



24/SVV/1212

Beschlussvorlage
öffentlich

Satzung über die Aufhebung der Entwicklungssatzung "Block 27"

<i>Geschäftsbereich:</i> Der Oberbürgermeister, FB Stadtplanung	<i>Datum</i> 07.11.2024
--	----------------------------

<i>geplante Sitzungstermine</i> 04.12.2024	<i>Gremium</i> Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	<i>Zuständigkeit</i> Entscheidung
---	---	--------------------------------------

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Satzung über die Aufhebung der Entwicklungssatzung „Block 27“ gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Absatz 2 BauGB i. V. m. § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (Anlage 1).

Begründung:

Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Absatz 2 BauGB i. V. m. 169 Abs. 1 BauGB ist die Satzung aufzuheben, wenn die Entwicklung durchgeführt ist. Die Grundstücke im Blockinnenbereich wurden neu geordnet und bebaut. Die Gebäude am Blockrand wurden fast alle modernisiert und instandgesetzt. Die Straßen um den Block wurden erneuert. Es sind keine Maßnahmen mehr offen, für deren Umsetzung besonderes Städtebaurecht benötigt wird. Somit ist die Entwicklung als durchgeführt zu betrachten. Details sind dem Abschlussbericht zu entnehmen.

Anlagen:

1	Anlage 1 - Satzung	öffentlich
2	Anlage 2 Bericht	öffentlich
3	Anlage 3 Aufhebung-Block27 finanzielle Auswirkungen	öffentlich
4	Anlage 0 - Workflow-Protokoll	öffentlich

**Satzung über die Aufhebung des Entwicklungsbereichs
„Block 27“**

Aufgrund des § 3 Absatz 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10]) in Verbindung mit §§ 162 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 und 169 Abs. 1 Nr. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die „Satzung der Stadt Potsdam über die förmliche Festsetzung des Entwicklungsgebietes Block 27“ vom 03.06.1992 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.10.1992, Nr. 10/1992), wird hiermit vollständig (für Anpassungsgebiet und Entwicklungsbereich) aufgehoben.

§ 2

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

Potsdam, den

.....
Mike Schubert
Oberbürgermeister



1 Luftbild von Süd-Westen zu Beginn



2 Luftbild von Süden heute

Die Sanierung des Entwicklungsbereiches Block 27 in den Jahren 1992 bis 2024

Bericht

Ziele - Prozesse - Ergebnisse

Impressum

Herausgeber:
Sanierungsträger Potsdam GmbH
Pappelallee 4
14469 Potsdam

im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister

vertreten durch:
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Mitte
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

Potsdam, Juli 2024



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



**LAND
BRANDENBURG**

Ministerium für Infrastruktur
und Landesplanung

Der Bericht zur Sanierung des
Entwicklungsbereiches Block 27
wird im Rahmen der Städtebauförderung
des Bundes und des Landes Brandenburg
sowie der Landeshauptstadt Potsdam finanziert.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	3
Historische Entwicklung	6
Ausgangssituation zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen	8
Durchführungsaufgaben	11
Neuordnungskonzept	11
Städtebaulicher Wettbewerb	12
Bebauungsplan	12
Verkehrskonzept	14
Ordnungsmaßnahmen	14
Grunderwerb, Bodenordnung	14
Betriebsverlagerungen, Entschädigungen, Abrisse	15
Modernisierung, Instandsetzung, Neubau Charlottenstraße 31 - Kleinkunsttheater für das Potsdamer Kabarett	15
Wilhelm-Staab-Straße 10/11 - Konzerthaus Nikolaisaal	16
Wohnungsneubau, sogenannter zweiter Bauabschnitt (sozialer Wohnungsbau)	18
Wohnungsneubau, sogenannter erster Bauabschnitt (private Investition)	18
Sanierung städtischer Gebäude durch den Sanierungsträger ...	20
Öffentlichkeitsarbeit	22
Finanzierung	23
Ausblick	24
Zeitleiste	27
Fotodokumentation	28
Abbildungsverzeichnis	32

Einleitung

Zwischen **Stadtkanal und Charlottenstraße, Wilhelm-Staab- und Dortustraße** liegt der kleinste Entwicklungsbereich des Landes Brandenburg. Es ist der sogenannte Block 27 der Potsdamer Innenstadt. Die Blocknummer ergibt sich, wenn man die barocke Zählung der Zweiten Barocken Stadterweiterung räumlich nach Süden auf die Blöcke der Ersten Stadterweiterung weiterführt. Die ursprüngliche barocke Gartengestaltung im Blockinneren ging schon mit der gründerzeitlichen Verdichtung verloren. Im zweiten Weltkrieg wurden die südlichen Blockränder stark zerstört und in den 1950er Jahren wiederaufgebaut. Das Blockinnere blieb einer Konservenfabrik und einer Schlosserei vorbehalten. Die Fabrik stand 1989 leer, die Schlosserei konnte in den Folgejahren verlagert werden.

Im Blockinneren wurden durch **Neubau 48 öffentlich geförderte Wohnungen** mit Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie **14 Townhouses** und **36 Geschosswohnungen**, die privat finanziert wurden, realisiert.

Mit dem Neubau eines städtischen Kleinkunsttheaters auf dem Hof der ehemaligen Charlottenschule erhielt das **Potsdamer Kabarett 1997 eine neue Spielstätte**. Ein **neuer Musiksaal** ergänzt seit 2000 das historische Ensemble **des Nikolaikirchsaals**.

Die Notwendigkeit des Einsatzes des besonderen rechtlichen Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ergab sich bei der bestehenden Ausgangssituation in erster Linie aufgrund der vorhandenen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse und der sich daraus ergebenden erforderlichen Bodenordnung. Durch die Festsetzung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bestand für die Stadt die Möglichkeit, auch ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes als planungsrechtliches Instrument Enteignungen vorzunehmen.

Der Blockinnenbereich wurde als Entwicklungsbereich und der Blockrand (ohne die Erschließungsgrundstücke) als Anpassungsbereich ausgewiesen.

Die Grundfläche des Blockes umfasst 29.200 m², davon befinden sich im Entwicklungsbereich 13.800 m² und im Anpassungsbereich 15.400 m².

Durch die Festsetzung als Entwicklungsbereich konnten auch öffentliche Mittel der Städtebauförderung beantragt werden.

Historische Entwicklung

Das **Häuserkarree zwischen der Charlotten-, Dortu-, Yorck- und Wilhelm-Staab-Straße** gehört zur **Ersten Barocken Stadterweiterung**, die ab **1722 unter Friedrich Wilhelm** errichtet wurde. Die Stadterweiterung musste die sumpfige Niederung überwinden, die bis dahin einen natürlichen Schutz für den Altstadtbereich an der Landseite gebildet hatte. Der alte Grenzgraben wurde zu einer Holländischen Gracht mit begleitenden Straßen, die sumpfigsten Stellen wurden als große grüne Plätze in der Stadterweiterung ausgespart. Alle Häuser wurden in einfacher Fachwerkkonstruktion errichtet. Die vornehmsten Häuser entstanden als schlichte Stadtpaläste mit einem Mansarddach als Einzelgebäude am Stadtkanal.

Die historische Situation von 1728 hat sich an der Süd-Ost-Ecke des Blockes mit der symmetrischen Einfahrtsituation in die heutige Wilhelm-Staab-Straße erhalten.

Die Stadtmauer dieser Stadterweiterung stand nur wenige Jahre in der heutigen Charlottenstraße. Schon **1733 erfolgte die Zweite Barocke Stadterweiterung**, die heute noch in ihrer Grundstruktur deutlich ablesbar und in einem großen Teil auch in der Gestalt der Einzelhäuser wiederzuerkennen ist. Friedrich der Große verfolgte einige Zeit später das

Ziel, die Residenzstadt Potsdam mit palastartigen Fassaden zu verschönern. Insbesondere in der Charlottenstraße wurden aus diesem Grunde die Fassaden der Häuser neu errichtet und mehrere Grundstücke mit einer zusammenfassenden Großfassade versehen. Diese Großfassaden sind heute noch deutlich sichtbar, wirkte doch die beschränkende Bauvorschrift seines Nachfolgers Friedrich Wilhelm II. bis in die Gründerzeit und regelte, dass die Bewohner keine Veränderungen vornehmen konnten. Heute werden diese Fassaden unter denkmalpflegerischen Aspekten trotz unterschiedlicher Eigentümer mit Erfolg wieder in eine einheitliche Farbfassung gebracht.

Am **14. April 1945** wurde die **Potsdamer Altstadt** durch einen **Bombenangriff stark zerstört**. Durch den danach erfolgten Beschuss der Sowjetischen Armee bei der Einnahme der Stadt wurden weitere große Teile zerstört. Der sogenannte **Block 27** war im **südlichen Bereich stark davon betroffen**.

Ab 1956 wurde der **Blockrand wiederaufgebaut**. Dabei wurde auf einen städtebaulich historisierenden Gebäudetypus zurückgegriffen, der sich stark am Ortsbild orientierte. Für die **Wilhelm-Staab-Straße** wurde **bereits damals ein Architekturwettbewerb** durchgeführt.

Auf der Ostseite wurden die ausgebrannten Originalfassaden wiederhergestellt und im rückwärtigen Teil neue Häuser errichtet.

Auf der Westseite entstanden mit den Häusern **Wilhelm-Staab-Straße 7 bis 9** **vollständig neue Gebäude**.

Das Ensemble des Kirchensaales der Nikolaigemeinde in der Wilhelm-Staab-Straße wurde seit dem Beginn des 20. Jahrhunderts ausgebaut. Nach dem Krieg war der Gebäudekomplex mit dem geringsten Aufwand von allen Potsdamer Sälen wieder herstellbar. Hier fanden große Konzertveranstaltungen statt. 1990 stand der Gebäudekomplex jedoch schon mehrere Jahre leer.

Der gesamte **Blockinnenbereich wurde von einer Konservenfabrik eingenommen sowie von einer größeren Schlosserwerkstatt**. Die Konservenfabrik stellte zur DDR-Zeit Kindernahrung her. Der Standort wurde 1991 aufgegeben und von der Treuhandanstalt zum Verkauf angeboten. Der Blockinnenbereich war überwiegend versiegelt.

Das Betreiben der Schlosserwerkstatt war aufgrund der für das Wohnen unverträglichen Lärmbelästigung und der nur eingeschränkten Erreichbarkeit des Werkstattgeländes im Innenbereich an diesem Standort nicht zukunftsfähig. Der **Umzug der Schulverwaltung aus der ehemaligen Charlottenschule (Charlottenstraße 31)** war geplant, damit wurde für diese innerstädtische Fläche ein Nachnutzungskonzept erforderlich.

3 Blick über den Hof des
Blocks 27
1993



Ausgangssituation zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen

Am 12.09.1990 wurde der **Beschluss zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen** nach § 141 BauGB für den **Bereich Stadterweiterung Süd** durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Nachdem deutlich wurde, dass im Block 27 ein besonders hohes Entwicklungs- und Neuordnungspotential vorlag, konzentrierten sich die Untersuchungen zunächst auf diesen Block, dabei sollte gleichzeitig ein Neuordnungskonzept entwickelt werden. Die Vorbereitenden Untersuchungen ergaben, dass neben den Substanzmängeln der überwiegend unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des Blockrandes, der Blockinnenbereich durch eine fast vollständige Funktionslosigkeit gekennzeichnet war.

Die Baustruktur und der bauliche Zustand der Gebäude des Blockrandes wurden im Herbst 1991 erfasst. Der geschlossene Blockrand wies eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung auf, die häufig durch Seitenflügel, Remisen und Garagen sowie vereinzelt durch Hinterhäuser ergänzt wurde. Im Blockinnenbereich befanden sich ein- bzw. zweigeschossige Gewerbegebäude.

Der Block 27 umfasste insgesamt **133 Gebäude, davon 41 Vorderhäuser**. Die Vorderhäuser wiesen in der Mehrzahl mittlere Instandsetzungsdefizite auf. Für fünf Vorderhäuser (einschließlich der bereits im Bau befindlichen Häuser) wurden hohe Instandsetzungsdefizite festgestellt. Höhere Instandsetzungsdefizite waren für die noch vorhandene rückwärtige Bebauung insbesondere in der Charlottenstraße festzustellen.

4 Gebäudenutzungen
im Bestand
1992



Aufgrund seiner zentralen Lage drängten in das Gebiet jedoch finanzstarke Handels- und Dienstleistungsbetriebe, für die es einen erheblichen Nachholbedarf in Potsdam gab.

Die Brache im Blockinneren mit dem damaligen Grundstückszuschnitt ließ sich nicht über eine Sanierungssatzung entwickeln. Für eine zügige Durchführung war der Grunderwerb durch die Stadt erforderlich, für den die gesetzlichen Möglichkeiten bis hin zur Enteignung nur bei einer Entwicklungsmaßnahme geregelt sind.

Am 03.06.1992 beschloss die Stadtverordnetenversammlung für den Block 27 eine Entwicklungssatzung. Die Satzung wurde am 29.09.1992 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen bestätigt und am **21.10.1992 im Amtsblatt Nr.10/92 veröffentlicht und erlangte dadurch Rechtskraft.**

Zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und zur Wiedernutzung brachliegender Flächen wurde der **Blockinnenbereich als Entwicklungsbereich und die Blockrandzone als Anpassungsgebiet** förmlich festgesetzt.

Im Entwicklungsbereich sollte eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung für Dienstleistungsbetriebe mit nur begrenztem Kundenverkehr neu entwickelt werden.

Das Anpassungsgebiet sollte langfristig durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung geprägt bleiben. Die vorhandene Wohnnutzung sollte erhalten und gesichert werden.

Die Entwicklungsmaßnahme wurde im umfassenden Verfahren durchgeführt. Es finden dabei die besonderen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung, um Ausgleichsbeträge zur

6 Maßnahmenkonzept
1992



Mitfinanzierung der Entwicklungsmaßnahmen erheben und Grundstücke für die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme erwerben zu können.

Durchführungsaufgaben

Die Landeshauptstadt hatte sich bereits frühzeitig zur Gründung eines treuhänderischen Sanierungsträgers entschlossen.

Am 25.02.1992 hat die Stadt den Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadtsanierung mbH gegründet.

Aktuell firmiert die Gesellschaft unter dem Namen Sanierungsträger Potsdam GmbH. Die Sanierungsträger Potsdam GmbH steuert als treuhänderischer Entwicklungsträger die Maßnahmen in diesem Entwicklungsbereich.

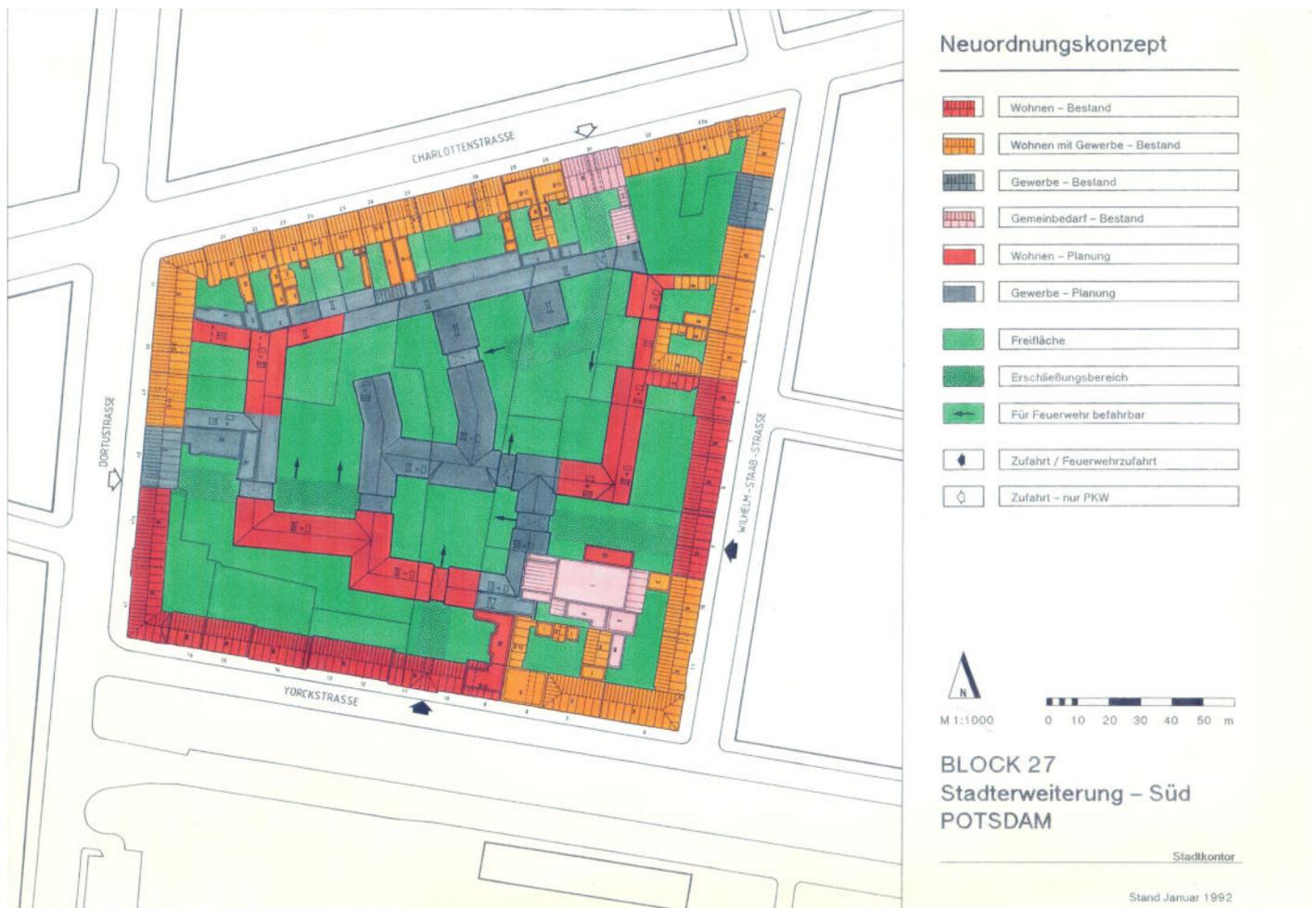
Neuordnungskonzept

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen war ein erstes Neuordnungskonzept. Ziel war eine **gemischte Blockstruktur**, die Wohnen und Gewerbe in einem ausgewogenen Verhältnis haben sollte.

Der **Schwerpunkt sollte mit mindestens 52 % auf dem Wohnen** liegen. Als maßgeblicher Beitrag zur Wiederbelebung des Potsdamer Zentrums, das unbedingt gestärkt werden sollte. Der ruhige Blockinnenbereich wies dafür sehr gute Voraussetzungen auf. Angestrebt wurde die Realisierung einer gemischten Nutzung aus Wohnen und „stillem“, das Wohnen nicht störendem Gewerbe im Blockinneren.

Auch die Erreichbarkeit und damit die Zuwegung für Bewohner, Besucher und der ruhende Verkehr waren Gegenstand des Konzeptes.

7 Neuordnungskonzept
1992



Das Konzept ordnete Neubauten in mehreren Höfen an, die sich sowohl als Gewerbehof als auch als Wohnhof organisieren sollten.

Für den später durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerb wurden die Rahmenbedingungen und Vorgaben für Nutzung, Verkehr und Bebauungsstruktur aus diesem Neuordnungskonzept abgeleitet.

Zur weiteren Vertiefung wurde ein **zweistufiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb unter Maßgabe der definierten Entwicklungsziele** ausgeschrieben. Acht Stadtplanungsbüros wurden eingeladen.

Der Siegerentwurf schlug eine kammartige Struktur der Neubebauung vor, die sich nach Süden öffnete. Sie bildete neue Höfe und einen inneren Platz für die Bewohner. Dieser Entwurf bildete im Weiteren die Grundlage für den Bebauungsplan.

Städtebaulicher Wettbewerb

In dem Neuordnungskonzept waren wesentliche Parameter einer möglichen Verdichtung bereits beschrieben worden. Es sah die Schaffung von rund 18.000 m² Bruttogeschossfläche im Blockinneren vor, wovon rund 8.000 m² auf das Wohnen entfallen sollten. Damit waren je nach Größe der Wohnungen etwa 100 bis 150 zusätzliche Wohnungen möglich.

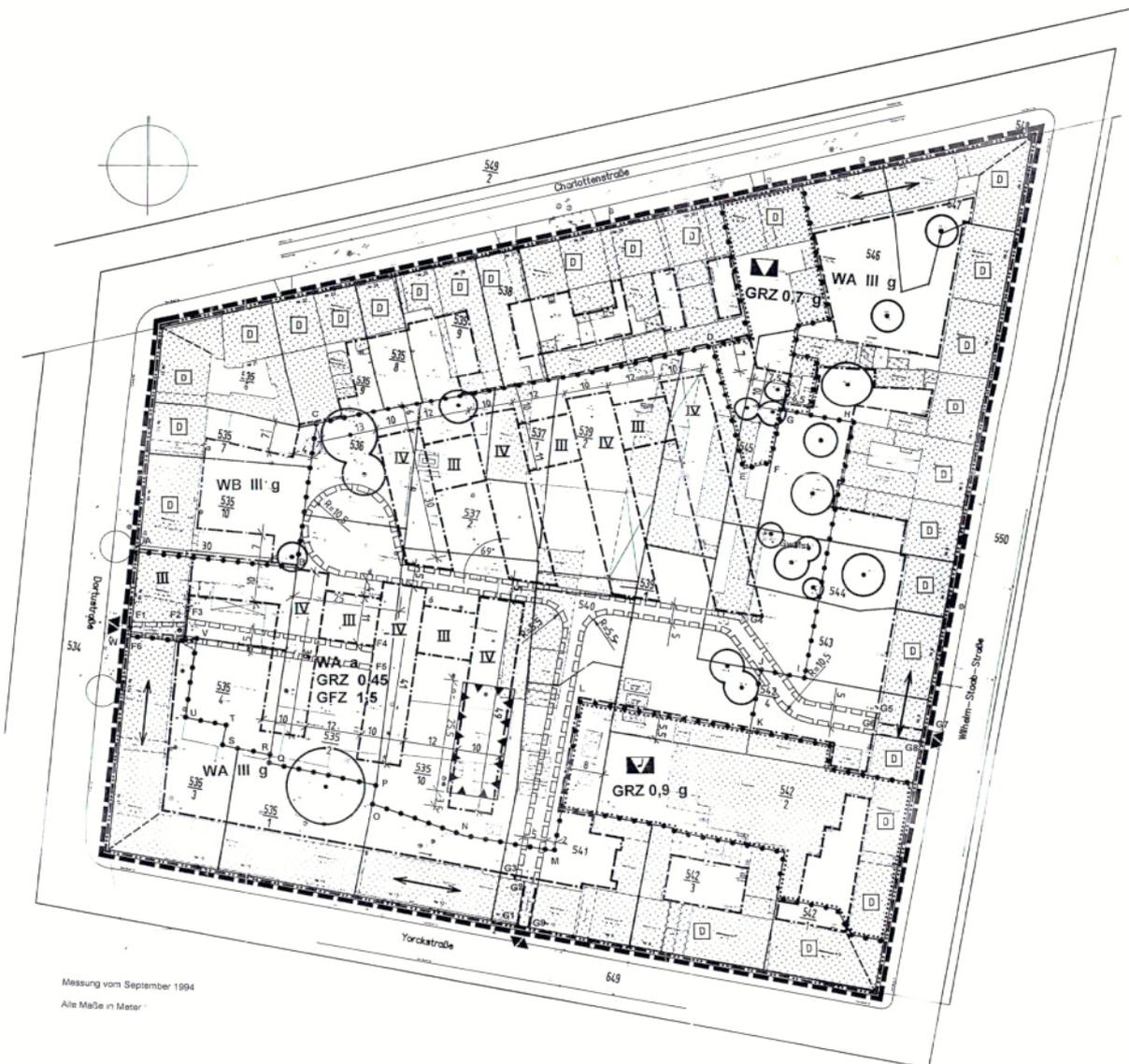
Bebauungsplan

Der **Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan wurde im April 1993 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst** und im Amtsblatt Nr.4/93 am 20.04.1993 veröffentlicht.

8 Vogelschau des Siegerentwurfs zum Bebauungskonzept 1996



auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1999 (BGBl. I S. 1189) i. V. mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaUNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 488) und der Verordnung über die Ausweisung der Bauzonen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. SAN P01 „Block 27“ erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.12.1996 und wurde durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen mit Bescheid vom 07.10.1997 mit einer Maßgabe und zwei Auflagen genehmigt. Der Bebauungsplan wurde entsprechend geändert und ergänzt.

Durch die Stadtverordneten wurde am 28.01.1998 der Satzungsänderungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 4/1998 der Landeshauptstadt Potsdam am 17.04.1998.

Dieser B-Plan-Beschluss war der erste in den Stadterneuerungsgebieten. Der Bebauungsplan sicherte die **Schwerpunkte der städtebaulichen Ziele**, die vor allem auf der **Instandsetzung** des Blockrandes, der **Verdichtung** des Blockinnenbereiches mit Wohnungsbau sowie der Sicherung zweier kulturell für die Gesamtstadt bedeutenden Vorhaben beruhten. Das waren die **Spielstätte des Kabarett in der Charlottenstraße 31** und die Ergänzung des **Nikolaisaales-Ensembles in der Wilhelm-Staab-Straße 10/11** um den neuen Konzertsaal.

9 Planzeichnung zum Bebauungsplan SAN-P 01 „Block 27“

Verkehrskonzept

Das **Rahmenkonzept „Straßengestaltung und Verkehr“** wurde durch die **Stadtverordneten am 06.09.1995 beschlossen und der Beschluss im Amtsblatt Nr. 9/95 am 21.09.1995 veröffentlicht**. Die verkehrliche Erschließung des Blockes 27 ist durch den besonderen Innenstadtbereich geprägt. Die Erschließung durch den Individualverkehr ist durch die umgebenden Straßen gegeben. Der Block ist mit Straßenbahn und Bussen hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Direkt am Block befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle in der Charlottenstraße. Diese ist gleichzeitig die Bustrasse auch für den überregionalen Verkehr Richtung Westen aus der Stadt hinaus. Der Hauptbahnhof ist über die Straßenbahn oder in 17 Minuten fußläufig zu erreichen. Besucherparkplätze stehen rings um den Block als Gebührenparkplätze zur Verfügung. Der überörtliche Verkehr, der sich noch in der Dortustraße und Charlottenstraße befand, wurde mit **Abtrennung des Verkehrsflusses zwischen Charlottenstraße und Luisenplatz** aus dem Stadtgebiet verlagert, so dass insbesondere in der **Charlottenstraße eine Verminderung des Verkehrslärms** zu verzeichnen ist. Die Straßenbereiche in der **Yorckstraße haben 1999 neue Beläge erhalten, die die Rollgeräusche der Fahrzeuge wesentlich vermindern**.

10 Modellausschnitt vor der Entwicklungsmaßnahme

11 Modellausschnitt nach der Entwicklungsmaßnahme

Ordnungsmaßnahmen

Grunderwerb, Bodenordnung

Zur Absicherung der Erschließung des Innenbereiches sowie für die Umsetzung des 2. Bauabschnittes der Wohnungsbaumaßnahme (Sozialer Wohnungsneubau) wurden die **Grundstücke Wilhelm-Staab-Straße 6 (teilweise), 7 und 8 angekauft**. Für alle 3 Grundstücke waren Anträge auf Rückübertragung gestellt worden. Die Anspruchsteller waren jedoch verkaufsbereit, sodass die Grundstücke zum Verkehrswert angekauft werden konnten.

Für die Umsetzung beider Bauabschnitte des Wohnungsneubaus wurden auch rückwärtige Flächen aus den beiden Grundstücken Charlottenstraße 27 und 28 benötigt. Für beide Häuser waren Anträge auf Restitution gestellt worden. Stadt und Treuhänder begannen Verhandlungen mit den Anspruchstellern und leiteten parallel zwei Enteignungsverfahren ein. Im Rahmen des weiteren Verfahrens konnten gütliche Vereinbarungen erzielt werden. Der Treuhänder kaufte beiden Anspruchstellern die Ansprüche ab. Allerdings konnte nur Einigkeit über die Gesamtgrundstücke erzielt werden, sodass die Vorderhäuser ebenfalls mit angekauft werden mussten. Im weiteren Verfahren wurden die Vorderhäuser und rückwärtige Grundstücksflächen getrennt und separat entwickelt.



Zusätzlich war der Ankauf weiterer kleinerer rückwärtiger Teilflächen zur Arrondierung des Wohnungsneubaus erforderlich.

Auch für den Nikolaisaal wurde ein neues Grundstück gebildet, um den Entwurf entsprechend des Bebauungsplans zu realisieren. Im Norden und Westen wurden Flächen städtischer Grundstücke ergänzt und dem ehemaligen Grundstück des Kirchensaales zugeschlagen. Die Gebäude des Wiederaufbaus von 1956 orientierten sich nicht an den bestehenden Grundstücksgrenzen, sondern bauten Symmetrien zum Platz der Plantage und der Garnisonkirche (gesprengt erst 1968) und der gesamten Blockseite auf. Zum Teil ergaben sich einige Quadratmeter große Überbauungen, die nun durch Ankauf vom Nachbarn erworben werden mussten. So konnte gesichert werden, dass alle Häuser heute mit den Grundstücken konform sind und die Erschließung gesichert ist. Parallel dazu wurden die nicht vermessenen Hofräume vermessen.

Betriebsverlagerungen, Entschädigungen, Abrisse

Der Verbleib der Schlosserwerkstatt war aus verschiedenen Gründen an diesem Standort in der bewohnten Innenstadt nicht zukunftsfähig. Eine finanzierbare Betriebsverlagerung lag auch im Interesse des Schlossereibetriebes. Ein adäquates Gewerbegrundstück zu finden war in diesen Restitutionszeiten aufwendig und zeitintensiv. Es mussten dort zudem vor dem Umzug bereits Produktionsräume vorhanden sein. Die Firma konnte schließlich verlagert und die Grundstücke im Block 27 Anfang des Jahres 1995 an die Stadt übergeben werden.

Besitzer von Garagen, die sich auf den Grundstücken des geplanten sozialen Wohnungsbaus befanden, wurden entschädigt und die auf den Zufahrtsgrundstücken befindlichen **Gebäude**

rückgebaut. Die **Grundstücksflächen des Blockinneren entsiegelt** und die **veralteten Ver- und Entsorgungsleitungen beseitigt.**

Modernisierung, Instandsetzung, Neubau Charlottenstraße 31 - Kleinkunsttheater für das Potsdamer Kabarett

Das traditionsreiche Potsdamer Kabarett-Ensemble „Obelisk“ musste aus einem privaten Haus in der Schopenhauerstraße ausziehen und sollte in dem ehemaligen Ordonanzhaus in der Charlottenstraße 31 eine neue Spielstätte erhalten.

Das Ordonanzhaus hat eine wechselhafte Geschichte. Erbaut wurde es 1782 nach Plänen von Georg Christian Unger als zweistöckiges Stadtpalais. Es diente der Verteilung der neu angeworbenen Rekruten und besaß zur Barockzeit einen Tanzsaal, um diesen wenigstens am ersten Abend noch den Eindruck zu vermitteln, einen guten Vertrag unterschrieben zu haben. Im gleichen Haus waren aber auch die Berittenen stationiert, die wöchentlich bis zu 15 Deserteure einfingen.

Anfang des 19. Jahrhunderts bestand für diese genannten Funktionen kein Bedarf mehr. Es fand sich die Nutzung als mittlere Töchterschule und das Vorderhaus



12 Ehemalige
Charlottenschule 1995
Hofgebäude

wurde aufgestockt und so umgebaut, wie es sich bis heute erhalten hat. Seit 1975 diente sie nur noch Verwaltungszwecken. 1994 wurde entschieden, dass nach Auszug des Schulverwaltungsamtes das Kabarett hier eine neue Spielstätte erhalten soll.

13 Theatersaal
Hofansicht



Noch im selben Jahr wurde mit der Restaurierung des Vorderhauses begonnen, parallel dazu wurde ein Saalneubau auf dem hinteren Grundstücksbereich geplant. Es ist ein städtisches Kleinkunsttheater entstanden, das durch die

hofseitige Ergänzung des Gebäudekomplexes über mehrere Säle verfügt.

Im Vorderhaus sind mehrere Schulräume zu einem kleinen Theatersaal für 80 Personen zusammengefasst worden. Der Saal auf dem ehemaligen Schulhof hat 200 Plätze. Beide Säle verfügen jeweils über eine Kleinkunsthöhne und einen Backstagebereich für die Künstler. Weitere Räume eignen sich für andere kulturelle Veranstaltungen oder als Proberäume. Durch eine Gastronomie im Erdgeschoss wird der Komplex ergänzt. Auf dem Hof hat ein alter Musikpavillon vom Nachbargrundstück Wilhelm-Staab-Straße 4 aus dem 19. Jahrhundert eine neue Funktion als Hofböhne bekommen. Seit 1998 wird hier Kabarett gespielt.

Wilhelm-Staab-Straße 10/11 - Konzerthaus Nikolaisaal

Das heutige Vorderhaus des Musiksaalensembles wurde 1777 nach Plänen von Georg Christian Unger errichtet.

1904 erwarb die Nikolaigemeinde das Eckgrundstück, um den Gebäudekomplex als Gemeindehaus und für Pfarrwohnungen zu nutzen. Außerdem wurde auf dem Hof hinter einem neoromani-

14 Nikolaisaal Eingang
Wilhelm-Staab-Straße



schen Portal ein Kirchensaal errichtet, der wegen baulicher Mängel 1934 durch einen neuen Saal ersetzt wurde.

Nach der Zerstörung der Stadt im 2. Weltkrieg war dieser Saal der erste, der in gemeinsamer Aufbauarbeit der Potsdamer Bürger wieder benutzbar war. In den ersten Nachkriegsjahren diente er gleichzeitig der Kirchengemeinde und dem Landessender Potsdam, der diesen als Sendesaal nutzte. Für das nächste Jahrzehnt diente er nicht nur der Gemeinde als Ersatz für ihre zerstörte Kirche, sondern bildete auch ein Zentrum des Potsdamer kulturellen Lebens.

Mit der Wiedereinweihung der Nikolai-kirche 1981, in die nun auch die Gemeinderäume untergebracht wurden, verlor der alte Gemeindesaal seine Funktion. Der Saal ging zusammen mit dem Vorderhaus 1985 in den Besitz der Stadt über. Pläne, den Nikolaisaal zu einem Konzertsaal umzubauen, kamen jedoch nicht mehr zur Ausführung. Bis zur Wendezeit stand das Gebäude leer und war in einem schlechten Erhaltungsstand.

1991 beschloss die Stadtverordnetenversammlung den Ausbau zu einem kulturellen Zentrum mit Konzertsaal. Mit Spenden der Stadt Bonn und Mitteln des Hauptstadtvertrages wurden wesent-

liche Teile des Vorderhauses bis 1995 saniert. Doch die Nutzung des Kirchensaals als Kammermusiksaal erwies sich als schwierig. Es wurden durch den Sanierungsträger Potsdam Machbarkeitsstudien für erweiterte Nutzungsansprüche erarbeitet. Sie empfahlen eine Konzeption, die den größten Teil der Gebäude erhält und die bereits getätigten Investitionen sichert. Nach mehreren Vorentwürfen wurde die Entscheidung gefasst, einen Teil des Saales mit einem Neubau zu überbauen, der 720 Konzertbesucher fassen sollte.

Es wurde ein **beschränkter Realisierungswettbewerb** ausgeschrieben, dessen Siegerentwurf in der Folge umgesetzt wurde.

Die Baudurchführung wurde durch das damalige Hochbauamt der Stadt Potsdam geleitet. Die Eröffnung erfolgte im Jahr 2000.



15 Nikolaisaal
Hofansicht

Wohnungsneubau, sogenannter zweiter Bauabschnitt (sozialer Wohnungsbau)

Anders als geplant wurde der Wohnungsneubau im Bereich der Schlosserwerkstatt, der erst nach Realisierung des ersten Wohnungsneubaus im Bereich des Treuhandgrundstückes als zweiter Bauabschnitt zur Umsetzung kommen sollte, als erster umgesetzt.

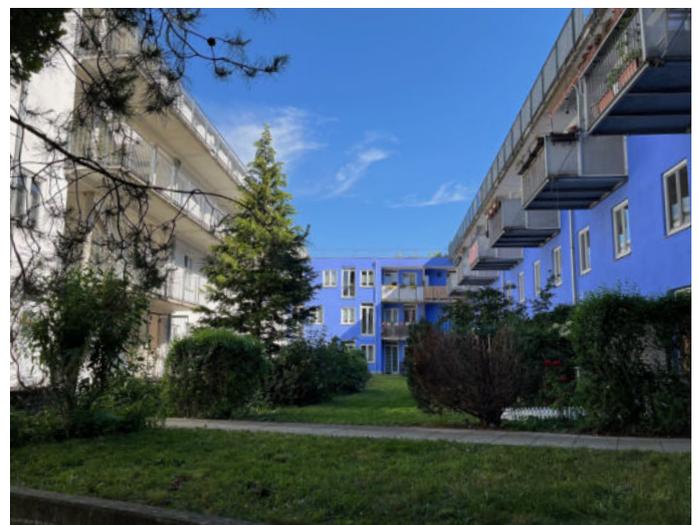
Der Sanierungsträger aber konnte zügig die Grundstücksbildung für den Bauabschnitt sichern und die städtische Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA für den Grundstückskauf und die Realisierung gewinnen. Mit der Eigentumsübernahme und den konkreten Planungen konnte der Sanierungsträger einen Antrag zur Förderung im sozialen Mietwohnungsbau stellen. So wurde der ursprünglich nachrangig geplante Bauabschnitt zum ersten Bauabschnitt.

Es sind **49 Wohnungen** durch die GEWOBA realisiert worden. Die Wohnungen sind zumeist als Maisonette-Wohnungen über zwei Geschosse angelegt. Die erforderlichen Stellplätze finden in einer Tiefgarage unter dem Gebäude Platz.

Das Gebäude ist **postalisch zur Charlottenstraße orientiert**. Wege- und Leitungsrechte durch das Vorderhaus Charlottenstraße 27 sind grundbuchlich gesichert. Die Zufahrt zur **Tiefgarage**

16 Wohnungsneubau
1. BA
Fassadenansicht

17 Wohnungsneubau
1. BA
Hofansicht



und die Feuerwehrezufahrt erfolgen von der **Wilhelm-Staab-Straße** aus. Die Fertigstellung erfolgte im Jahr 2000.

Wohnungsneubau, sogenannter erster Bauabschnitt (private Investition)

Im Eigentum der Treuhandanstalt befand sich die ehemalige Konservenfabrik Carl Schäfer Nachfahren, später VEB-Haveland. Die Treuhandanstalt verkaufte bereits zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme die Grundstücke an einen privaten Bauträger, der sehr an einer schnellen Entwicklung interessiert war.

Die mögliche Entwicklung und Bebauung der Grundstücke der ehemaligen Konservenfabrik sollte durch den oben beschriebenen städtebaulichen Wettbewerb ermittelt werden. Aus diesem Grund wurden auch die Käufer der Grundstücke mit in die Jury des Wettbewerbs berufen. Dennoch verzögerte sich die bauliche Umsetzung aus unterschiedlichen Gründen.

In langwierigen und schwierigen Verhandlungen wurden seitens des Sanierungsträgers Potsdam alle Möglichkeiten ausgelotet, um das Projekt doch noch zur Umsetzung zu bringen.

Auch die sinkende Wohnungsnachfrage aufgrund der Abwanderung aus den neuen in die alten Bundesländer stand

der Projektentwicklung entgegen und verschlechterte die Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Projekts. Erst die wieder steigende Nachfrage und die überzeugende Entwicklung des Blockes nach Realisierung des ersten Bauabschnittes ließen wieder eine positive Darstellung der Grundstücksentwicklung zu.

Unter diesen sich verändernden Gegebenheiten wurde ein neuer Käufer gefunden, der **14 Townhouses und 39 Geschosswohnungen mit einer Tiefgarage und einem grünen Innenbereich** errichtete. Die Bebauung folgt in der Struktur dem Bebauungsplan, allerdings ohne die verbindenden Gebäudeteile. Dadurch entstanden **optisch durchlässige Bauzeilen zwischen begrünten Mietergärten**. Am Ende dieser Gärten geht der Blick in die Grünräume des Blockrandes. So ist eine für die neuen Bewohner und die alten Nachbarn gleichermaßen angenehme Wohnsituation mit vielen spannenden **Sichtachsen** entstanden. Ob in den barrierefreien Geschosswohnungen oder den familiengerechten Townhouses, Alt und Jung wohnen gut miteinander und mitten in der Stadt ohne Verkehrslärm im Grünen.



In beiden Bauabschnitten sind ca. **100 neue familiengerechte Wohnungen** entstanden. Die Bewohnerschaft des gesamten Blockes hat sich auf ca. 760 Personen verdoppelt.

18 Wohnungsneubau des
1. und 2. BA
Hofsituation



19 Nikolaiquartier,
Wohnungsneubau 2. BA

Sanierung städtischer Gebäude durch den Sanierungsträger

Mehrere Gebäude wurden durch den Sanierungsträger Potsdam als Treuhänder behutsam saniert, nachdem deren Eigentumssituation geklärt war.

Für die **Grundstücke der Häuser Wilhelm-Staab-Straße 7 - 9** war ein **Restitutionsantrag** gestellt worden. Mit Hilfe der Entwurfspläne der 1950er Jahre konnte nachgewiesen werden, dass die Gebäudezeile ein Neubau der Nachkriegszeit war und die Gebäude nicht restituiert werden konnten. Der Anspruch konnte somit lediglich für das Grundstück gestellt werden.

Die Grundstücke wurden angekauft und dem Treuhänder zur Erneuerung übertragen. Die **Bestandswohnungen wurden modernisiert**. Veränderungen der Grundrisse waren nicht erforderlich. Alle Wohnungen erhielten hofseitig Balkone. Die Bewohner mussten lediglich innerhalb des Hauses umziehen und konnten nach erfolgter Sanierung in ihre Wohnung zurückziehen. Die vorhandene Gartengestaltung der Bewohner wurde in die Freianlagengestaltung mit einbezogen.

22 Wohnungen sind so **modernisiert bzw. neu im Dachbereich ausgebaut** worden.

20 Straßenflucht
Wilhelm-Staab-Straße

21 Pflasterarbeiten
Wilhelm-Staab-Straße
1999



In ähnlicher Weise erfolgte 2001/2002 die Sanierung und Modernisierung des Wiederaufbaukomplexes an der Ecke Wilhelm-Staab-Straße/Charlottenstraße. Hier sind **20 Wohnungen** modernisiert worden.

Straßen, Wege, Plätze

Im **Jahre 2000** wurde die **Wilhelm-Staab-Straße mit ihrem vorhandenen historischen Pflastermaterial erneuert** und wieder mit historischen Straßenlaternen besetzt. Dabei wurde ganz im Sinne des Denkmalschutzes das historische Straßenpflaster wiederverwendet. Das betrifft nicht nur die Gehwege, sondern auch die Fahrbahn.

Der **östliche Gehweg der Dortustraße** wurde erschließungsbedingt aus der Entwicklungsmaßnahme finanziert. Dabei sind die vorhandenen **Pflasterungen aufgenommen und neu verlegt** worden. Die Fahrbahn der Straße musste nicht erneuert werden, wohl aber der westliche Gehweg der Straße. Die Finanzierung erfolgte dort aus Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes im Sanierungsgebiet Zweite Barocke Stadterweiterung.

Die Maßnahmen nahmen aufeinander Bezug und wurden im zeitlichen Zusammenhang realisiert.

Die vorhandenen Peitschenleuchten, die einseitig am Block 27 standen, wurden demontiert und auf beiden Seiten neue Schinkelleuchten gestellt.



Musiksaales ermöglicht als auch **Aufenthaltsqualität für die Bewohner und die Künstler** schafft sowie Spielflächen für Kinder und Jugendliche integriert. Der Platz sichert gleichzeitig die Aufstellflächen für die Feuerwehr sowohl für den Nikolaisaal als auch für den inneren Wohnungsneubau und das Kabarett.

22 Straßenflucht
Dortustraße

Die Fugen der Betonpflasterflächen der Fahrbahnen sind voll versickerungsfähig hergestellt. Weitere Versickerungsbereiche wurden angelegt. Die privaten Wohnbereiche sind durch Hecken oder Geländesprünge markiert. Der **vorhandene Baumaufwuchs wurde erhalten und neue Bäume gepflanzt.**

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Durchfahrt des Hauses Wilhelm-Staab-Straße 9 oder die Durchfahrt des Hauses Yorckstraße 10/11.

Auf dem Hof der Wilhelm-Staab-Straße 7 – 9 stand ein zentrales Waschgebäude für die Mieter der Gebäude. Da die Haushalte inzwischen alle über eine eigene Waschmaschine verfügten, diente der schmucklose Ziegelbau längst nicht mehr seinem Zweck. Das Gebäude wurde abgerissen und in diesem Bereich ein Platz am Nikolaisaal entwickelt, der sowohl die Anlieferung an die Bühne des



23 Durchgang
Wilhelm-Staab-Straße

24 Durchgang
Yorckstraße

Öffentlichkeitsarbeit

Mehrere Ausstellungen wurden durch den Sanierungsträger Potsdam organisiert und durchgeführt, die den Stand der Entwicklung und Sanierung in die öffentliche Diskussion rücken sollten.

Die **erste Ausstellung 1995 nutzte Räume und Hof der gerade leergezogenen Schlosserwerkstatt** im Innern des Blockes 27. Sie umfasste auch die anderen Sanierungsgebiete und trug den Titel **„Schritte der Erneuerung“**. Sie wurde als Werkstattausstellung im **September 1995** durchgeführt und wollte die Prozesshaftigkeit der Sanierungs- und Entwicklungsverfahren deutlich machen.

25 Kalendertitelseite
„Potsdam mittendrin“
2019

Zwei **weitere Ausstellungen folgten im Februar 1999 und im November/Dezember 2000** in leerstehenden Ladenlokalen an der Brandenburger Straße, bei denen der Fokus zwar auf dem **Sanierungsgeschehen in der zweiten barocken Stadterweiterung** lag, der Block 27 jedoch auch Berücksichtigung fand.

In der **Ausstellung „Zurück in die Stadt“**, die am **27.06.2003** im Alten Rathaus eröffnet wurde, wurde der Block 27 ebenfalls präsentiert.

26 Straßenfest
Wilhelm-Staab-Straße am
Nikolaisaal



In der Ausstellung zur **Aufhebung der Sanierungssatzung Zweite Barocke Stadterweiterung**, die am **11.09.2021** in der Wissenschaftsetage des Bildungsforums eröffnet wurde, war auch der Block 27 vertreten.

Seit 2008 erschien bis 2021 in den Innenstadtsanierungsgebieten der Landeshauptstadt jährlich ein Kalender, der sich thematisch unterschiedlichen Details in den Sanierungsgebieten widmete und diese durch Bilder und Texte erläuterte. Der **Kalender für das Jahr 2019** befasste sich unter dem Titel **„Mittendrin“ ausschließlich mit Block 27** und hat die Ergebnisse der Entwicklungsmaßnahme einem großen Publikum nahegebracht und erläutert.



Finanzierung

Mit der Festsetzung als Entwicklungsmaßnahme waren auch die Voraussetzungen geschaffen, in das **Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen** aufgenommen zu werden.

Bei den Städtebaufördermitteln handelt es sich um Zuwendungen des Bundes und des Landes, ergänzt um den jeweiligen kommunalen Eigenanteil. Die Gewährung basiert auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Richtlinie.

Wesentlich für die Realisierung der Entwicklungsziele war der Einsatz diverser **Fördermittel des Bundes und des Landes**, wie z. B. aus dem Bereich der Wohnungsbauförderung.

Bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme werden Kosten in Höhe von rund **36,07 Mio. Euro** angefallen sein.

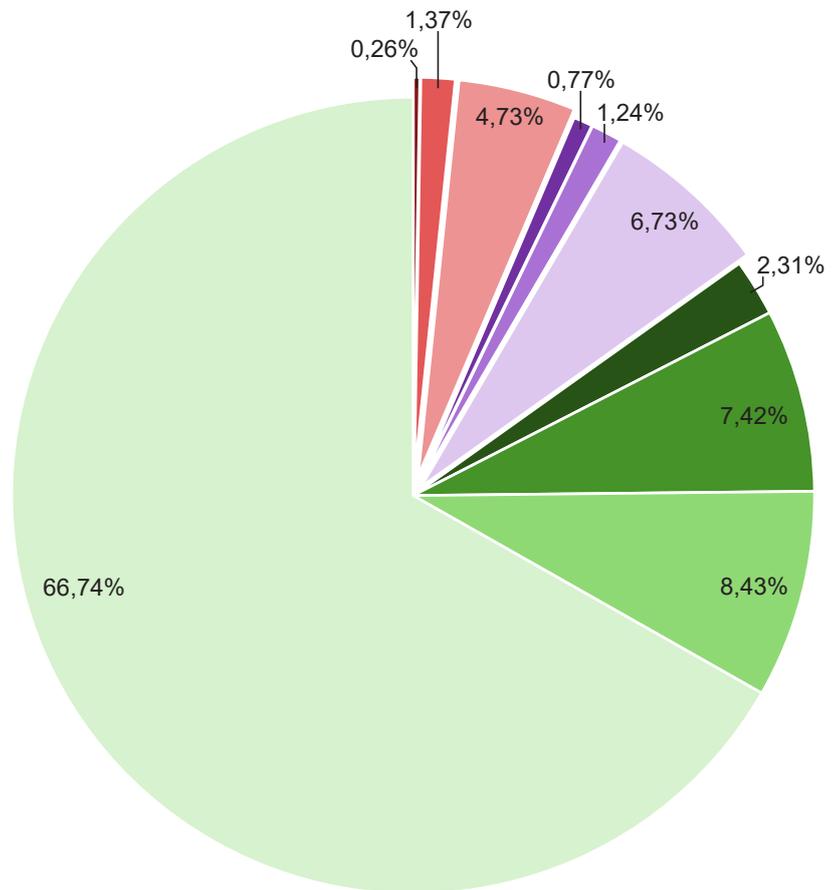
Finanziert werden diese über unterschiedliche Förderprogramme sowie durch Haushaltsmittel der Stadt.

Es handelt sich um folgende Förderprogramme:

- Städtebauförderung im Programmbereich Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Einnahmen aus dem Verfahren (Ausgleichsbeträge, Verkaufserlöse)
- Wohnungsbauförderung
- Mittel aus dem Hauptstadtvertrag
- Modernisierungs- und Instandsetzungs-Richtlinie

Die Fördermittel verteilen sich auf die Fördergegenstände wie folgt:

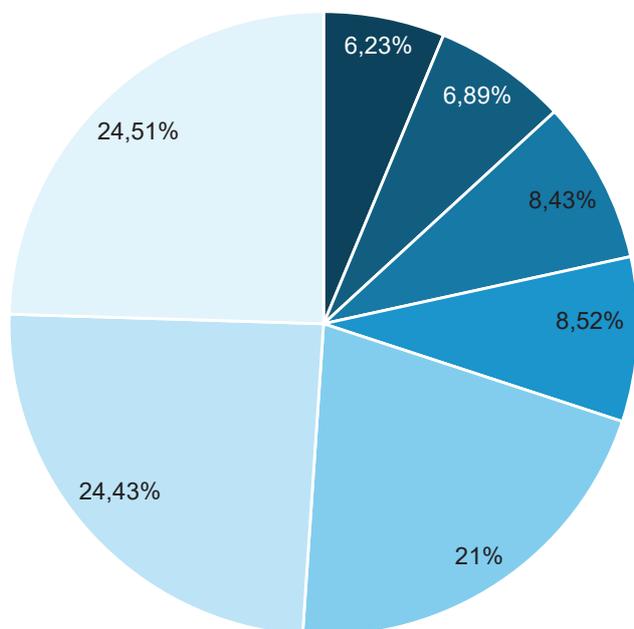
27 Darstellung der Verteilung der Fördermittel auf die Fördergegenstände



- Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit
- Städtebauliche Planungen
- Durchführungsaufgaben
- Betriebsverlagerungen, Entschädigungen
- Freilegungskosten
- Grunderwerb
- Straßen, Wege, Plätze
- Modernisierung, Instandsetzung
- Mietwohnungsneubau
- Kabarett und Nikolaisaal

Für die beiden großen Einzelvorhaben Kabarett und Nikolaisaal wurden die Verwendungsnachweise bei den Fördergebern eingereicht und bestätigt. Die Abrechnung der Gesamtmaßnahme befindet sich in der Abstimmung mit dem Fördergeber.

28 Darstellung der Finanzierungsanteile



- Zuwendungen nach Mod./Inst.RL
- Einnahmen aus dem Verfahren
- Zuwendungen sozialer Wohnungsbau
- Sonstige Fördermittel
- Zugewendete Fördermittel S+E (B/L/KMA)
- Haushaltsmittel
- Hauptstadtmittel

Ausblick

Am Ende der Entwicklungsmaßnahme lässt sich feststellen, dass die **Entwicklungsziele vollständig erreicht** wurden.

Eine völlig versiegelte Industriebrache ist zur neuen Wohnadresse geworden und zwei kulturelle Highlights der Stadt haben hier ihre Wirkungsstätte. Der Blockrand erzählt die ganze Geschichte des Viertels vom Barock bis in die Nachkriegszeit. Die besondere **urbane Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Kultur** bilden ein dichtes, miteinander kommunizierendes Geflecht.

Der neue Konzertsaal der Stadt mit 720 Plätzen und das kleine Theater für das Potsdamer Kabarett sind über die Innenstadt hinauswirkende zentrale Orte der lebendigen Kulturszene Potsdams.

Entsprechend der Entwicklungsziele sind die Gebäude des Blockrandes durch die jeweiligen Eigentümer behutsam erneuert worden. Die Häuser aus der Wiederaufbauzeit sind unter bewohnten Bedingungen saniert worden, so ist die Mieterstruktur erhalten geblieben. Die barocken Gebäude ließen sich nicht in vermietetem Zustand renovieren. Aber durch die relativ langen Planungszeiträume ist in den meisten Fällen eine für die Mieter angemessene Veränderung mit Hilfe der **Sozialplanung beim Sanierungsträger in Abstimmung mit dem Wohnungsamt** erreicht worden. Die vorhandenen Gewerbebetriebe konnten in der mehrzahl erhalten werden und sind teilweise bereits über 50 Jahre hier ansässig.

Die Entwicklungsziele im Block 27 sind umgesetzt. Die erfolgte Sanierung der Gebäude und die neue Wohnstruktur im Innern des Blockes haben dauerhaften Bestand und bedürfen keiner über den bestehenden Bebauungsplan hinausgehenden Sicherung.

Im Rückblick kann festgestellt werden, dass es richtig war, dieses kleine Gebiet als Entwicklungsbereich festzusetzen. Das gute Ergebnis wäre ohne das Entwicklungsrecht und die begleitende Finanzierung aus Städtebauförderungsmitteln nicht möglich gewesen. Die Bodenneuordnung und Baufeldfreimachung waren Voraussetzung für die zielgerichtete Entwicklung des Blocks als neuen Wohnstandort mit für die Gesamtstadt relevanten öffentlichen und kulturelle Einrichtungen. Dazu gehört in diesem Rahmen auch die Würdigung der engagierten Bauherren, die den Block im Sinne der Entwicklungsziele baulich realisiert haben.



29 Luftbild von Nord-Osten

30 Luftbild
Potsdamer Innenstadt
2024





Block Geschichten

ENTWICKLUNGSBEREICH

Block 27

Mittendrin zwischen der Ersten und Zweiten Barocken Stadterweiterung liegt zwischen Stadtkanal und Charlottenstraße, Wilhelm-Staab- und Dorfstraße der kleinste Entwicklungsbereich des Landes Brandenburg. Zwischen Stadtkanal und Charlottenstraße findet sich der Block 27, der stellvertretend für die gesamte barocke Innenstadt die ganze Baugeschichte von der Ersten Barocken Stadterweiterung bis heute erzählen kann. Der Blockrand wurde behutsam saniert. Der Blockinnenbereich hat im letzten Jahrzehnt eine völlig neue Gestaltung erhalten.

Im zweiten Weltkrieg wurden die südlichen Blockränder stark zerstört und in den 1950-er Jahren mustergültig wiederaufgebaut. Dagegen wurde das Blockinnere nur in Ansätzen neugestaltet und blieb einer Konservatorik und einer Schlosserei vorbehalten. Die Fabrik stand 1989 leer, die Schlosserei konnte in den Folgejahren verlagert werden. Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens wurde 1993 ein Konzept für die Neubebauung prämiert. Der Siegerentwurf wurde in einem Bebauungsplan festgeschrieben.



Landeshauptstadt
Potsdam



STÄDTBAU-
FÖRDERUNG



SANIERUNGSTRÄGER
POTSDAM

Zeitleiste

- 1990** Beschluss zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB für die drei Untersuchungsgebiete Holländisches Viertel, Stadterweiterung Nord und Stadterweiterung Süd
- 1992** Satzungsbeschluss gemäß § 6 BauGB-Maßnahmengesetz
Beauftragung Sanierungsträger Potsdam GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger
- 1993** Durchführung eines zweistufigen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs
Siegerentwurf bildete die Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes
- 1993** Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan SAN-P01 Block 27,
Ankauf von Restitutionsansprüchen
- 1995** Ausstellung zum Stand der Sanierung in den Sanierungsgebieten und zum Entwicklungsbereich in Räumen im Blockinnenbereich
- 1995** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Ausbau des bestehenden Nikolaisaals als Konzertsaal von internationaler Qualität
- 1996** Durchführung eines beschränkten einstufigen Realisierungswettbewerbes mit vier Teilnehmern
- 1998** Bebauungsplan wird beschlossen
- 2000** Eröffnung Nikolaisaal
- 2019** Kalender ausschließlich mit Motiven des Blockes
- 2021** Ausstellung zum Abschluss des Sanierungsgebietes Zweite Barocke Stadterweiterung mit Darstellung auch der Entwicklungsmaßnahme Block 27
- 2024** Beschluss zur Aufhebung der Entwicklungssatzung

Fotodokumentation



1

32 Charlottenstraße 21-23
1994

33 Charlottenstraße 21-23
2024



2

34 Charlottenstraße 32-32a
1956

35 Charlottenstraße 32-32a
2024





36 Wilhelm-Staab-Straße 9
Hofansicht
1991
37 Wilhelm-Staab-Straße 9
Hofansicht
2024



38 Yorckstraße 10-11
Hofansicht
1991

39 Yorckstraße 10-11
Hofansicht
2024



40 Yorckstraße 9
Hofansicht des Seitenflügels
1991

41 Yorckstraße 9
Hofansicht des Seitenflügels
2024



Abbildungsverzeichnis

- 1 Luftbild von Süd-Westen zu Beginn, Foto Willi Engel 1991
- 2 Luftbild von Süden heute, Foto Falcon Crest 2017
- 3 Blick über den Hof des Blocks 27 1993, Fotograf unbekannt
- 4 Gebäudenutzungen im Bestand 1992, Plan Stadtkontor,
Archiv Sanierungsträger Potsdam
- 5 Abgrenzung Entwicklungsbereich Block 27 1992, Plan Stadtkontor,
Archiv Sanierungsträger Potsdam
- 6 Maßnahmenkonzept 1992, Plan Stadtkontor,
Archiv Sanierungsträger Potsdam
- 7 Neuordnungskonzept 1992, Plan Stadtkontor,
Archiv Sanierungsträger Potsdam
- 8 Vogelschau des Siegerentwurfs zum Bebauungskonzept 1996,
Grafik Andreas Stadler
- 9 Planzeichnung zum Bebauungsplan SAN-P 01 „Block 27“,
Plan Pfrogner, Zipse und Partner 1998
- 10 Modellausschnitt vor der Entwicklungsmaßnahme,
Modellbau Janusz Kruszewski
- 11 Modellausschnitt nach der Entwicklungsmaßnahme,
Modellbau Janusz Kruszewski
- 12 Ehemalige Charlottenschule 1995, Hofgebäude, Foto Thoas Töpfer
- 13 Theatersaal Hofansicht, Foto Sanierungsträger Potsdam 2024
- 14 Nikolaisaal Eingang Wilhelm-Staab-Straße,
Foto Sanierungsträger Potsdam 2024
- 15 Nikolaisaal Hofansicht, Foto Sanierungsträger Potsdam 2024
- 16 Wohnungsneubau 1. BA, Fassadenansicht,
Foto Sanierungsträger Potsdam 2024
- 17 Wohnungsneubau 1. BA, Hofansicht,
Foto Sanierungsträger Potsdam 2024
- 18 Wohnungsneubau des 1. und 2. BA, Hofsituation,
Foto Sanierungsträger Potsdam 2024
- 19 Nikolaiquartier, Wohnungsneubau 2. BA, Foto Hagen Immer 2018
- 20 Straßenflucht Wilhelm-Staab-Straße, Foto Sanierungsträger Potsdam 2024
- 21 Pflasterarbeiten Wilhelm-Staab-Straße 1999, Foto Hagen Immel
- 22 Straßenflucht Dortustraße, Foto Sanierungsträger Potsdam 2024
- 23 Durchgang Wilhelm-Staab-Straße,
Foto Sanierungsträger Potsdam 2024
- 24 Durchgang Yorckstraße, Foto Sanierungsträger Potsdam 2024
- 25 Kalendertitelseite „Potsdam mittendrin“ 2019, Foto Hagen Immel,
Grafik Andreas Stadler
- 26 Straßenfest Wilhelm-Staab-Straße am Nikolaisaal, Foto Hagen Immel 2018

- 27 Darstellung der Verteilung der Fördermittel auf die Fördergegenstände, Grafik Sanierungsträger Potsdam
- 28 Darstellung der Finanzierungsanteile, Grafik Sanierungsträger Potsdam
- 29 Luftbild von Nord-Osten, Foto Falcon Crest 2024
- 30 Luftbild Potsdamer Innenstadt 2024, Foto Falcon Crest
- 31 Plakat zur Ausstellung „BlockGeschichten - Ein Quartier erstrahlt in neuem Gewand“ 2021, Sanierungsträger Potsdam
- 32 Charlottenstraße 21-23 1994, Foto Thoas Töpfer
- 33 Charlottenstraße 21-23 2024, Foto Sanierungsträger Potsdam
- 34 Charlottenstraße 32-32a 1956, Foto Thoas Töpfer
- 35 Charlottenstraße 32-32a 2024, Foto Sanierungsträger Potsdam
- 36 Wilhelm-Staab-Straße 9 Hofansicht 1991, Foto Willi Engel
- 37 Wilhelm-Staab-Straße 9 Hofansicht 2024, Foto Sanierungsträger Potsdam
- 38 Yorckstraße 10-11 Hofansicht 1991, Foto Willi Engel
- 39 Yorckstraße 10-11 Hofansicht 2024, Foto Sanierungsträger Potsdam
- 40 Yorckstraße 9 Hofansicht des Seitenflügels 1991, Foto Willi Engel
- 41 Yorckstraße 9 Hofansicht des Seitenflügels 2024, Foto Sanierungsträger Potsdam

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Satzung über die Aufhebung der Entwicklungssatzung "Block 27"

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. Bezeichnung: .
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan							
Ertrag neu							
Aufwand laut Plan							
Aufwand neu							
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan							
Saldo Ergebnishaushalt neu							
Abweichung zum Planansatz							

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
Investive Einzahlungen laut Plan								
Investive Einzahlungen neu								
Investive Auszahlungen laut Plan								
Investive Auszahlungen neu								
Saldo Finanzhaushalt laut Plan								
Saldo Finanzhaushalt neu								
Abweichung zum Planansatz								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteneinheiten verbunden.
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja
9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt. Nein Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die Maßnahme hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Nach Abschluss der Entwicklung entsteht für die betroffenen Grundstückseigentümer die Ausgleichsbetragspflicht gem. § 154 BauGB.

Bis zum Inkrafttreten der Satzungsaufhebung erfolgt die Finanzierung über das Treuhandvermögen aus Restmitteln.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Entwicklungsmaßnahme „Block 27“ gegenüber dem Land fördertechnisch abzurechnen.

Anlagen:

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen
(Interne Pflichtanlage!)
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

Protokoll

Dokument-ID:	Protokoll erstellt am:	Start am:	Ende am:
K000073323	30.10.2024 15:58:51	01.10.2024 10:53:12	30.10.2024 15:58:51
Federführende OE:	Betreff		
AP_41	BGK GB4 Aufhebung_Block27		

Schritte:

Nr.	Schritt	Name	Ergebnis	Datum	Gezeichnet	Dokumentversion
1	Kenntnisnahme	AP_2_erw._Leitung	hat bestätigt.	14.10.2024 (14:42)	Danielzyk, Doreen (7ba87751-4a99-479c-95a4-61d537d56c88)	1
1	Kenntnisnahme	AP_3_erw._Leitung	hat bestätigt.	15.10.2024 (11:12)	Spyra, Martina (d588fbd0-b6ac-42d1-8ce8-6ab3d269475f)	1
1	Kenntnisnahme	AP_5_erw._Leitung	hat bestätigt.	07.10.2024 (10:38)	Jetschmanegg, Dieter (02a079fd-7e8b-4a7f-a735-9b03a29e4778)	1
1	Mitzeichnung	AP_4_erw._Leitung	hat mitgezeichnet	15.10.2024 (15:46)	Nitzschke, Niklas (af01898c-fe98-4eaf-8824-d14cc9ea973a)	1
1	Kenntnisnahme	AP_41	hat bestätigt.	29.10.2024 (14:36)	Taylor, June (dfdc7686-b2c9-49b9-8015-b656a310c971)	1
2	Genehmigung/ Freigabe	AP_4_Leitung	hat genehmigt/freigegeben	30.10.2024 (15:58)	Rubelt, Bernd (3f001a38-cfe8-4d1a-bb36-df4947fd289f)	1

Vermerke:

Schritt-Nr.	Datum	Ersteller:in	Vermerk
0	01.10.2024	Stöhr, Robert	01_BV_Aufhebung_Block27 (K000073322), 02_Satzung_Aufhebung_Entwicklungsbereich_Block27 (K000073324), 03_Bericht_Aufhebung_Entwicklungsbereich_Block27 (K000073325), 04_Pflichtige Zusatzinformation zur Vorlage Block 27 (K000073326), BGK GB4 Aufhebung_Block27 (K000073323) hinzugefügt
1	29.10.2024	system	Empfänger durch Albrecht, Jens zu AP_41 geändert.
2	30.10.2024	system	Empfänger durch Albrecht, Jens zu AP_4_Leitung geändert.