der östliche Teil des Straßenzugs „Am Kanal“ als ruhige Erschließungsstraße.



20

Plan der Bauabschnitte

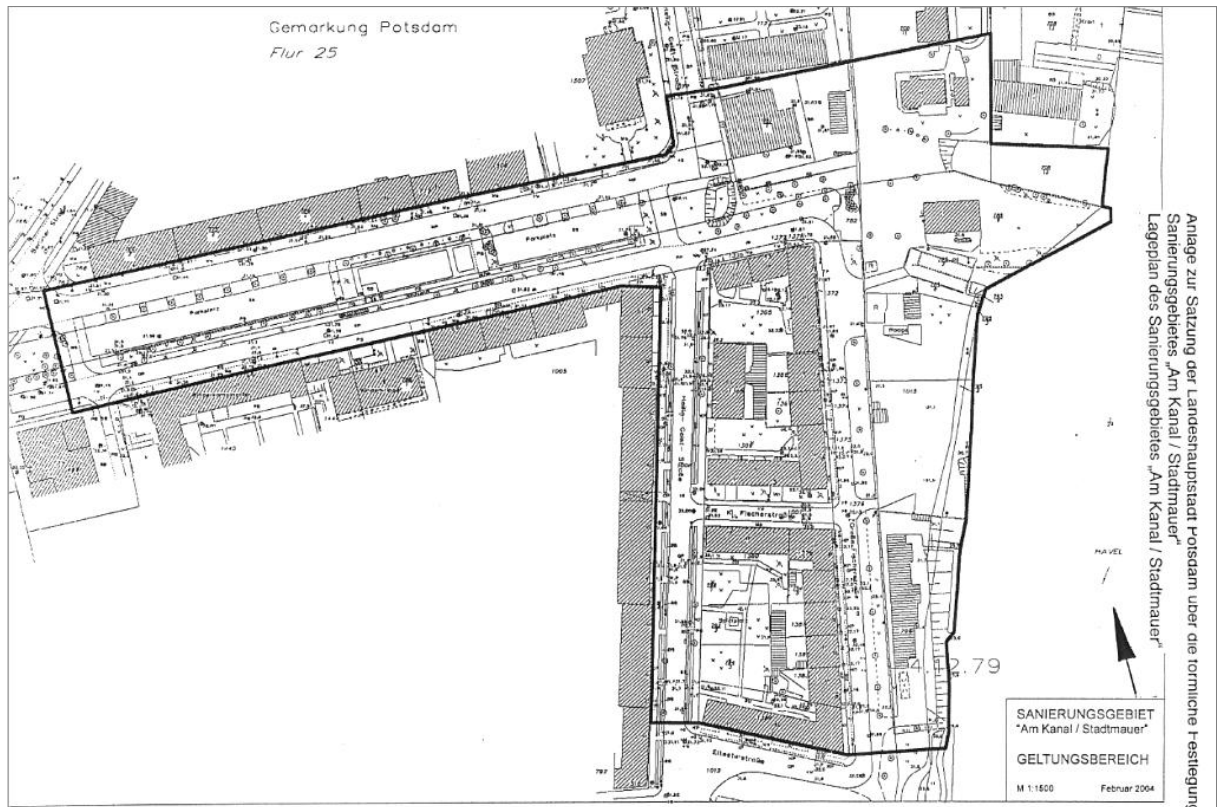
### 2.3 Förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Am Kanal- Stadtmauer“

Am 05. Mai 2004 erfolgte der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Am Kanal – Stadtmauer“. Abweichend vom Beschluss zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsbereiches „Potsdamer Mitte“ erfolgte die förmliche Festsetzung als eigenständiges Sanierungsgebiet. Das war sowohl aus planerischen wie aus rechtlichen Gründen zwingend erforderlich. Der Bereich zwischen der Straße Am Alten Markt und der Berliner Straße wurde nicht als Sanierungsgebiet festgesetzt. Hier bestehen bedingt durch die stärksten städtebaulichen Überformungen in

der Nachkriegszeit die ungünstigsten Voraussetzungen und damit der umfangreichste Handlungsbedarf zur Freilegung des Stadtkanals. Auch diesen Stadtbereich in das Sanierungsgebiet zu integrieren, hätte dem Gebot der Zügigkeit der Durchführung (§ 136 (1) BauGB) widersprochen. Auch im Norden und Süden wurde die Satzungsgrenze zurück genommen.

Der nördliche Bereich hätte sich zudem mit dem geplanten Neubau der Feuerwehr und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Türkstraße“ überschritten. Im Süden war der gute Zustand der Straßen um den Neubau der Heilig-Geist-Residenz der Grund für die Zurücknahme der Satzungsgrenze. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte im Amtsblatt 13/2004 vom 27. Mai 2004.





## 2.4 Beauftragung des Sanierungsträgers Potsdam

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet und durchgeführt. Dafür kann sich die Gemeinde eines geeigneten Beauftragten bedienen. Der treuhänderische Sanierungsträger übernimmt dann die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach §§ 146 bis 148 BauGB, erwirbt Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung und bewirtschaftet die der Sanierung dienenden Mittel. Die Sanierungsträger Potsdam GmbH

ist von der Landeshauptstadt Potsdam mit der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Am

Kanal/Stadtmauer“ beauftragt und erfüllt die ihr übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Stadt Potsdam als deren Treuhänder (treuhänderischer Sanierungsträger).

## 2.5 Entscheidung zum vereinfachten Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch unterscheidet grundsätzlich zwei Sanierungsverfahren; das umfassende und das vereinfachte Sanierungsverfahren. Die Sanierungsmaßnahme „Am Kanal/Stadtmauer“ wird gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.05.2004 zur Sanierungssatzung „Am Kanal/Stadtmauer“ im vereinfachten Verfahren gem. § 142 (4) BauGB durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung.

Die Gemeinde hat nach § 142 (4) BauGB grundsätzlich das vereinfachte Sanierungsverfahren anzuwenden, wenn „die Durchführung (der Sanierung) hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird“. Diese Tatsache war hier gegeben. Deshalb wurde das vereinfachte Verfahren gewählt. Für die Grundstücksneuordnung im Bereich der Stadtkanalmündung war auch zu erwarten, dass die Mitwirkung der betroffenen Eigentümer gegeben ist.

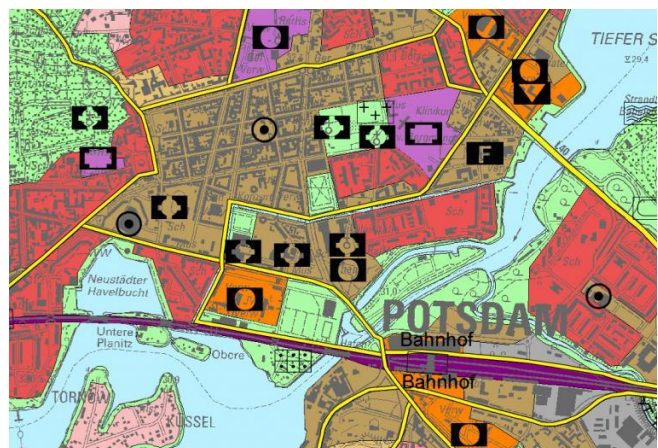
Im vereinfachten Sanierungsverfahren finden die Vorschriften des besonderen Bodenrechtes (Dritter Abschnitt, §§ 152 bis 156a BauGB - Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise sowie den Ausgleichsbetrag des Eigentümers) keine Anwendung. Es kann zudem die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt oder Absatz 1 oder 2 nach § 144 BauGB ausgeschlossen werden. Damit wird auch kein Sanierungsvermerk in die Grundbücher eingetragen.

Die teilweise Refinanzierung der Straßenbaumaßnahmen erfolgt ebenso wie außerhalb von Sanierungsgebieten über Erschließungsbeiträge, die nach Fertigstellung der einzelnen Teilmaßnahmen zeitnah erhoben werden können. Damit ist bei diesen Maßnahmen eine Refinanzierung schon während der noch laufenden Sanierungsmaßnahme möglich. Eine etwaige Werterhöhung der Grundstücke bleibt beim vereinfachten Verfahren unberücksichtigt.

### 3. Sanierungsverfahren

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan regelt als vorbereitender Bauleitplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für die gesamte Gemeinde der Landeshauptstadt Potsdam. Nördlich des Satzungsgebietes ist darin ein Mischgebiet höherer Dichte (GFZ 0,8-1,2), südlich der Straße Am Kanal ein Allgemeines Wohngebiet mittlerer Dichte (GFZ 0,4-0,9) ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist der ehemalige Stadtkanal seit Anfang der 1990-er Jahre in seinem gesamten historischen Verlauf als Wasserfläche in schematischer Breite dargestellt.



22

*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam*

Die Uferbereiche der Havel sind als Grünfläche festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wurde zuletzt geändert am 30. Januar 2013 und ist mit neuen Änderungen seit der Veröffentlichung am 27. Februar 2014 wirksam.

2003 wurde für das Gebiet zwischen Holzmarktstraße und Burgstraße, begrenzt von Havel und Berliner Straße ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Der Rahmenplan benannte wichtige städtebauliche Ziele im Plangebiet, die zum einen in die

Erarbeitung eines Bebauungsplanes nördlich der Straße Am Kanal einfließen als auch als Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“ übernommen wurden. Die Ziele wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Damit wurden die Anforderungen an das Gebiet fortgeschrieben und präzisiert.

Für den Bereich nördlich des Stadtkanals ist 2006 ein Bebauungsplan durch die Stadtverordneten beschlossen worden, der für den Bereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes 2015 geändert wurde<sup>XII</sup>. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Türkstraße“ weist eine Teilfläche östlich der Heilig-Geist-Straße als Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 offene, maximal 2-geschossige Bauweise) aus. Die übrigen Flächen sind als Mischgebiete (GRZ 0,4 maximal 3-geschossige Bebauung) festgesetzt. Die Uferbereiche außerhalb der Baufelder waren im ursprünglichen Beschluss des Bebauungsplanes als öffentliche Grünflächen dargestellt. Diese Darstellungen sind für die Flächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes nördlich des Kanals und östlich der Stadtmauer mit einem Änderungsbeschluss als Sondergebiet für die Nutzung des Amtes festgesetzt worden. Im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde bereits die planerische Sicherung des historischen Stadtkanals als wichtiges Ziel benannt<sup>XIII</sup>.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 27 „Türkstraße“ für den Bereich zwischen Holzmarktstraße und der Straße Am Kanal legte bereits städtebauliche Entwicklungsziele für den Bereich Am Kanal fest und benannte konkrete Nutzungen auch für den öffentlichen Raum. Der Bebauungsplan wurde aber während seiner Erarbeitung entsprechend der Sanierungssatzung so begrenzt, dass keine Überschneidungen mit dem Plangenehmigungsverfahren

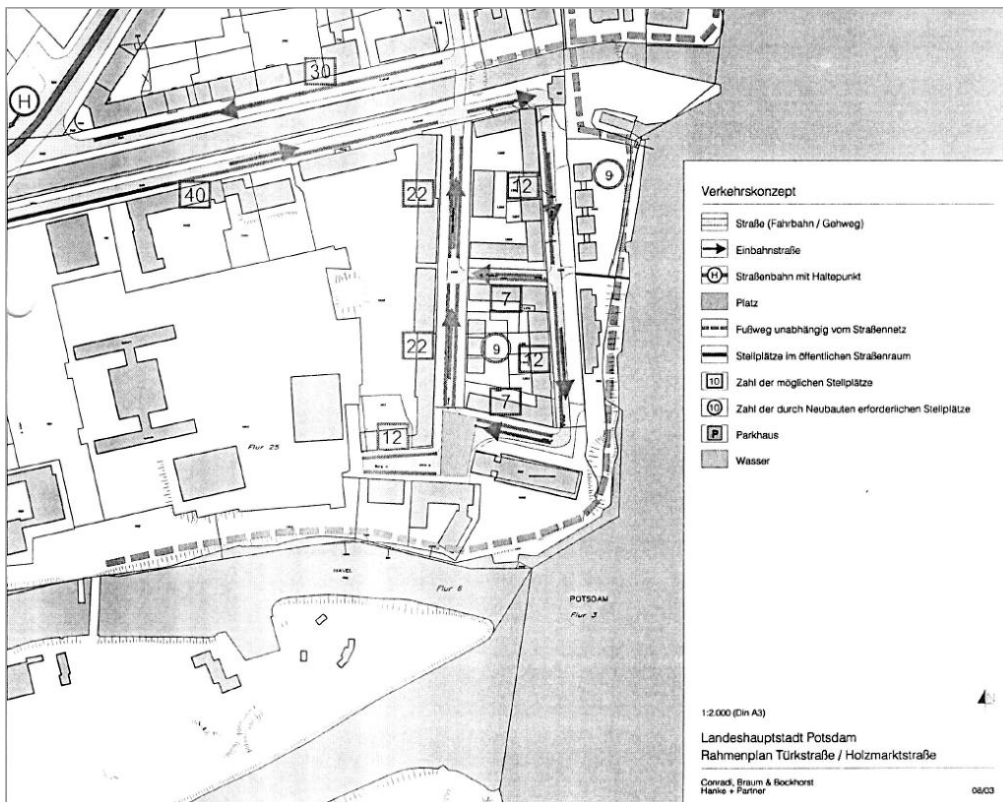
für den Stadtkanal erfolgten. Damit war das Verfahren für den Stadtkanal eindeutig räumlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans abgegrenzt.

Mit Beschluss vom 24. Januar 2001 bekannte sich die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zur Wiederherstellung des Stadtkanals. Auf Grund dieses Beschlusses wurde eine Machbarkeitsstudie<sup>XIV</sup> erarbeitet. In die Erarbeitung waren nicht nur die städtischen Fachbereiche, wie der Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen und die untere Wasserbehörde einbezogen, sondern auch die Stadtwerke, die wichtige Aussagen für die Leitungsverlegungen machten. Die Studie untersucht alle Stadtbereiche und zeigt abschnittsweise die Umsetzungsoptionen auf. Die Studie benennt dies auch für die Bauabschnitte im später festgelegten Satzungsbereich der Sanierungssatzung „Am Kanal – Stadtmauer“. Somit formuliert sie die Aufgabenstellung im Kontext mit den anderen Bauabschnitten.

### **3.2 Städtebaulicher Rahmenplan**

Im August 2003 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan durch das Büro Conradi, Braum Bockhorst im Entwurf vorgelegt. Die dort dargestellten Entwicklungsziele wurden in die Überlegungen zu den Sanierungszielen einbezogen und nördlich der Straße Am Kanal in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Türkstraße“ aufgenommen. Deshalb konnte auf eine Beschlussfassung des Rahmenplans verzichtet werden.

Die wesentlichen Ziele für diesen Stadtbereich waren die Wiederherstellung des Stadtkanals und seiner Brücken und die Sanierung der historischen Stadtmauer. Ein unabhängig vom Straßennetz verlaufender Uferweg mit einer Fußgängerbrücke.



23

Ausschnitt aus dem Verkehrskonzept des Rahmenplans Türkstraße/Holzmarktstraße

über den Stadtkanal gehörte zu den städtebaulichen Zielen wie auch die Schließung der östlichen Blockseite in der südlichen Heilig-Geist-Straße. Auch der Wiederaufbau des Kellertorwachgebäudes, dessen Grundstück noch vorhanden war, war ein Ziel ebenso wie die Bebauung des Grundstückes an der Stadtmauer zwischen Türkstraße und Stadtkanal. Diese Grundstücksbebauung nördlich des Kanals wurde im o.g. Bebauungsplan dargestellt

### 3.3 Erhaltungssatzung

Eine Erhaltungssatzung nach §172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist am 02.03.2016 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam beschlossen und am 31.03.2016 im Amtsblatt der Stadt Potsdam ortsüblich bekannt gemacht worden und damit rechtsverbindlich festgesetzt. Mit der Erhaltungssatzung

soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes gesichert werden. Auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt soll der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht unterworfen werden.

### 3.4 Sanierungsziele

Die vorbereitenden Untersuchungen benennen folgende Sanierungsziele:

- „Wiederherstellen des Stadtkanals als ein zentrales Element der historischen Stadtstruktur;
- Erhaltung und Sanierung der Stadtmauerabschnitte im Gebiet;
- Öffnung der Uferzone der Havel als Erholungsraum;
- Modernisierung und Instandsetzung der noch vorhandenen städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz (Bereich Große Fischerstraße);



- Neugestaltung der vorhandenen Straßen, Wege und Plätze.“<sup>XV</sup>

Die Sanierungsziele wurden aus dem Rahmenplan entwickelt, der bereits als Hauptziele für das Stadtgebiet die Sanierung der Gebäudesubstanz und die Wiedergewinnung des historischen Stadtraumes benennt. Dazu gehörten die beiden Einzelprojekte der alten Stadtmauer und der historische Stadtkanal. Das Stadtkanalprojekt wurde dabei ausdrücklich als Bindeglied zwischen den verschiedenen Stadtstrukturen verstanden, dass als übergeordnetes gesamtstädtisches Projekt in einem Bauabschnitt zu realisieren ist.

Die Möglichkeiten der Nachverdichtung durch Wohnungsbau sollte genutzt werden. Eine Öffnung zum Wasser war ebenfalls erklärtes Sanierungsziel.

#### 4. Projekte Sanierungsergebnisse

##### 4.1 Stadtkanal

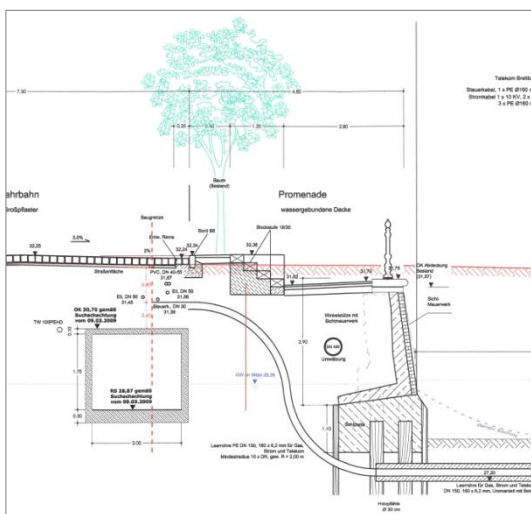
Im Sanierungsgebiet liegt der sog. Bauabschnitt 2 des Stadtkanals (siehe Bild 14, Grafik Bauabschnitte, Seite 8) der in seinem ganzen technischen und funktionalen Umfang hergestellt und erlebbar gemacht wurde.

Dieses Projekt wurde im Programm



24  
Den Stadtkanal querende Leitungen im Bereich der Kellertorbrücke, Mitte rechts die erste Freilegung von 1990

städtebaulicher Denkmalschutz gefördert. Der gesamte Bauabschnitt des Stadtkanals im Sanierungsgebiet wurde im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens zur Herstellung eines Gewässers genehmigt. Dazu war vorab eine Vorprüfung im Einzelfall gem. § 3 c) UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) für das Gesamtprojekt erforderlich. Die Behörde prüfte in diesem Fall zunächst nach § 31 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), ob eine Teilzulassung in Betracht kommt. Dementsprechend muss geprüft werden, ob das Gesamtvorhaben insgesamt erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat. Im Zusammenhang mit den Bauunterlagen für den Bauabschnitt 2 hat die Stadt die Vorprüfungsunterlagen für das Gesamtprojekt vorgelegt.



## 25 Düker unter der Kanalsohle

Die Vorprüfung führte zum Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Daher ist eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) nicht erforderlich, so dass zum einen gem. § 31 Abs. 3 WHG der genannte Bauabschnitt im Wege einer Plangenehmigung zugelassen werden konnte und darüber hinaus einer weiteren abschnittswisen Zulassung

der Herstellung des Gewässers gem. § 31 Abs. 4 WHG keine Gründe entgegenstehen. Damit betroffenen Behörden und Eigentümern im Vorfeld bereits Gespräche geführt wurden, war die Mitwirkung dieser Eigentümer gesichert.

Die wichtigste Maßnahme vor Baubeginn war die Untersuchung des querenden Leitungsbestandes.

Hier wurden mit den jeweiligen Leitungsträgern verschiedene Möglichkeiten zur Umverlegung gefunden. So wurde für die Fernwärme in einem anderen Stadtbereich ein Ringschluss hergestellt.

Für die große querende Regenwasserleitung wurde im Zuge von Neuverlegungen im Bereich des Neubaus der Potsdamer Feuerwehr in der Holzmarktstraße eine neue Führung zur Havel realisiert. Elektrokabel und Fernmeldekabel erhielten einen Düker, der nun bereits unterhalb der zukünftigen Sohle des Kanals geführt wird.

Die Vorbereitung der Baumaßnahme begann mit der geforderten Munitionsfreimessung des Bauareals. Während intensiver archäologischer Grabungen wurde die Planung erstellt und um die neuen denkmalrechtlichen Erkenntnisse angeglichen. Die vorhandenen Gründungspfähle konnten weiter genutzt werden. Der Statiker konnte auf die Pläne der Archäologen aufbauen.

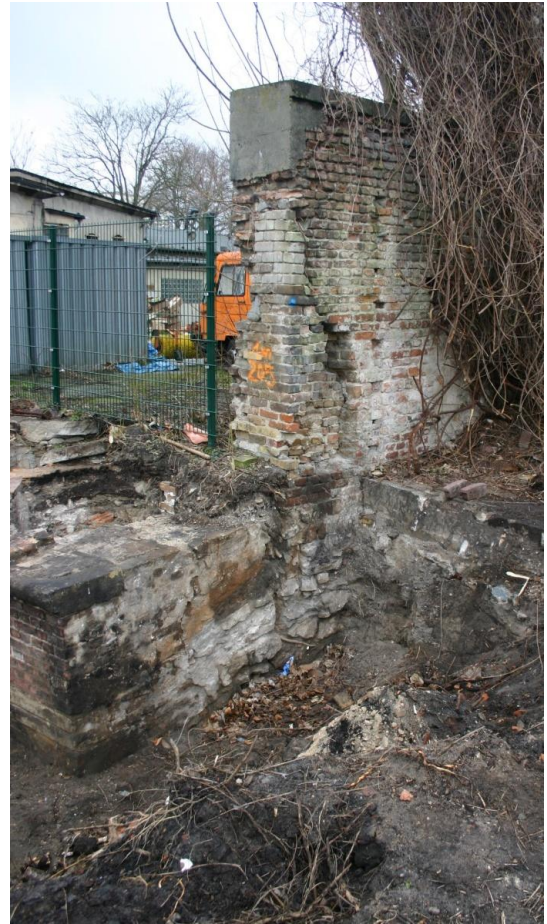
Nur dort wurden weitere Holzpfähle zur Verstärkung in den Boden gerammt, wo die vorhandenen hölzernen Gründungspfähle nicht eng genug standen. Die Gründungspfähle wurden so eingekürzt, dass sie ständig unter Wasser bleiben, was ihre Haltbarkeit wesentlich verlängert.



Die Mauer der Kanalwandung wurde teils als verblendete Winkelstützwand oder auch als Schwergewichtsmauer ausgeführt. Die hierfür gewählten Ziegel entsprechen den bauzeitlichen Ziegeln in Farbe und Format.

Die Sandsteinarbeiten wurden ebenfalls nach der vorgefundenen Situation ausgeführt. Auf der Nordseite wurden fast vollständig die oberen Wulstplatten aus Sandstein unter einer Straßenbetonschicht gefunden. Dort wurde auch das an die Mauer anschließende Pflaster wieder ergänzt.

Ein Geländer wurde auf der Nordseite nicht vorgesehen, da es ursprünglich nicht vorhanden war. Der nördliche Bereich an der Stadtmauer war bis zum Kriegsende von einem ehemals königlichen Magazingebäude bestanden und es wurden dort an der Kanalmauer große Schiffe entladen.



26

*Beginn des Stadtkanals unter der Stadtmauer nach der Freilegung*

vorgenommen. Bislang stehen die Mittel für die Planungsleistungen für das Brückenbauwerk aus einer Spende zur Verfügung. Die Brücke selbst ist noch nicht finanziert.



27

*Arbeiten zwischen den alten und neuen Pfählen unter dem Torfeiler*

Sämtliche Stiele des Stadtkanalgeländers wurden wie in der Yorckstraße auf Kosten des „Fördervereins für die Wiederherstellung des Stadtkanals in Potsdam e.V.“ neu gegossen. Ursprünglich wollte der Förderverein auch die Mittel für den Wiederaufbau der Kellertorbrücke durch Spenden einwerben. Wegen dem geplanten Bau der Brücke wurde die Sanierung der Kanalwandung einige Meter über die Kellertorbrücke hinaus



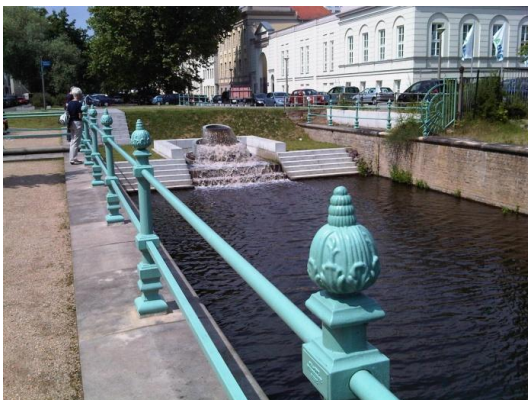
28

*Historisches Pflaster unter Straßenbeton freigelegt*



29

*Kellertorbrücke mit Offizierskasino des Garde du Corps Regiments, rechts im Bild große Havelschute zur Entladung am königlichen Proviantamt Am Kanal Nr.1 um 1905*



30

*Kanal mit Einleitbauwerk der Wasserumwälzung 2013*

Die Wasserqualität des stehenden Gewässers im freigelegten Stichkanal muss bis zur durchgehenden Freilegung des Bauwerkes durch eine Umwälzung gesichert werden. Dazu wird Wasser am Anfang des Kanals entnommen und am Ende über das Einleitbauwerk wieder eingespeist. Das aus Betonfertigteilen bestehende Einleitbauwerk kann flexibel

jeweils an das Ende des Kanalausbaus versetzt werden. Die Umwälzung ist jahreszeitlich differenziert erforderlich. In den kalten Wintermonaten kann darauf gänzlich verzichtet werden. Die Qualität des Wassers ist damit im Stichkanal mindestens so gut wie die Wasserqualität der Havel.

Neue Straßenbäume wurden gepflanzt. Hier sind wieder Linden als die alte, ursprüngliche Bepflanzung gesetzt worden.

Der Stadtkanal trägt maßgeblich zur erheblichen Aufwertung der stadträumlichen Qualität bei. Die Maßnahme verbindet als strenges und einheitlich gestaltetes, räumliches Kontinuum die verschiedenen Stadträume und Stadtraumfragmente wieder stärker miteinander. Außerdem werden die angrenzenden Stadträume durch die

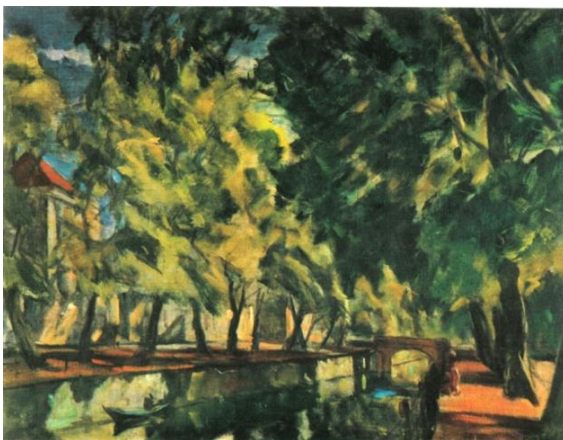


neuen Gestaltungsqualitäten und die Lage am Wasser nachhaltig als Wohnstandorte aufgewertet und stabilisiert.

Die Maßnahme ist ebenfalls als eine gebietsbezogene erwünschte Verkehrsberuhigung einzustufen. Das Stadtklima kann sich durch die höhere Verdunstung über den freien Wasserflächen verbessern, da in Kanalnähe damit kühlere Temperaturen an Sommertagen erreicht werden. Der Wasserhaushalt des Grundwassers wird egalisiert. Das freigelegte Bauwerk schafft Möglichkeiten für vorhabenbezogene Trennsysteme von Schmutz- und Regenwasser, da es nach Fertigstellung bei entsprechender Vorreinigung als Vorfluter dienen kann.

Durch die Neugestaltung des Kanals in der Yorckstraße ist eine Sichtbarmachung erfolgt, die den historischen Stadtraum verständlich macht.

Durch die technische Wiederherstellung des Wasserlaufs im Bauabschnitt 2 ist die neue Aufenthaltsqualität auch mit dem Wasser erlebbar. Eine neue Erlebnisebene wird mit der Wasserfläche wieder in die Stadt gebracht.



31

*An der Kellertorbrücke um 1920*

## 4.2 Stadtmauer

In der Großen Fischerstraße und der Verlängerung über den Stadtkanal bis zur Türkstraße hat sich die Stadtmauer aus der ersten barocken Stadterweiterung von 1722 erhalten. Die letzten Reparaturarbeiten fanden in den 1930er Jahren statt. Entsprechend schlecht war der Bauzustand.



32

*Stadtmauer während der Sanierung 2004*

Nördlich des Kanals sind offensichtlich in den 1950er Jahren Abdeckkronen aus Beton gemacht worden, die aber die Feuchtigkeit von der Mauer nicht fernhalten. Die feuchten Mauersteine frieren aus. Für den im Sanierungsgebiet gelegenen südlichen Abschnitt (im Besitz der Stadt Potsdam), konnte dank einer Förderung aus dem LBS-Programm eine Restaurierung erfolgen. Aus dem Landesbauprogramm "Städtebauliche Erneuerung" (LBS) wurden Zuwendungen erteilt, die in der Finanzierungsübersicht mit dargestellt sind. Die Sanierung der Stadtmauer war von großem öffentlichem Interesse begleitet. Der Rotary-Club hat 2003 in Arbeitseinsätzen den Pflanzenaufwuchs beseitigt, dessen Wurzeln das Mauerwerk zu sprengen drohten und hat lose Steine auf der Mauerkrone entfernt. Die anschließende Sanierung der Stadtmauer erfolgte so behutsam



33  
Sanierte Stadtmauer) 2005

dass Schrägstellungen nicht begradigt, sondern nur gesichert wurden. Einige Bögen wurden neu gemauert auf Lehren, die nach alter Form gebaut waren. Die Abdeckung aus Dachziegeln wurde nicht wie früher in Mörtel verlegt, sondern liegt unterlüftet auf Dachlatten aus Robinienholz.

#### 4.3 Kellertor

„Beim Anfange des Kanals, wo er aus der Havel tritt, ist das Kellertor, ein Wassertor, von einem hölzernen Gitter zwischen zwei steinernen Pfeilern.“<sup>XVI</sup>

Der nördliche Torpfeiler war offensichtlich umgefallen, als sich die Kanalmauer im Laufe der Jahre immer mehr zum Wasser neigte. Der südliche Pfeiler ist mit der Zerstörung des Wachgebäudes verloren gegangen. Im Jahr 2012 konnte der nördliche Pfeiler des Wassertores wieder hergestellt

werden, nachdem in den Vorjahren mit der Erneuerung der Kanalwände die Gründung um weitere Holzpfähle verstärkt worden war.



34  
Kinder an der Mauer

Die Maße konnten dem Befund entnommen werden. Auch ließ sich mit alten Fotos (Bild 32) belegen, dass der erste Mauerbogen bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts ausgemauert war.



So wurde die Mauer dort auch wieder in ganzer Stärke saniert.

Die großen Essigbäume an der Stadtmauer wurden entfernt, die mit ihren Starkwurzeln die Fundamente beschädigten. Der südliche Pfeiler des Kellertores konnte im Zusammenhang mit dem Neubau des Kellertorwachgebäudes wieder errichtet werden.

An dieser Stelle befindet sich in der neu errichteten Stadtmauer ein überwölbter Durchgang als öffentlicher Zugang zur Landzunge.

#### 4.4 Kellertorbrücke

Wie alle anderen sechs Brücken über den Kanal war auch die Kellertorbrücke ursprünglich eine hölzerne Portalzugbrücke.



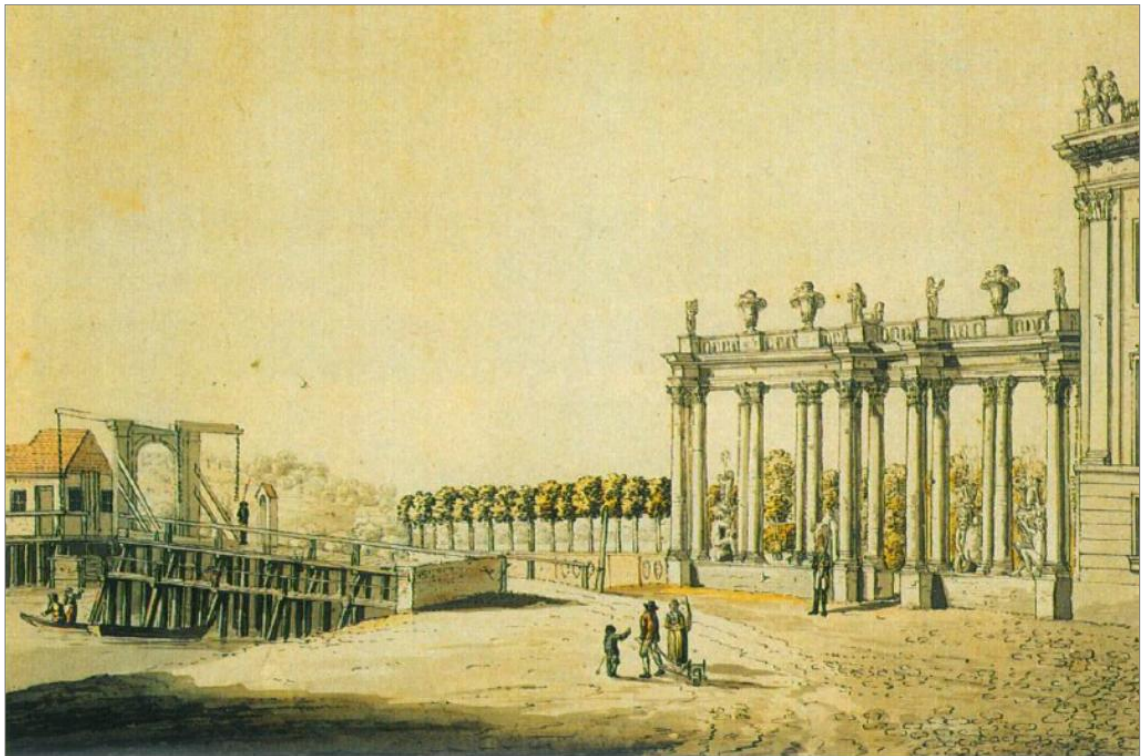
35

*Noch fehlender Torpfeiler 2011*



36

*Baustelle mit Rüstung für den Torpfeiler*



37

*Zeittypische hölzerne Hubbrücke in der Langen Brücke*

Im Zuge der steinernen Einfassungen des Stadtkanals ab 1756 wurde die Brücke in massiver Form neu errichtet. Den Entwurf dazu fertigte Heinrich Ludewig Manger an. Sie erhielt „in der Mitte einen großen gedrückten Bogen von 20 Fuß Weite, damit die hier gewöhnlichen großen Fahrzeuge, die man Schuten oder Gellen nennt, bequem durchkommen konnten“<sup>XVII</sup>.



38  
*Nördlicher Stropfpeiler der Kellertorbrücke 1927 bei Niedrigwasser. Die gesamte Holzgründung ist zu erkennen*



39  
*Freigelegte Brückenbögen der Kellertorbrücke*

Sie erhielt Geländer aus Sandstein mit Postamenten, auf denen kugelförmige gläserne Laternen auf eisernen verzierten Trägern standen. Sie verlief auf Grund der Straßenlage schiefwinklig über den Kanal. Das ist bei einer Konstruktion aus einzelnen Quadern recht aufwendig, weil alle Einzelteile

ebenso schiefwinklig gehauen werden müssen.

Seitlich der Brücke waren wie an der Breiten Brücke bogenförmige Treppen als „öffentliche Abtritte“<sup>XVIII</sup> angelegt. Die Brücke überstand den Krieg. Verloren ging das bereits mit Ziegelsteinen veränderte Gelände (vergl. Bild 9). Mit der Zuschüttung des Stadtkanals wurden die Brückenbögen eingeschlagen, damit sie nicht mehr über das Gelände ragten. Eine Betonfahrbahn ersetzte die Brücke. Die im Boden noch vorhandenen Pfeiler wurden z.T. als Auflager für querende Leitungen genutzt. Diese Leitungen konnten inzwischen verlegt werden. Für die Leitungen, die nicht in anderen Straßenräumen ersetzt werden konnten, ist ein Düker gebaut worden, der insbesondere die Elektrokabel neben dem Brückenneubau bündelt. Der Düker liegt unter der zukünftigen Sohle des Kanals.

Für die Kellertorbrücke wurde auf Kosten des „Fördervereins für die Wiederherstellung des Stadtkanals in Potsdam“ die Planung erstellt. Diese sieht vor, die Brücke als Stahlbetonbrücke neu zu errichten und die vorhandenen Pfeilerfragmente auf Grund ihres Denkmalwertes als nichttragende Elemente in die Konstruktion zu integrieren. So kann sich die Form der neuen Beton-Bögen wieder aus den sandsteinernen Bogenanfängen entwickeln und die Eisabweiser aus Sandstein werden wieder im Wasser stehen. Die seitlichen Bögen wären Aussparungen in einer flächig gegründeten Tragkonstruktion. Die Bogenkonstruktion ermöglicht das aufrechte Stehen in den durchfahrenden Booten. Die historische Brückenbreite ermöglicht eine großzügige Fahrbahn und einen einseitigen Gehweg.



Der Verkehr wird durch eine Richtungs-  
vorfahrt entsprechend der zukünftigen  
Einbahnstraßen in der Straße Am Kanal  
geregelt. Die Oberfläche von Fahrbahn  
und Gehwegen erhält nicht mehr als  
6 % Gefälle, damit eine barrierefreie  
Nutzung garantiert ist. So wird durch  
den Bogen der Effekt erreicht, dass die  
Brücke sich wieder aus dem Gelände  
erhebt und eine Gliederung des  
Straßenraums erfolgt. Gerhard Blanken-  
stein vermerkt am Ende seines  
sachlichen Berichtes über den Kanal,  
die „Brücken bilden den Abschluss  
jedes Längsblickes und sind daher die  
Schlüsselpunkte der Kanal-Schönheit.  
[19]

Wenn für die Brücke die finanziellen  
Mittel vorhanden sind, kann der Kanal  
im Brückenbereich mit den vier Treppen  
komplettiert werden und das  
vorhandene Einleitbauwerk an das neue  
Ende des Stichkanals 25 Meter westlich  
der Brücke versetzt werden. Damit wäre  
die erste Brücke des Stadtkanals wieder  
mit einem Boot von der Havel aus  
passierbar.

#### 4.5 Uferweg-Landzunge

Eines der Sanierungsziele war die  
Herstellung eines Uferweges. Ur-  
sprünglich waren nach der intensiven  
politischen Diskussion um freie Ufer-  
bereiche an der Havel Anfang der 1990-  
er Jahre auch die im Sanierungsgebiet  
liegenden Standorte der Wasser- und  
Schiffahrtswegleitung und der Weißen  
Flotte sowie des letzten Havelfischers  
der Landeshauptstadt hinter der  
Stadtmauer für eine öffentliche  
Wegeführung geplant. Diese Wege-  
führung wurde von den Eigentümern  
kritisch gesehen. In der Konkretisierung  
der Sanierungsziele und Würdigung der  
Belange von Eigentümern und Nutzern  
wurde entschieden, auf eine  
durchgehende, uferbegleitende Wege-

führung zu verzichten und alternativ den  
Bezug zur Havellandschaft durch die  
Aufwertung der Landzunge an der  
Havelmündung erlebbar zu machen.  
Unstrittig blieb das Ziel, von der  
Schiffbauergasse am Ufer über das  
Sanierungsgebiet bis zur Potsdamer  
Mitte gelangen zu können. Auch aus  
diesem Grund waren die vorbereitenden  
Untersuchungen noch mit dem  
Anschluss an das Sanierungsgebiet  
„Schiffbauergasse“ beschlossen wor-  
den.

Auch ohne Festsetzung einer Satzung  
wurde der Beginn des Uferweges an der  
Humboldtbrücke aus dem städtischen  
Gelände der Feuerwehr freigelassen.  
Der Weg wird weiter über die Türk- und  
Heilig-Geist-Straße geführt.

Die neu gestaltete Landzunge zwischen  
Stadtkanal und Havel ermöglicht im  
folgenden Wegstück einen Ausblick auf  
das Wasser.



40

*Landzunge vom Wasser 2015*

Nach dem Passieren der Großen  
Fischerstraße kann der Weg im Bereich  
der Heilig-Geist-Residenz wieder an das  
Wasser anbinden. Damit bleiben die  
vorgenannten nicht anders als am  
Wasser zu denkenden Funktionen  
erhalten. Gerade der Havelfischer ist  
eine ganz besonders wichtige wasser-  
orientierte Nutzung, zumal während der

Öffnungszeiten der Platz am Wasser zugänglich ist.

Einzelne Wegstrecken wie z.B. die Große Fischerstraße haben zudem längst den Charme eines beschaulichen Uferweges.

Das zuvor als Landzunge bezeichnete und im Sanierungsgebiet gelegene Grundstück befindet sich in städtischen Besitz. Es hatte vor dem Krieg bestanden mit verschiedenen Gebäuden als städtisches Hafengrundstück gedient. Daher rühren noch verschiedene Pflasterungen auf dem Grundstück.



41  
*Pflasterungen auf dem ehemaligen Hafengrundstück vor der Uferabsenkung*

Die vorhandene halbsteinstarke Kaimauer in rückverankerten Stahlprofilrahmen auf hölzernen Pfählen war nicht mehr standsicher und wurde aktuell um ca. die halbe Höhe herab genommen und gleichzeitig mit Wasserbausteinen angeschüttet. An der Spitze des Grundstücks konnten fünf Mauerfelder der Kaimauer in der ursprünglichen Höhe erhalten werden, da hier eine statische Aussteifung möglich war. An zwei Seiten sind anstelle völlig fehlender Stücke der Kaimauer Böschungen angelegt worden. Auf dem

Grundstück sind Sandsteinblöcke und Säulenfragmente, die im Kanal gefunden wurden, zur Sicherung eines Geländesprungs und als Sitzelemente aufgestellt.



42  
*Blick von Nordwesten über den Stadtkanal auf die beiden Pfeiler des Kellertores, rechts der Giebel des Wachgebäudes mit dem Durchgang in der Stadtmauer 1930*

Die Landzunge ist durch die überwölbte Toröffnung in der Stadtmauer zwischen Stadtkanal und Wachgebäude zugänglich. Südlich des Kellertorwachgebäudes befindet sich eine Zufahrt. Dieses Wassergrundstück wird damit erstmalig für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

#### 4.6 Kellertorwachgebäude

Die mit toskanischen Säulen verzierte Fassade des Wachgebäudes am Kellertor war der Blickpunkt der südlichen Straße am Stadtkanal. Die Ruine des Gebäudes wurde Ende der 1950er Jahre beseitigt. Bei der Erneuerung des Stadtkanals wurden die Fundamente des Wachgebäudes freigelegt.

Das im Rahmenplan formulierte Ziel des Wiederaufbaus des ehemaligen

Wachgebäudes wurde nach Herstellung des Stadtkanals in diesem Bereich fachspezifisch übergreifend geprüft. Das Grundstück war noch in städtischem Besitz. Über dasselbe verlief allerdings eine Regenwasserleitung, die zum Auslaufbauwerk an der Havel führte. Die Leitung wurde mit einem zusätzlichen Schacht neben dem Grundstück auf öffentlichem Straßenland neu verlegt. Damit konnte eine öffentliche Ausschreibung des städtischen Grundstücks zur Bebauung nach den historischen Vorlagen erfolgen. Das Wachgebäude am Kellertor wird derzeit als privates Wohnhaus wieder aufgebaut.

#### 4.7 Sanierung von Gebäuden

So wie das bereits beschriebene Projekt der Heilig-Geist-Residenz (Siehe Seite 10) anstelle der ehemaligen Kirche einen wichtigen Entwicklungsimpuls für das Stadtgebiet gab, war auch der Neubau der Firmenzentrale der EON e.dis AG/ heute Sitz der E.DIS AG in der Türkstraße ein wichtiger Baustein zur Aufwertung des Stadtbereiches. Zudem gehörten wichtige Gebäude in der Straße Am Kanal dazu, die mit hohem Aufwand nach denkmalpflegerischen Auflagen saniert wurden. Das Eckgebäude an der ehemaligen Kellertorbrücke ist wieder aufgebaut worden. (Siehe Bild 4, vergleiche auch Bild 9).

Mit dem Beschluss zum Sanierungsgebiet und klar definierten Sanierungszielen hat die Stadt den Handlungsraum für weitere städtische und auch private Projekte umrissen. Der Einsatz der Städtebauförderung war impulsgebend für weitere Investitionen auch in den angrenzenden Bereichen des Sanierungsgebietes.



43

*Fundament des Kellertorwachgebäudes*



44

*Kellertorwachgebäude im Bau*



45

*Ecke an der Kellertorbrücke 2015*

Der städtische Kindergarten, ursprünglich eine Leichtbaukonstruktion aus den 1970er-Jahren wurde durch die Bauverwaltung um einen Empfangsbereich erweitert, der die historische Bauflucht aufnimmt und so nicht nur für die Nutzung neue Räume eröffnet, sondern auch für ein besseres





46

#### *Neubau Kindergarten*

Einfügen des Gebäudes in die Häuserzeile am Stadtkanal sorgt.

Das Gebäude der ehemaligen „Postkrippe“ von 1954 (Kinderkrippe und Kindertagesstätte der Deutschen Post, Am Kanal 66/67) wurde privatisiert und zum Wohn- und Geschäftshaus umgebaut.

Die Werbeprospekte für das Haus warben für ein „Palais am Stadtkanal“. So treffen sich auch in diesem Projekt städtische Planung und privates Interesse an der Vermietung der Häuser.

Die südlich des Sanierungsgebietes gelegene Gesamtschule 23 „Rosa Luxemburg“ wurde saniert und wird nach anfänglichen anderen Nutzungsvorstellungen weiter als Schule gebraucht. Auch diese Sanierung stärkt den Wohnstandort Innenstadt.

Die Gebäude der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ProPotsdam sind in den vergangenen Jahren saniert worden und haben den entsprechenden zeitgemäßen Standard erhalten. Dabei blieben die bestehenden Mietverträge erhalten. Leerstand oder Verdrängung auf Grund der Modernisierung wurde damit vermieden.

## **4.8 Baulückenschließung Heilig-Geist-Straße**

Auf drei städtischen Grundstücken in der Heilig-Geist-Straße konnte eine Bebauung erfolgen. Eine ganze Blockseite war in den 1960er-Jahren nicht wieder aufgebaut worden. Die Bebauung erfolgte nach § 34 BauGB, wonach sich die Neubebauung in Art und Maß an den Gebäuden der näheren Umgebung orientieren muss. Die Blockecken sind durch den Nachkriegneubau offen gelassen worden. Sie waren als an den Ecken geöffnete Blöcke für offene Höfe gedacht. So war keine Anbaumöglichkeit gegeben. Diese städtebauliche Setzung wurde akzeptiert. Die drei Grundstücke wurden verkauft und in fünf Grundstücke geteilt. Nun sind fünf neue Townhouses entstanden.



47

#### *Neubau Heilig-Geist-Straße*

Die Nutzung trägt mit neuem familiengerechten Wohnraum in der Innenstadt zur Stabilisierung des Wohnens bei.



## 5. Sanierungszielerreichung

### 5.1 Einschätzung der Zielerreichung

Die Sanierungsziele sind in den vorbereitenden Untersuchungen benannt. Im Folgenden wird im Einzelnen darauf eingegangen:

Die Wiederherstellung des Stadtkanals ist bis zur Straßenachse der Heilig-Geist-Straße erfolgt. Der Wasserlauf wird wieder als ein zentrales Element der historischen Stadtstruktur wahrgenommen. Aufgrund fehlender Finanzierungsmittel konnte die geplante Wiederherstellung des Stadtkanals bis zur Berliner Straße bisher noch nicht umgesetzt und damit das Sanierungsziel noch nicht vollständig erreicht werden.

Die ganze Achse der Stadtmauer in der Großen Fischerstraße konnte erhalten und behutsam saniert werden, das Sanierungsziel wurde vollständig erfüllt. Durch den Wiederaufbau der Torpfeiler des Kellertores wurde eine Verschränkung der Stadtmauer mit dem Stadtkanal erreicht, die den historischen Stadtgrundriss wieder ablesbar macht.

Im Ergebnis der Sanierung wurde ein durchgehender Uferweg insbesondere in den Bereichen der Weißen Flotte, des Havelfischers und des Wasser- und Schifffahrtsamtes in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht umgesetzt. Jedoch ist das Areal des Havelfischers halböffentlich zugänglich und das Fischerhandwerk an historischem Ort erlebbar, damit konnte das Sanierungsziel in geänderter Weise erfüllt werden. Mit der Öffnung der Landzunge hinter dem neu errichteten Kellertorwachgebäude wurde die bislang städtisch oder fremdgenutzte Fläche erstmals der Öffentlichkeit als Erholungsfläche zugänglich gemacht.

Die Fläche steht gleichermaßen den Anwohnern als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Den Benutzern des Uferwegs von der Schiffbauergasse zur Freundschaftsinsel eröffnet sich ein freier Ausblick mehr zum Wasser.

Die großen Teils unter Denkmalschutz stehenden Häuser südlich des Kanals sind überwiegend modernisiert und Instand gesetzt worden, das Sanierungsziel ist erfüllt. Die Aufwertung des Bereiches durch die öffentlichen Maßnahmen hat klare Rahmenbedingungen für die privaten Investitionen gesetzt und deutlich gemacht, dass die wertvolle Stadtstruktur nicht verändert werden soll.



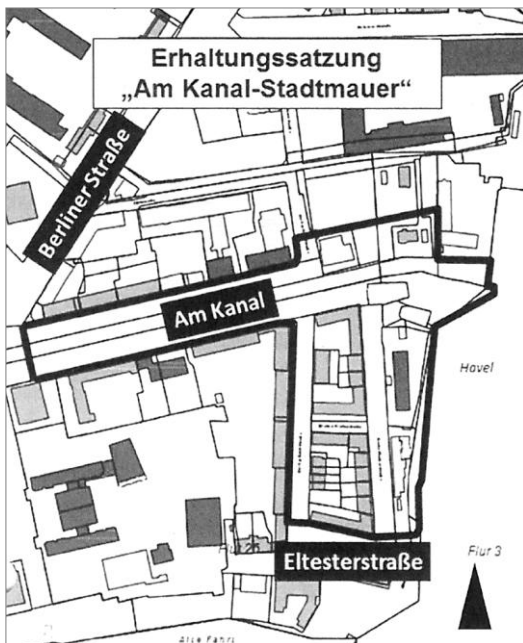
48  
Große Fischer-Str. 2012

Die Neugestaltung der Straßen ist aus Gründen der Prioritätensetzung und Finanzierungsmöglichkeiten noch nicht erfolgt, das Sanierungsziel besteht damit weiter. Lediglich am neuen Kellertorwachgebäude, wo eine Regenwasserleitung verlegt werden musste, wird das historische Pflaster neu verlegt. Erst nach der Herstellung der Kellertorbrücke und dem weiteren Kanalstück ist die Erneuerung der seitlichen Fahrbahnen und Gehwege sinnvoll. Nicht jede historische Straßenpflasterung aber muss

aufgenommen und neu gepflastert werden. So zeigt das heutige Erscheinungsbild der Großen Fischerstraße, dass in der relativen Verkehrsberuhigung einer Anliegerstraße das historische Pflaster eine lange Haltbarkeit und hohe Qualität behalten kann.

Da im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ keine weiteren Mittel mehr zur Verfügung gestellt und weitere Zuwendungen nicht mehr bewilligt werden, soll nach Aufforderung durch das Landesamt für Bauen und Verkehr auch ohne vollständige Erfüllung aller Sanierungsziele die Gesamtmaßnahme SG „Am Kanal/Stadtmauer“ aus zurechtlicher Sicht abgeschlossen und dokumentiert werden.

Auch nach Auslaufen der Förderung im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wird beabsichtigt, die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Am Kanal - Stadtmauer“ bestehen zu lassen.



49  
Satzungsplan Erhaltungssatzung

Unabhängig davon erfolgt mit diesem Bericht die Schlussabrechnung im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Weitere Förderungen und private Initiativen werden notwendig, um die Weiterführung der Projekte „Stadtkanal“ und „Stadtmauer“ zu ermöglichen.

## 5.2 Sicherung der erreichten Sanierungsziele

Die beiden wichtigen städtebaulichen Projekte, der Stadtkanal und die Stadtmauer, befinden sich in städtischem Eigentum. Damit ist über die Zweckbindung von 25 Jahren hinaus der Erhalt und die zweckmäßige Pflege der sanierten Denkmale gegeben. Die Pflege und Instandhaltung erfolgt auf der Basis entsprechender Konzepte. Für die Unterhaltung stehen im Haushalt der Stadt Potsdam Mittel zur Verfügung. Die bauliche Unterhaltung und die Stromkosten werden aus verschiedenen Konten gedeckt. Hier kann auch auf die Pflege- und Unterhaltungskonzepte verwiesen werden, wozu auch die Wasseranalytik, die Sohlpeilung, die Wartung der Pumpenanlage, bauliche Instandsetzungen und die jährliche Grünanlagenpflege gehört. Darüber hinaus finden die Bauwerksprüfungen gemäß DIN 1076 statt.

Nördlich des Stadtkanals ist der Bebauungsplan 27 in Kraft gesetzt worden. Er regelt Baufluchten und Bebaubarkeit der Grundstücke. Auch wenn der Stadtkanal nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist, wird doch in der Gestaltung auf dieses Denkmal Rücksicht genommen und z.B. die Baugrenze bis zur Stadtmauer in einer Flucht mit dem historischen Bestand festgesetzt.

Grundsätzlich sichert die Erhaltungssatzung die städtebauliche Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Darüber hinaus sind mit dieser Satzung Änderungen oder der Neubau von baulichen Anlagen, die sonst eventuell genehmigungsfrei wären, einer Genehmigungspflicht unterworfen.

### **5.3 Wechselwirkungen über die Gebietskulisse heraus**

Von dem Projekt der Wiederherstellung des Stadtkanals geht für die Innenstadt etwas Verbindendes aus. Der alte Stadtkanal findet sich auch an anderen Plätzen der Stadt, sei es in der gesamten freigelegten Achse der Yorckstraße oder die alte Brückenwange der Berliner Brücke in der Verlängerung der gleichnamigen Straße. Er verbindet die zum Teil schroff gegeneinander stehenden Zeitschichten der historischen Innenstadt.

Auch die Potsdamer Mitte bleibt nicht auf den eng gesteckten Bereich beschränkt. Der Weg zu den barocken Stadterweiterungen führt über den fragmentarisch hergestellten Stadtkanal. Uferwege beginnen in der Mitte Potsdams und stellen die Verbindung zu anderen wichtigen Orten her. Der Uferweg zur Schiffbauergasse integriert die neu hergestellte Landzunge am Stadtkanal und erlaubt dem Besucher einen Blick auf die Havel. Die gewachsene Struktur am Wasser konnte bewahrt werden. Der heute schon beliebte Weg soll durch einen Skulpturenpfad aufgewertet werden, der Werke der zeitgenössischen bildenden Kunst präsentiert. Der Kanal wird in Zukunft wieder den Stadtraum gliedern und Maßstäbe setzen. Er öffnet eine andere Ebene des Stadterlebnisses. Die Wasserwanderer werden auf diesen

Stadtraum aufmerksam und erschließen so eine neue Verbindung zu anderen Orten, die über die Havel zu erreichen sind. Der Wasserlauf wird mit seinen begleitenden Bäumen den alten Grüngürtel der Altstadt beschreiben. Er holt das Wasser wieder in die Stadt zurück. In dieser Gegebenheit setzt er dem Verkehr sinnvolle Grenzen und macht so den Stadtraum für die Menschen wieder bewohnbar.

Die klare Zielsetzung der Stadt für das Projekt Stadtkanal sichert private Investitionen, die sich damit identifizieren wollen, weil sie sich dadurch eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität der Innenstadt erwarten.

## **6. Information der Öffentlichkeit und Bürgerbeteiligung**

Im Verlauf des Sanierungsverfahrens wurde die Öffentlichkeit über den Stand der Maßnahmen informiert. Den Anfang machte die Bürgerversammlung am 13. August 2003, zu der im Amtsblatt 9/2003 eingeladen wurde. Für diese Versammlung wurde auch ein Faltblatt gedruckt, das die Sanierungsziele benennt und das Sanierungsprozedere erläutert. Über den Stand der Baumaßnahmen wurde durch Pressemitteilungen über die Potsdamer Printmedien informiert. Die Anlieger erhielten direkte Informationen zum Baugeschehen. Zur Fertigstellung von Bauabschnitten erfolgten feierliche Eröffnungen im Beisein einer großen interessierten Potsdamer Bürgerschaft.

Hilfreich war die Rolle des „Vereins für die Wiederherstellung des Stadtkanals in Potsdam e.V.“, der Anregungen gab und die Arbeit der Stadt und des Sanierungsträgers kritisch begleitete. Der Verein unterstützte auch hier mit der Sachspende der Geländerstiele das

Kanalprojekt und reduzierte damit die Baukosten.

Bevor die Maßnahme beginnen konnte, wurde den interessierten Bürgern der Einblick in die Baugrube ermöglicht. Zu sehen waren von erhöhtem Platz einer Brückenimitation die vorgefundenen Fragmente der Mauern und der Brücke nach der Freilegung.

Rings um das Gelände wurden ebenfalls vor Baubeginn Schautafeln gestellt, die historische Ansichten am jeweiligen Standort des Fotografen präsentierten. Sie ermöglichten es den Besuchern des Stadtbereiches sich selbst eine Vorstellung von den unterschiedlichen Veränderungen der Stadtgestalt zu machen.

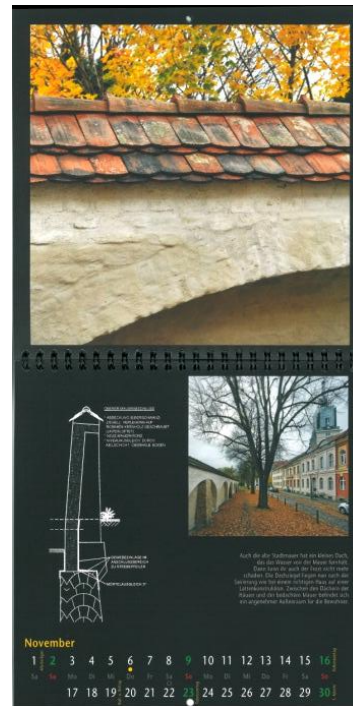


50  
Foto-Aufsteller mit bereits so wiederhergestelltem Kellertorpfiler

Die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit und das Interesse am Kanalprojekt waren von Anfang an sehr groß, so dass auch Führungen in der Stadt und über die Baustelle angeboten wurden.

Für das Gesamtprojekt des Stadtkanals wurde ein Falblatt hergestellt, was auch den Weiterbau im Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“ beschreibt. Das Stadtkanalprojekt wird zudem bei den jährlich erscheinenden Falblättern zur Potsdamer Mitte regelmäßig

dargestellt. Ein Kalender der Potsdamer Sanierungsgebiete bezieht bei den wechselnden Themen auch die dieses Sanierungsgebietes in die thematische Darstellung mit ein und schafft so eine kontinuierliche Öffentlichkeit.



51  
Kalenderblatt Stadtmauer 2014

## 7. Kosten und Finanzierung

### 7.1 Finanzierung der Gesamtmaßnahme

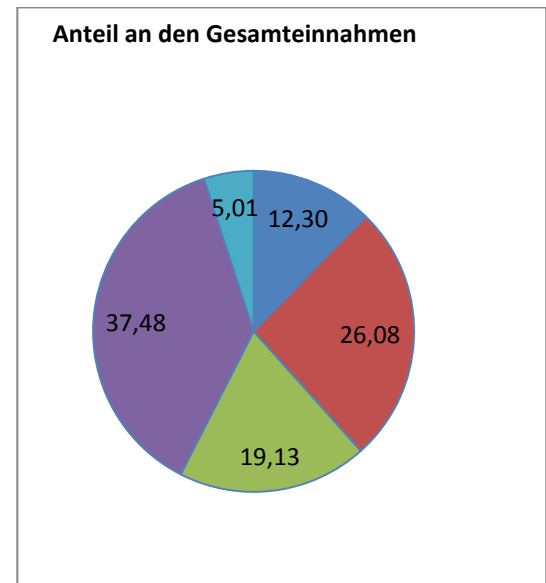
Durch die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 2003 erstellte Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde ein erster Nachweis zur Notwendigkeit der Bereitstellung von Fördermitteln für die Durchführung der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“ mit dem Schwerpunkt der Wiederherstellung des historischen Stadtkanals erbracht. Neben der für die Sanierung der Stadtmauer über das Landesbauprogramm „Städtebauliche Erneuerung“ (LBS) erteilten Zuwendungen erfolgte 2005 zunächst eine erste Mittelbewilligung aus dem

Bund/Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ und ab 2006 aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Bis einschließlich 2013 wurden jährliche Fördermittelanträge an das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) gestellt. Die daraus resultierenden Bewilligungen sind der Übersicht in der Anlage 1 zu entnehmen.

Die zugewendeten Fördermittel blieben weit unter der beantragten Höhe und somit hinter den notwendigen Finanzierungsmitteln zurück. Ursache hierfür waren die begrenzt verfügbaren Mittel des Bundes und des Landes in den einzelnen Haushaltsjahren sowie die daraus notwendig gewordene Prioritätensetzung. Diese Problematik wurde in Abstimmungsterminen zwischen dem zuständigen Ministerium und dem Fachbereich der Landeshauptstadt erörtert. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht war mehrfach in Hinblick auf die gegebenen Bedingungen fortzuschreiben. Die vorzunehmenden Kostenreduzierungen bedeuteten vor allem die Verkürzung des ursprünglich vorgesehenen Abschnitts des Stadtkanals zur Berliner Straße lediglich den Bauabschnitt 2 des freigelegten Kanalbauwerkes (vergl. Bild 14 Plan der Bauabschnitte, Seite 8). Einige zusätzliche Maßnahmen, die sich aus aktuellen Entwicklungen ergaben, waren neu aufzunehmen und als Kostenposition darzustellen. So war die Außenanlagengestaltung der Landzunge auf Grund des schlechten Bauzustandes und der Forderungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes neu in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzunehmen.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Am Kanal – Stadtmauer“ setzte sich aus mehreren

Bausteinen zusammen. Diese sind aus Bild 52 ersichtlich.



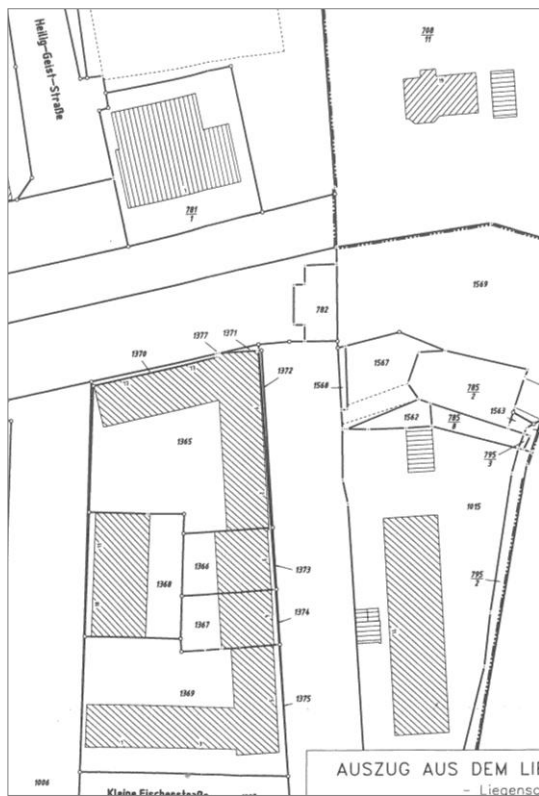
52  
Finanzierungsanteile

Die ausgereichten Bundes- und Landesmittel sämtlicher Förderprogramme erreichen dabei einen Anteil von knapp unter 40%. Ein weiterer großer Teil i. H. von 1,27 Millionen € und damit fast in gleicher Höhe wurde über einen 2005 zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der E.ON edis AG geschlossenen Städtebaulichen Vertrag bereitgestellt.

Daneben standen zusätzlich zum kommunalen Mitleistungsanteil (KMA) zur Komplementierung der Fördermittel von rund 10% der eingesetzten Mittel



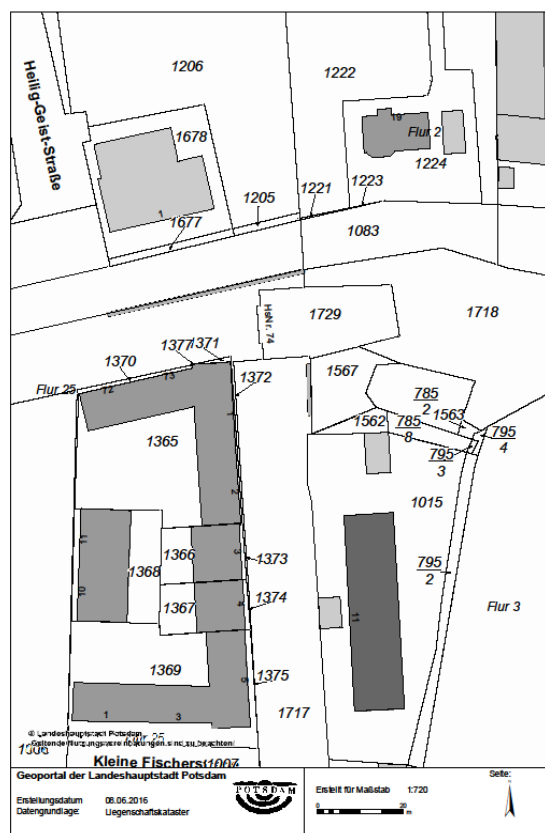
weitere Haushaltsmittel von 10% zur Verfügung. Mit 1,8 Millionen € für die Wiederherstellung des Stadtkanals als wichtigstem Ziel der Sanierung sind bei den Ausgaben die höchsten Kosten angefallen. Hier lag der Schwerpunkt des Mitteleinsatzes. Rund 50% davon wurden als B5-Maßnahme im Fördergegenstand Straßen, Wege, Plätze gefördert. Städtebauförderung wurde darüber hinaus anteilig für Planungsleistungen, Durchführungsaufgaben und Öffentlichkeitsarbeit eingesetzt.



53  
Katasterplan 2008

Weitere Kosten für das Kanalbauwerk, u.a. aber auch für Archäologie, Leitungsverlegungen sowie Herrichten der Landzunge, wurden aus Mitteln des Städtebaulichen Vertrages, aus Haushaltsmitteln und sonstigen Einnahmen finanziert. Das zweite wichtige öffentliche Bauwerk im Sanierungsgebiet ist die historische Stadtmauer. Für deren Erneuerung

waren rund 600 T€ erforderlich, die zu 80% aus dem Landesbauprogramm „Städtebauliche Erneuerung“ (LBS) gefördert wurden. Die detaillierte Darstellung der Einnahmen und Ausgaben mit Abbildung der eingesetzten Fördermittel ist aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Punkt 7.2 ersichtlich. In der Anlage 2 ist der im Zusammenhang mit dem Kanalbauwerk



54  
Ausschnitt aus dem Katasterplan 2015

benötigte Ankauf einzelner Grundstücksflächen dargestellt. Der Erwerb erfolgte nicht aus Städtebaufördermitteln. Es handelt sich um Arrondierungen für den Mündungsbereich des historischen Stadtkanals. In allen Fällen sind es keine privat nutzbaren Grundstücke.

Die Übertragung erfolgt vom Sanierungsträger zum Verbleib an die Landeshauptstadt Potsdam.

## **7.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 171 BauGB (Anlage 3)**

## **7.3 Besonderheiten und Finanzierungsprobleme**

Die Grundsatzentscheidung zur Wiederherstellung des Stadtkanals fiel bereits 2001 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung. Die Voraussetzungen für den Baubeginn bedurften weiterer formaler Schritte, die mehrere Jahre in Anspruch nahmen. Zunächst war eine Ergänzungssatzung zum Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ vorgesehen, dann wurde die Entscheidung getroffen, eine eigene abgegrenzte Sanierungsmaßnahme durchzuführen. Hierfür war das vereinfachte Verfahren vorgesehen (vergl. 2.5 Vereinfachtes Verfahren), deren Besonderheit u.a. darin besteht, dass durch die Eigentümer im Gebiet keine Ausgleichsbeträge zu entrichten sind. Diese Einnahmequelle stand somit für das Treuhandvermögen der Gesamtmaßnahme nicht zur Verfügung. Da noch kein beitragspflichtiger Straßenbau erfolgte, waren auch diese Einnahmen nicht vorhanden. Der Stadtverordnetenbeschluss zur Festsetzung des Sanierungsgebietes „Am Kanal – Stadtmauer“ wurde 2004 gefasst.

Im darauffolgenden Jahr erfolgte nach einem Screening-Verfahren durch eine Expertenkommission die Aufnahme ins

Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, so dass die Beantragung von Fördermitteln erfolgen konnte. Mit dem ersten Bescheid im D-Programm 2006 wurden Zuwendungen mit Jahresscheiben für 2008 und 2009

ausgereicht. Zusammen mit den folgenden drei Bescheiden, mit denen insgesamt einschließlich KMA Mittel i. H. von 1 Millionen € bewilligt wurden, wurde diese Summe über sechs Jahre verteilt. Was im Zuge der Förderung von kleinteiligen Einzelvorhaben kein Problem darstellt, erschwerte im vorliegenden Fall der kostenintensiven Einzelmaßnahme Kanalbauwerk die finanzielle Planung.

Durch diese kleinteilige Splittung der Summe und die Streckung über sechs Jahre war die Gesamthöhe der einsetzbaren Fördermittel lange Zeit nicht bekannt. Die kontinuierliche Umsetzung der Baumaßnahme war nur durch anteilige Vorfinanzierung möglich. Insbesondere durch die vorhandene Einnahme aus dem Städtebaulichen Vertrag mit der E.ON Edis AG konnte diese vorgenommen werden.

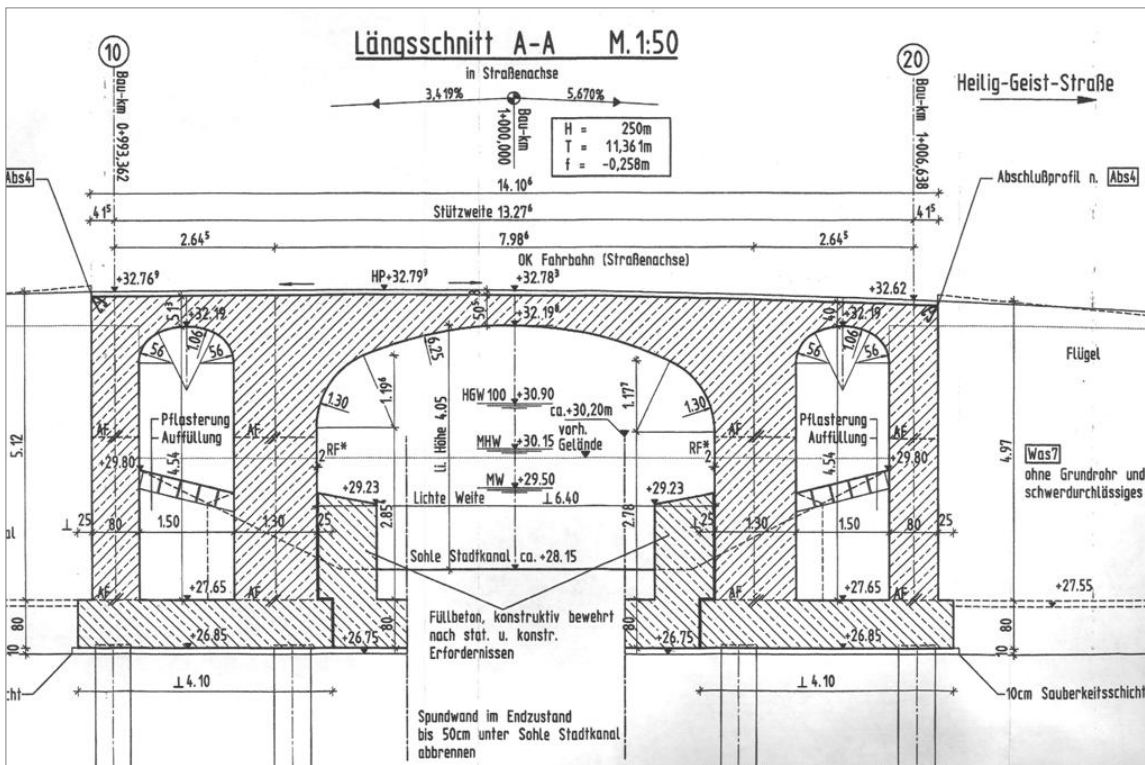
Da die Absicht bestand, die Maßnahme im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zu fördern, wurde für die Refinanzierung der Drittmittel ein vorgezogener Maßnahmebeginn genehmigt. Die Einzelbestätigung konnte erst nach Kenntnis der Höhe der bewilligten Gesamtsumme beantragt werden. Somit gab es eine längere Zeit der Bautätigkeit ohne die Sicherheit einer vorliegenden Einzelbestätigung. Außerdem war eine Abgrenzung zwischen den geförderten und den nicht geförderten Bauteilen vorzunehmen. Im konstruktiven Abstimmungsprozess mit dem LBV konnten abrechnungstechnische Schwierigkeiten jedoch gemeistert werden.



Als besonderen Beitrag zum erreichten Ergebnis ist auf die materielle Unterstützung des Fördervereins für die Wiederherstellung des Stadtkanals zu verweisen. Insgesamt wurden 38 Geländerstiele versehen mit den Namen der Spender zur Verfügung gestellt und minderten die Baukosten für die Schlosserleistungen. Für die Kellertorbrücke wurde auf Kosten des Fördervereins die Planung erstellt.

55

Aufstellung des Kanalfostens an der Treppe.



56

Ausschnitt aus dem Entwurfsplan der Kellertorbrücke

## 8. Fazit und Ausblick

Die städtebauliche Sanierung war im Untersuchungsgebiet bis zur Festsetzung als Sanierungsgebiet nur zögerlich in Gang gekommen. Auch der ursprüngliche Zeitplan für den Beginn der öffentlichen Maßnahmen konnte aus formalen und finanziellen Gründen nicht eingehalten werden. Insbesondere

konnte der Stadtkanal nicht in geplanter Länge wieder hergestellt werden. Das Projekt gab trotzdem eine zusätzliche Planungssicherheit für die verschiedenen privaten Investitionen. Nach dem Neubau der Heilig-Geist-Residenz und dem Firmensitz der EON e.dis AG war die Öffnung des Stadtkanals ein weiterer wichtiger Baustein für die zügige Entwicklung des Gebietes.

Alle Denkmale sind heute saniert. Auch die größte Zahl der übrigen Häuser sind saniert und modernisiert worden.

Obwohl bislang aus finanziellen Gründen nur ein kleiner Teil der nötigen Umbaumaßnahmen für den Stadtkanal erfolgte, auch die Kellertorbrücke noch nicht wieder hergestellt werden konnte, ist mit dem realisierten Kanalstück ein wesentlicher Qualitätssprung gelungen, der zum einen vielfältige Möglichkeiten im Umgang mit der lebendigen Wasserfläche für die Menschen eröffnet, zum anderen ist ein überzeugendes Wasserlandschaftsbild entstanden. Der Stadtbereich bekommt damit wieder eine besondere Prägung, geht doch vom Element des Wassers allein schon eine besondere Faszination aus. Zudem gibt die gelungene Verschränkung des Stadtkanals mit dem wiederhergestellten Kellertor in der Stadtmauerflucht dem Stadtgebiet einen rahmennden Halt. Der historische Stadtgrundriss wird wieder erkennbar, was die vorbereitenden Untersuchungen ausdrücklich vermissten.



57  
*Kellertorwachgebäude in historischer Ansicht  
1913*

Der Wiederaufbau des Kellertorwachgebäudes war ein zusätzlicher Impuls außerhalb von öffentlicher Förderung dem Ziel nahe zu kommen, den historischen Stadtgrundriss wieder herzustellen. Das Erreichte ist Ansporn für

die weitere Gestaltung und setzt die Maßstäbe für die Stadträume, die heute noch lediglich für den ruhenden Verkehr versiegelt sind.



58  
*Neu hergestelltes Nordufer vor der Stadtmauer*

Der Mündungsbereich des Stadtkanals funktioniert gerade auch mit dem anliegenden öffentlichen Ufergrundstück, das sich auf interessante Weise hinter der Stadtmauer verbirgt. Es bietet Platz für viele Aktivitäten auf Rasenflächen unter neugepflanzten Bäumen, und einer neuen Ufergestaltung, die auch das Aussteigen aus kleineren Booten erlaubt. Der Ausblick auf das Wasser und den Bootsverkehr erfüllt die Erwartungen der Uferwanderer ebenso wie der Anwohner. Mit der Neugestaltung des Grundstücks zwischen wieder errichtetem Kellertorwachgebäude und Havel als öffentliche Anlage bekommt der geplante Uferweg einen neuen Ruheplatz am Wasser.

Die Fortführung des Projektes der Wiederherstellung des Stadtkanals mit den Rekonstruktionsmaßnahmen der Kanalanlage, der Erneuerung der Begleiträume sowie den geplanten Brückenbauwerken wird in diesem Sanierungsgebiet und weiteren Bauabschnitten in der gesamten Stadt nicht ohne weitere Unterstützung durch Fördermittel zu realisieren sein.



## **Daten der förmlichen Verfahrensschritte**

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ vom 06. März 2003 gem. § 141 (3) S.1 BauGB	06. März 2003
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11. April 2003 gem. § 4 Abs.1 BauGB	11. April 2003
Öffentliche Bekanntmachung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ im Amtsblatt 9/2003 vom 05. August 2003 gem. § 141 (3) S. 2 BauGB	05. August 2003
Beteiligung der Betroffenen, Bürgerversammlung am 13. August 2003 (mit Einladung im Amtsblatt 9/2003)	13. August 2003
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Am Kanal – Stadtmauer“ vom 05. Mai 2004 gem. § 142 Abs. 1 und 3 BauGB	05. Mai 2004
Bekanntmachung der Sanierungssatzung „Am Kanal – Stadtmauer“ im Amtsblatt 13/2004 vom 27. Mai 2004	27. Mai 2004
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Erhaltungssatzung am 02.03.2016	2.März 2016
Ortsübliche Bekanntmachung und damit Festsetzung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Potsdam am 31.03.2016	31.März 2016

## Anmerkungen zum Text

- I Stand 31.12.2015 Amt für Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam
- II Richard Hoffmann: Hinweise, die für die Untergrundverhältnisse Potsdams von Bedeutung sind, unveröffentlichtes Manuskript 1958
- III Heinrich Wagener: Zum Potsdamer Wallbau aus dem Jahre 1520, in: Mitteilungen des Vereins für die Geschichte Potsdams, Bd. IV, S. 311-325
- IV Luis Schneider: Der Stadt-Canal, in: Mitteilungen für die Geschichte Potsdams, Bd. III, S. 269
- V Potsdam und seine Umgebung, Berlin 1965, Seite 39
- VI Vergl. Johann Peter Willebrandt: Grundriß einer schönen Stadt, Hamburg/Leipzig 1775, Seite 191
- VII Christina Emmerich-Focke, Stadtplanung in Potsdam 1945 -1990, Dissertation TU Berlin 1999, S. 71
- VIII Ebenda, Seite 71
- IX Ebenda, Seite 77/78
- X Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH: Machbarkeitsstudie Potsdam Stadtkanal 2002
- XI Der folgende Textteil basiert auf dem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“, vorgelegt durch den Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, 2003
- XII Der Satzungsbeschluss erfolgte am 03.05.2006 gem. §10 (1) BauGB und erlangte Rechtskraft durch Bekanntmachung am 31.05.2006 gem. §10 (3) BauGB mit einer amtlichen Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 07/2006. Die 1. Änderung für den **Teilbereich des Geländes des Wasser- und Schifffahrtsamtes wurde beschlossen am 01.07.2015** und erlangte Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB am 30.07.2015 durch amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 08/2015
- XIII Vergl. Amtliche Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 27 „Türkstraße“, Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 1/93 vom 21.01.1993
- XIV Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH: Machbarkeitsstudie Potsdam Stadtkanal 2002
- XV Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“, vorgelegt durch den Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, 2003, Seite 28
- XVI Friedrich Nicolai: Beschreibung der königlichen Residenzstadt Potsdam und der umliegenden Umgebung, Reprint Leipzig 1993, S. 44
- XVII Heinrich Ludewig Manger: Baugeschichte von Potsdam, Berlin-Stettin 1789, Bd. I, S. 219
- XVIII Wie vor
- XIX Gerhard Blankenstein: Schriftliche Arbeit des Regierungsbauführers betreffend den Potsdamer Stadtkanal, Manuskript Helgoland 1926, Archiv Bereich Denkmalpflege der Stadtverwaltung Potsdam

## Bildnachweis

- 1 Situation am freigelegten Kanal Foto Gülzow 2013
- 2 (Innenstadt Potsdams 1685) in Potsdam und seine Umgebung, Berlin 1965, Seite 42
- 3 (Plan der Untergrundverhältnisse in historischer Zeit) Plan als Anlage zu Richard Hoffmann: Hinweise, die für die Untergrundverhältnisse Potsdams von Bedeutung sind, unveröffentlichtes Manuskript 1958
- 4 (Die Überlagerung der historischen Situationen) Deutscher Städteatlas Potsdam (Ausschnitt), Altenbeken 1993
- 5 (Die Achse der sumpfigen Plätze) Plan der Insel Potsdam und Umgebung 1867 (Ausschnitt) in Michael Seiler und Jörg Wacker: Insel Potsdam Berlin 1990
- 6 Blick auf Potsdam vom Babelsberg, J. Poppel: Stahlstich, um 1850 in Kulturbauten und Denkmale, Heft 2 1991, Frontispiz
- 7 (Blick durch die Heilig-Geist-Straße auf die namensgebende Kirche, 1913) Foto in Otto Zieler: Potsdam - Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin (1913)
- 8 Luftfoto der östlichen Potsdamer Altstadt um 1925, Postkarte, Autor unbekannt, Potsdam-Museum, Fotografische Sammlung in Albrecht Gülzow und Peter Herrmann: Der Potsdamer Stadtkanal Potsdam 1997, Abb. 1 Seite 22/23

- 9 (Aquarell vom zerstörten Gebäude des Offizierskasinos des Garde du Corps Regiments (heute wieder aufgebaut durch die e.dis), im Vordergrund die zerstörte Brüstung der Kellertorbrücke, 22. August 1945), Feder und Aquarell, Walter Bullert, Potsdam, An der Kellertorbrücke in: Ausstellungskatalog Altes Rathaus in Potsdam Mai/Juni 1995, Seite 23
- 10 (Verlorene Stadtstruktur zwischen Französischer Kirche, Nikolaikirche und Standort der Heilig-Geist- Kirche 1984) Ausschnitt aus dem Planwerk Generalbebauung Bezirksstadt Potsdam 1984, Büro beim Stadtarchitekten in Kulturbauten und Denkmale, Heft 2, 1991, Seite 7
- 11 (Parkplätze in der Straße Am Kanal) Foto Büro Obermeyer
- 12 (Grabung der Bürgerinitiative ARGUS am 1. Dezember 1990), Foto Amelie Wendland 1990 in Potsdamer ARGUS-Auge Nr. 18, Februar 1993, Seite 5
- 13 (Erste Freilegung 1991 mit nachgegossenen Geländerpfosten, Foto Albrecht Gülzow 1993)
- 14 ((Blick über die Havel auf die Heilig-Geist-Residenz)) Foto G. Giaramonte
- 15 (Verfallende Stadtmauer) Foto Roland Schulze 2004
- 16 (Plan des Untersuchungsgebietes) Faltblatt zur Bürgerversammlung, Sanierungsträger Potsdam, Grafik Andreas Stadler
- 17 (Kinder am Liegeplatz der „Burgfischer“ hinter der Heiliggeistkirche ), Anonym 1917 in: Einhundert Augenblicke, Ausstellungskatalog Potsdam-Museum, 1999
- 18 (Foto vom Standort des Kellertorwachgebäudes. Der Kanal ist noch verschüttet und die Landzunge an der Havel liegt brach gefallen vor der Eigentumsklärung) Foto Albrecht Gülzow 2003
- 19 (Plan der Versiegelung) Hanke & Partner: Landschaftplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 27 der Landeshauptstadt Potsdam 2002, Ausschnitt
- 20 (Plan der Bauabschnitte) Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung, Grafik Gruppe Planwerk, Machbarkeitsstudie Stadtkanal
- 21 (Satzungsplan zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung)
- 22 (Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam)
- 23 (Ausschnitt aus dem Verkehrskonzept des Rahmenplans Türkstraße/Holzmarktstraße) Conradi, Braum, Bockhorst 08/2003
- 24 (Den Stadtkanal querende Leitungen im Bereich der Kellertorbrücke), Ausschnitt aus dem Leitungsplan der Energie und Wasser Potsdam GmbH 2008
- 25 (Düker), Zeichnung ARGE Gruppe Planwerk/Büro Obermeyer 2009
- 26 (Beginn des Stadtkanals unter der Stadtmauer nach der Freilegung) Foto Büro Obermeyer
- 27 (Arbeiter zwischen den alten und neuen Pfählen unter dem Torpfeiler), Foto Büro Obermeyer
- 28 (Historisches Pflaster unter Straßenbeton freigelegt) Foto Peter Mollen
- 29 (Frachtkahn im Stadtkanal Kellertorbrücke mit Offizierskasino des Garde du Corps Regiments, rechts im Bild große Havelschute zur Entladung am königlichen Proviantamt Am Kanal Nr.1 um 1905), Gelatinesilberpapier Fritz Rumpf, Sammlung Fritz Rumpf, Potsdam Museum
- 30 Kanal mit Einleitbauwerk der Wasserumwälzung 2013
- 31 (Potsdamer Stadtkanal mit der Kellertorbrücke) Gemälde von Ulrich Hübner, Potsdamer Stadtkanal, um 1920 in Hans-Joachim Giersberg und Adelheid Schendel: Potsdamer Veduten, Potsdam-Sanssouci 1981, Seite 40
- 32 (Stadtmauer während der Sanierung) Foto Roland Schulze 2004
- 33 (Fertige Mauer) Foto Roland Schulze 2005
- 34 (Kinder am Kellertor) vor 1898 Foto W.O. Link, Historisches Archiv J. Kleeberg, Berlin
- 35 (noch fehlender Torpfeiler) Foto Albrecht Gülzow 2011
- 36 (Baustelle mit Rüstung für den Torpfeiler) Foto Albrecht Gülzow
- 37 (Zeittypische hölzerne Hubbrücke in der Langen Brücke, Gemälde von Johann Friedrich Nagel: Die Wache an der Langen Brücke, Aquarellierte Federzeichnung (Ausschnitt) in Friedrich Nicolai: Beschreibung der königlichen Residenzstadt Potsdam und der umliegenden Umgebung, Reprint Leipzig 1993
- 38 (Nördlicher Stropfpeiler der Kellertorbrücke 1927 bei Niedrigwasser) in Rolf-Herbert Krüger: Statisch-Konstruktive Studie zur Wiedererrichtung der Kellertorbrücke über den Stadtkanal Potsdam, 2004 im Auftrag des Fördervereins für die Wiederherstellung des Stadtkanals in Potsdam
- 39 (Freigelegte Brückenbögen der Kellertorbrücke) Foto Büro Obermeyer
- 40 Landzunge vom Wasser, Foto Büro Obermeyer, Foto Thomas Loose 2015
- 41 Pflasterungen auf dem ehemaligen Hafengrundstück, Foto Albrecht Gülzow
- 42 (Am Kellertorgebäude) Blick von Nordwesten über den Stadtkanal auf die beiden Pfeiler des Kellertores, rechts der Giebel des Wachgebäudes mit dem Durchgang in der Stadtmauer 1930), Foto städtische Lichtbildstelle Potsdam, Fotografische Sammlung Potsdam-Museum in Albrecht Gülzow und Peter Herrmann: Der Potsdamer Stadtkanal Potsdam 1997, Abb. 3, Seite 25

- 43 (Fundament des Kellertorwachgebäudes) Blick auf die Ecke des Fundaments, Foto Büro Obermeyer
- 44 (Foto Kellertorwachgebäude im Bau)
- 45 (Ecke an der Kellertorbrücke) Foto Albrecht Gülzow, 2015
- 46 (Neubau Kindergarten) Foto Albrecht Gülzow 2016
- 47 (Neubau Heilig-Geist-Straße) Foto 2016 Albrecht Gülzow
- 48 Foto Große Fischer-Str. Foto Albrecht Gülzow 2016
- 49 (Satzungsplan Erhaltungssatzung) Anlage zum Stadtverordnetenbeschluss
- 50 (Aufsteller mit historischem Bild und bereits so wiederhergestelltem Kellertorfeiler) Foto Albrecht Gülzow 2013
- 51 Kalenderblatt Stadtmauer 2014
- 52 (Finanzierungsanteile) Grafik Sanierungsträger Potsdam
- 53 (Katasterplan 2008) Stadtverwaltung Potsdam
- 54 (Ausschnitt aus dem Katasterplan 2016) Stadtverwaltung Potsdam
- 55 (Aufstellung des Kanalpostens an der Treppe) Foto Sybille Straßberger
- 56 (Planausschnitt aus dem Entwurf der Kellertorbrücke) Ingenieurgemeinschaft Gnade GmbH 2007
- 57 (Kellertorwachgebäude in historischer Ansicht 1913) Foto in Otto Zieler: Potsdam - Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin (1913)
- 58 (Neu hergestelltes Nordufer vor der Stadtmauer) Foto Albrecht Gülzow, 2014

**Anlage 1** Bewilligungen

**Anlage 2** Grundstücksankauf

**Anlage 3** Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsmaßnahme



Fördermittelbescheide D-Programm / S-Programm

Bescheid		gesamt	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>PJ 2004</b> <b>S/54/097/2004</b>	<i>BM</i>	16.666,67	16.666,67								
	<i>LM</i>	16.666,67	16.666,67								
	<i>KMA</i>	16.666,66	16.666,66								
	<i>ges.</i>	<b>50.000,00</b>	<b>50.000,00</b>								
<b>PJ 2006</b> <b>D/54/22/2006</b>	<i>BM</i>	100.000				50.000	50.000	0	0		
	<i>LM</i>	100.000				50.000	50.000	0	0		
	<i>KMA</i>	50.000				25.000	25.000	0	0		
	<i>ges.</i>	<b>250.000</b>				<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>PJ 2007</b> <b>D/54/22/2007</b>	<i>BM</i>	50.000				12.500	12.500	12.500	12.500		
	<i>LM</i>	50.000				12.500	12.500	12.500	12.500		
	<i>KMA</i>	25.000				6.250	6.250	6.250	6.250		
	<i>ges.</i>	<b>125.000</b>				<b>31.250</b>	<b>31.250</b>	<b>31.250</b>	<b>31.250</b>		
<b>PJ 2008</b> <b>D/54/23/2008</b>	<i>BM</i>	100.000					50.000	25.000	25.000	0	
	<i>LM</i>	100.000					50.000	25.000	25.000	0	
	<i>KMA</i>	50.000					25.000	12.500	12.500	0	
	<i>ges.</i>	<b>250.000</b>					<b>125.000</b>	<b>62.500</b>	<b>62.500</b>	<b>0</b>	
<b>PJ 2009</b> <b>D/54/023/2009</b>	<i>BM</i>	150.000						50.000	50.000	25.000	25.000
	<i>LM</i>	150.000						50.000	50.000	25.000	25.000
	<i>KMA</i>	75.000						25.000	25.000	12.500	12.500
	<i>ges.</i>	<b>375.000</b>						<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>62.500</b>	<b>62.500</b>
Höhe der <b>Bewilligungen</b>		<b>1.050.000</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>156.250</b>	<b>281.250</b>	<b>218.750</b>	<b>218.750</b>	<b>62.500</b>	<b>62.500</b>

*LM Landesmittel*  
*KM kommunaler*

*BM Bundesmittel*  
*Miteleistungsanteil*

## SG "Am Kanal - Stadtmauer"- Grunderwerb

Jahr	Verkäufer	Vertragsdatum	Lage	GB-BI.	Fl	Flst -alt	Flst -neu	Fläche neu	Nutzung
								qm	
2007	Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben	10.12.2007	Türkstr. 18	6804, lfd. Nr.3	2	708/11 708/12	1083 708 /12	574 658	Wasserfläche
2011	EWP	11.05.2011	Am Kanal 1	18477, lfd. Nr.4	25	781/1	1677	53	Kanalbauwerk
2012	Bundesanstalt f. Immobilienaufgaben	05.09.2012	Türkstr.	19083, lfd. Nr. 2	2	1221 1223	1221 1223	4	Wasserfläche
2014	E.ON edis AG, Fürstenwalde/Spree	18.06.2014	Heilig-Geist-Str.	6731, lfd. Nr.38	25	1645	1205	28	Kanalbauwerk
							ges.:	<b>1.317</b>	

