



## **Einschätzung der überarbeiteten Entwürfe der Wettbewerbssieger im Block III.**

Nachdem die endgültigen Bewerber für die 9 Lose feststehen, liegen jetzt auch nach mehrfachen Überarbeitungen, die finalen Entwürfe zu den 14 Gebäuden vor.

Mitteschön möchte hiermit allen Beteiligten für die geleistete Arbeit, die mit erheblichem Aufwand verbunden war, ihren Dank aussprechen. Das Ergebnis und die ermöglichte Bürgerbeteiligung zeigen aber schon heute, dass sich der Aufwand für die Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte gelohnt hat.

Hier nun unsere Einschätzung:

**1. Los 1 Friedrich-Ebert-Straße 1/2,**  
**Bauherr Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam e.G.**  
**Architekt Zanderoth Architekten GmbH**



Die Fassade nimmt sich neben dem Plögersche Gasthof zurück und ist durch drei Gesimse horizontal gegliedert. Sehr zurückhaltende zeitgenössische Architektursprache.

Optimierungsempfehlungen:

- Versatz der beiden Gebäude auch in der Überarbeitung nicht nachzuvollziehen.  
Hier sollte eine Kleinteiligkeit mit den ursprünglich zwei Grundstücken erreicht werden, ist aber nur irritierend.
- Besser und Potsdam typischer wäre anstelle der  $2 \times 3 = 6$  Achsen eine ungerade Zahl der Achsen, wie z.B. die 9 Achsen beim Vorgängerbau
- Klare Gauben fänden wir besser als Dachflächenfenster.
- Wünschenswert wäre, das Dach mit Potsdamer Biber einzudecken.
- Fassade, wenn Klinker, dann wie das Fortuna Portal schlämmen.

**2. Los 1     Achteckenhaus,**  
**Bauherr     Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam e.G.**  
**Architekt    Marquez-Fioretti Architekten**

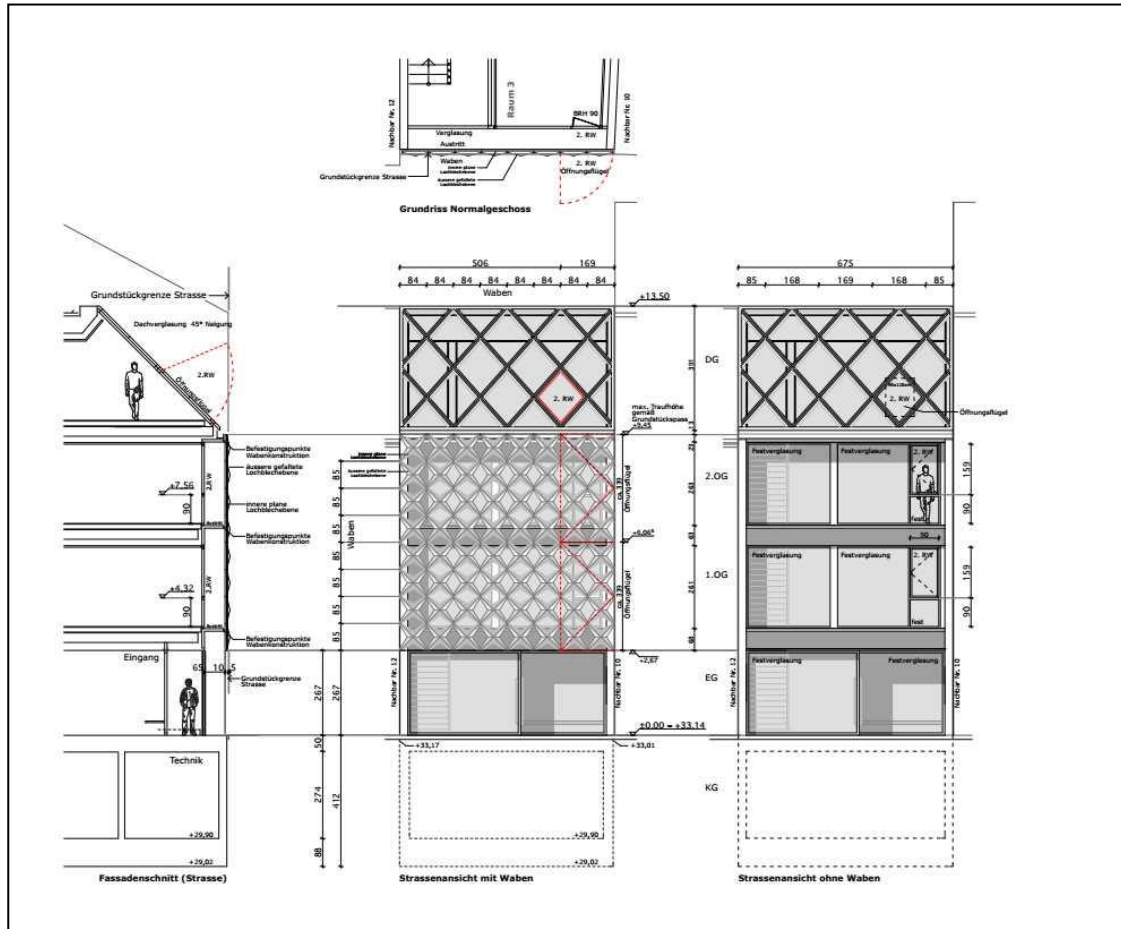


Nimmt die Hauptelemente des Leitbaus Kategorie IV auf:

Rundung der Ecke, Potsdamspezifische 9 Fensterachsen (ungerade) Schwertfegerstraße und 4 Fensterachsen (gerade) um die Ecke. Durch unterschiedliche Fensterformen in der horizontalen Reihung, Lebendigkeit in der Fassade.

Optimierungsempfehlungen:

- Wünschenswert wäre ein klares Hauptgesims auszubilden, nicht so flach.
- Abstraktion überzogen – warum darf der strukturierende Bauschmuck nicht wenigstens teilweise sein?
- Der Balkon würde durch ein entsprechendes Gitter zu einem Blickfang werden
- Treppe zum Hochparterre finden wir sehr gut – Potsdam typisch.
- Anmerkung: *Dieses Achteckenhaus war eins von 4 Gebäuden, die mit den Viertelkreisen an ihren Ecken einen kreisförmigen Platz bildeten. Durch die Verschiebung um 8 m in Richtung Osten wegen der Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße, bildet sich zukünftig nur noch ein ovaler Platz. Bei der Ausschreibung und Vergabe des gegenüberliegenden Achteckenhauses im Block IV, ist darauf zu achten, dass dieses Haus in Kubatur und Gestaltung diesem Gebäude ähnelt, um durch eine Spiegelung, wie bei den beiden Achteckenhäusern (Historisch und Bürgerstadt AG), den Platzcharakter zu erhalten.*

**3. Los 2 Schwerfegerstraße 11, Haus der Musik (Wabenhaus)**
**Bauherr Dr. Carsten Albers**
**Architekt Abcarius + Burns Architecture Design**


Als fugenbildendes Gebäude gut erkennbar. Durch Adaption des FH-Sterngitters gelungene Erinnerungsarchitektur in zeitgenössischer Architektur.

Optimierungsempfehlung:

- EG um eine Paneel Höhe vergrößern und bis zur Hauskante vorziehen, um einen Abschluss aus Straßensicht zu erreichen.

**4. Los 3**      **Schwertfegerstraße 12,**  
**Bauherr**      **Dr. Ludwug und Dipl.-Ing. Mathias Funk**  
**Architekt**    **Hon. Prof. Joanne Nalbach**  
                    **Nalbach + Nalbach Gesellschaft von Architekten mbH**



Schöne vielgestaltige Fassade durch horizontale und vertikale Fassadenelemente aus anderem Material (?) sowie Fenster Rahmung als die Putzfassade.

Mit 7 Fensterachsen Potsdamspezifische (ungerade) Fassadegliederung.

Optimierungsempfehlungen:

- Ein Mittelrisalit sollte hier ausgebildet werden, um einen Rhythmus zu erzeugen.
- Tympanon prüfen.

**5. Los 4**      **Schwertfegerstraße 13,**  
**Bauherr**      **Schwert Real Estate GmbH & Co. KG**  
**Architekt**    **Bernd Albers Gesellschaft von Architekten mbH**



Schöne vielgestaltig, untergliederte Fassade mit Potsdamspezifischen 5 Fensterachsen. Lebendige Fassade mit horizontaler schlichter Ornamentik und leicht zurückgesetzter Fensterrahmung. Weitere Untergliederung durch Erdgeschoss als Sandsteinfassade darüber Klinker. Unterschiedliche Fensterhöhen. Zusätzlich 3 kleine Balkone/Austritte.

Optimierungsempfehlungen:

- Gauben und Fensterachsen synchronisieren
- Klinker schlämmen.

**6. Los 5**      **Schwertfegerstraße 14,**  
**Bauherr**      **Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam e.G.**  
**Architekt**    **Van Geisten Marfels Architekten**



Sehr schlichte, zurücktretende Fassade, mit unterschiedlicher Fensterhöhe im 3. OG.  
 Horizontale Untergliederung der Fassade durch Gesimse.

Optimierungsempfehlungen:

- Besser und Potsdam typischer wäre eine ungerade Zahl der Achsen.
- Fassadenmaterial prüfen. Fassadenplatte?

**7. Los 5 Alter Markt 13/14,**

**Bauherr Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam e.G.**

**Architekt Van Geisten Marfels Architekten**



Die Fassade nimmt wesentliche Elemente des Leitbaus Kategorie IV auf, ohne zu „historisieren“. Ungerade Zahl der Fensterachsen mit Mittelrisalit, Historische Fensterreihung, -form und –höhe. Unterschiedliche Gesimse.

Optimierungsempfehlungen:

- Bauschmuck wie im Wettbewerbsgewinn-Entwurf.  
Es ist nicht einzusehen, weshalb man hier aus Einsparungsgründen hinter den Wettbewerbentwurf zurückfällt. Das betrifft insbesondere Festons und Girlanden, Sonnen.
- Tympanon.
- Originaler Bauschmuck ergänzen.
- Anmerkung: Die Auswahl des Wettbewerbentwurfes Kunst am Bau haben wir bereits kritisiert.

Siehe: <https://www.mitteschoen.de/2019/01/06/vertrackter-fries>



**8. Los 5 Alter Markt 15**
**Bauherr Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam e.G.**
**Architekt Robertneun Architekten GmbH**


Sehr schlichte Fassade. EG hebt sich gut von den Obergeschossen ab.

Optimierungsempfehlung:

- Besser und Potsdam typischer wäre eine ungerade Zahl der Achsen, wie beim Vorgängerbau 5 Achsen.



- Das Haus hat in der Gesamtplatzseite eine wichtige, zentrierende Funktion.

**9. Los 6**     **Alter Markt 16,**  
**Bauherr**     **Am Alten Markt 16 Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG**  
**Architekt**   **Vogel CG Architekten**

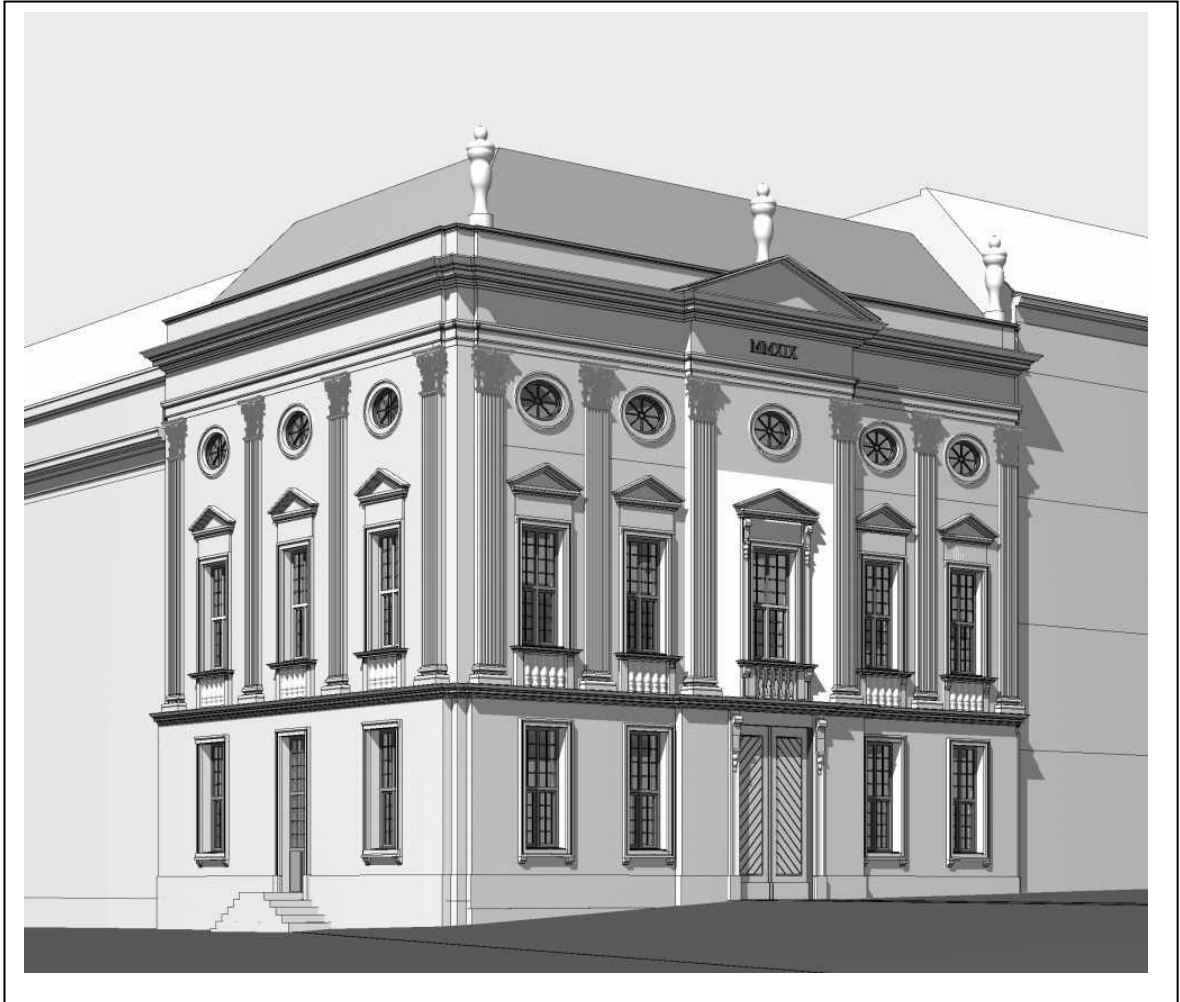


Sehr gut. Schöne, beinahe klassizistische Fassade. Hier stimmt alles!

Optimierungsempfehlungen:

- Keine

- 10. Los 7 Klingnersches Haus Alter Markt 17,  
Bauherr Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG  
Architekt Van Geisten Marfels Architekten**

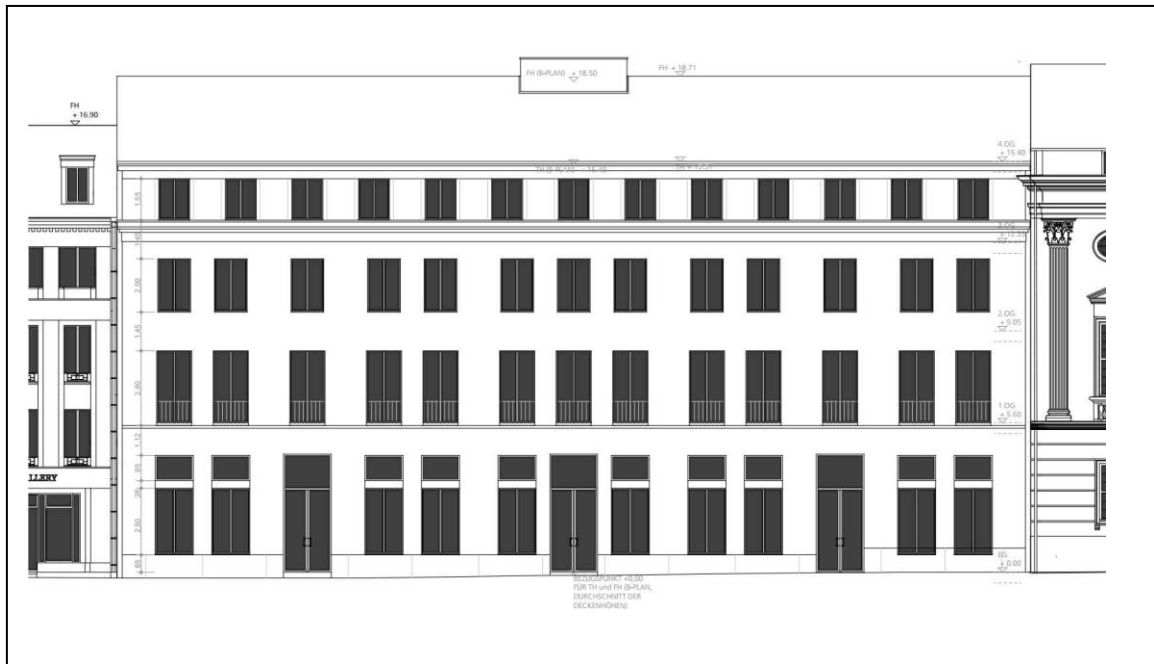


Sehr gute Rekonstruktion der Fassade als Leitbau der Kategorie III

Optimierungsempfehlungen:

- Keine

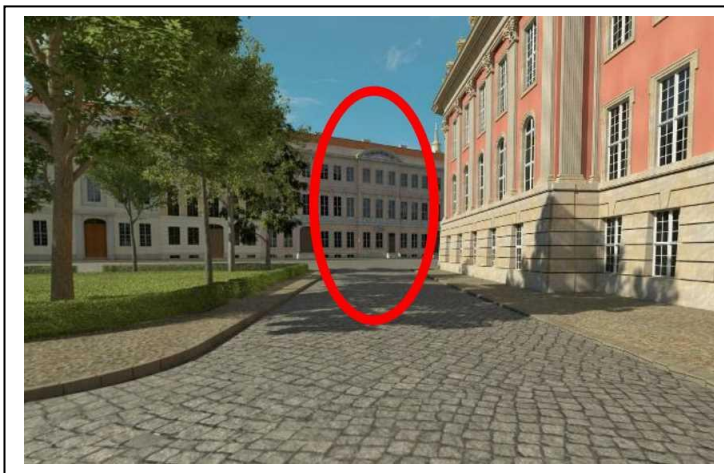
**11. Los 7**    **Schloßstraße 1-3,**  
**Bauherr**    **Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG**  
**Architekt**    **Springer Architekten**



Sehr schönes Symmetriespiel der Fensterachsen (5 / 3 / 5). Staffelung der Fensterhöhen nach oben bringt Vielfalt. Fassadengestaltung des 3.OG gefällt  
 Optimierungsempfehlungen:

- Die zentrierende Funktion des Mittelrisalites durch die Ringerkolonnade hindurch fehlt.

Siehe auch Kritik und Erläuterungen von Phillipp Preuß in „Ein Palais für die Mitte“ <http://www.mitteschoen.de/wp-content/uploads/2019/01/Ein-Palais-f%C3%BCr-die-Mitte-2.pdf>



**12. Los 8**    **Schloßstraße 4,**

**Bauherr**    **Am Alten Markt 16 Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG**

**Architekt**    **Vogel CG Architekten**



Sehr gut. Lebendige, schöne Fassade. Hier stimmt alles.

Optimierungsempfehlungen:

- Keine

**13. Los 9**    **Schloßstraße 5,**  
**Bauherr**    **Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG**  
**Architekt**   **Springer Architekten**



Gute zeitgenössische Fassadengestaltung.

Interessante Ornamentik im 3.OG und gläserne Fuge.

Optimierungsempfehlungen:

- Potsdamspezifische, ungerade 5 Fensterachsen wie beim Vorgängerbau.
- Überarbeitung der zu großen Glasöffnung (Fenster, Eingang) im EG.

**14. Los 9 Plögerscher Gasthof,**  
**Bauherr Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG**  
**Architekt Springer Architekten**



Ausgezeichnete Rekonstruktion der wertvollen, historischen Fassade als Leitbau der Kategorie III. Das Prunkstück im Block III !

Optimierungsempfehlungen:

- Keine

## Ausblick

Das Ergebnis des Wettbewerbes für den Block III ist insgesamt sehr erfreulich. Nicht nur erfreulich von der Architektur, sondern auch von der Nutzungsmischung.

Das Beispiel zeigt, dass nicht nur die Wiedergewinnung der historischen Stadtstruktur wichtig ist, sondern insbesondere die erreichte Kleinteiligkeit aufgrund der Vorgaben der Einhaltung der historischen Parzellierung.

Beides gehört unbedingt zusammen!

Unterstützt wurde das durch das Vergabeverfahren in mehrfacher Hinsicht:

- Kein Wettbewerb über Grundstückspreise, sondern gleiche festgelegte Preise aufgrund Verkehrswertgutachten für alle Bewerber.
- Keine Vergabe von benachbarten Losen an die gleichen Bieter. Dadurch Vielfalt der Architektur und Fernhalten von Großinvestoren mit Einheitsarchitektur.
- Vielfalt des Stadtbildes durch die Rekonstruktion der Fassaden der Leitbauten.

## Empfehlungen für zukünftige Quartiersprojekte Blöcke IV und V:

1. Beibehaltung der erreichten **Bürgerbeteiligung** durch Offenlegung vor der Juryentscheidung. Besonders positiv die aktuelle Veröffentlichung auf dem Webportal.
2. Weiterentwicklung der Bürgerbeteiligung durch **öffentliche Sitzungen** der Bewertungsgruppe und der Jury.
3. Bauherren sollten grundsätzlich die Möglichkeit haben, ihre Gebäude **historisch, original zu rekonstruieren!** Das sollte nicht nur für alle Leitbauten der Kategorie IV gelten, also Gebäude und Fassaden mit zusätzlichen historischen Gestaltungsvorgaben, sondern auch für in zeitgenössischer Architektur zu errichtende Gebäude.
4. Einführung einer **rechtsverbindlichen Gestaltungssatzung** für die Potsdamer Mitte. Grundstückspässe und Leitlinien allein genügen nicht und sind auch nicht rechtsverbindlich. Wie die Überarbeitungen zeigen, würde eine Gestaltungssatzung Planungssicherheit für die Bauherren und Architekten sowie nachhaltige Rechtssicherheit für Stadt und Bauherren bieten. Eine Gestaltungssatzung würde gerade für zeitgenössische Architektur die Vorgaben zur Einhaltung Potsdam typischer Gestaltungsmerkmale absichern.