



Betreff:

öffentlich

Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" , Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes für die Blöcke III und IV

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	14.04.2016
	Eingang 922:	14.04.2016
	4&46	

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
04.05.2016		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. In Konkretisierung des "Integrierten Leitbautenkonzeptes" (DS 10/SVV/0412) soll die weitere städtebauliche Entwicklung der Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte entsprechend der in **Anlage 1** dargestellten Blockkonzepte sowie unter Zugrundelegung der Ziele und Leitlinien gemäß **Anlage 2** erfolgen.
2. Die für die Ausschreibung/Vergabe der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke der Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte sind die Allgemeinen Verfahrensgrundsätze gemäß **Anlage 3** anzuwenden.
3. Bestandteil der Ausschreibung der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke in den Blöcken III und IV sind die konkretisierten Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung in den Grundstückspässen gemäß **Anlage 4**.
4. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Umsetzung des konkretisierten Leitbautenkonzeptes sind nach § 2 Abs. 1 BauGB für das Quartier III der Bebauungsplan SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ gemäß **Anlage 5** und für das Quartier IV der Bebauungsplan SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ gemäß **Anlage 6** aufzustellen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

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

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

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

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

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

Begründung:

1. Ausgangslage

Die beabsichtigte Beschlussfassung zur Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte basiert auf dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zum Integrierten Leitbautenkonzept vom 01.09.2010 (DS 10/SVV/0412). Das Integrierte Leitbautenkonzept ist Ergebnis eines langen Planungs-, Diskussions- und Entscheidungsprozesses, der 1990 mit dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Potsdam zur behutsamen Wiederannäherung an das charakteristische, historisch gewachsenen Stadtbild eingeleitet wurde. Das Integrierte Leitbautenkonzept formuliert die grundlegenden Gestaltungs-, Nutzungs-, Vermarktungs- und Verkehrsanforderungen für den zentralen Bereich der Potsdamer Mitte um den Alten Markt zwischen Alter Fahrt und Am Kanal sowie beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße. Grundsätzlich liegt dem Leitbautenkonzept das Prinzip der Hierarchisierung der baulichen Gestalt der Gebäude in Abhängigkeit von ihrer historischen, städtebaulichen und architektonischen Bedeutung und Ensemblewirkung im öffentlichen Raum zugrunde. Es wird unterschieden in Gebäude mit Leitfunktion und Gebäude ohne Leitfunktion, die in zeitgenössischer Architektur realisiert werden. Der dadurch entstehende Dialog zwischen "historisch/wiederhergestellt" und "neu" ist gewünscht.

Bestandteil des Beschlusses zum Integrierten Leitbautenkonzept vom 01.09.2010 waren die Ziele und Leitlinien, die Allgemeinen Verfahrensgrundsätze der Vergabe der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke sowie die Grundstückspässe für die Blöcke I und II (Havelufer und Schloßstraße), als der ersten Umsetzungsstufe des Leitbautenkonzeptes.

Ausgehend von den in dieser ersten Stufe der Umsetzung gesammelten Erfahrungen - sowohl im Rahmen des durchgeführten zweistufigen Vergabeverfahrens wie auch bei der baulichen Realisierung und deren begleitender Qualitätskontrolle - wurde das Leitbautenkonzept für die zweite Stufe der Umsetzung in den Blöcken III und IV konkretisiert und weiterentwickelt. Dies umfasst die Ziele und Leitlinien, die Allgemeinen Verfahrensgrundsätze der Vergabe der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke sowie die konkreten Vorgaben zu Nutzung und Gestaltung in den Grundstückspässen. Ebenfalls wurden für die Blöcke III und IV Blockkonzepte erarbeitet, die in Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes u.a. Parzellierung, Bebaubarkeit der Grundstücke, Nutzungsarten und -verteilung sowie die verkehrliche Erschließung konkret darstellen.

Sowohl die Ergebnisse der Auswertung der Erfahrungen der ersten Stufe der Umsetzung in den Blöcken I und II als auch der jeweilige Arbeitsstand der Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes für die Blöcke III und IV wurden am 01.12.2015 und 17.03.2016 im Rahmen einer hierfür einberufenen interfraktionellen Arbeitsgruppe den Vertretern der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung Potsdam sowie Vertretern des Gestaltungsrates Potsdam vorgestellt und grundsätzlich befürwortet. Empfehlungen und Hinweise wurden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Ebenso wurden die Inhalte und Ziele dieser geplanten Entwicklung der Blöcke III und IV im Stadtforum am 11.02.2016 der Öffentlichkeit vorgestellt und trafen dort auf eine breite Zustimmung. Es wurden jedoch auch Positionen vertreten, die der bisherigen, dem Grundsatzbeschluss von 1990 folgenden Planung und mit dem Leitbautenkonzept in Teilen bereits umgesetzten städtebaulichen Entwicklung der Potsdamer Mitte grundsätzlich entgegenstehen. Dies betraf insbesondere den geplanten Abriss des bis 2017 noch durch die Fachhochschule Potsdam genutzten Gebäudekomplexes Friedrich-Ebert-Straße 4-7. U.a. wurde hierbei der Vorschlag unterbreitet einzelne Gebäudeteile in die geplante Quartiersstruktur zu integrieren (Konzept von Prof.

Steigerwald). Daraufhin wurde im Nachgang des Stadtforums die Umsetzbarkeit und Vereinbarkeit dieses Vorschlags mit dem Leitbildkonzept durch den Sanierungsträger nach den Kriterien Städtebau, Architektur, Erschließung, Nutzungsstruktur, Finanzierung geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung wurde in der 2. Interfraktionellen Arbeitsgruppe am 17.03.2016 vorgestellt und diskutiert. Der Vorschlag soll aufgrund deutlicher Nachteile nicht weiterverfolgt werden, zumal er in keiner Weise die Ablesbarkeit einer historischen Zeitschicht gewährleisten würde.

2. Blockkonzept

Die Blockkonzepte (**Anlage 1**) wurden auf der Grundlage des Integrierten Leitbautenkonzeptes entwickelt und konkretisieren es für die Blöcke III und IV im Sinne einer städtebaulichen Rahmenplanung. Gemeinsam mit den Zielen und Leitlinien bilden sie die Grundlage der konkreten Ausschreibungsvorgaben zu Nutzung und Gestaltung in den Grundstückspässen. Im Sinne der besseren Verständlichkeit sind die Planungsinhalte wie folgt in drei Themenbereichen dargestellt:

2.1 Städtebau (Anlage 1.1)

Ausgangspunkt ist der historische Stadtgrundriss und die Parzellierung, die sich soweit wie möglich an den historischen Parzellenzuschnitten zum Zeitpunkt vor der Zerstörung 1945 orientiert. Aufgrund der heutigen Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße im Gegensatz zum historischen Zustand, musste die Bauflucht hier nach Osten verschoben werden, mit Auswirkungen auf die blockinterne Parzellenstruktur. So entstehen durch die Verschiebung neben den Eckgebäuden zur Friedrich-Ebert-Straße insgesamt vier neue schmalere Parzellen, genannt Fugen, wovon zwei aufgrund ihrer geringen Breite von unter einem Meter einer benachbarten Parzelle zugeschlagen werden. Im Sinne der Nachvollziehbarkeit dieser Entwicklung sollen sie trotzdem gestalterisch erkennbar bleiben.

Grundsätzlich orientieren sich die Kubaturen aller Gebäude (Traufe, First) am Zustand vor der Zerstörung im Jahre 1945. Ausgehend vom Beschluss zum Integrierten Leitbautenkonzept 2010 sind bezogen auf die Gestaltung drei Eckfassaden als Leitfassaden entsprechend dem historischen Vorbild zu realisieren. Dies sind in Block III die Gebäude Schloßstraße/Ecke Friedrich-Ebert (ehemals Plögerscher Gasthof), Am Alten Markt/Ecke Schloßstraße und in Block IV das Gebäude Schwertfegerstraße/Ecke Kaiserstraße. Für drei weitere Eckgebäude gelten die allgemeinen Leitlinien mit zusätzlichen besonderen Gestaltvorgaben. Das sind die beiden Eckgebäude des Acht-Ecken-Platzes Schwertfegerstraße/Ecke Friedrich-Ebert-Straße sowie das Eckgebäude Am Alten Markt/Ecke Schwertfegerstraße. Für alle weiteren Gebäude gelten die Vorgaben aus den allgemeinen Leitlinien, wobei für die Fugen der Gestaltungsrahmen am weitesten gefasst ist.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße, als zentrale Verbindungsachse Hauptbahnhof/Innenstadt, soll im Erdgeschoss eine größere Bebauungstiefe zulässig sein, um hier Einzelhandel zu ermöglichen. In den Höfen beider Quartiere sind Remisenzonen ausgewiesen, in denen maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden können. Für Außengastronomie wird in Teilbereichen eine Sondernutzung im öffentlichen Raum entlang der Platzkanten des Alten Marktes zugelassen. Ziel ist insbesondere eine Belebung des Alten Marktes.

2.2 Verkehrsstruktur/Öffentlicher und ruhender Verkehr (Anlage 1.2)

Der Alte Markt wird vom motorisierten Individualverkehr freigehalten, das übrige Gebiet soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Die interne Erschließung für den Anlieferverkehr erfolgt über die Kaiserstraße. Eine Überführung der Tramtrasse in der Friedrich-Ebert-Straße ist in Folge der sehr hohen Taktfolge von Tram und Bussen zwischen den Haltestellen Am Alten Markt und Platz der Einheit nicht möglich, so dass die Schwertfegerstraße hier als Sackgasse für den motorisierten Verkehr ausgebildet werden muss. Eine zusätzliche Anlieferzone für beide Blöcke, von der aus Waren weitertransportiert werden können, ist westlich der Nikolaikirche vorgesehen.

In beiden Blöcken soll die gemeinschaftliche Errichtung von je zwei Tiefgaragen pro Block mit kombinierten einspurigen Ein- und Ausfahrten ermöglicht werden. In Block III sind jeweils verschiedene Erweiterungsoptionen für die beiden Tiefgaragen möglich, jedoch muss hierbei die Verbindung zu einer Großgarage ausgeschlossen sein. Aufgrund der zentralen Lage und hervorragenden ÖPNV-Erschließung sollen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren für die beiden Blöcke Regelungen zur Beschränkung weiterer Stellplatzangebote geprüft werden.

2.3 Nutzung / Zuordnung förderfähige Wohnbauflächen/Sonderwohnen (Anlage 1.3)

Ihrer zentralen innerstädtischen Lage entsprechend, sollen lebendige, sozial und funktional gemischte Quartiere entstehen. Vorgesehen sind eine Nutzungsmischung mit einem Wohnanteil von mindestens 60 % und einem Anteil gewerblicher Nutzung von höchstens 40 %. Lageabhängig werden entsprechende Empfehlungen für die Nutzungen der Erdgeschosszone formuliert. Auf einzelnen Grundstücken, insbesondere entlang der Friedrich-Ebert-Straße, sind Wohnflächen mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu realisieren, so dass in beiden Blöcken insgesamt ein Anteil von 15 % der Wohnflächen für Mietpreis und Belegungsbindung entsprechend den Fördervorgaben des Landes Brandenburg gewährleistet wird. Zusätzlich können auf weiteren Grundstücken freiwillig Mietpreis- und Belegungsbindungen vorgesehen werden. Der Bereich östlich des Bildungsforums eignet sich für Sonderwohnformen, wie z.B. studentisches Wohnen.

3. Allgemeine Verfahrensgrundsätze

Aufgrund der spezifischen Erfahrungen der durchgeführten Vergabeverfahren in den Blöcken I und II wurden die Allgemeinen Verfahrensgrundsätze für die Vergabe der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke der Blöcke III und IV (**Anlage 3**) entsprechend weiterentwickelt. So soll im Unterschied zum bisherigen Verfahren bei der Zuschlagserteilung nach dem zweistufigen Auswahlverfahren vorerst nur eine befristete Anhandgabe des Grundstücks an den erstrangigen Bieter erfolgen. Erst nach Vorlage der Baugenehmigung und des qualifizierten Finanzierungsnachweises durch den Bieter innerhalb der Anhandgabefrist wird der Kaufvertrag geschlossen. Dies wird nach Überzeugung der Verwaltung die Sicherung der angebotenen Qualitäten deutlich vereinfachen.

Im Weiteren ist vorgesehen die Grundstücke in Losen zu vergeben. Die entsprechende Aufteilung der Lose ist in der Karte zu Anlage 3 dargestellt. Die übergeordnete Vorgabe ist jedoch, dass jede Parzelle für sich erkennbar und ablesbar sein und eigenständig architektonisch wahrgenommen werden soll.

4. Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung in den Grundstückspässen

Die Grundstückspässe haben sich im bisherigen Verfahren bewährt. In Weiterentwicklung der Grundstückspässe der ersten Umsetzungsstufe des Leitbautenkonzeptes wurden für die Blöcke III und IV alle konkreten Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung der Einzelparzellen in den Grundstückspässen zusammengefasst (**Anlage 4**). In den Grundstückspässen wird unterschieden zwischen Vorgaben, die zwingend einzuhalten sind, und Empfehlungen, die flexibel gehandhabt werden können.

5. Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ und SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ und SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der Blöcke III und IV geschaffen werden. Grundlage bilden die jeweiligen Blockkonzepte (**Anlage 1**), die Ziele und Leitlinien (**Anlage 2**) sowie die Vorgaben zu Nutzung und Gestaltung in den Grundstückspässen (**Anlage 4**).

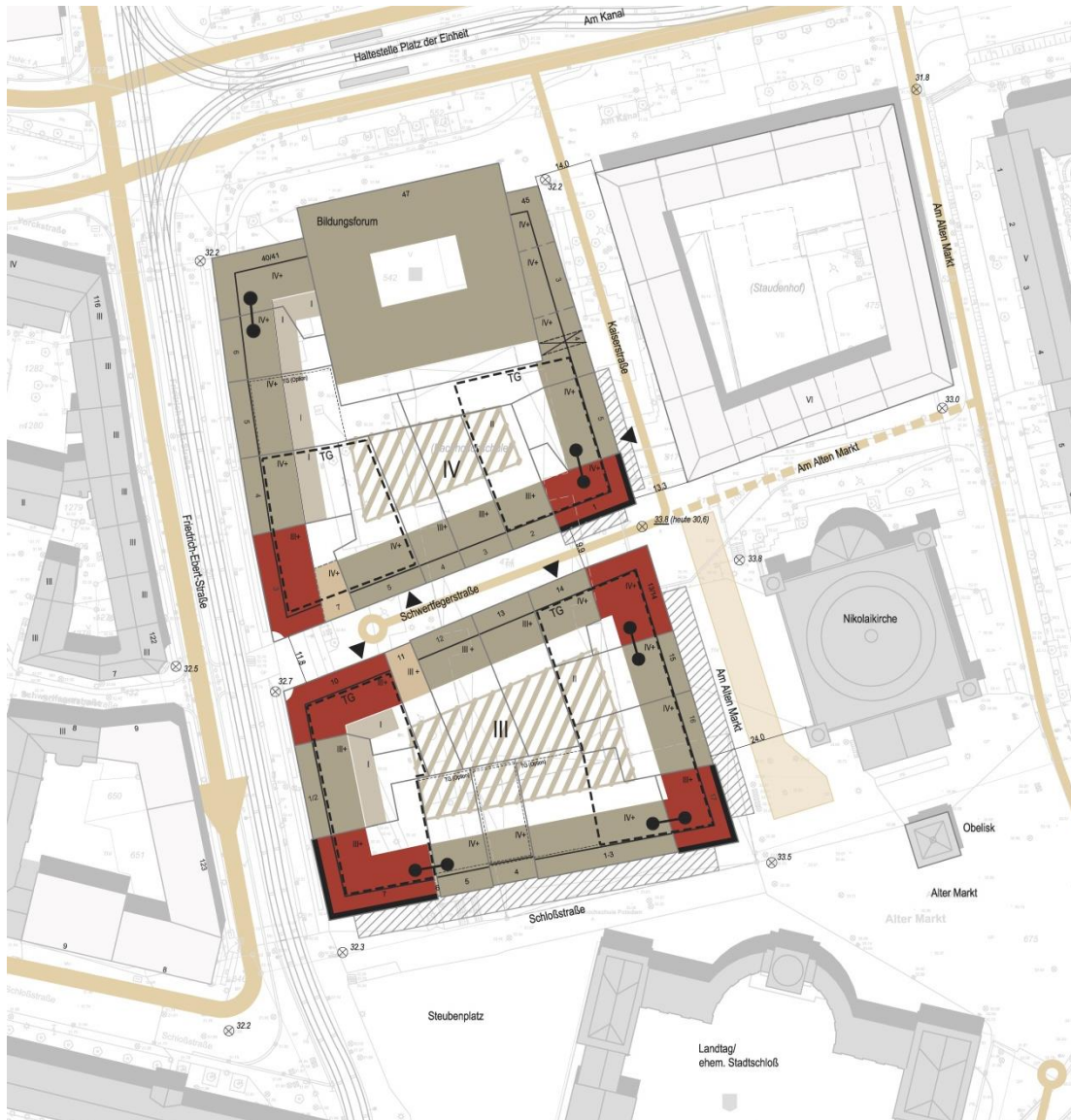
Die zusammenfassende Begründung zum jeweiligen Aufstellungsbeschluss mit Beschreibung des Geltungsbereiches, dem Planerfordernis und –zielen sowie den rechtlichen Grundlagen ist für den Bebauungsplan SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ in **Anlage 5** und für den Bebauungsplan SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ in **Anlage 6** dargestellt.










Anlagen

- Anlage 1: Blockkonzept**
 - 1.1 Städtebau
 - 1.2 Verkehrsstruktur
 - 1.3 Zuordnung förderfähige Wohnbauflächen/Sonderwohnformen
- Anlage 2: Ziele und Leitlinien**
- Anlage 3: Allgemeine Verfahrensgrundsätze**

- Anlage 4: Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung in den Grundstückspässen**
- Anlage 5: Aufstellungsbeschluss SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“**
- Anlage 6: Aufstellungsbeschluss SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“**

1.1 Städtebau



-  Hauptgebäude-Zone (mit Gestaltungsleitlinien / Leiffassaden)
-  Erweiterte Erdgeschosszone
-  Remisenzone
-  Fugenbebauung
-  Historische Parzellengrenze als Gestaltungselement/ Abgrenzung zu Fugenparzelle
-  Straßenseitiges Satteldach (35-45° Dachneigung)
-  Hofdurchgang
-  Sondernutzung im öffentlichen Raum (Außengastronomie)
-  Höhen im Bestand / Geplante Höhen (ungefähr)
-  $\frac{32.2}{33.8}$
-  Grundstücksübergreifende Nutzung zulässig (lt.Pass)
-  Straße (Kategorie 1)
-  Straße (Kategorie 2) / perspektivisch
-  Sackgasse
-  Potenzialbereich für Aufstellflächen zur Anlieferung
-  TG-Zu- und Ausfahrt
-  TG (mit Anschlussoption)
-  IV Blocknummer

1.2 Verkehrsstruktur







- Tramtrasse
- Haupterschließungsstraße
- Verkehrsberuhigter Bereich / Sackgasse
- - - Perspektivische Planung
- Übergeordneter Radweg
- Platzfläche
- Anlieferzone
- Tiefgarage / Erweiterungsoption
- ▶ kombinierte Zu- und Ausfahrt

Anzahl Stellplätze: 137 (169)

1.3 Zuordnung förderfähige Wohnbauflächen/Sonderwohnformen



-  förderfähige Wohnbauflächen
-  förderfähiger %-Anteil der geplanten GF Wohnen
-  freiwilliges Angebot an förderfähigen Wohnbauflächen
-  Sonderwohnformen (Betreutes Wohnen, Studentisches Wohnen, Boardinghouse etc.)

Ziele und Leitlinien für die Potsdamer Mitte Fortschreibung für die Blöcke III und IV

Die im Folgenden *kursiv* gesetzten Passagen entfallen, die **fett** gesetzten Passagen sind ergänzt. Damit sind die wesentlichen inhaltlichen Veränderungen als Fortschreibung dokumentiert, ausschließlich redaktionelle Anpassungen und Nummerierungsänderungen sind im Sinne der Lesbarkeit nicht gekennzeichnet.

Die folgenden Ziele und Leitlinien für die Potsdamer Mitte gelten für das Gebiet um den Alten Markt zwischen Alter Fahrt und Am Kanal sowie beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße (vgl.: Abgrenzung Untersuchungsbereich im Plan "Integriertes Leitbautenkonzept"). Sie stellen eine und in Teilen Modifikation des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 3. Mai 2006 dar, der aus dem Ergebnis der Planungs-werkstatt hervorgegangen ist und sind insofern als Ergänzung zu verstehen.

Die Ziele und Leitlinien werden für einzelne Teilgebiete im Zusammenhang mit den jeweiligen Vergabeverfahren für die Einzelgrundstücke durch den Sanierungsträger/ die Stadtverwaltung weiter konkretisiert. Die Mitwirkung der Stadtverordnetenversammlung ist im Rahmen dieser Verfahren geregelt und sichergestellt. Die Erfahrungen aus den Vergabeverfahren für die Quartiere I und II sind auszuwerten und in die weiteren Verfahren aufzunehmen.

Nach den in den Zielen, Leitlinien und Grundstückspässen genannten Vorgaben werden nach einem noch zu bestimmenden Punktesystem die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Sicherstellung der Gestaltungsqualität soll durch folgende Elemente erfolgen:

- a) Allgemeine Gestaltanforderungen für das Gesamtgebiet mit Festlegung der Leitbautenkonzeption und der städtebaulichen und gestalterischen Rahmenbedingungen.*
- b) Im Rahmen der Vergabe von Grundstücken in Teilgebieten*
 - Vorgabe der städtebaulichen Rahmenbedingungen für Teilgebiete und Gestaltvorgaben durch Grundstückspässe, in denen gebiets- und grundstücksbezogene Anforderungen benannt werden.*
 - Nachweis der architektonischen Qualifikation im Rahmen des Nachweises der fachlichen Leistungsfähigkeit in der Bewerbungsphase (erste Verfahrensstufe): Einrichtung/Hinzuziehung eines Auswahlgremiums mit Beteiligung des Gestaltungsrats bzw. von freien Architekten.*
 - Vorlage eines Entwurfs in der Angebotsphase (zweite Verfahrensstufe)*

Die Qualität des Bebauungs- und Nutzungskonzepts genießt bei der Bewertung der Angebote hohe Priorität. Die Bewertung erfolgt unter Hinzuziehung eines kompetenten Auswahlgremiums (siehe Beschlussvorlage "Allgemeine Verfahrensgrundsätze"), das die Ausloberin berät.

In den Verhandlungen der Ausloberin mit den Bietern in der engeren Wahl besteht die Chance, die Entwurfsqualität zu beeinflussen. In begründeten Einzelfällen (Humboldtstraße 1-2) kann sich die Ausloberin vorbehalten, vom Bieter, der den Zuschlag für ein Grundstück erhält, einen beschränkten Architektenwettbewerb mit max. fünf Teilnehmern zu fordern.

Sollten dann endgültige Angebote vorgelegt werden, die nicht den Anforderungen und Vorgaben der Ausschreibung entsprechen, können die Ausloberin und abschließend die SVV den Grundstücksverkauf ablehnen.

c) Nach der Erstellung des Rohbaus soll eine Kommission die Materialfarbe prüfen und abnehmen. Die Prüfung wird in der Verantwortung des Auslobers durchgeführt.

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

Die Ziele und Leitlinien wurden auf der Basis der Erfahrungen der ersten Umsetzungsstufe am Havelufer konkretisiert, weiterentwickelt und für das weitere Verfahren der zweiten Umsetzungsstufe des Leitbautenkonzeptes zur Entwicklung der Blöcke III und IV angepasst.

Z Ziele für Entwicklung der Potsdamer Mitte

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

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

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

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

Die historischen Platz- und Straßenräume der Potsdamer Mitte mit ihren begrenzenden Fassaden von internationaler Bedeutung bildeten durch geometrische Bezüge und verbindende

Gemeinsamkeiten mit Hilfe des damals üblichen Zirkelschlags eine harmonische städtebauliche Komposition, ein Werk der Stadtbaukunst von europäischer Bedeutung. Dieses Kunstwerk soll **als Komposition** möglichst weitgehend wiederhergestellt werden.

Von jedem Bauherren zu respektierende Prinzipien:

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

Z.1 Städtebau

Z.1.1

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

Z.1.2

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

Z.1.3

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

Z.1.4

Innerhalb des gegebenen städtebaulichen Rahmens können die Gebäude auch in moderner Architektur entstehen.

Innerhalb des gegebenen städtebaulichen Rahmens ist vorgesehen, dass die Gebäude ohne Leitfunktion an der Friedrich-Ebert-Straße, der Schwertfegerstraße und der Kaiserstraße in zeitgenössischer Architektursprache entstehen sollen.

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

Z.1.5

Es sind Bebauungstypen zu entwickeln, die unter Berücksichtigung der historischen Parzellenstrukturen und der unterschiedlichen Lagequalitäten ein breites Spektrum an Wohnformen und Mischnutzungen zulassen. Eine Abkehr von den historischen Parzellenstrukturen soll nur dann zugelassen werden, wenn die gewünschte Nutzung dies erfordert und die Ver-

marktung anders nicht sichergestellt werden kann. **Die Architektur hingegen muss parzelscharf klar ablesbar bleiben.** Durch Handel, Dienstleistungen etc. soll ein Nutzungsmix entstehen, der die Lebendigkeit des Ortes fördert. Ein Anteil von rund 40 % gewerblicher Nutzung im Gesamtgebiet soll nicht überschritten werden.

Z.1.6

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

Z.1.7

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

Z.1.8.

Für die Zulässigkeit der Werbung an Gebäuden sowie für Stadtmöbel und Markisen sollen Richtlinien vorgegeben werden.

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

Z.2 Nutzungsmischung und Vermarktung

Z.2.1

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

Z.2.2

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

Z.2.3

Der Prozess der Grundstücksvergabe soll diskriminierungsfrei und transparent erfolgen, die angestrebte Qualität ist in dieser Phase abschließend sicherzustellen. Die Verfahrensstruktur für die Quartiere I und II soll auch für die zukünftige Entwicklung der Quartiere III, IV und V die Grundlage darstellen. *Das Verfahren wird jedoch die Erfahrungen bei der Entwicklung der Quartiere I und II zu berücksichtigen haben und ist ggf. aufgabenspezifisch anzupassen.*

Z.2.4

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

Z.3 Verkehr

Z.3.1

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

Z.3.2

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

Z.3.3

Die Trennwirkung von Straßen ist zu minimieren.

Z.3.4

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

L Leitlinien für die gestalterische Konzeption der Potsdamer Mitte

Präambel

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

Rahmen gebend für die städtebauliche und architektonische Entwicklung dieses Sanierungsgebietes ist deshalb die 1990 von der SVV beschlossene Wiederannäherung an den historischen Stadtgrund- und -aufriß.

Die zeitgemäße Fortentwicklung verlangt Rücksicht auf

- den historischen Baubestand (**Umgebungsschutz der Einzeldenkmale**: Nikolaikirche, Altes Rathaus, Knobelsdorffhaus, Marstall u. a.),
- auf die **bereits wieder hergestellten Fassaden des Landtagsgebäudes und der Gebäude in der Humboldtstraße (Palast Barberini und Leitfassaden Humboldtstraße 3/4)**,
- die zur **Wiederherstellung** vorgesehenen **weiteren fünf** Bürgerhausfassaden,

- die Einhaltung von Leitlinien, welche aus ortstypischen architektonischen Gestaltungsmerkmalen hergeleitet werden.

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

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

Mit den folgenden Leitlinien wird der allgemeine Rahmen für die gestalterische Konzeption formuliert. *Die Definition von konkreten Gestaltanforderungen für die einzelnen Teilbereiche und Grundstücke wird im Laufe des Prozesses im Rahmen des Vergabeverfahrens konkretisiert. Für jedes Grundstück wird ein Grundstückspass die notwendigen Gestaltanforderungen enthalten.*

Die Definition von konkreten Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen für die einzelnen Teilbereiche und Grundstücke sind Gegenstand der Grundstückspässe. Diese sind Grundlage für das Vergabeverfahren.

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

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

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

- Auf der städtebaulichen Ebene bilden sie die Eckpunkte für die Ableitung der Maßstäblichkeit.
- Auf der architektonischen Ebene setzen sie den Maßstab bezogen auf den Qualitätsanspruch und bilden die Grundlage für die gestalterischen Bezüge.
- Im räumlichen Kontext stellen sie den Zusammenhang für das Gesamtensemble her und sind damit auch Träger der Erinnerung.
- Und - dies ist für die weitere Entwicklung auch von entscheidender Bedeutung - sie bilden aufgrund ihrer baugeschichtlichen Bedeutung den ideellen Hintergrund für den Nachhaltigkeitsanspruch, der an die Neubauten und ihre Zukunftsfähigkeit gestellt wird.

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

Allgemeine Leitlinien

L.1

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

L.1.1

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

L.1.2

Es gilt folgender prinzipieller Grundsatz:

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

Der historische Straßenverlauf und die historischen Baufluchten an der Schwertfegerstraße, der Kaiserstraße, der Schloßstraße und Am Alten Markt zu berücksichtigen.

L.1.3

Für die Straßenfassaden gelten folgende Grundsätze:

L.1.3.1

Alle Gebäude sind traufständig zu bauen.

L.1.3.2

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

L.1.3.3

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

Bei den drei Fugen in den Blöcken III und IV kann davon abgewichen werden.

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

Glänzende Oberflächen wie etwa polierter Granit oder glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

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

L.1.3.4

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

L.1.3.5

Die Fensteröffnungen sollen 50 % der Fassadenfläche nicht überschreiten und hochstehend ausgebildet sein. Dies gilt nicht für die Grundstücke Schwertfegerstraße 2 bis 7 sowie 11 bis 14 und Kaiserstraße 3 bis 5. **Stark spiegelnde und reflektierende Fenstergläser sind unzulässig.**

L.1.3.6

Die Plastizität der Fassaden soll gegenüber den Leitfassaden reduzierter ausgebildet werden. Dies gilt insbesondere für Balkone und Erker. **Wesentliche und prägende horizontale Gliederungselemente von benachbarten Leitfassaden sind zu berücksichtigen.**

L.1.3.7

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

L.1.3.8

Zur Stärkung der innerstädtischen Ensemblewirkung sind naturrote, nicht engobierte oder glasierte Dachziegel zu verwenden.

L.1.3.9

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

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

Die straßenseitigen Dächer sind mit Dachschrägen zwischen 35°-45° auszubilden. Bei Neubauten mit einem Attikathema ist eine entsprechend flachere Dachneigung auszuführen. Gauben sind nicht zulässig. Straßenseitig sind entlang der Friedrich-Ebert-Straße, Schloßstraße und am Alten Markt keine Dacheinschnitte auszubilden. In der Kaiser- und Schwertfegerstraße sind Dacheinschnitte zulässig. Sie dürfen zusammen 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind zulässig, dürfen aber weder übereinander noch nebeneinander angeordnet werden (keine Paarbildung).

Technische Aufbauten und Anlagen sind auf das Minimum zu beschränken und dürfen vom Straßenraum nicht einsehbar sein. Sie sind in den Baukörper zu integrieren.

L.1.3.10

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

L.1.3.11

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

L.1.3.12

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

L.1.3.13

Werbungen sind nur in Erdgeschosszonen zulässig; sie sind den Proportionen der Fassade anzupassen und bedürfen einer grundsätzlichen Zustimmung in der Phase der Bauvorbereitung.

L. 1.3.13

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

L. 1.3.14

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

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

L.1.3.16

Werbung auf Baugerüsten kann zugelassen werden, wenn sie der beabsichtigten Gebäudenutzung dient und dazu beiträgt, die vorübergehende optische Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes zu reduzieren und die Umgebung nicht verunstaltet.

L.2

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

L.3

Die Architektur muss Rücksicht nehmen auf die umgebenden Gebäude.

L.3.1

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

L.3.2

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

L.4

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

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

L.5

Die Materialwahl soll reduziert und/oder historisch angelehnt sein.

L.5.1

Das Material von Fassade und Dach muss sich an den historischen Materialien orientieren oder ausreichend zurückhaltend gegenüber den Materialien der umgebenden Gebäude, vor allem der Gebäude mit Leitfunktion, sein. Das gilt auch für eine zurückhaltende, mit den Nachbarn abzustimmende Farbwahl der Putzfassaden.

Ergänzende Hinweise

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

Allgemeine Verfahrensgrundsätze

für die Ausschreibung/ Vergabe der im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücke in den Blöcken III und IV der Potsdamer Mitte.

Für die Ausschreibung/ Vergabe dieser Grundstücke, die sich im Treuhandvermögen der Landeshauptstadt Potsdam befinden, gelten die nachfolgenden Verfahrensgrundsätze:

1. Die Bieterwettbewerbe müssen diskriminierungsfrei, transparent und wettbewerbsfördernd sein und sicherstellen, dass:
 - die Ziele zur Wiedergewinnung der historischen Mitte bestmöglich realisiert werden,
 - Gebäude mit hoher städtebaulicher, architektonischer und Nutzungsqualität entstehen,
 - durch ein breites Spektrum an Bauherren ein vielfältiges attraktives Nutzungsangebot mit dem Schwerpunkt Wohnen realisiert wird.

2. Die Vergabeverfahren sind zweistufig und als nichtförmliche Bieterwettbewerbe zu konzipieren, um flexible Verhandlungen unter Wahrung der Zielsetzungen der Stadt zu ermöglichen.

3. Die Verfahren müssen in geeigneter und zulässiger Form die Mitwirkung von Politik und Öffentlichkeit ermöglichen, insbesondere bei:
 - der Gestaltung der Verfahrensabläufe,
 - der Formulierung der Vorgaben und Empfehlungen für die Bebauung und Nutzung,
 - der Zusammensetzung der Auswahlkommission.

4. Die Auswahlkommission, die die Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch den Sanierungsträger Potsdam (die Ausloberin), bei der Bewerberauswahl (1. Stufe) und der Bewertung der Bebauungs- und Nutzungskonzepte (2. Stufe) berät, soll wie folgt mit Stimmrecht zusammengesetzt werden:

- 1 Vertreter Sanierungsträger Potsdam GmbH	NN,
- 1 Vertreter Landeshauptstadt Potsdam (LHP)	NN,
- 2 Vertreter Gestaltungsrat der LHP	NN,
- 4 externe Experten	NN,
- je 1 Vertreter, der in der SVV vertretenen Fraktionen (derzeit 7 Fraktionen)	NN.

5. Auswahlkriterien und deren Gewichtung:
 - a. Auswahlkommission und Ausloberin müssen sich bei der Bewerber- bzw. Angebotsbewertung im Rahmen der Interessenbekundung an nachfolgende Auswahlkriterien (mit Gewichtung) halten:

- fachliche, technische Leistungsfähigkeit	(35%)
- finanzielle Leistungsfähigkeit	(35%)
- vorgabengerechtes Nutzungskonzept	(30%)

Die Auswahlkommission empfiehlt der Ausloberin, welche Bieter zur Abgabe eines indikativen Angebotes aufgefordert werden sollen.

b. Die Bewertung der indikativen Angebote erfolgt nach folgenden Auswahlkriterien (mit Gewichtung):

- Qualität des Bebauungs- und Nutzungskonzepts (60%)
- Höhe des Kaufpreisgebots (40%)

Die Auswahlkommission formuliert Auflagen für das Verhandlungsverfahren.

c. Auf der Grundlage der Verhandlungen werden durch die Bieter die endgültigen Angebote vorgelegt, entsprechend der oben genannten Kriterien durch die Auswahlkommission erneut bewertet und Vergabeempfehlungen an die Ausloberin gegeben.

Dem Bebauungs- und Nutzungskonzept, insbesondere in gestalterischer Qualität, ist dabei eine hohe Priorität zuzuordnen. Die Ausloberin und abschließend die Stadtverordnetenversammlung können das Vergabeverfahren aufheben, wenn die Angebote nicht die geforderten Qualitäten bzw. nicht akzeptable Kaufpreise enthalten. Die Einhaltung des Beihilfeverbotes wird durch die wettbewerbliche Ausgestaltung der Verfahren sichergestellt.

6. Die Grundstücksvergabe erfolgt in Losen. Die Vergabe von mehreren benachbarten Losen an einen Bieter ist ausgeschlossen. In jedem Fall sind unterschiedliche grundstücksbezogene Gestaltungsvorschläge gemäß Grundstückspass gefordert, die ein differenziertes Stadtbild sicherstellen.

Nach Zuschlagsempfehlung durch die Auswahlkommission wird mit dem jeweils erstrangigen Bieter pro Los ein befristeter Anhandgabevertrag (mit einer bei Kauf zu verrechnenden Anhandgabegebühr von 5% des Kaufpreisgebotes) geschlossen mit der Auflage, in der Anhandgabefrist die Baugenehmigung und den qualifizierten Finanzierungsnachweis beizubringen.

7. In den Anhandgabeverträgen ist durch Verankerung von Rücktrittsrechten und in den Kaufverträgen durch Vertragsstrafen die Realisierung der ausgewählten Bebauungsvorschläge zu sichern. Weitere Regelungen zur Sicherung von Gestaltungsvorgaben und Nutzungen können vorgesehen werden, wenn dies wegen deren besonderer Bedeutung geboten erscheint. Der Abschluss der Anhandgabeverträge steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung.

8. Der Abschluss eines Kaufvertrages erfolgt nach fristgerechter Erfüllung der Anhandgabevereinbarungen. Ein Beschluss der SVV zum Kaufvertrag ist dabei nur noch erforderlich, wenn der Anhandgabebegünstigte nicht Kaufvertragspartei ist.

9. Die Kontrolle der Umsetzung der Auflagen des Kaufvertrages erfolgt durch eine laufende Bauqualitätskontrolle bis zur Bauabnahme.

Allgemeine Verfahrensgrundsätze

zu Anlage 3



16 Los mit Nummer

(Grundlage: Städtebaulicher Entwurf, Planergemeinschaft)



Block III

Grundstückspass "Friedrich-Ebert-Straße 1-2"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.



Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer		"Friedrich-Ebert-Straße 1-2"	
Grundstücksgröße (ca.)		522 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)		300 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit VH: III+)		Vorderhaus: 1.040 qm EG im Hofbereich: 110 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)		22,8 m	
Grundstückstiefe (ca.)		29,9 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude		—	
Nutzung		MI; Mietpreis- und Belegungsbindung	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion	
		Leitbau	
		Leitfassade	
		Gestaltvorgaben	

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	Mindestens 50% der BGF als Wohnnutzung; Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau für Los 1: mind. 50% der geplanten GF Wohnen		OG: Büro / Wohnen EG: Einzelhandel
Geschosshöhen	EG: mind. 4 m, OG's: mind. 3,20 m		
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 13 m	EG-Zone: max. 18 m
Fassadengestaltung	Gemäß Leitlinien Die horizontalen, verkröpften Gliederungselemente der Schloßstraße 7 dürfen nicht beeinträchtigt werden.		das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden
Flächenanteil Fensterflächen	Gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgabe		
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	Max. TH: 11,60 m Max. FH: 17,35 m	straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max. 45° Dachneigung	Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform
Dachdeckungsmaterial	Gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Hofbebauung / Hofnutzung	Gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Schwertfegerstraße 10		Erweiterte EG-Zone
Tiefgarage	Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen mit Schwertfegerstraße 10 und Schloßstraße 7 (inklusive Fuge Schloß-		

	<i>straße 6); (Zu- und Ausfahrt Tiefgarage an der Schwertfegerstraße) mit optionaler Anschlussverpflichtung gegenüber Schloßstraße 4 und 5</i>	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</i>	
Los 1	<i>zusammen mit Schwertfegerstraße 10</i>	
Besondere Hinweise	<i>- 2-Richtungs-Radverkehr neben dem Gehweg - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln Parzellenübergreifende Nutzung mit Schloßstraße 5 und 6 - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.</i>	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Angaben zu wesentlichen Gliederungselementen des Gebäudes Schloßstraße 7
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block III

Grundstückspass "Schloßstraße 7" (*Plöger'scher Gasthof*)

Stand 13.4.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

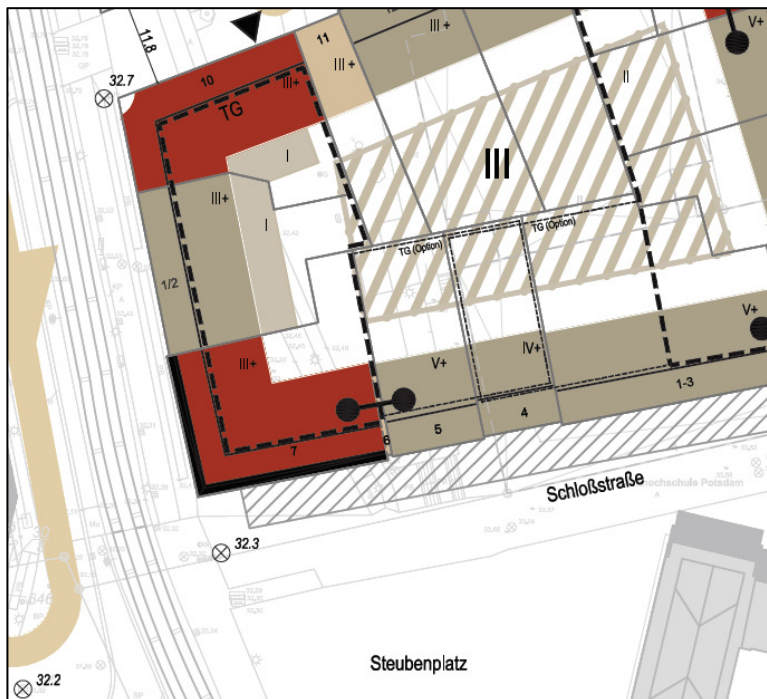


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schloßstraße 7" (Pläger'scher Gasthof)	
Grundstücksgröße (ca.)	609 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	435 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: III+)	VH: 1.520 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	F.-E.-Str.:19,8 m, Schloßstr.: 26.7 m	
Grundstückstiefe (ca.)	29,4 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	Sondernutzung auf maximal 6,00 m breitem Streifen an Schloßstraße möglich	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten		Keine Leitfunktion
		Leitbau
	x	Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung / Hinweis
Nutzung Vorderhaus		OG: Büro / Wohnen / Ausstellung EG: Einzelhandel / Gastronomie Mindestens 30% der BGF als Wohnnutzung Es ist denkbar, dass die hohen Toröffnungen durch eine Passage verbunden werden.
Geschosshöhen	Gemäß Leitlinien	
Bebauungstiefe	Vorderhaus max. 13 m	
Fassadengestaltung	gemäß Leitlinien; straßenseitig III-geschossig, hofseitig bis V Geschosse möglich Die vorgeblendete Pfeilerarchitektur der Vorderfassaden liegt vor der Bauflucht (gemäß L 1.2.2).	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Leitlinien vierflügelige Holzfenster, in Sockel und Attika zweiflügelige Holzfenster Toröffnungen: feststehender Kämpfer am Rundbogenansatz, Ausbildung eines zweiflügeligen Holztores mit Oberlicht	
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	Max. TH: 14,70 m Max. FH: 17,68 m	Straßenseitig: mind. 35° Dachneigung, Firstlinie max. 5,5 m von Straßenfassade entfernt; vertieft liegende Dachflächenfenster mit Rahmen im Ziegelton; Gaupen u. Dacheinschnitte unzulässig
		Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform



Dachdeckungsmaterial	Naturrote handstrichähnliche Biberschwanzziegel (D=1,8 cm; B=15,5 cm) mit Segmentschnitt	
(Fassaden-) Material	Gemäß Leitlinien ≥ 11,5 cm Ziegelmauerwerk ≤ 2 DF; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Kalk-Zement-Putz, Körnung in oberer Decklage: ≤ 1 mm, Anstrichmaterial u. -farbe nach Vorgabe; Aus Sandstein bestehen z.B.: Grundsockel mit Postamentbasis, Pfeilerbasis mit Fensterbänken, Pfeilerkapitelle, Gurtgesims mit Balustradenbrüstung, Balkonanlage, Traufgesims u. Attika-Postamentabdeckplatten und 9 Skulpturen; Reliefs aus Stuck Lastabtragung stark ausragender Elemente ist in Unterkonstruktion (Ortbetonwand) zu berücksichtigen.	
Hofbebauung / Hofnutzung	Gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Schloßstraße 5 und 6	
Tiefgarage	Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen mit Schwertfegerstraße 10 (Einfahrt) und Friedrich-Ebert-Straße 1/2 mit optionaler Anschlussverpflichtung gegenüber Schloßstraße 4 und 5	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG	
Los 9	zusammen mit Schloßstraße 5 und 6 (Fuge)	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Die Straßenfassaden sind gemäß Leitlinie L.2 originalgetreu wiederherzustellen. - Das Grundstück tritt mindestens 40 cm aus der Bauflucht heraus; das genaue Maß des Hervortretens im Sockelbereich soll nach den aktuellen Erkenntnissen zur Zeit des Bauantrags erfolgen. Sofern vorhanden sind Rückschlüsse über archäologische Baubefunde (Fundamentreste, östliche Fassade an der Schloßstraße) zu ziehen. - Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen zu bestimmen. Die Gebäudeecke Schloßstraße/Friedrich-Ebert-Straße ist auf einer Länge von 6m gänzlich von Sondernutzung freizuhalten. - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) <p>Parzellenübergreifende Nutzung mit Schloßstraße 5 und 6 zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. 	

Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schloßstraße 6" (Fuge)	
Grundstücksgröße (ca.)	9 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	9 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+)	Vorderhaus: 40 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	0,7 m	
Grundstückstiefe (ca.)	13,0 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	Sondernutzung auf maximal 6,00 m breitem Streifen an Schloßstraße möglich	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus		<i>Ggf. besondere Nutzung des Gebäudeteils (Fuge) ansonsten wie Schloßstraße 7: Büro / Wohnen / Ausstellung / Einzelhandel / Gastronomie</i>
Geschosshöhen		
Bebauungstiefe		<i>Vorderhaus: max. 13 m</i>
Fassadengestaltung	<i>Gemäß Leitlinien Geringe Plastizität Die horizontalen, verkröpften Gliederungselemente der Schloßstraße 7 dürfen nicht beeinträchtigt werden.</i>	<i>das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden; Besondere Gestaltung erwünscht</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>Keine Vorgabe</i>	<i>Besondere Gestaltung erwünscht</i>
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>Keine Vorgabe</i>	<i>Besondere Gestaltung erwünscht</i>
Dachform / TH / FH		<i>straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°-max.45° Dachneigung</i> <i>Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform</i>
Dachdeckungsmaterial	<i>Keine Vorgabe</i>	<i>Besonderes Material zulässig (Glas, Stahl, glänzende Oberflächen)</i>
(Fassaden-)Material	<i>Gemäß Leitlinien straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme</i>	<i>Besonderes Material zulässig (Glas, Stahl, glänzende Oberflächen)</i>
Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Schloßstraße 5 und 7</i>	



Tiefgarage	<i>Gleiche Bedingungen wie Schloßstraße 7</i>	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</i>	
Los 9	<i>zusammen mit Schloßstraße 5 und 7</i>	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Die Parzelle springt etwa 30 cm aus der Bauflucht zurück - Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen zu bestimmen. - Parzellenübergreifende Nutzung mit Schloßstraße 5 und 7 zulässig - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln. - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen zu Schloßstraße 6 und 7 (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Alle bekannten Fotobefunde zur Schloßstraße 7 werden in der Phase der Anhandgabe zur Verfügung gestellt.
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block III

Grundstückspass "Schloßstraße 5"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

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

Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

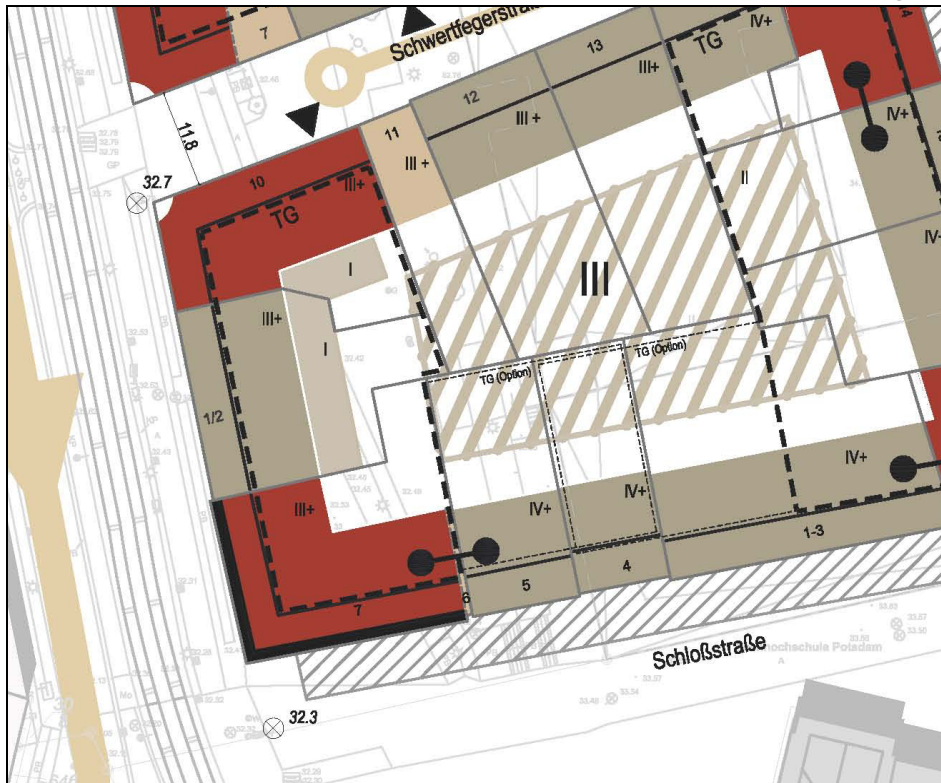
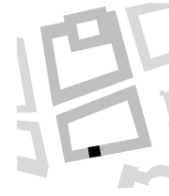


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

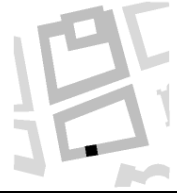
Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schloßstraße 5"	
Grundstücksgröße (ca.)	372 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	170 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca. Mindestwert) (angenommene Geschossigkeit: Vorderhaus: straßenseitig IV+ hofseitig keine Vorgabe; Hofbebauung: II)	Vorderhaus: 925 qm Hof: 100 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	12,9 m	
Grundstückstiefe (ca.)	26,1 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	Sondernutzung auf maximal 6,00 m breitem Streifen an Schloßstraße möglich	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	Mindestens 50% der BGF als Wohnnutzung		OG: Wohnen EG: Einzelhandel/ Gastronomie / Dienstleistung
Geschosshöhen	EG: mind. 4 m, OG's: mind. 3,20 m		
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 13 m	Hofbebauung: Remise
Fassadengestaltung	Gemäß Leitlinien		das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden
Flächenanteil Fensterflächen	Gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgabe		
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	Max. TH: 15,60 m Max. FH: 18,65 m	straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°-max.45° Dachneigung	Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform
Dachdeckungsmaterial	Gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; Straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Putzkörnung in oberer Decklage: ≤ 1 mm		
Hofbebauung / Hofnutzung	Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m		Remise
Tiefgarage	Optionaler Anschluss an Tiefgarage zu Schloßstraße 6 und 7 sowie Friedrich-Ebert-Straße 1/2 und Schwertfegerstraße 10 (Einfahrt); wenn TG errichtet wird besteht Anschlussver-		



	<i>pflichtung gegenüber Schloßstraße 4</i>	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstück Schloßstraße 4 in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</i>	
Los 9	<i>zusammen mit Schloßstraße 7 und 6 (Fuge)</i>	
Besondere Hinweise	<p><i>- Hof-GRZ: 0,2</i></p> <p><i>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen zu bestimmen.</i></p> <p><i>- Parzellenübergreifende Nutzung mit Schloßstraße 6 und 7 zulässig</i></p> <p><i>- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln</i></p> <p><i>- Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich)</i></p> <p><i>- Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.</i></p>	

Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block III

Grundstückspass "Schloßstraße 4"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

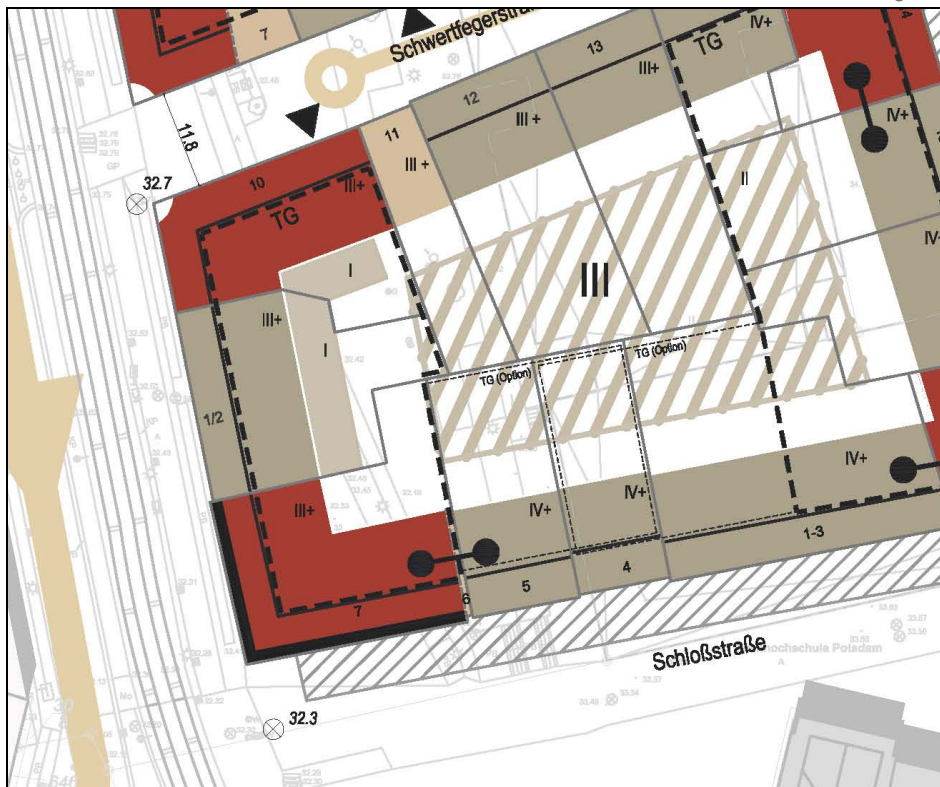


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt

Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schloßstraße 4"	
Grundstücksgröße (ca.)	317 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	140 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+, Hof: II)	Vorderhaus: 640 qm Hof: 90 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	10,9 m	
Grundstückstiefe (ca.)	25,9 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	Sondernutzung auf maximal 6,00 m breitem Streifen an Schloßstraße möglich	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Mindestens 50% der BGF als Wohnnutzung</i>		OG: Wohnen EG: Einzelhandel / Büro
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		<i>Vorderhaus: max. 13 m</i>	<i>Hofbebauung: Remise</i>
Fassadengestaltung	<i>Gemäß Leitlinien</i>		<i>das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>Gemäß Leitlinien</i>		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>keine Vorgaben</i>		
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	<i>Max. TH: 13,40 m Max. FH: 18,10m</i>	<i>straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung</i>	<i>Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform</i>
Dachdeckungsmaterial	<i>Gemäß Leitlinien</i>		
(Fassaden-)Material	<i>Gemäß Leitlinien; Straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Putzkörnung in oberer Decklage: ≤ 1 mm</i>		
Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m;</i>		<i>Remise</i>
Tiefgarage	<i>Optionaler Anschluss an Tiefgarage entweder in Richtung Westen (Schloßstraße 5) oder Osten (Schloßstraße 1-3)</i>		



Los 8		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none">- Das Grundstück springt etwa 30-50 cm aus der Bauflucht zurück- Hof-GRZ: 0,2- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen zu bestimmen.- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln- Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich)- Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.	

Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block III

Grundstückspass "Schloßstraße 1-3"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.



Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schloßstraße 1-3"	
Grundstücksgröße (ca.)	874 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	440 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+, Hof: II)	Vorderhaus: 1.970 qm Hof: 220 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	34,3 m	
Grundstückstiefe (ca.)	29,4 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	Sondernutzung auf maximal 6,00 m breitem Streifen an Schloßstraße möglich	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	Mindestens 50% der BGF als Wohnnutzung		OG: Wohnen EG: Einzelhandel / Dienstleistung
Geschosshöhen	EG: mind. 4 m, OG's: mind. 3,20 m		
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 13 m	Hofbebauung: Remise
Fassadengestaltung	Gemäß Leitlinien Großfassade über drei ehemalige Parzellen; symmetrische Gliederung durch vortretendes Risalit/Risalite Die horizontalen, verkröpften Gliederungselemente des Gebäudes Am Alten Markt 17 dürfen nicht beeinträchtigt werden.		das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden
Flächenanteil Fensterflächen	Gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgabe		
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	Max. TH: 15,40 m Max. FH: 18,50 m	Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35° - max. 45° Dachneigung	Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform
Dachdeckungsmaterial	Gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; Straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Putzkörnung in oberer Decklage: ≤ 1 mm		
Hofbebauung / Hofnutzung	Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m;		Remise



Tiefgarage	Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen mit Schwertfegerstraße 14 (Einfahrt), Am Alten Markt 13/14, 15, 16, 17; mit optionaler Anschlussverpflichtung gegenüber Schloßstraße 4	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG	
Los 7	zusammen mit Am Alten Markt 17	
Besondere Hinweise	<p>- Hof-GRZ: 0,2</p> <p>- Parzellenübergreifende Nutzung mit Am Alten Markt 17 zulässig</p> <p>- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln</p> <p>- Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich)</p> <p>- Sollte das Ergebnis der Beurteilung der Auswahlkommission keine städtebaulich-architektonisch überzeugende Lösung erbringen, behält sich die Ausloberin vor, im Rahmen des Anhandgabevertrages ein konkurrierendes Qualifizierungsverfahren zu verlangen.</p> <p>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen zu bestimmen. Die Gebäudeecke Schloßstraße/Friedrich-Ebert-Straße ist auf einer Länge von 6m gänzlich von Sondernutzung freizuhalten.</p> <p>- Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.</p>	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Angaben zu wesentlichen Gliederungselementen des Gebäudes Am Alten Markt 17
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block III

Grundstückspass "Am Alten Markt 17"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.



Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Am Alten Markt 17"	
Grundstücksgröße (ca.)	285 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	265 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: III+)	Vorderhaus: 925 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	Schloßstr.: 14,7 m, Am Alten Markt: 19,1 m	
Grundstückstiefe (ca.)	14,7 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	Sondernutzung auf maximal 6,00 m breitem Streifen Am Alten Markt und Schloßstraße möglich	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten		Keine Leitfunktion
		Leitbau
	x	Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	Mindestens 30% der BGF als Wohnnutzung	OG: Wohnen (repräsentativ) EG: Gastronomie
Geschosshöhen		
Bebauungstiefe	Vorderhaus max. 13 m	
Fassadengestaltung	gemäß Leitlinien; straßenseitig III-geschossig, Hofseitig bis V Geschosse möglich auf die Attikaabdeckplatte aufgelegte Dachrinne	
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	gemäß Leitlinien; vierflügelige Holzfenster, in Sockel und Attika zweiflügelige Holzfenster	
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	Max. TH: 15,40 m Max. FH: 18,55 m	gemäß Leitfassade nach historischem Vorbild Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien	
(Fassaden-)Material	gemäß Leitlinien straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Kalk-Zement-Putz, Putzkörnung in oberer Decklage: ≤1mm; Anstrichmaterial u. -farbe nach Vorgabe; Aus Sandstein bestehen z.B.: Grundsockel, Bossen im EG, Gurtgesims, Pfeilerbasen und -kapitelle, Traufe u. Attika-Postamentabdeckplatten und 3 Skulpturen	



	<i>Lastabtragung stark auskragender Elemente ist in Unterkonstruktion (Ortbetonwand) zu berücksichtigen.</i>	
Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Schloßstraße 1-3</i>	
Tiefgarage	<i>Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen mit Schwertfegerstraße 14 (Einfahrt), Am Alten Markt 13/14, 15 und 16 sowie Schloßstraße 1-3 mit optionaler Anschlussverpflichtung gegenüber Schloßstraße 4</i>	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</i>	
Los 7	<i>Vergabe mit Schloßstraße 1-3</i>	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Die Straßenfassaden sind gemäß Leitlinie L.2 originalgetreu wiederherzustellen. - Das Grundstück tritt 40 cm aus der Bauflucht heraus; das genaue Maß des Hervortretens im Sockelbereich soll nach den aktuellen Erkenntnissen zur Zeit des Bauantrags festgelegt werden. Sofern vorhanden sind Rückschlüsse über archäologische Baubefunde (Fundamentreste, östliche Fassade an der Schloßstraße) zu ziehen. - Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen zu bestimmen. Die Gebäudeecke Schloßstraße/Am Alten Markt ist auf einer Länge von 6m gänzlich von Sondernutzung freizuhalten. - Parzellenübergreifende Nutzung mit Schloßstraße 1-3 zulässig - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen zu Am Alten Markt 17 (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Alle bekannten Fotobefunde zu Am Alten Markt 17 werden in der Phase der Anhandgabe zur Verfügung gestellt.
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block III

Grundstückspass "Am Alten Markt 16"

Stand 13.4.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

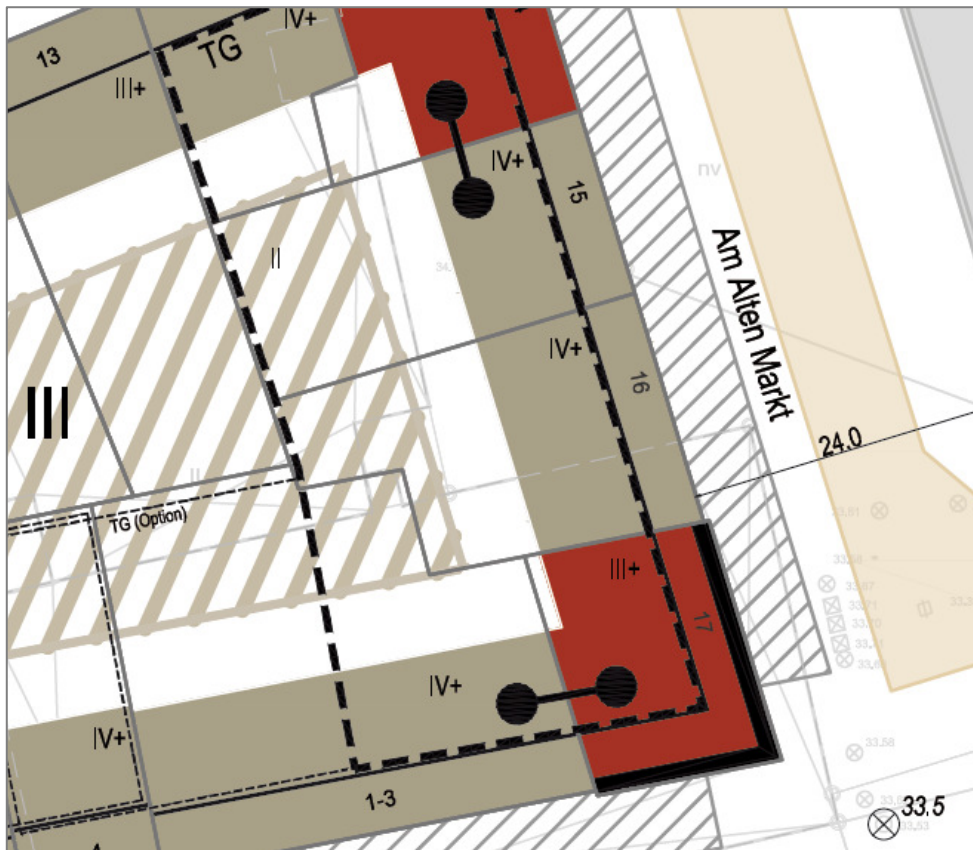


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Am Alten Markt 16"	
Grundstücksgröße (ca.)	438 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	235 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca. Mindestwert) (angenommene Geschossigkeit: Vorderhaus: straßenseitig IV+ hofseitig keine Vorgabe; Hofbebauung: II)	Vorderhaus: 1.290 qm Hof: 100 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	18,6 m	
Grundstückstiefe (ca.)	29,8 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	Sondernutzung auf maximal 6,00 m breitem Streifen Am Alten Markt möglich	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	Mindestens 50% der BGF als Wohnnutzung	OG: Wohnen / Büro EG: Gastronomie / Dienstleistung/ Einzelhandel
Geschosshöhen	EG: mind. 4 m, OG's: mind. 3,20 m	
Bebauungstiefe	Vorderhaus: max. 13 m	Hofbebauung: Remise
Fassadengestaltung	gemäß Leitlinien Die horizontalen, verkröpften Gliederungselemente des Gebäudes Am Alten Markt 17 dürfen nicht beeinträchtigt werden.	das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgaben	
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	Max. TH: 15,50 m Max. FH: 19,10 m Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung	Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform
Dachdeckungsmaterial	Gemäß Leitlinien	
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; Straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Putzkörnung in oberer Decklage: ≤ 1mm	
Hofbebauung / Hofnutzung	Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m;	Remise



Tiefgarage	<i>Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen mit Schwertfegerstraße 14 (Einfahrt), Am Alten Markt 13/14, 15 und 17 sowie Schloßstraße 1-3; mit optionaler Anschlussverpflichtung gegenüber Schloßstraße 4</i>	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</i>	
Los 6		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden) - Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen zu bestimmen. - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Angaben zu wesentlichen Gliederungselementen des Gebäudes Am Alten Markt 17
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Am Alten Markt 15"	
Grundstücksgröße (ca.)	442 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	195 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca. Mindestwert) (angenommene Geschossigkeit: Vorderhaus: straßenseitig IV+ hofseitig keine Vorgabe; Hofbebauung: II)	Vorderhaus: 1.065 qm Hof: 125 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	14,9 m	
Grundstückstiefe (ca.)	30,1 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	Sondernutzung auf maximal 6,00 m breitem Streifen Am Alten Markt möglich	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Mindestens 50% der BGF als Wohnnutzung</i>		<i>OG: Wohnen EG: Gastronomie/ Dienstleistung/ Einzelhandel; Freiwilliges Angebot an mitpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau</i>
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		<i>Vorderhaus: max. 13 m</i>	<i>Hofbebauung: Remise</i>
Fassadengestaltung	<i>gemäß Leitlinien</i>		<i>das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>gemäß Leitlinien</i>		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>keine Vorgaben</i>		
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	<i>Max. TH: 15,30 m Max. FH: 19,50 m</i>	<i>Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung</i>	<i>Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform</i>
Dachdeckungsmaterial	<i>Gemäß Leitlinien</i>		
(Fassaden-)Material	<i>Gemäß Leitlinien; Straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Putzkörnung in oberer Decklage: ≤ 1 mm</i>		
Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m; Gemeinsame Freiflächengestaltung und - nutzung mit Am Alten Markt 13/14</i>		



Tiefgarage	<i>Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen mit Schwertfegerstraße 14 (Einfahrt), Am Alten Markt 13/14, 16 und 17 sowie Schloßstraße 1–3</i>	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</i>	
Los 5	<i>zusammen mit Am Alten Markt 13/14 und Schwertfegerstraße 14</i>	
Besondere Hinweise	<p><i>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen zu bestimmen.</i></p> <p><i>- Parzellenübergreifende Nutzung mit Am Alten Markt 13/14 zulässig</i></p> <p><i>- Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden)</i></p> <p><i>- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln</i></p> <p><i>- Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.</i></p>	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block III

Grundstückspass "Am Alten Markt 13-14"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.



Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Am Alten Markt 13-14"	
Grundstücksgröße (ca.)	364 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	315 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+)	VH: 1.410 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	Am Alten Markt: 21,6 m, Schwertfegerstr.: 15,9 m	
Grundstückstiefe (ca.)	20,7 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	Sondernutzung auf maximal 6,00 m breitem Streifen (nur bei Nummer 14, südl. Hälfte)	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten		Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
	x	Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

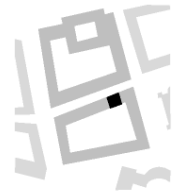
	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	Mindestens 30% der BGF als Wohnnutzung	OG: Wohnen / Büro EG: Gastronomie/ Einzelhandel; Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau
Geschosshöhen		
Bebauungstiefe	Vorderhaus: max. 13 m	
Fassadengestaltung	Dreigliedrige Fassade mit Mittelrisalit zum Alten Markt; Gurtgesims über dem Erdgeschoss, Hauptgesims über dem Mezzaningeschoss; 4. Geschoss als Vollgeschoss, darüber Gesims und niedrige Attika; Interpretation der Relieftafel (lagegetreu); Betonung der Attika in der Mittelachse, auf die Attikaabdeckplatte aufgelegte Dachrinne	Interpretation / Zitat / Rekonstruktion der Sandsteingruppe auf der Attika
Flächenanteil Fensterflächen	Gemäß Leitlinien	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	Holzfenster im stehenden Format Mindestens zweiflügelige Fenster	
Dachform / TH / FH	TH: 16,35 m FH: 21,85 m / FH in Ri. Schwertfegerstraße: 20,55 m	Straßenseitig: mind. 35° Dachneigung, Firstlinie max. 5,5 m von Straßenfassade entfernt; vertieft liegende Dachflächenfenster mit Rahmen im Ziegelton; Gaupen u. Dacheinschnitte unzulässig
Dachdeckungsmaterial	Naturrote handstrichähnliche Biberschwanzziegel (D=1,8 cm; B=15,5 cm) mit Segmentschnitt	Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform
(Fassaden-) Material	Gemäß Leitlinien ≥ 11,5 cm Ziegelmauerwerk ≤ 2 DF; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Kalk-Zement-	



	<i>Putz, Körnung in oberer Decklage: ≤ 1 mm, Anstrichmaterial u. -farbe nach Vorgabe; Aus Sandstein: Sockel, Außentrepfen, Hauptgesims, Traufe unter Attika, Attikaabdeckplatten, Relief, Skulpturenpaar</i>	
Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Am Alten Markt 15</i>	
Tiefgarage	<i>Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen mit Schwertfegerstraße 14 (Einfahrt), Am Alten Markt 15, 16 und 17 sowie Schloßstraße 1-3; mit optionaler Anschlussverpflichtung gegenüber Schloßstraße 4</i>	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</i>	
Los 5	<i>zusammen mit Am Alten Markt 15 und Schwertfegerstraße 14</i>	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Parzellenübergreifende Nutzung mit Am Alten Markt 15 zulässig</i> - <i>Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln</i> - <i>Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen zu bestimmen. Die Gebäudeecke Schwertfegerstraße/Am Alten Markt ist auf einer Länge von 6m gänzlich von Sondernutzung freizuhalten.</i> - <i>Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.</i> 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block III

Grundstückspass "Schwertfegerstraße 14"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

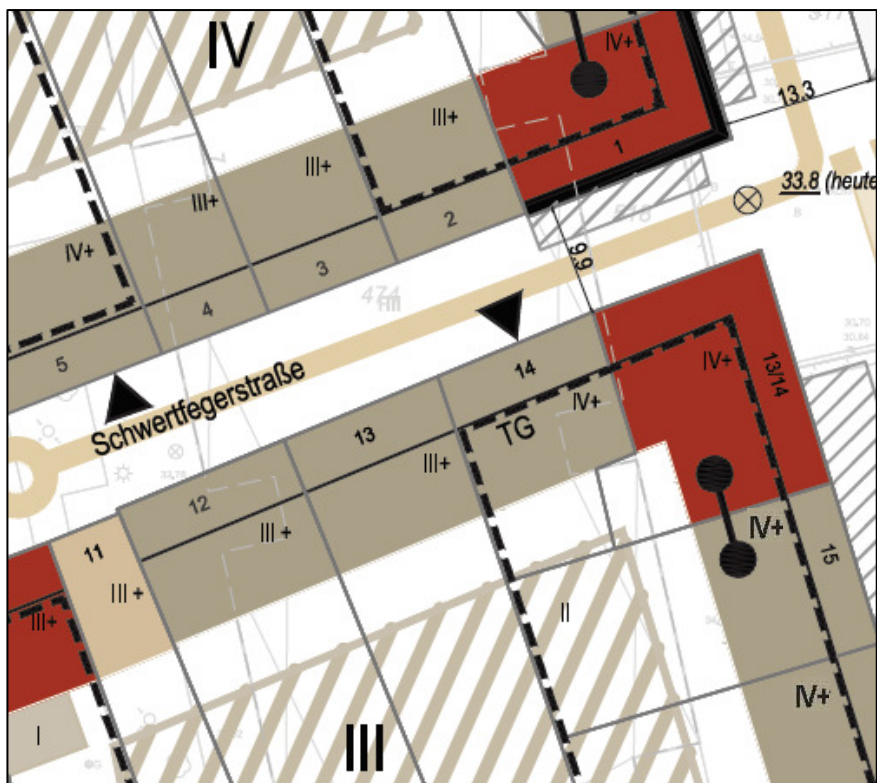


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

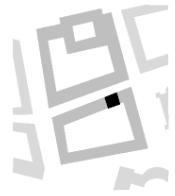
Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schwertfegerstraße 14"	
Grundstücksgröße (ca.)	260 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	190 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+)	Vorderhaus: 860 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	14,9 m	
Grundstückstiefe (ca.)	20,4 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

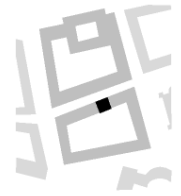
	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Mindestens 75% der BGF als Wohnnutzung</i>		<i>OG / EG: Wohnen / Büro / Atelier; Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau</i>
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		<i>Vorderhaus: max. 13 m</i>	
Fassadengestaltung	<i>gemäß Leitlinien</i>		<i>das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>gemäß Leitlinien</i>		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>keine Vorgaben</i>		
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	<i>Max. TH: 12,80 m Max. FH: 14,60 m</i>	<i>straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung</i>	<i>Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform</i>
Dachdeckungsmaterial	<i>Gemäß Leitlinien</i>		
(Fassaden-)Material	<i>Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme</i>		
Hofbebauung / Hofnutzung			
Tiefgarage	<i>Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen (inkl. Einfahrt) mit Am Alten Markt 13/14, 15, 16 und 17 sowie Schloßstraße 1-3; mit optionaler Anschlussverpflichtung gegenüber Schloßstraße 4</i>		



Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>Unterbringung der Zu- und Ausfahrt Tiefgarage, Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</i>	
Los 5	<i>zusammen mit Am Alten Markt 13/14 und 15</i>	
Besondere Hinweise	<i>- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.</i>	

Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block III

Grundstückspass "Schwertfegerstraße 13"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

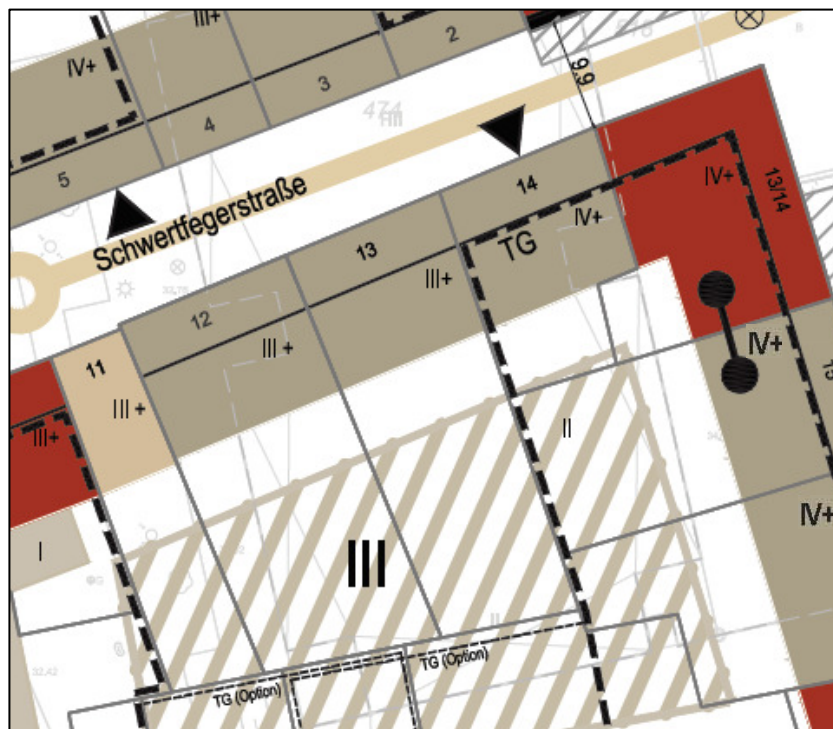


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

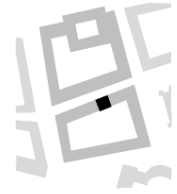
Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schwertfegerstraße 13"	
Grundstücksgröße (ca.)	512 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	190 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: III+, Hof: II)	Vorderhaus: 650 qm Hof: 160 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	14,8 m	
Grundstückstiefe (ca.)	39,1 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

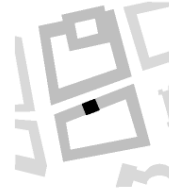
	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	Mindestens 75% der BGF als Wohnnutzung		OG / EG: Wohnen / Büro / Atelier; Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 13 m	Hofbebauung: Remise
Fasadengestaltung	gemäß Leitlinien		das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgabe		
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	Max. TH: 11,10 m Max. FH: 13,60 m	Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung	Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Hofbebauung / Hofnutzung	Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m;		
Tiefgarage	Verzicht auf eigene TG, ggf. Anmietung von Stellplätzen in TG auf anderen Grundstücken		
Los 4			



Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none">- Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden)- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln- Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich)- Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.
---------------------------	---

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block III

Grundstückspass "Schwertfegerstraße 12"

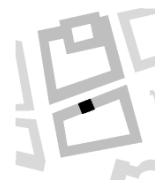
Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.



Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

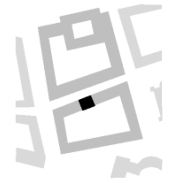
Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schwertfegerstraße 12"	
Grundstücksgröße (ca.)	555 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	210 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: III+; Hof: II)	Vorderhaus: 730 qm Hof: 175 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	16,0 m	
Grundstückstiefe (ca.)	37,0 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

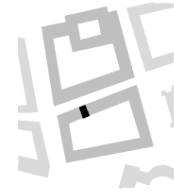
	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	Mindestens 75% der BGF als Wohnnutzung		OG / EG: Wohnen / Büro / Atelier; Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 13 m	Hofbebauung: Remise
Fassadengestaltung	gemäß Leitlinien		das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgabe		
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	Max. TH: 9,30 m Max. FH: 13,30 m	straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung	Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Hofbebauung / Hofnutzung	Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m;		
Tiefgarage	Verzicht auf eigene TG, ggf. Anmietung von Stellplätzen in TG auf anderen Grundstücken		
Los 3			



Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none">- Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden)- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln- Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich)- Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.
---------------------------	---

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block III

Grundstückspass "Schwertfegerstraße 11"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

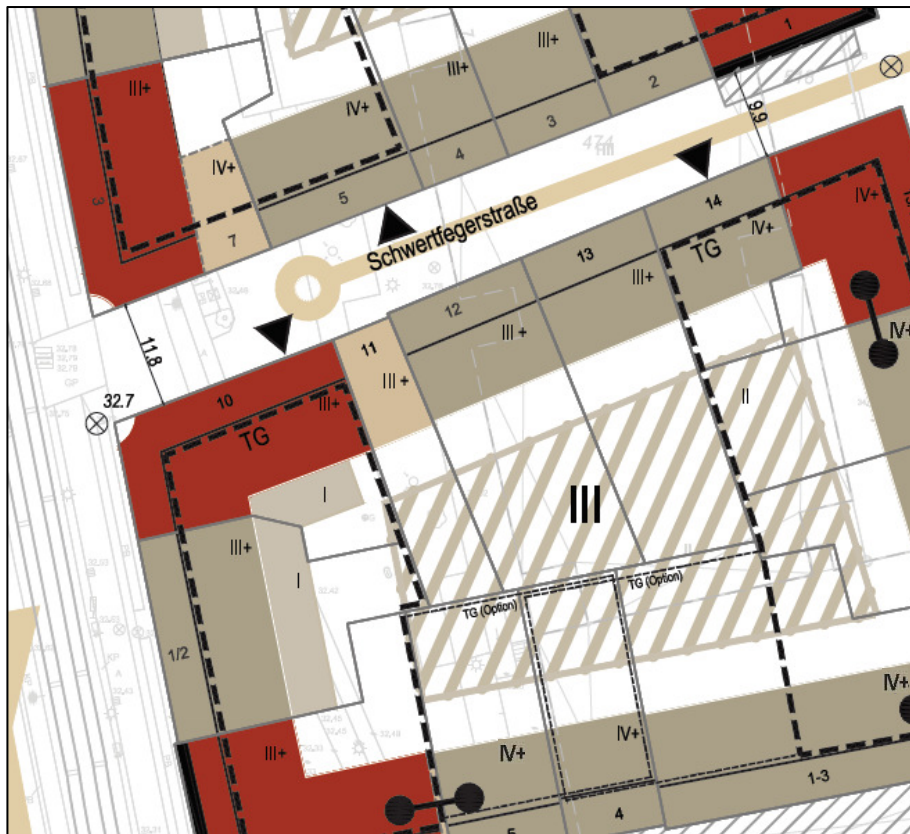


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt

Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schwertfegerstraße 11" (Fuge)	
Grundstücksgröße (ca.)	242 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	90 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit VH: III+, Hof: II)	Vorderhaus: 320 qm Hof: 75 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	6,7 m	
Grundstückstiefe (ca.)	29,9 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	—	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus			- Wohnnutzung - Besondere Nutzung der Fuge: öffentliche Nutzung; Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 13 m	Hofbebauung: Remise
Fassadengestaltung	Gemäß Leitlinien Geringe Plastizität		das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden; Besondere Gestaltung erwünscht
Flächenanteil Fensterflächen	Keine Vorgabe		Besondere Gestaltung erwünscht
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	Keine Vorgabe		Besondere Gestaltung erwünscht
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	Max. TH: 9,45 m Max. FH: 14,95 m	Oberkante Gebäude mindestens 4 m von Straßenflucht zurück	Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform
Dachdeckungsmaterial	Keine Vorgabe		Besonderes Material zulässig (Glas, Stahl, glänzende Oberflächen)
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		Besonderes Material zulässig (Glas, Stahl, glänzende Oberflächen)
Hofbebauung / Hofnutzung	Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m		
Tiefgarage	Verzicht auf eigene TG, ggf. Anmietung von Stellplätzen in TG auf anderen Grundstücken		



Los 2		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none">- Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden)- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln- Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich)- Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block III

Grundstückspass "Schwertfegerstraße 10"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.



Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schwertfegerstraße 10"	
Grundstücksgröße (ca.)	487 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	370 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: III+)	Vorderhaus: 1.280 qm EG im Hofbereich: 55 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	Schwertfegerstr.: 26,0 m, F-E-Str.: 13,4 m	
Grundstückstiefe (ca.)	28,2 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI; Mietpreis- und Belegungsbindung	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten		Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
	x	Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

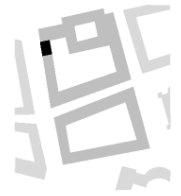
	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Mindestens 30% der BGF als Wohnnutzung; Nachweis für Los 1 von 50% der Flächen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß Förderrichtlinie des Landes Brandenburg</i>	OG: Wohnen / Büro EG: Einzelhandel / Dienstleistung
Geschosshöhen		
Bebauungstiefe	Vorderhaus: max. 13 m	EG-Zone: max. 18 m
Fassadengestaltung	<i>Gemäß Leitlinien; Durchgängige erhabene Fensterbrüstung zwischen Erdgeschoss und Beletage; Gurtgesims und kräftiges Hauptgesims in 12,5 m Höhe; Ausbildung einer Attika; Ausbildung der konkaven Ecke nach historischem Vorbild; an der Straßenecke im 1. OG ist ein Balkon auszubilden; Einheitliche Architektur an Friedrich-Ebert- und Schwertfegerstraße auf die Attikaabdeckplatte aufgelegte Dachrinne</i>	<i>Klarer Bezug zu „Ensemble“ Acht-Ecken soll erkennbar sein. Farbkonzept in Anlehnung an Schwertfegerstraße 7 und 9</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>gemäß Leitlinien Fenster sind einzeln, mit gleichmäßigem Abstand und axial anzuordnen. Keine Paarbildung</i>	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>Holzfenster im stehenden Format; Mindestens zweiflügelige Fenster</i>	
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	<i>Max. TH: 13,11 m Max. FH: 16,57 m</i>	<i>Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung, im Abgleich mit Bestandsgebäude</i>
		<i>Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform</i>



		Schwertfegerstr. 7	
Dachdeckungsmaterial	Gemäß Leitlinien; Biberschwanzziegel		
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Aus Sandstein: Sockel, Außentreppe, Hauptgesims, Balkonplatte; Fenster aus Holz mit vertikaler Teilung		
Hofbebauung / Hofnutzung	Gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Friedrich-Ebert-Straße 1/2		Erweiterte EG-Zone
Tiefgarage	Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen (inkl. Einfahrt) mit Friedrich-Ebert-Straße 1/2 und Schloßstraße 7 (inklusive Fuge Schloßstraße 6); mit optionaler Anschlussverpflichtung gegenüber Schloßstraße 4		
Durchwegung / Dienstbarkeiten	Unterbringung der Zu- und Ausfahrt Tiefgarage, Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG		
Los 1	zusammen mit Friedrich-Ebert-Straße 1/2		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. 		

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block IV

Grundstückspass "Friedrich-Ebert-Straße 6"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

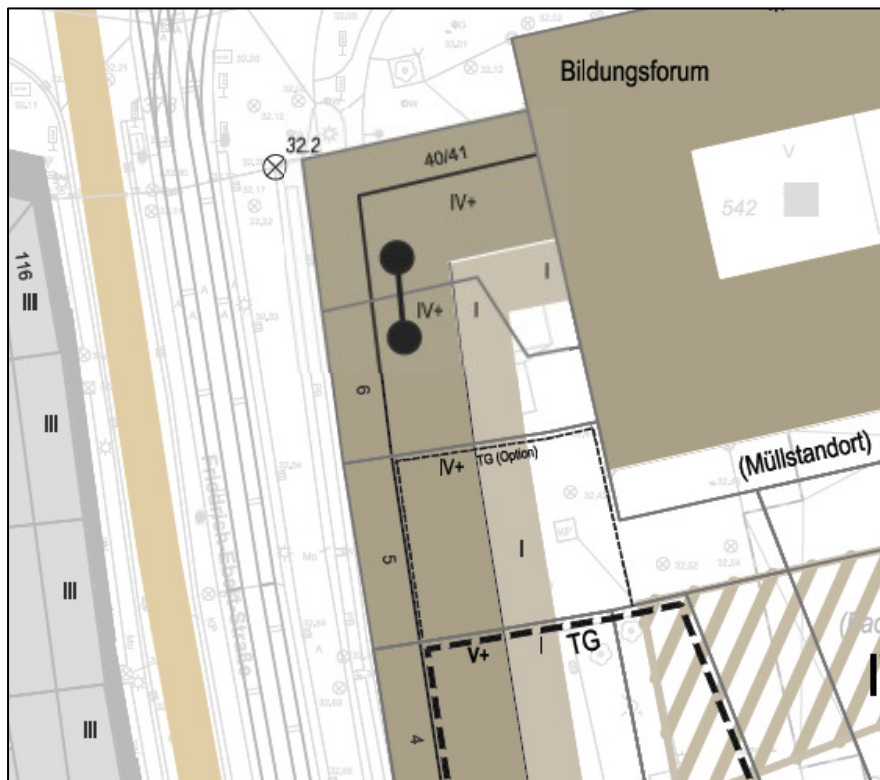


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Friedrich-Ebert-Straße 6"	
Grundstücksgröße (ca.)	330 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	200 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+)	VH: 905 qm EG im Hofbereich: 70 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	15,0 m	
Grundstückstiefe (ca.)	25,4 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI; Mietpreis- und Belegungsbindung	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Nachweis für Los 10 von 100% der Flächen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß Förderrichtlinie des Landes Brandenburg</i>		<i>Sonderwohnen (z.B. Studenten, betreutes Wohnen)</i>
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		<i>Vorderhaus: max. 13 m</i>	<i>EG-Zone: max. 18 m</i>
Fassadengestaltung	<i>gemäß Leitlinien</i>		<i>das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>gemäß Leitlinien</i>		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>keine Vorgaben</i>		
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	<i>Max. TH: 12,75 m Max. FH: 18,00 m</i>	<i>Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung</i>	<i>Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform</i>
Dachdeckungsmaterial	<i>gemäß Leitlinien</i>		
(Fassaden-)Material	<i>Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme</i>		
Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Am Kanal 40/41</i>		<i>Erweiterte EG-Zone</i>
Stellplätze in TG	<i>Verzicht auf eigene TG, ggf. Anmietung von Stellplätzen in TG auf anderen Grundstücken</i>		



Los 10	zusammen mit Am Kanal 40, 41 (Fuge)	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - 2-Richtungs-Radverkehr neben dem Gehweg - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Parzellenübergreifende Nutzung mit Am Kanal 40/41 zulässig - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block IV

Grundstückspass "Friedrich-Ebert-Straße 5"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

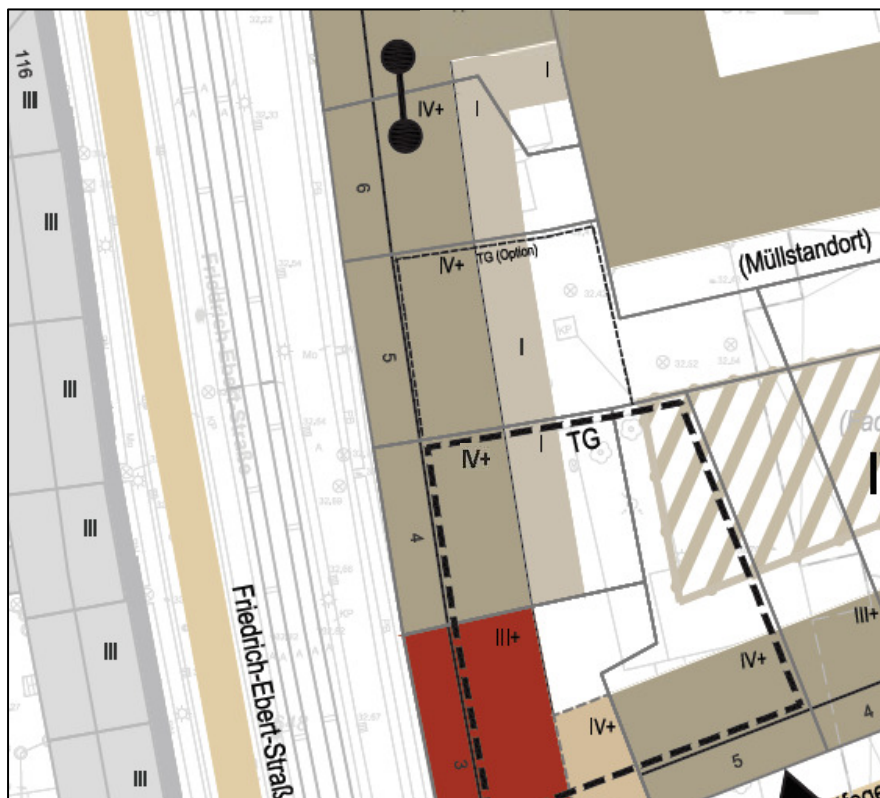


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Friedrich-Ebert-Straße 5"	
Grundstücksgröße (ca.)	601 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	240 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+)	VH: 1.085 qm EG im Hofbereich: 85 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	18,6 m	
Grundstückstiefe (ca.)	21,3 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI; Mietpreis- und Belegungsbindung	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

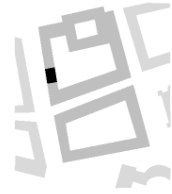
	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Mindestens 40% der BGF als Wohnnutzung; Nachweis von 100% der Flächen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß Förderrichtlinie des Landes Brandenburg</i>		<i>OG: Wohnen / Büro EG: Einzelhandel</i>
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		<i>Vorderhaus: max. 13 m</i>	<i>EG-Zone: max. 18 m</i>
Fassadengestaltung	<i>gemäß Leitlinien</i>		<i>das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>gemäß Leitlinien</i>		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>keine Vorgaben</i>		
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	<i>Max. TH: 14,20 m Max. FH: 19,20 m</i>	<i>Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung</i>	<i>Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform</i>
Dachdeckungsmaterial	<i>gemäß Leitlinien</i>		
(Fassaden-)Material	<i>Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme</i>		
Hofbebauung / Hofnutzung			<i>Erweiterte EG-Zone</i>
Tiefgarage	<i>Optionaler Anschluss an Tiefgarage zu Schwertfegerstraße 5 (Einfahrt) und 7 sowie Friedrich-Ebert-Straße 3 und 4</i>		



Los 11		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none">- 2-Richtungs-Radverkehr neben dem Gehweg- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln- Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich)- Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block IV

Grundstückspass "Friedrich-Ebert-Straße 4"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

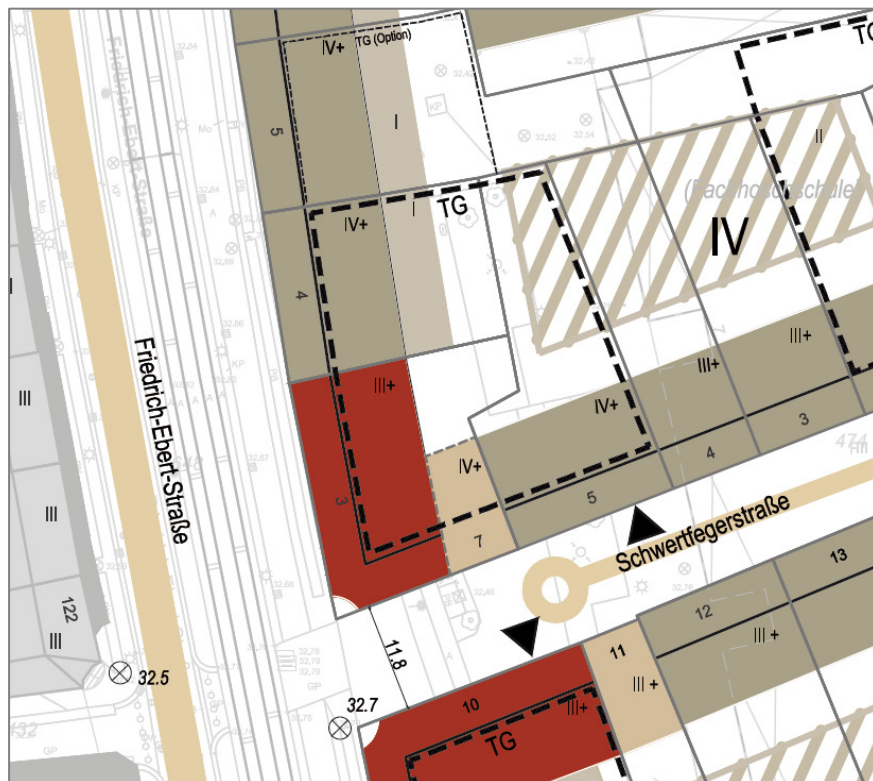


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Friedrich-Ebert-Straße 4"	
Grundstücksgröße (ca.)	433 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	240 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca. Mindestwert) (angenommene Geschossigkeit: Vorderhaus: straßenseitig IV+, hofseitig keine Vorgabe)	VH: 1.310 qm EG im Hofbereich: 90 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	18,7 m	
Grundstückstiefe (ca.)	21,4 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI; Mietpreis- und Belegungsbindung	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Mindestens 40% der BGF als Wohnnutzung; Nachweis von 100% der Flächen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß Förderrichtlinie des Landes Brandenburg</i>	<i>OG: Wohnen / Büro EG: Einzelhandel</i>
Geschosshöhen		
Bebauungstiefe	Vorderhaus: max. 13 m	EG-Zone: max. 18 m
Fassadengestaltung	<i>gemäß Leitlinien</i>	<i>das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>gemäß Leitlinien</i>	
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>keine Vorgaben</i>	
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	<i>Max. TH: 15,14 m Max. FH: 17,33 m</i> <i>straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung</i>	
Dachdeckungsmaterial	<i>gemäß Leitlinien</i>	
(Fassaden-)Material	<i>Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme</i>	
Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Gemeinsame Freiflächengestaltung mit Friedrich-Ebert-Straße 3 und Schwerfegerstraße 7</i>	<i>Erweiterte EG-Zone</i>



Tiefgarage	<i>Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen mit Schwertfegerstraße 5 und 7 (Einfahrt), Friedrich-Ebert-Straße 3; mit optionaler Anschlussverpflichtung gegenüber Friedrich-Ebert-Straße 5</i>	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</i>	
Los 12		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - 2-Richtungs-Radverkehr neben dem Gehweg - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block IV

Grundstückspass "Friedrich-Ebert-Straße 3"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

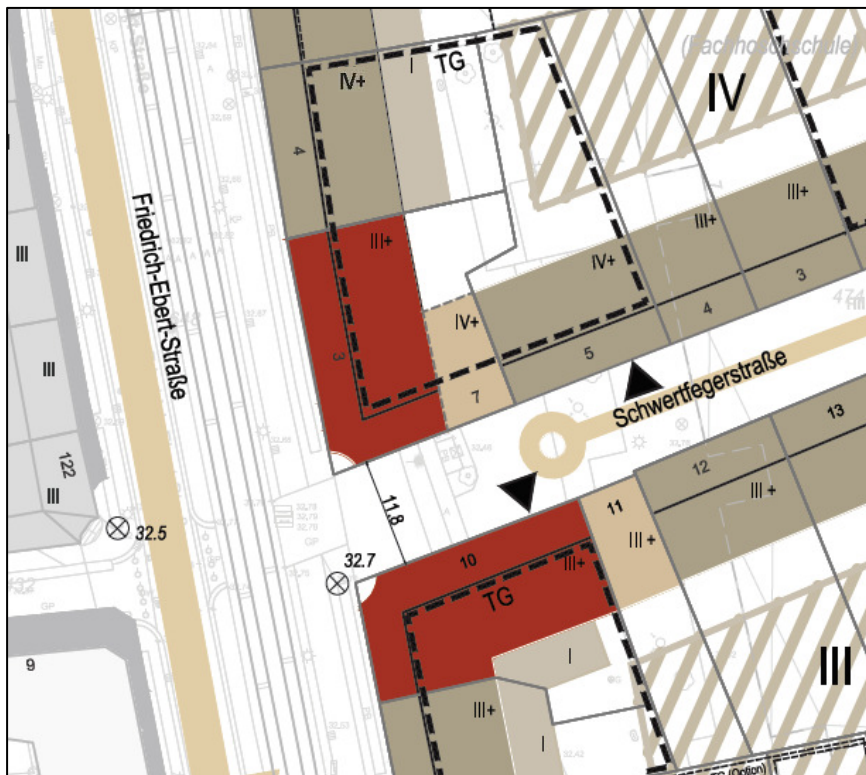


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

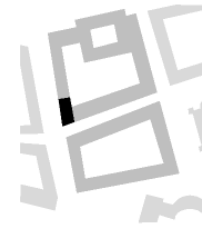
Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Friedrich-Ebert-Straße 3"	
Grundstücksgröße (ca.)	424 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	315 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: III+)	Vorderhaus: 1.100 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	F-E-Str.: 26,10 m, Schw.fegerstr.: 13,3 m	
Grundstückstiefe (ca.)	21,4 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI; Mietpreis- und Belegungsbindung	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten		Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
	x	Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	Mindestens 30% der BGF als Wohnnutzung; Nachweis für Los 13 von 100% der Flächen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß Förderrichtlinie des Landes Brandenburg		OG: Wohnen / Büro EG: Einzelhandel / Dienstleistung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau: mind. 20% der geplanten Wohnfläche
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe	Vorderhaus max. 13 m		
Fassadengestaltung	Gemäß Leitlinien; Durchgängige erhabene Fensterbrüstung zwischen Erdgeschoss und Beletage; Gurtgesims und kräftiges Hauptgesims in 12,5 m Höhe; Ausbildung einer Attika; Ausbildung der konkaven Ecke nach historischem Vorbild; an der Straßenecke im 1. OG ist ein Balkon auszubilden; Einheitliche Architektur an Friedrich-Ebert- und Schwertfegerstraße auf die Attikaabdeckplatte aufgelegte Dachrinne		Klarer Bezug zu „Ensemble“ Achtecken soll erkennbar sein. Farbkonzept in Anlehnung an Schwertfegerstraße 7 und 9
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien Fenster sind einzeln, mit gleichmäßigem Abstand und axial anzuordnen. Keine Paarbildung		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	Holzfenster im stehenden Format Mindestens zweiflügelige Fenster		
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	Max. TH: 13,26 m Max. FH: 16,73 m	Straßenseitig: mind. 35° Dachneigung, Firstlinie max. 5,5 m von Straßenfassade entfernt; im Abgleich mit Bestandsgebäude Schwertfegerstr. 7 vertieft liegende Dach-	Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform



		flächenfenster mit Rahmen im Ziegelton;	
Dachdeckungsmaterial	Gemäß Leitlinien; Biberschwanzziegel		
(Fassaden-) Material	Gemäß Leitlinien; ≥ 11,5 cm Ziegelmauerwerk ≤ 2 DF; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Kalk-Zement-Putz, Körnung in oberer Decklage: ≤ 1 mm, Anstrichmaterial u. -farbe nach Vorgabe; Aus Sandstein: Sockel, Außentreppe, Hauptgesims, Balkonplatte; Fenster aus Holz, vertikale Teilung		
Hofbebauung / Hofnutzung	Gemeinsame Freiflächengestaltung mit Friedrich-Ebert-Straße 4, Schwertfegerstraße 5 und 7		
Tiefgarage	Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen mit Friedrich-Ebert-Straße 4, Schwertfegerstraße 7 (Fuge) und 5 (Einfahrt); mit optionaler Anschlussverpflichtung gegenüber Friedrich-Ebert-Straße 5		
Durchwegung / Dienstbarkeiten	ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG		
Los 13	zusammen mit Schwertfegerstr. 5 und 7 (Fuge)		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Zusammen mit Schwertfegerstraße 7 (Fuge) - 2-Richtungs-Radverkehr neben dem Gehweg in der Friedrich-Ebert-Straße - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. 		



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schwertfegerstraße 7" (Fuge)	
Grundstücksgröße (ca.)	89 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	89 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+)	Vorderhaus: 400 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	7,9 m	
Grundstückstiefe (ca.)	13,0 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI; Mietpreis- und Belegungsbindung	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

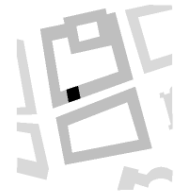
	Vorgabe	Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	Mindestens 40% der BGF als Wohnnutzung; Nachweis für Los 13 von 100% der Flächen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß Förderrichtlinie des Landes BRB	Besondere Nutzung / Fuge (ggfs: OG: Wohnen / Büro EG: Einzelhandel / Atelier)
Geschosshöhen		
Bebauungstiefe	Vorderhaus: max. 13 m	
Fassadengestaltung	Gemäß Leitlinien Geringe Plastizität	das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden; Besondere Gestaltung erwünscht
Flächenanteil Fensterflächen	Keine Vorgabe	Besondere Gestaltung erwünscht
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	Keine Vorgabe	Besondere Gestaltung erwünscht
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	Max. TH: 12,20 m Max. FH: 15,05 m Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung	Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform
Dachdeckungsmaterial	Keine Vorgabe	Besonderes Material zulässig (Glas, Stahl, glänzende Oberflächen)
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme	Besonderes Material zulässig (Glas, Stahl, glänzende Oberflächen)
Hofbebauung / Hofnutzung	gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Friedrich-Ebert-Straße 3 und 4, Schwertfegerstraße 5	
Tiefgarage	Errichtung zusammenhängender	



	<i>Tiefgaragen mit Friedrich-Ebert-Straße 3 und 4 sowie Schwertfegerstraße 5 (Einfahrt); mit optionaler Anschlussverpflichtung gegenüber Friedrich-Ebert-Straße 5</i>	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</i>	
Los 13	<i>zusammen mit Schwertfegerstraße 5 und Friedrich-Ebert-Straße 3</i>	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Fuge, zugehörig zu Friedrich-Ebert-Straße 3 - Die Leitlinien und Ziele, die sich auf die äußere Gestalt beziehen, gelten bei den Fugen nicht - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen zu Friedrich-Ebert-Straße 3 und Schwertfegerstraße 7 (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block IV

Grundstückspass "Schwertfegerstraße 5"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

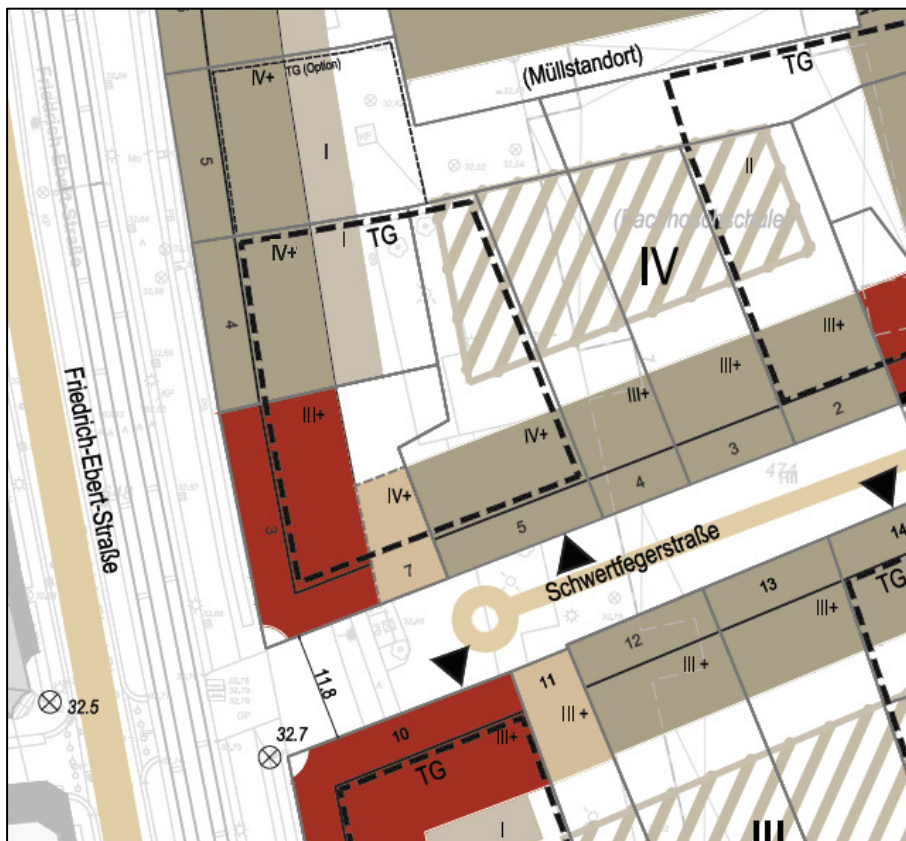


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

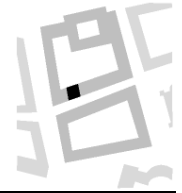
Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schwertfegerstraße 5"	
Grundstücksgröße (ca.)	504 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	235 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+, Hof: II)	VH: 1.060 qm Hof: 170 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	18,1 m	
Grundstückstiefe (ca.)	40,2 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI; Mietpreis- und Belegungsbindung	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

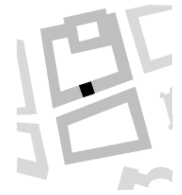
	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Mindestens 75% der BGF als Wohnnutzung; Nachweis für Los 13 von 100% der Flächen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß Förderrichtlinie des Landes Brandenburg</i>		- OG: Wohnen - EG: Einzelhandel / Atelier / Büro - Vorzugsweise Maisonettewohnungen in den OG's
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 13 m	Hofbebauung: Remise
Fasadengestaltung	gemäß Leitlinien		das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgabe		
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	Max. TH: 12,00 m Max. FH: 18,00 m	straßenseitiges Satteldach mit mind. 35° - max. 45° Dachneigung	Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Hofbebauung / Hofnutzung	Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m; Gemeinsame Freiflächengestaltung mit Friedrich-Ebert-Straße 3 und 4, Schwertfegerstraße 7		Remise: gestaltete Brandwand / untergeordnete Fenster bei Bebauung auf Grundstücksgrenze Richtung Norden
Stellplätze in TG	Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen mit Schwertfegerstraße 7, Friedrich-Ebert-Straße 3 und 4, mit optionaler		



	<i>Anschlussverpflichtung gegenüber Friedrich-Ebert-Straße 5</i>	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>Unterbringung der Zu- und Ausfahrt Tiefgarage, Dienstbarkeit für angeschlossene Tiefgaragen-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</i>	
Los 13	<i>zusammen mit Friedrich-Ebert-Straße 3 und Schwertfegerstraße 7 (Fuge)</i>	
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden) - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block IV

Grundstückspass "Schwertfegerstraße 4"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

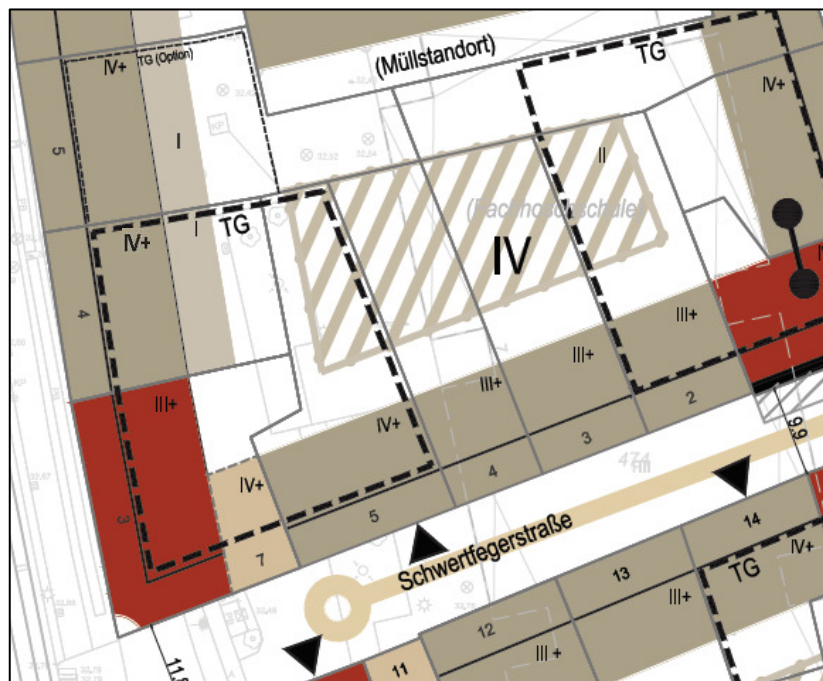


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schwertfegerstraße 4"	
Grundstücksgröße (ca.)	379 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	130 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: III+, Hof: II)	VH: 460 qm Hof: 120 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	10,1 m	
Grundstückstiefe (ca.)	32,0 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

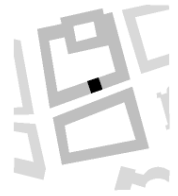
	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Mindestens 75% der BGF als Wohnnutzung</i>		<i>OG: Wohnen EG: Einzelhandel / Atelier / Büro Vorzugsweise Maisonettewohnungen in den OG's; Freiwilliges Angebot an mitpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau</i>
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		<i>Vorderhaus: max. 13 m</i>	<i>Hofbebauung: Remise</i>
Fassadengestaltung	<i>gemäß Leitlinien</i>		<i>das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>gemäß Leitlinien</i>		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>keine Vorgaben</i>		
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	<i>Max. TH: 7,90 m Max. FH: 14,25 m</i>	<i>Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung</i>	<i>Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform</i>
Dachdeckungsmaterial	<i>gemäß Leitlinien</i>		
(Fassaden-)Material	<i>gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme</i>		
Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m;</i>		<i>Remise: gestaltete Brandwand / untergeordnete Fenster bei Bebauung auf Grundstücksgrenze Richtung Norden</i>
Tiefgarage	<i>Verzicht auf eigene TG, ggf. Anmietung von Stellplätzen in TG auf anderen Grundstücken</i>		



Los 14		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none">- Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden)- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln- Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich)- Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block IV

Grundstückspass "Schwertfegerstraße 3"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

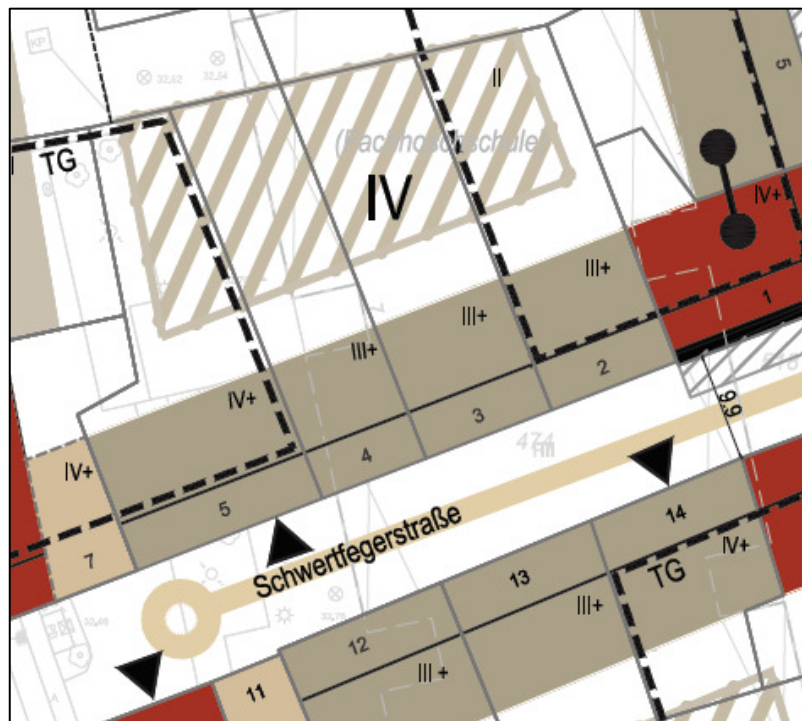
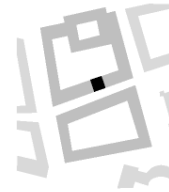


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

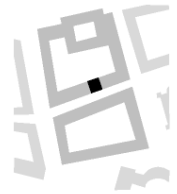
Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schwertfegerstraße 3"	
Grundstücksgröße (ca.)	(Hof: 279 qm) 438 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	160 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit VH: III+, Hof: II)	VH: 560 qm Hof: 140 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	12,3 m	
Grundstückstiefe (ca.)	30,5 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Mindestens 75% der BGF als Wohnnutzung</i>		<i>OG: Wohnen EG: Einzelhandel / Atelier / Büro Vorzugsweise Maisonettewohnungen in den OG's; Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau</i>
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		<i>Vorderhaus: max. 13 m</i>	<i>Hofbebauung: Remise</i>
Fasadengestaltung	<i>gemäß Leitlinien</i>		<i>das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>gemäß Leitlinien</i>		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>keine Vorgaben</i>		
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	<i>Max. TH: 8,92 m Max. FH: 14,25 m</i>	<i>Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°-max.45° Dachneigung</i>	<i>Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform</i>
Dachdeckungsmaterial	<i>gemäß Leitlinien</i>		
(Fassaden-)Material	<i>gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme</i>		
Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m;</i>		<i>Remise: gestaltete Brandwand / untergeordnete Fenster bei Bebauung auf Grundstücksgrenze Richtung Norden</i>



Tiefgarage	<i>Verzicht auf eigene TG, ggf. Anmietung von Stellplätzen in TG auf anderen Grundstücken</i>	
Los 15		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden) - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block IV

Grundstückspass "Schwertfegerstraße 2"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

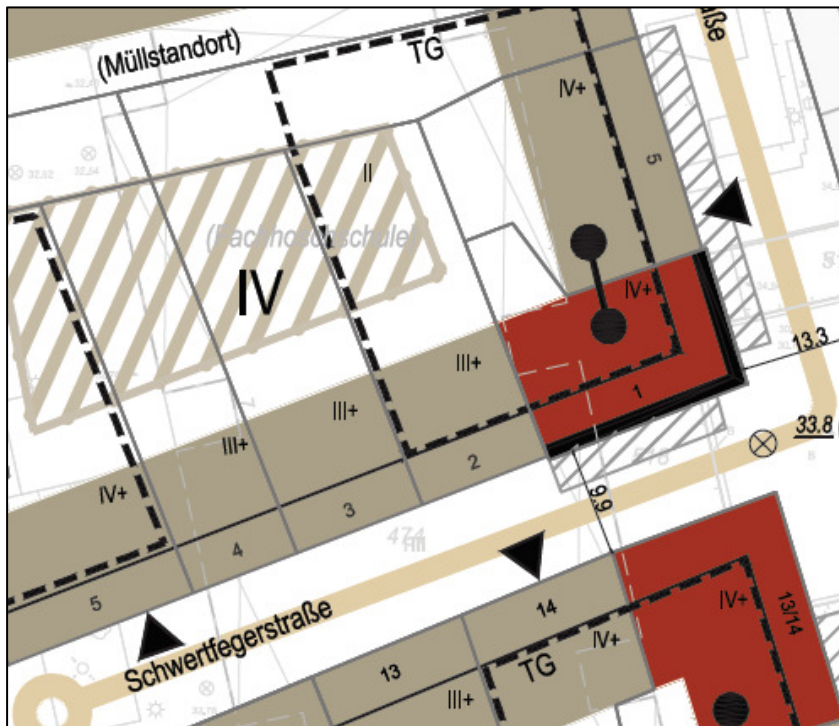


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schwertfegerstraße 2"	
Grundstücksgröße (ca.)	414 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	160 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: III+, Hof: II)	VH: 560 qm Hof: 130 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	12,3 m	
Grundstückstiefe (ca.)	28,6 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Mindestens 75% der BGF als Wohnnutzung</i>		OG: Wohnen EG: Einzelhandel / Atelier / Büro Vorzugsweise Maisonettewohnungen in den OG's; Freiwilliges Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau
Geschosshöhen	<i>EG: mind. 4 m, OG's: mind. 3,20 m</i>		
Bebauungstiefe		<i>Vorderhaus: max 13 m</i>	<i>Hofbebauung: Remise</i>
Fassadengestaltung	<i>gemäß Leitlinien Die horizontalen, verkröpften Gliederungselemente des Gebäudes Schwertfegerstraße 1 dürfen nicht beeinträchtigt werden.</i>		<i>das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>gemäß Leitlinien</i>		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>keine Vorgaben</i>		
Dachform / Traufhöhen / Firsthöhen	<i>Max. TH: 9,48 m Max. FH: 14,81 m</i>	<i>Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung</i>	<i>Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform</i>
Dachdeckungsmaterial	<i>gemäß Leitlinien</i>		
(Fassaden-)Material	<i>gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme</i>		
Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Bebauung maximal II Geschosse; Gebäudehöhe maximal 7,50 m;</i>		<i>Remise: gestaltete Brandwand / untergeordnete Fenster bei Bebauung auf Grundstücksgrenze Richtung Norden</i>



Tiefgarage	<i>Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen Kaiserstraße 4 und 5 (Einfahrt) und Schwertfegerstraße 1</i>	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</i>	
Los 16		
Besondere Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> - Hof-GRZ: 0,2 (20 % der Hoffreifläche dürfen maximal bebaut werden) - Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich) - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen. 	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen
- Angaben zu wesentlichen Gliederungselementen des Gebäudes Schwertfegerstraße 1
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block IV

Grundstückspass "Schwertfegerstraße 1"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.



Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Schwertfegerstraße 1"	
Grundstücksgröße (ca.)	309 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	250 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+)	VH: 1.125 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	Schwertf.str.: 19,4 m, Kaiserstr.: 12,9 m	
Grundstückstiefe (ca.)	21,4 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	Sondernutzung auf maximal 3,00 m breitem Streifen an Schwertfegerstr.. und Kaiserstraße möglich	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten		Keine Leitfunktion
		Leitbau
	x	Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Mindestens 30% der BGF als Wohnnutzung</i>		OG: Wohnen / Büro EG: Gastronomie / Dienstleistung
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		<i>Vorderhaus: 13 m</i>	
Fassadengestaltung	<i>gemäß Leitlinien auf die Attikaabdeckplatte aufgelegte Dachrinne; Rinne ist hinter Vasen und Skulpturen zu führen Größe und Aufteilung der Fenster im EG sind bauzeitlich auszuführen</i>		<i>Fenster / Türen im EG können bis zum Grundsockel geführt werden.</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>gemäß Leitlinien</i>		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>gemäß Leitlinien; vierflügelige Holzfenster, in Attika zweiflügelige Holzfenster</i>		
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	<i>Max. TH: 15,94 m Max. FH: 20,75 m</i>	<i>gemäß Leitfassade nach historischen Vorbild</i>	<i>Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform</i>
Dachdeckungsmaterial	<i>gemäß Leitlinien</i>		
(Fassaden-)Material	<i>gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme; Kalk-Zement-Putz, Putzkörnung in oberer Decklage: ≤1mm; Anstrichstoff u. -farbe nach Vorgabe; Aus Sandstein bestehen z.B.: Grundsockel; Basen, Säulen, Kapitelle; Gurtgesims mit Konsolen; Traufe; Attikaabdeckplatten;</i>		



	<i>Vasen, Figureschmuck und Schlußsteinkopf über Tor; Sockel, Kapitell und Rundbogen der Tordurchfahrt Aus Stuck: Faschen, Konsolen, Baluster der Hauptgeschossfenster</i>	
Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Kaiserstraße 5</i>	
Tiefgarage	<i>Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen mit Kaiserstraße 4 und 5 (Einfahrt) sowie Schwertfegerstraße 2</i>	
Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>ggf. Dienstbarkeit für angeschlossene TG-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG</i>	
Los 17a	<i>zusammen mit Kaiserstraße 5</i>	
Besondere Hinweise	<p><i>- Die Straßenfassaden sind gemäß Leitlinie L.2 originalgetreu wiederherzustellen.</i></p> <p><i>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen zu bestimmen. Die Gebäudeecke Schwertfegerstraße/Kaiserstraße ist auf einer Länge von 6m gänzlich von Sondernutzung freizuhalten.</i></p> <p><i>- Das Grundstück tritt 40 cm aus der Bauflucht heraus; das genaue Maß des Hervortretens im Sockelbereich soll nach den aktuellen Erkenntnissen zur Zeit des Bauantrags erfolgen.</i></p> <p><i>- Parzellenübergreifende Nutzung mit Kaiserstraße 5 zulässig.</i></p> <p><i>- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln</i></p> <p><i>- Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.</i></p>	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen Schwertfegerstraße 1 (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Alle bekannten Fotobefunde zur Schwertfegerstraße 1 werden in der Phase der Anhandgabe zur Verfügung gestellt.
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block IV

Grundstückspass "Kaiserstraße 5"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

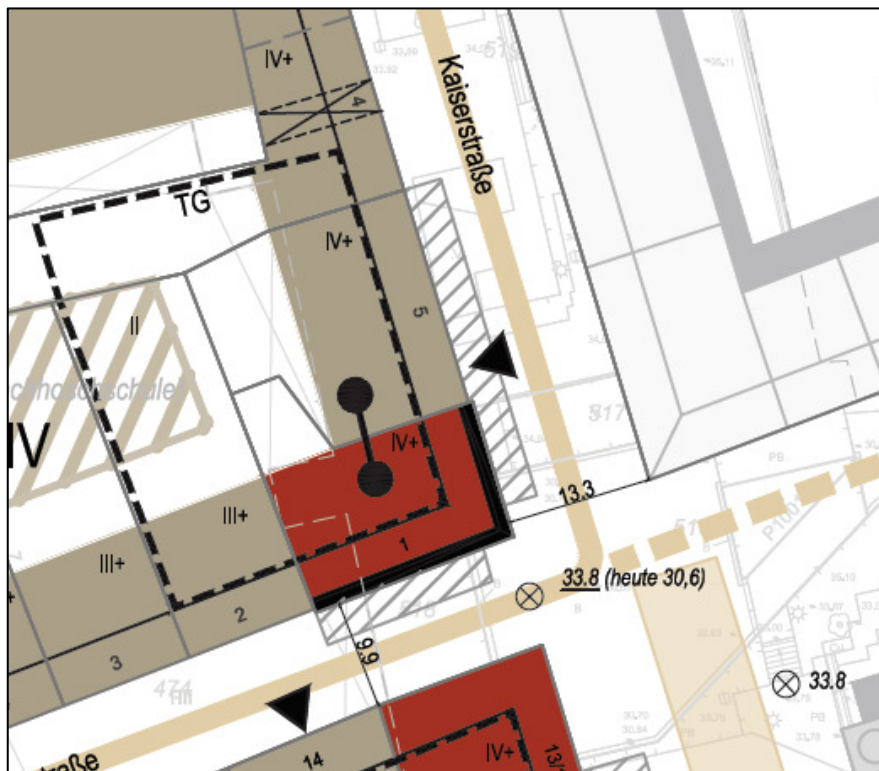


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Kaiserstraße 5"	
Grundstücksgröße (ca.)	375 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	270 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+)	VH: 1.200 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	20,3 m	
Grundstückstiefe (ca.)	41,4 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	Sondernutzung auf maximal 3,50 m breitem Streifen an Kaiserstraße möglich	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltungsleitlinien

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Mindestens 25% der BGF als Wohnnutzung</i>		OG: Wohnen / Büro / Dienstleistung EG: Gastro / Einzelhandel;
Geschosshöhen	<i>EG: mind. 4 m, OG's: mind. 3,20 m</i>		
Bebauungstiefe		<i>Vorderhaus: 13 m</i>	
Fassadengestaltung	<i>gemäß Leitlinien Die horizontalen, verkröpften Gliederungselemente des Gebäudes Schwertfegerstraße 1 dürfen nicht beeinträchtigt werden.</i>		<i>das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>gemäß Leitlinien</i>		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>keine Vorgaben</i>		
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	<i>Max. TH: 12,43 m Max. FH: 15,86 m</i>	<i>straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung</i>	<i>Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform</i>
Dachdeckungsmaterial	<i>gemäß Leitlinien</i>		
(Fassaden-)Material	<i>gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme</i>		
Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Schwertfegerstraße 1</i>		
Tiefgarage	<i>Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen mit Kaiserstraße 4 sowie Schwertfegerstraße 1 und 2</i>		



Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>Unterbringung der Zu- und Ausfahrt Tiefgarage, Dienstbarkeit für angeschlossene Tiefgaragen-Grundstücke in Abhängigkeit der baulichen Umsetzung der TG zusammen mit Schwertfegerstraße 1</i>	
Los 17a		
Besondere Hinweise	<p><i>- Parzellenübergreifende Nutzung mit Schwertfegerstraße 1 zulässig.</i></p> <p><i>- Sondernutzung im öffentlichen Raum ist prinzipiell möglich. Die genauen Flächen sind in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung und insb. anhand von Hauseingängen und Rettungswegen zu bestimmen.</i></p> <p><i>- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln</i></p> <p><i>- Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.</i></p>	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Angaben zu wesentlichen Gliederungselementen des Gebäudes Schwertfegerstraße 1
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block IV

Grundstückspass "Am Kanal 45" / "Kaiserstraße 3/4"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

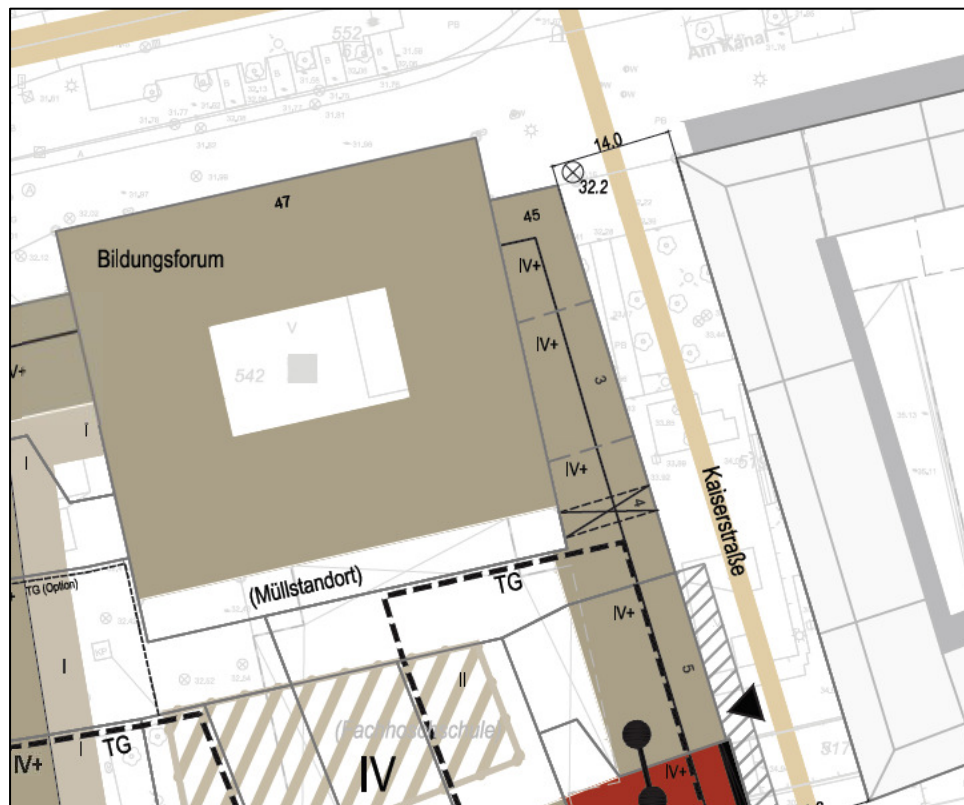
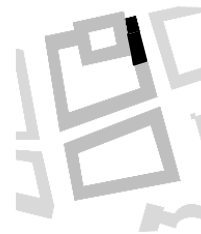


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Am Kanal 45" / "Kaiserstraße 3/4"	
Grundstücksgröße (ca.)	749 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	475 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca.) (angenommene Geschossigkeit: IV+)	VH: 2.135 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	Kaiserstr.: 46,8 m; Am Kanal: 8,0 m	
Grundstückstiefe (ca.)	bis 33 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

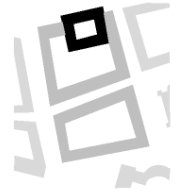
	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus			(Wohn)Ateliers / Galerien
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		Vorderhaus: max. 8-13 m	
Fasadengestaltung	Neubau Nr. 3, 4 und 45 soll als Gebäudeeinheit wirken - historischen Parzellengrenzen sollen dennoch gestalterisch lesbar sein		das Gebäude soll in eindeutig zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden
Flächenanteil Fensterflächen	gemäß Leitlinien		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	keine Vorgaben		
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	Max. TH: 13,2 Max. FH: 17,6 Differenz TH / FH zwischen Parzellen 3, 4 und 45 von mind. 0,4 m	Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung	Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform
Dachdeckungsmaterial	gemäß Leitlinien		
(Fassaden-)Material	Gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme		
Hofbebauung / Hofnutzung			
Tiefgarage	Verzicht auf eigene TG, ggf. Anmietung von Stellplätzen in TG auf anderen Grundstücken		



Durchwegung / Dienstbarkeiten	<i>Durchwegung bei Kaiserstraße 4 mit Gehrecht für Grundstück Am Kanal 47 (Fluchtweg und Mülltonnen für Bildungsforum – Am Kanal 47)</i>	
Los 17b		
Besondere Hinweise	<i>- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln - Sollte das Ergebnis der Beurteilung der Auswahlkommission keine städtebaulich-architektonisch überzeugende Lösung erbringen, behält sich die Ausloberin vor, im Rahmen des Anhandgabevertrages ein konkurrierendes Qualifizierungsverfahren zu verlangen. - Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.</i>	

Anlagen:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten)
- Angaben zu Nachbargebäude Bildungsforum
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block IV

Grundstückspass "Am Kanal 47"

Stand 13.4.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

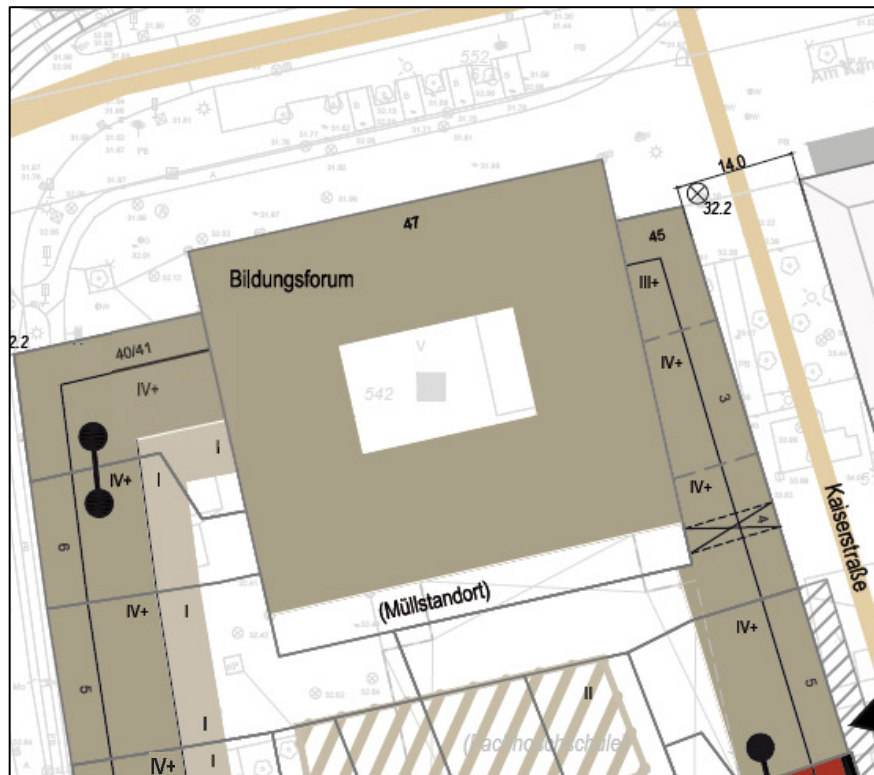
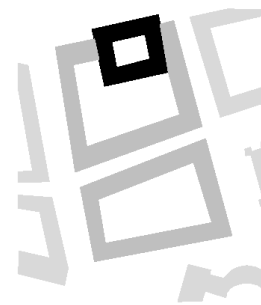


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



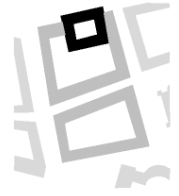
Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer		"Am Kanal 47"	
Grundstücksgröße (ca.)		2.417 qm	
Grundfläche Hauptgebäude (entsprechend Baugenehmigungsunterlagen)		1.904,80 qm	
BGF auf Grundstück (entsprechend Baugenehmigungsunterlagen)		VH: 10.213,36 qm (Bestand)	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)		49,7 m	
Grundstückstiefe (ca.)		56,9 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude		Außenbestuhlung für Café im Bildungsforum im Gehwegbereich unter den Arkaden (Bestand)	
Nutzung		MI	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion	
		Leitbau	
		Leitfassade	
		Gestaltvorgaben	

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Bildungsforum (Bestand)</i>		
Geschosshöhen	<i>(Bestand)</i>		
Bebauungstiefe	<i>(Bestand)</i>	<i>(Bestand)</i>	
Fasadengestaltung	<i>(Bestand)</i>		
Flächenanteil Fensterflächen	<i>(Bestand)</i>		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>(Bestand)</i>		
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	<i>TH / FH: 20,90 m (im Bestand)</i>		
Dachdeckungsmaterial	<i>(Bestand)</i>		
(Fassaden-)Material	<i>(Bestand)</i>		
Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Es sind 107 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück unterzubringen</i>		<i>Sofern möglich sind die in der öffentlichen Stellplatzanlage Am Kanal nachgewiesenen 3 Behindertenstellplätze für das Bildungsforum auf dem Grundstück selbst unterzubringen, damit sich die erforderlichen Fußwege zwischen Pkw und Bildungsforum verkürzen.</i>
Stellplätze in TG	<i>Verzicht auf eigene Tiefgarage</i>		
Dienstbarkeiten			



Besondere Hinweise

- Glas, Altpapier, Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln

Anlage:

- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV



Block IV

Grundstückspass "Am Kanal 40/41"

Stand 1.6.2016

Erläuterung

Der Grundstückspass bildet zusammen mit den Zielen und Leitlinien die Vorgaben für die Bebauung des Grundstücks. Nach diesen Kriterien werden die jeweiligen Entwürfe bewertet. Die Hausnummer des Grundstücks orientiert sich an der historischen Nummerierung.

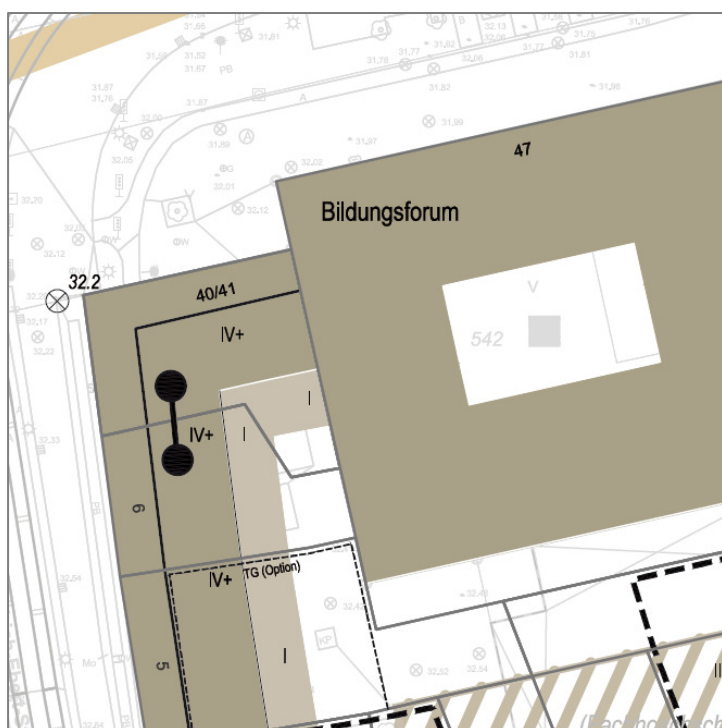


Abbildung: Blockkonzept für die Blöcke III und IV in der Potsdamer Mitte (ohne Maßstab) - Planausschnitt



Grundstückspass

Allgemeine Daten

Straße/ Hausnummer	"Am Kanal 40/41"	
Grundstücksgröße (ca.)	409 qm	
Grundfläche Gebäude Vorderhaus (ca.)	330 qm	
Mögliche BGF auf Grundstück (ca. Mindestwert) (angenommene Geschossigkeit: Vorderhaus: straßenseitig IV+, hofseitig keine Vorgaben)	Vorderhaus: 1.815 qm EG im Hofbereich: 50 qm	
Grundstücksbreite (straßenseitig, ca.)	Am Kanal: 22,7 m, F-E-Str.: 15,1 m	
Grundstückstiefe (ca.)	23,8 m	
Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums vor dem Gebäude	-	
Nutzung	MI; Mietpreis- und Belegungsbindung	
Ergebnis Untersuchung Leitbauten	x	Keine Leitfunktion
		Leitbau
		Leitfassade
		Gestaltvorgaben

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

Vorgaben und Empfehlungen nach Kategorien

	Vorgabe		Empfehlung
Nutzung Vorderhaus	<i>Nachweis für Los 10 von 100% der Flächen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gemäß Förderrichtlinie des Landes BRB</i>		
Geschosshöhen			
Bebauungstiefe		Vorderhaus max. 13 m	EG-Zone: max. 18 m
Fassadengestaltung	<i>gemäß Leitlinien</i>		<i>Das Gebäude soll in zeitgenössischer Architektursprache errichtet werden; kreativer Umgang mit der ehemaligen ortsbildprägenden Giebelfassade (sogenanntes "HuisTrip")</i>
Flächenanteil Fensterflächen	<i>gemäß Leitlinien</i>		
Fensterformat (stehend, liegend etc.)	<i>keine Vorgaben</i>		
Dachform / Traufhöhe / Firsthöhe	<i>Max. TH: 15,9 m Max. FH: 18,60 m</i>	<i>Straßenseitiges Satteldach mit mind. 35°- max.45° Dachneigung</i>	<i>Hofseitig keine Vorgaben zur Dachform</i>
Dachdeckungsmaterial	<i>gemäß Leitlinien</i>		
(Fassaden-)Material	<i>gemäß Leitlinien; straßenseitig keine Wärmedämmverbundsysteme</i>		



Hofbebauung / Hofnutzung	<i>Gemeinsame Freiflächengestaltung und -nutzung mit Friedrich-Ebert-Straße 6</i>	
Tiefgarage	<i>Verzicht auf eigene TG, ggf. Anmietung von Stellplätzen in TG auf anderen Grundstücken</i>	
Los 10	<i>zusammen mit Friedrich-Ebert-Straße 6</i>	
Besondere Hinweise	<p><i>- Parzellenübergreifende Nutzung mit Friedrich-Ebert-Straße 6 zulässig</i></p> <p><i>- Restmüll, Biomüll und Wertstoffe sind auf dem Grundstück zu sammeln</i></p> <p><i>- Anlieferzone befindet sich Am Alten Markt (direkte Anlieferung mit motorisierten Fahrzeugen nicht möglich)</i></p> <p><i>- Sollte das Ergebnis der Beurteilung der Auswahlkommission keine städtebaulich-architektonisch überzeugende Lösung erbringen, behält sich die Ausloberin vor, im Rahmen des Anhandgabevertrages ein konkurrierendes Qualifizierungsverfahren zu verlangen.</i></p> <p><i>- Die in dem Grundstückspass genannte Adresse nimmt Bezug auf die historische Lagebezeichnung. Die Hausnummer ist parallel zum Bauantragsverfahren zu beantragen.</i></p>	

Anlage:

- Architekturhistorische Erläuterung mit Hinweisen zu Standorten von Unterlagen (inkl. Fotos der Vorgängerbauten) für Nr. 40 und 41 ("Huis Trip")
- wesentliche Angaben zu Gebäude des Bildungsforums
- Plan Blockkonzept für die Blöcke III und IV

Bebauungsplan SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 140 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans SAN-P 15 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB jedoch mit Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Der ca. 1,06 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: gedachte Linie zwischen Schwertfegerstraße (Mitte der Fahrbahn)/Ecke Friedrich-Ebert-Straße und südlicher Begrenzung Grundstückszufahrt Friedrich-Ebert-Straße 4-7 von der Straße Am Alten Markt
- im Osten: Nikolaikirche und Am Alten Markt
- im Süden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 690 (Steubenplatz und Alter Markt)
- im Westen: Friedrich-Ebert-Straße (Mitte der Fahrbahn)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18 umfasst die Flurstücke 474 teilweise, 518 teilweise, 516 teilweise, 520 teilweise und 684 teilweise der Flur 6 in der Gemarkung Potsdam.

Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 15.11.1999. Im Plangebiet befindet sich der südliche Teil des Gebäudekomplexes Friedrich-Ebert-Straße 4-7, der bis zur Fertigstellung des neuen Campus der Fachhochschule Potsdam im Bornstedter Feld noch bis September 2017 durch die Fachhochschule genutzt wird. Im Jahr 2017, nach Fertigstellung aller Gebäude im neuen Campus der Fachhochschule im Bornstedter Feld erfolgt der vollständige Freizug des Gebäudes durch die Fachhochschule. Das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 4-7 wurde bereits 2011 durch den Sanierungsträger Potsdam vom Land Brandenburg zur Umsetzung der Sanierungsziele erworben. Die Grundstücksübergabe an den Sanierungsträger erfolgt jedoch erst nach vollständigem Auszug der Fachhochschule im September 2017.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche der alten Straßentrasse der Friedrich-Ebert-Straße, deren Nutzung als Verkehrsfläche seit Rückbau und Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße nicht mehr erforderlich ist. Die Fläche wird derzeit temporär als Baustelleneinrichtungsfäche für die Haveluferbebauung zwischengenutzt. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich im östlichen Teil öffentlich genutzte Platzflächen im Übergang zwischen Fachhochschulgebäude und Nikolaikirche.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Sanierungsziele in der Potsdamer Mitte. Basierend auf dem von der Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2010 beschlossenen Integrierten Leitbautenkonzept (DS 10/SVV/0412) soll das Plangebiet entsprechend des in Anlage 1 der vorliegenden Beschlussvorlage dargestellten Blockkonzeptes für Block III sowie der konkretisierten Ziele und Leitlinien Potsdamer Mitte (gemäß Anlage 2) und Grundstückspässe (gemäß Anlage 4) städtebaulich entwickelt werden. Nach dem vollständigen Abriss des Gebäudes Friederich-Ebert-Straße 4-7 sollen hier, ausgehend von der historischen Parzellenstruktur und den Gebäudekubaturen (Traufe, First) des Zustandes vor der Zerstörung im

Jahre 1945 zwei lebendige innerstädtische Wohn- und Arbeitsquartiere entstehen. Ebenso sollen die historischen Straßenverläufe der Kaiserstraße und der Schwertfegerstraße, im Abschnitt zwischen Friederich-Ebert-Straße und Kaiserstraße, wieder als öffentliche Verkehrsflächen hergestellt werden.

Um diese städtebauliche Neuordnung planungsrechtlich sichern zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ erforderlich.

Planungsziele

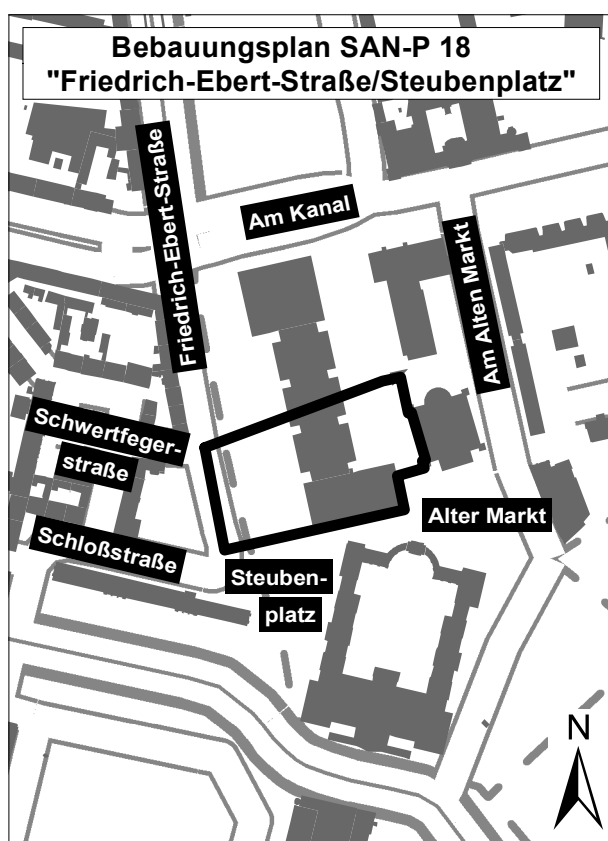
Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebiets gemäß § 6 Baunutzungsverordnung sowie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf der Grundlage des Blockkonzeptes für Block III gemäß Anlage 2 zur vorliegenden Beschlussvorlage. Art und Maß der festzusetzenden baulichen Nutzung sollen sich hierbei nach den grundstückswisen Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung (Grundstückspässe) gemäß Anlage 4 der vorliegenden Beschlussvorlage richten. Ferner soll die Errichtung von zwei Tiefgaragen auf der Grundlage des Blockkonzeptes für Block III planungsrechtlich vorbereitet werden. Ferner soll im Aufstellungsverfahren die Beschränkung weiterer Stellplatzangebote im Plangebiet geprüft werden.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans SAN-P 18 „Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Verkehrsflächen und Nachverdichtung in zentraler innerstädtischer Lage dienen der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Das Planverfahren erfüllt die Voraussetzungen für die in § 13 a BauGB normierten Verfahrenserleichterungen und für das beschleunigte Aufstellungsverfahren. Ungeachtet der durch den Gesetzgeber ermöglichten Verfahrensbeschleunigungen gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB beabsichtigt die Landeshauptstadt Potsdam eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dies soll hier geschehen, um der öffentlichen Diskussion der Planungsziele ausreichend Raum zu geben.

Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18 "Friedrich-Ebert-Straße/Steubenplatz"



Bebauungsplan SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 140 des Baugesetzbuchs (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB jedoch mit Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Der ca. 1,4 ha große, räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ umfasst das Gebiet in den folgenden Grenzen:

- im Norden: Am Kanal (Mitte der Fahrbahn)
- im Osten: Am Alten Markt (gedachte Linie im Abstand von ca. 12 m zur verlängerten der westlichen Gebäudekante der Nikolaikirche)
- im Süden: gedachte Linie zwischen Schwertfegerstraße (Mitte der Fahrbahn)/Ecke Friedrich-Ebert-Straße und südlicher Begrenzung Grundstückszufahrt Friedrich-Ebert-Straße 4-7 von der Straße Am Alten Markt
- im Westen: Friedrich-Ebert-Straße (Mitte der Fahrbahn)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 18 umfasst die Flurstücke 474 teilweise, 500, 541, 542, 516 teilweise, 517 teilweise, 518 teilweise und 684 teilweise der Flur 6 in der Gemarkung Potsdam.

Die Lage des Plangebietes ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Bestehende Situation

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 15.11.1999. Im Plangebiet befindet sich das Bildungsforum sowie der nördliche Teil des Gebäudekomplexes Friedrich-Ebert-Straße 4-7. Das Gebäude wird bis zur Fertigstellung des neuen Campus der Fachhochschule Potsdam im Bornstedter Feld noch bis September 2017 durch die Fachhochschule genutzt. Das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 4-7 wurde bereits 2011 durch den Sanierungsträger Potsdam vom Land Brandenburg zur Umsetzung der Sanierungsziele erworben. Die Grundstücksübergabe an den Sanierungsträger erfolgt jedoch erst nach vollständigem Auszug der Fachhochschule im September 2017. Lediglich im Rahmen der Umbaumaßnahmen der Stadt- und Landesbibliothek zum Bildungsforums war 2012 bereits ein Teilabriss des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 4-7 erforderlich (Verbinder), um die Inbetriebnahme der angrenzenden Räume im Bildungsforum gewährleisten zu können.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche der alten Straßentrasse der Friedrich-Ebert-Straße, deren Nutzung als Verkehrsfläche seit Rückbau und Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße nicht mehr erforderlich ist. Die Freifläche wird derzeit temporär als Baustelleneinrichtungsfäche bzw. -zufahrt zwischengenutzt. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich im östlichen Teil öffentlich genutzte Platzflächen im Übergang zwischen Bildungsforum, Fachhochschulgebäude und dem Wohngebäude Am Alten Markt 10 (Staudenhof).

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam als Gemischte Baufläche M1 (GFZ 0,8 – 1,6) dargestellt.

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Sanierungsziele in der Potsdamer Mitte. Basierend auf dem von der Stadtverordnetenversammlung am 01.09.2010 beschlossenen Integrierten Leitbautenkonzept (DS 10/SVV/0412) soll das Plangebiet entsprechend des in Anlage 1 zur vorliegenden Beschlussvorlage dargestellten Blockkonzeptes für Block IV sowie der konkretisierten Ziele und Leitlinien Potsdamer Mitte (siehe Anlage 2) und Grundstückspässe (gemäß Anlage 4) städtebaulich entwickelt werden. Nach dem vollständigen Abriss des Gebäudes Friederich-Ebert-Straße 4-7 sollen hier, ausgehend von der historischen

Parzellenstruktur und den Gebäudekubaturen (Traufe, First) des Zustandes vor der Zerstörung im Jahre 1945 zwei lebendige innerstädtische Wohn- und Arbeitsquartiere entstehen. Ebenso sollen die historischen Straßenverläufe der Kaiserstraße und der Schwertfegerstraße, im Abschnitt zwischen Friederich-Ebert-Straße und Kaiserstraße, wieder als öffentliche Verkehrsflächen hergestellt werden.

Um diese städtebauliche Neuordnung planungsrechtlich sichern zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ erforderlich.

Planungsziele

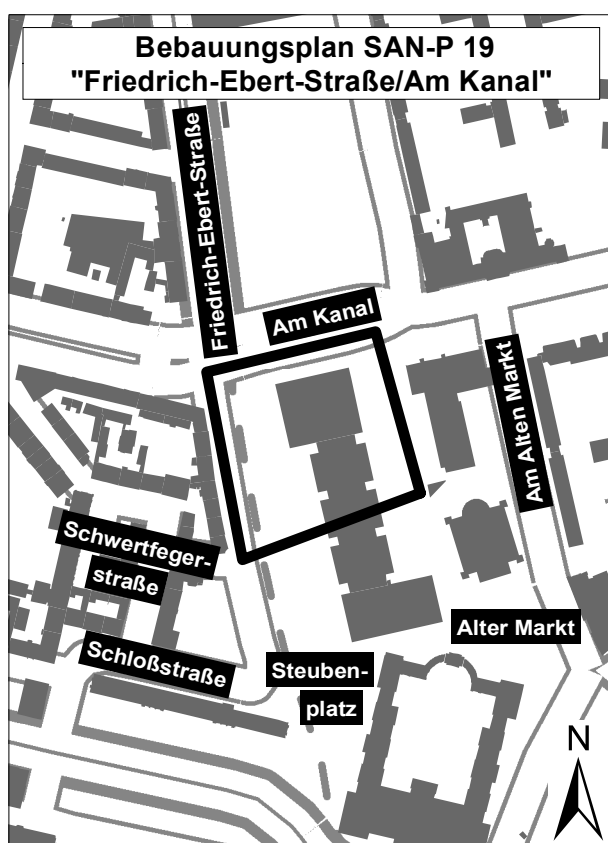
Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebiets MI gemäß § 6 Baunutzungsverordnung sowie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf der Grundlage des Blockkonzeptes für Block IV gemäß Anlage 2 zur vorliegenden Beschlussvorlage. Art und Maß der festzusetzenden baulichen Nutzung sollen sich hierbei nach den Vorgaben zu Gestaltung und Nutzung (Grundstückspässe) gemäß Anlage 4 zur vorliegenden Beschlussvorlage richten. Das Bildungsforum soll in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Ferner soll die Errichtung von zwei Tiefgaragen auf der Grundlage des Blockkonzeptes für Block IV planungsrechtlich vorbereitet werden. Ferner soll im Aufstellungsverfahren die Beschränkung weiterer Stellplatzangebote im Plangebiet geprüft werden.

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar. Der Bebauungsplan entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Verkehrsflächen und Nachverdichtung in zentraler innerstädtischer Lage dienen der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Das Planverfahren erfüllt die Voraussetzungen für die in § 13 a BauGB normierten Verfahrenserleichterungen und für das beschleunigte Aufstellungsverfahren. Ungeachtet der durch den Gesetzgeber ermöglichten Verfahrensbeschleunigungen gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB beabsichtigt die Landeshauptstadt Potsdam eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dies soll hier geschehen, um der öffentlichen Diskussion der Planungsziele ausreichend Raum zu geben.

Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 19 "Friedrich-Ebert-Straße/Am Kanal"





- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

16/SVV/0269

öffentlich

Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Betreff: Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“, Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes für die Blöcke III und IV

Erstellungsdatum 04.05.2016

Eingang 922:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.05.2016	Stadtverordnetenversammlung		x

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Beschlusstext wird wie folgt ergänzt:

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, im Vorfeld der Beschlussfassung zu dieser Vorlage eine Einwohnerversammlung zur öffentlichen Vorstellung und Diskussion der Konkretisierung des Leitbautenkonzeptes durchzuführen.

gez. Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg
Fraktionsvorsitzender

Unterschrift