

Ziele und Leitlinien für die Potsdamer Mitte

2. Fortschreibung für den Block IV

Stand: 20. Februar 2020

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

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

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

Z Ziele für Entwicklung der Potsdamer Mitte

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

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

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

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

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

Von jedem Bauherrn zu respektierende Prinzipien:

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

Z.1 Städtebau

Z.1.1

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

Z.1.2

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

Z.1.3

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

Z.1.4

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

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

Z.1.5

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

Z.1.6

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

Z.1.7

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

Z.1.8.

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

Z.2 Nutzungsmischung und Vermarktung

Z.2.1

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

Z.2.2

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

Z.2.3

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

Z.2.4

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

Z.3 Verkehr

Z.3.1

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

Z.3.2

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

Z.3.3

Die Trennwirkung von Straßen ist zu minimieren.

Z.3.4

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

L Leitlinien für die gestalterische Konzeption der Potsdamer Mitte

Präambel

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

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

Rahmen gebend für die städtebauliche und architektonische Entwicklung dieses Sanierungs-

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

Die zeitgemäße Fortentwicklung verlangt Rücksicht auf

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

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

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

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

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

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

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

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

sind damit auch Träger der Erinnerung.

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

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

Allgemeine Leitlinien

L.1

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

L.1.1

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

L.1.2

Es gilt folgender prinzipieller Grundsatz:

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

L.1.3

Für die Straßenfassaden gelten folgende Grundsätze:

L.1.3.1

Alle Gebäude sind traufständig zu bauen.

L.1.3.2

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

L.1.3.3

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

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

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

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

L.1.3.4

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

L.1.3.5

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

L.1.3.6

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

L.1.3.7

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

L.1.3.8

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

L.1.3.9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L.1.3.10

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

L.1.3.11

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

L.1.3.12

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

L. 1.3.13

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

L. 1.3.14

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

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

L.2

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

L.3

Die Architektur muss Rücksicht nehmen auf die umgebenden Gebäude.

L.3.1

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

L.3.2

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

L.4

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

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

Ergänzende Hinweise

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