

Architekturbüro Bernd Redlich

Mitteschön!

Initiative „Bürger für die Mitte“

Potsdamer Mitte

„Die historischen Platz- und Straßenräume der Potsdamer Mitte bilden ... eine harmonische städtebauliche Komposition ... von europäischer Bedeutung. Dieses Kunstwerk soll möglichst weitgehend wiederhergestellt werden.“ (Leitbautenkonzept 1.9.2010)

Leitbautenkonzept - die Leitlinie

- Konkretisierung des Grundsatzbeschlusses der SVV von 1990 und des Beschlusses zu den Ergebnissen der Planungswerkstatt von 2006
- „Prinzipielle Grundsätze:
 - Der historische Straßenverlauf und die historischen Baufluchten der Blockrandbebauung sollen berücksichtigt werden.“
 - „Die Gebäude müssen sich in die Kubatur der historischen Bebauung einfügen.“
 - „Neubauten sind mit der Architektur der sie umgebenden Gebäude, vor allem mit den bestehenden Leitgebäuden, in Einklang zu bringen ...“
 - Sanierungsziel Potsdamer Mitte: „Die Wiederherstellung des historischen Stadtgrund- und Aufrisses rund um den Alten Markt“

Leitbautenkonzept - die Leitlinie

„Die Gestaltung der Gegenwart bedingt ein Bild von der Vergangenheit und der Zukunft. Die Architektur fragt nach Akzeptanz, Schönheit und Qualität.“

So hat es der wohl bekannteste Potsdamer Architekt des 19. Jahrhunderts Ludwig Persius ausgedrückt. Hieran orientiert sich das Leitbautenkonzept.

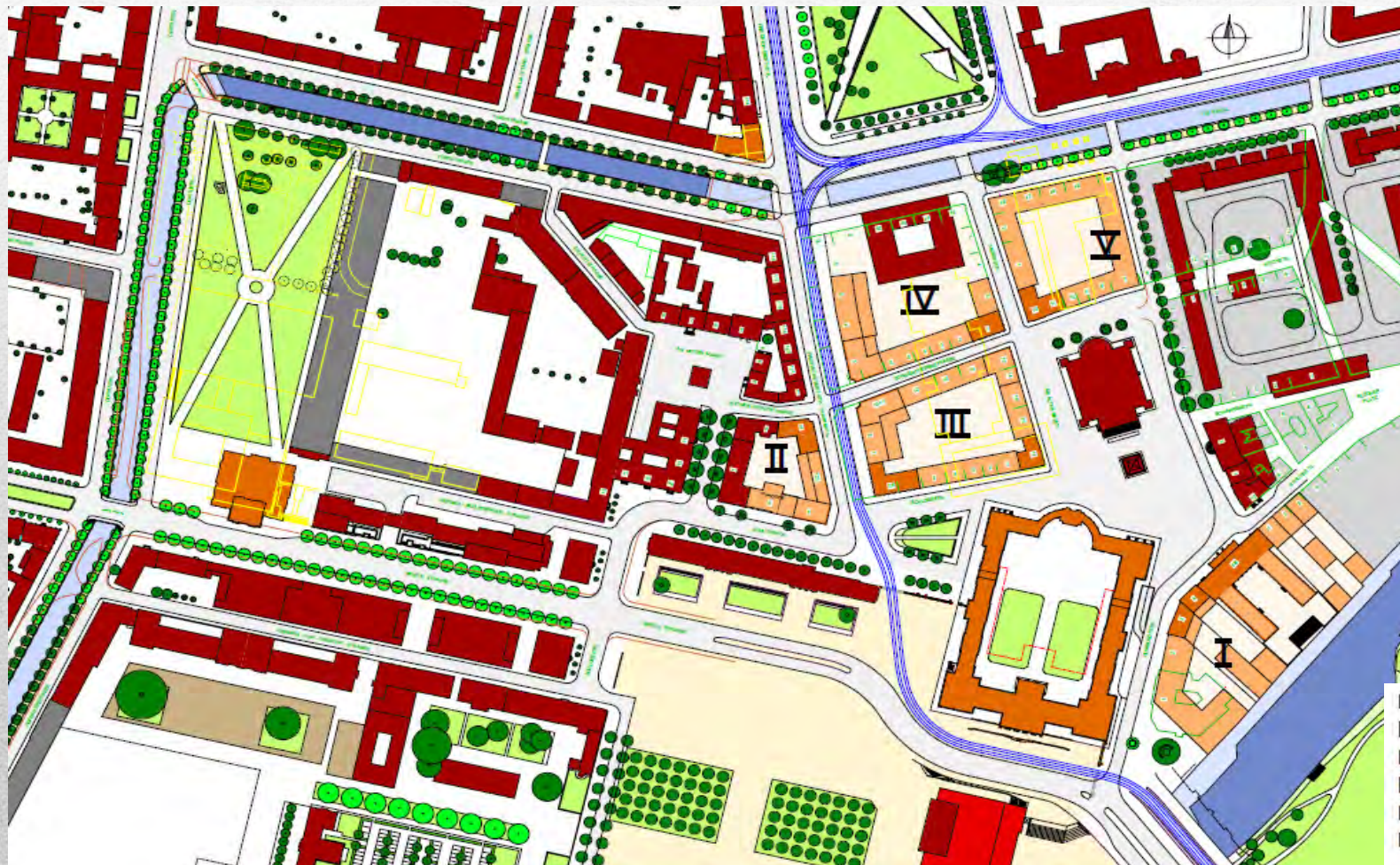
Leitbautenkonzept - die Leitlinie

Leitgedanken der Kerngruppe für die 37. Sitzung des STADT FORUMS POTSDAM am 15.4.2010 zum Thema „Leitbauten- und Nutzungskonzept für die Potsdamer Mitte“

„Die Stadtverwaltung hat im Herbst 2009 ein Planungsteam mit der Entwicklung eines ‚Integrierten Leitbautenkonzepts‘ beauftragt, ...
Prämisse des Auftrags war:

- der Abriss des jetzt u.a. von der Fachhochschule Potsdam genutzten Gebäudes an der Ostseite der Friedrich-Ebert-Str.
- der Erhalt des nördlichen, an der Straße Am Kanal gelegenen Kopfbaus der Stadt- und Landesbibliothek
- **der Abriss des winkelförmigen Wohnungsbaus zwischen dem Staudenhof und der Straße Am Alten Markt**
- sowie der Abriss des ehemaligen Gebäudes der Wasserwirtschaft an der Westseite der Friedrich-Ebert-Straße.“

Leitbautenkonzept - der Stadtgrundriss



LEITBAUTEN:
Pallazo Capra

- HISTORISCHE BAUFELDER
- HISTORISCHE, NICHT MEHR BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTANDSGEBÄUDE
- LEITBAUTEN BZW. GEBÄUDE MIT LEITFASSADE
- GEBÄUDE MIT GESTALTUNGSVORGABEN
- GEPLANTE GEBÄUDE OHNE LEITFUNKTION

ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH

Mitteschön! Initiative „Bürger für die Mitte“

Staudenhofblock - ein Fremdkörper



ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH

Mitteschön! Initiative „Bürger für die Mitte“

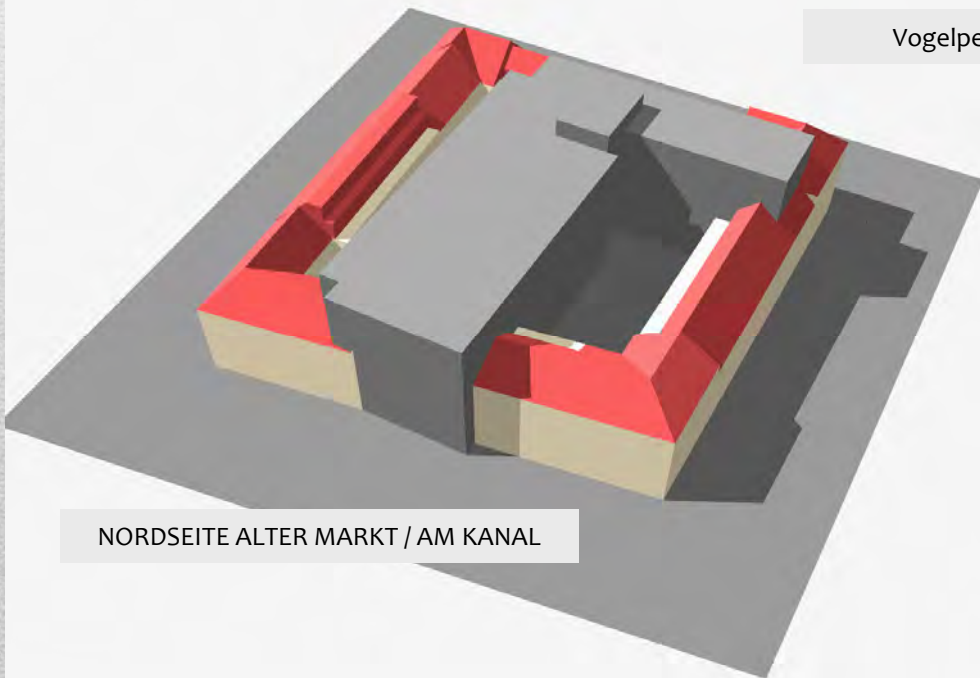
Staudenhofblock – der Bestand

- belastet mit den Problemen von Plattenbauten aus den 1960er/70er Jahren: Korrosionsschäden, Wärmedämmung, Schallschutz, Bauschadstoffe
- 182 Einraum-Wohnungen (30 qm), 7 Gewerbeeinheiten, nur unbewohnt sanierbar
- durchschnittliche Miete (NKM) 6,21 €/qm, bei Neuvermietung 2010 bereits ca. 10 €/qm (bei Sanierung Verteuerung!)
- Einnahmequelle für PRO POTSDAM: Gewinne binden an den Standort für sozialen Wohnungsneubau
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca. 10 Jahre

Staudenhofblock – die Konsequenzen



Vogelperspektive Block V



NORDSEITE ALTER MARKT / AM KANAL

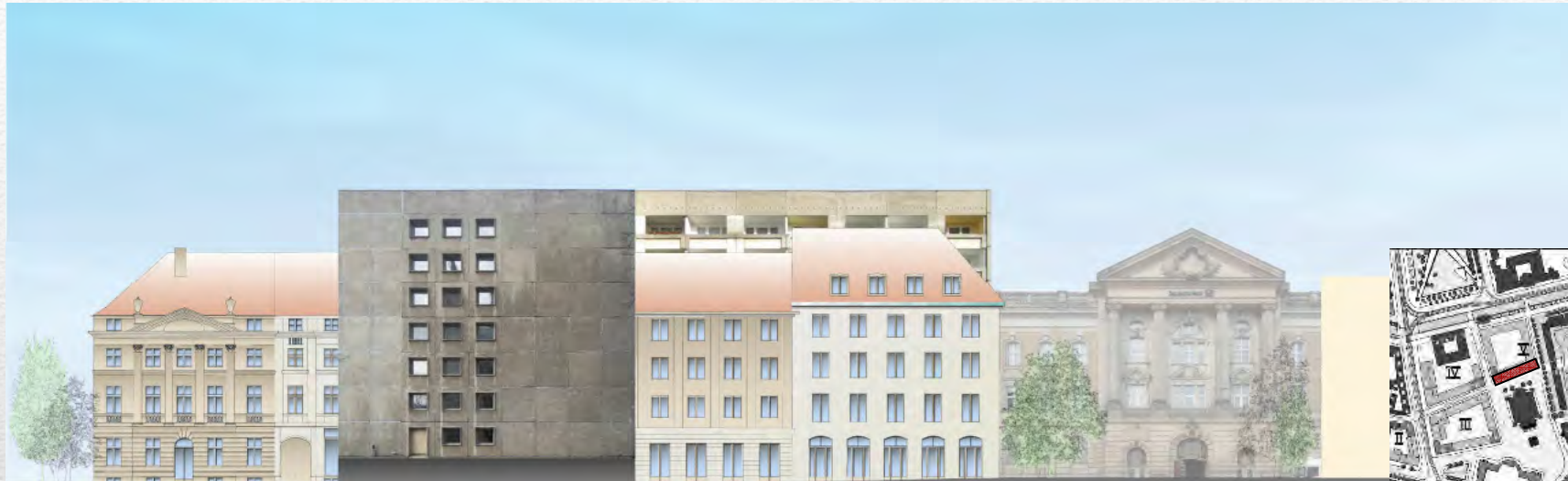


KAISERSTRASSE / ALTER MARKT

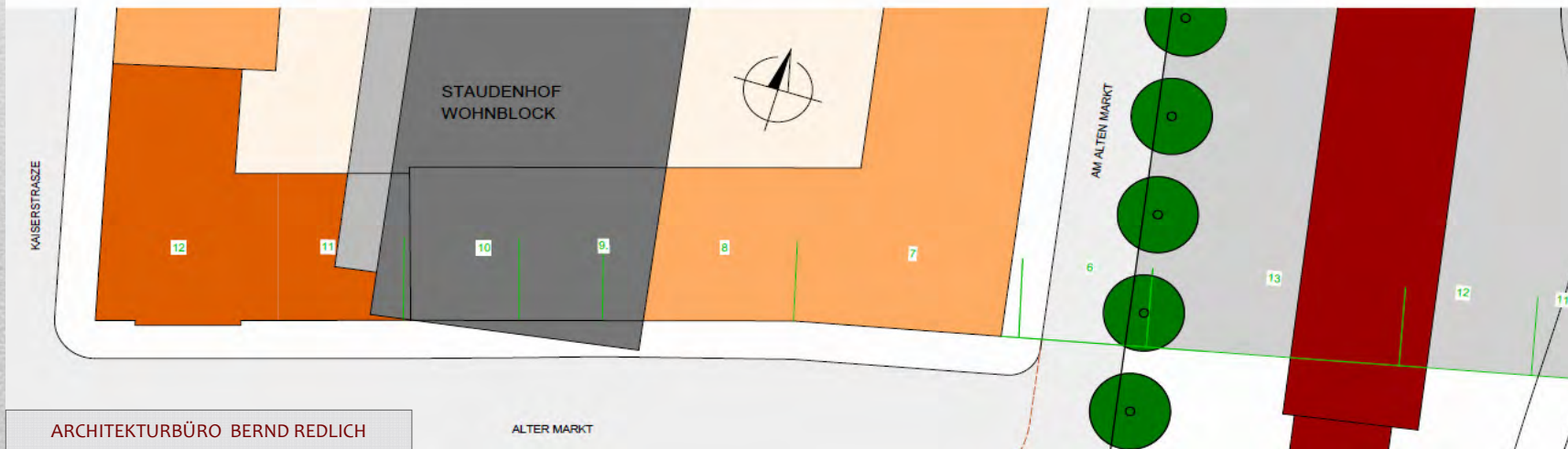
ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH

Mittschön! Initiative „Bürger für die Mitte“

Staudenhofblock – die Konsequenzen



ANSICHT NORDSEITE ALTER MARKT



ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH

ALTER MARKT

Mitteschön! Initiative „Bürger für die Mitte“

Staudenhofblock – die Konsequenzen



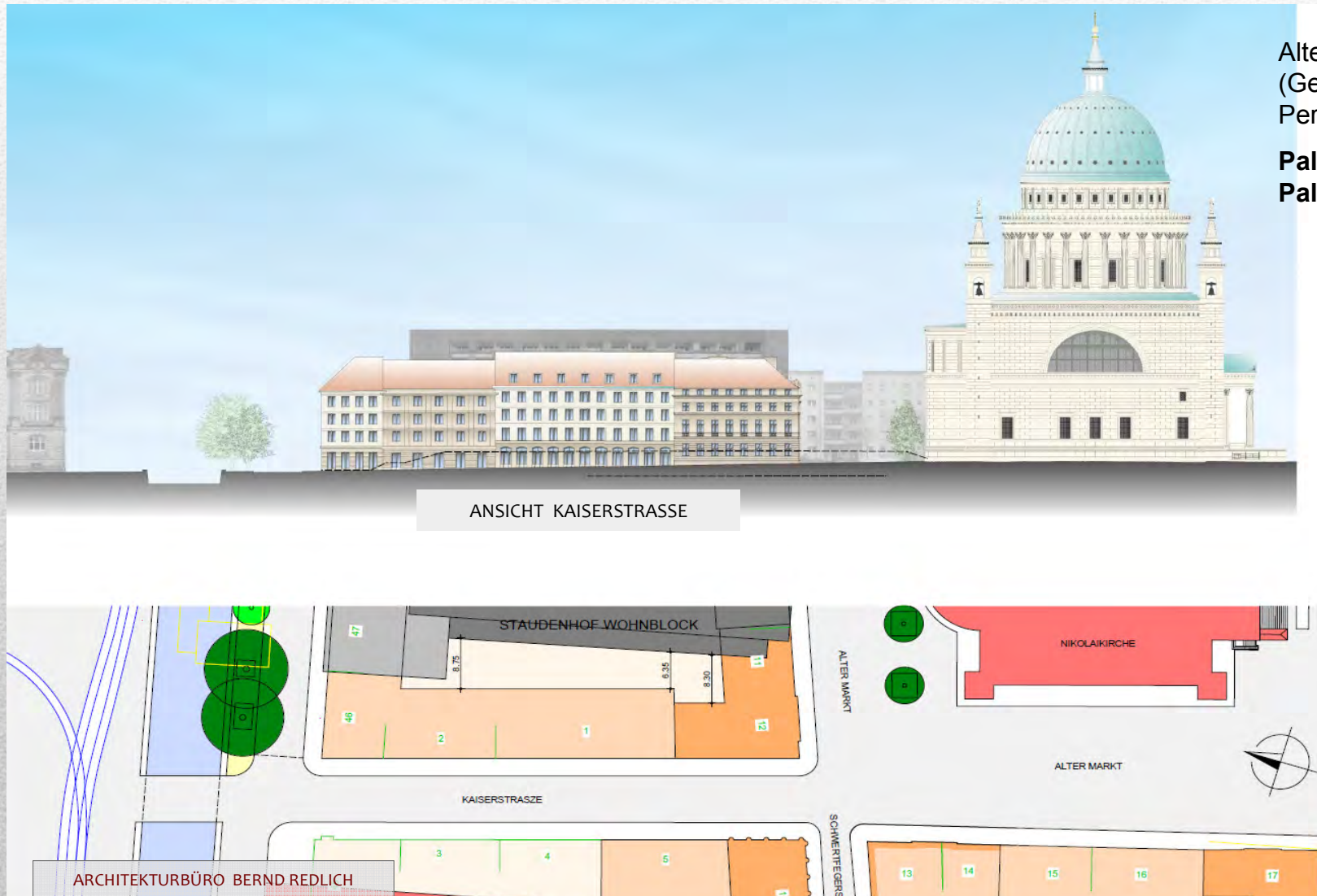
ANSICHT NORDSEITE ALTER MARKT



ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH

Mitteschön! Initiative „Bürger für die Mitte“

Staudenhofblock – die Konsequenzen



Mitteschön! Initiative „Bürger für die Mitte“

Staudenhofblock – die Konsequenzen



ANSICHT KAISERSTRASSE

ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH

Mittschön! Initiative „Bürger für die Mitte“

Staudenhofblock – die Konsequenzen

- Grundsanierung verlängert Standzeit von 10 auf mind. 30 Jahre
- bei Erhalt schließt das Baurecht eine Wohnnutzung der Blockrandbebauung zu großen Teilen auf dem historischem Stadtgrundriss aus
- Leitfassaden stehen zur Disposition
- keine Wiedergewinnung des nördlichen Alten Marktes und der Kaiserstraße als urbane, historische Stadträume
- Südseite vom Platz der Einheit fehlt die räumliche Fassung
- Den Maßstab sprengendes Gebäude behindert Neubebauung der angrenzenden Karrees nach Leitbautenkonzept

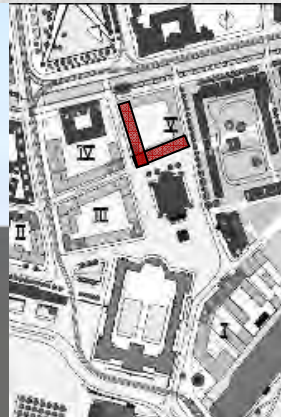
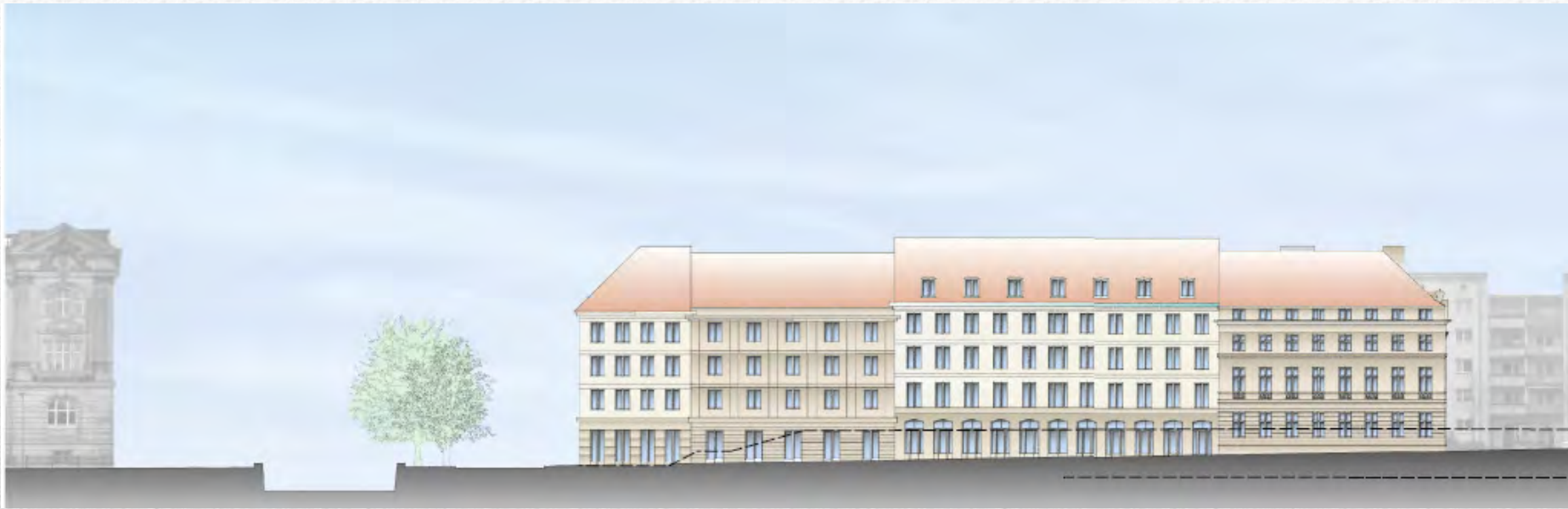
Wegen Lage und Dimension nicht in Leitbautenkonzept integrierbar, sondern sprengt die historisch gewachsenen städtebaulichen Maßstäbe !

Staudenhofblock – die Alternativen



Mitteschön! Initiative „Bürger für die Mitte“

Staudenhofblock – die Alternativen



ANSICHT NORDSEITE ALTER MARKT

ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH

Mitteschön! Initiative „Bürger für die Mitte“

Staudenhofblock – die Alternativen

Nutzflächenpotenzial (BGF)

- Bestandsgebäude z. Zt. (Wohnen + Gewerbe) ca. 12.600 qm
- Neue Blockbebauung
 - Blockrand ohne Leitfassadenbauten & Platzkante Alter Markt ca. 9.000 qm
 - Hofflügel ca. 4.300 qm
 - Leitfassadenbauten & Platzkante Alter Markt ca. 3.800 qm

Maximal mögliche Standort BGF Potential: ca. 17.100 qm

Leitbautenkonzept erschließt BGF Potenzial im Block V !!!!!

Nikolaikarree (Block V) - das positive Szenario -

- kein sofortiger Abriss des Staudenhofblocks, aber Kontinuität in der Umsetzung des Leitbautenkonzepts
- auch MITTESCHÖN plädiert für bezahlbaren Wohnraum in der Mitte
- Gewinn aus Restnutzungsdauer als zweckgebundene Rücklage für Neubebauung im Rahmen des Leitbautenkonzepts und ohne die Mängel des heutigen Blocks
- städtebaulicher und sozialer Auftrag der städtischen Gesellschaft PRO POTSDAM

Nikolaikarree (Block V) - das positive Szenario -



ARCHITEKTURBÜRO BERND REDLICH

Mitteschön! Initiative „Bürger für die Mitte“

P o t s d a m e r M i t t e

Die konsequente Umsetzung des am 01.09.2010 beschlossenen Leitbautenkonzepts muss für das nächste Jahrzehnt Richtschnur zur Wiedergewinnung der historischen Mitte sein.

Nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Herzen von Potsdam erfordert langfristige Sicherheit, Weitblick und keine kurzfristigen, taktischen Kompromisse.

Der scheinbare Widerspruch zwischen städtebaulicher Entwicklung und sozialen Folgen kann aufgelöst werden.

Mitteschön!

Initiative „Bürger für die Mitte“

ARCHITEKTURSOZIOLOGIE

„Orte spielen eine wichtige Rolle für die Suche nach Identität und Unterscheidung, die in Zeiten des globalen Wettbewerbs, der ökonomischen wie sozialen Unsicherheit, des Wertewandels, der kulturellen Nivellierung auf individueller wie auf kollektiver (und damit auch städtischer) Ebene an Bedeutung gewinnt.“

(Zitat von Hans Stimmann, bis 2006 Senatsbaudirektor für Stadtentwicklung Berlin)
