

Geschäftsstelle STADT FORUM POTSDAM  
Dr. Günter Schlusche  
Bassermannweg 7 12207 Berlin-Lichterfelde  
Tel 030 771 97 59 Fax 030 771 17 61  
e-mail: [guenter.schlusche@web.de](mailto:guenter.schlusche@web.de)  
Berlin, den 2.4.2010

**Leitgedanken der Kerngruppe für die 37. Sitzung des STADT FORUMS POTSDAM am 15.4.2010 um 18.00 Uhr zum Thema „Leitbauten- und Nutzungskonzept für die Potsdamer Mitte“**

Seit dem Beschluss des Landtags des Landes Brandenburg vom 20.5.2005 zur Errichtung eines neuen Parlamentsgebäudes auf dem Standort des Stadtschlusses am Alten Markt ist die historische Mitte Potsdams immer stärker in den Mittelpunkt der Potsdamer Stadtpolitik gerückt. Den Rahmen für die Entwicklung des Bereichs um den Alten Markt bilden neben den Grundsatzbeschlüssen der Stadtverordnetenversammlung (StVV) die Ergebnisse der Planungswerkstatt zur Potsdamer Mitte aus dem Jahr 2006 (s. STADT FORUM POTSDAM Dokumentation 2006).

Im letzten Jahr ist für den entscheidenden Baustein bei der Entwicklung der Alten Mitte – den Landtagsneubau auf dem Standort und in der Gestalt des Stadtschlusses – eine grundlegende Entscheidung gefallen: Der Entwurf der niederländischen Unternehmensgruppe Royal BAM Group und des Architekten Prof. Peter Kulka (Köln/Dresden) wurde vom Land Brandenburg zur Realisierung ausgewählt. Diese Entscheidung kam jedoch erst im zweiten Anlauf zustande, nachdem der Potsdamer Unternehmer Hasso Plattner eine 20-Mio-Spende für die Wiederherstellung der historischen Knobelsdorff-Fassaden bereitstellte, deren Realisierung bis dahin vom Land Brandenburg wegen der hohen zusätzlichen Kosten abgelehnt wurde. Das kombinierte Investoren- und Architekten-Verfahren (ÖPP-Verfahren in öffentlich-privater Partnerschaft) ist zugleich die Entscheidung für ein Mietkaufmodell, bei dem der Investor, also die Royal BAM-Group, das Gebäude für einen vertraglich festgelegten Festpreis von 119,6 Mio € errichtet und den Betrieb und die Unterhaltung des an das Land vermieteten Gebäudes für 30 Jahre übernimmt, bevor das Gebäude an das Land geht. Dieses Verfahren war bzw. ist stark umstritten und wurde wiederholt v. a. wegen seiner Intransparenz kritisiert. Bis heute sind die in diesem Verfahren konkurrierenden Entwürfe unveröffentlicht. Zum Ergebnis hat ein starkes Engagement der Potsdamer Bürger, des Vereins Mitteschön und des Vereins Potsdamer Stadtschloss, der Spenden für den Skulpturenschmuck sammelt, beigetragen. Der Landtag mit der Stadtschlusfassade wird als wichtigster Leitbau für die Potsdamer Stadtmitte angesehen.

Nachdem die Stadt bzw. der Sanierungsträger die für die Umsetzung dieser Verfahrensentscheidung erforderlichen Vorleistungen v. a. die Baufeldfreimachung des Standorts, die Verlegung der Straßenbahn, der Straße und der technischen Infrastruktur sowie den Neubau einer Straßenbahnbrücke neben der Langen Brücke vor kurzem im wesentlichen abgeschlossen hat, wurde am 25.3.2010 mit den Bauarbeiten für den Landtagsneubau begonnen. Mit einer Fertigstellung des Landtagsneubaus wird bis 2013 gerechnet.

Parallel zu dieser Entwicklung hat die Stadt mit den planerischen Vorbereitungen für die Entwicklung der übrigen, an den Alten Markt grenzenden Blöcke begonnen, für die das Eigentum nahezu vollständig bei der Stadt liegen wird. Bereits 2009 wurde ein Bebauungsplan-Verfahren für das südöstlich an den Alten Markt grenzende Baufeld zwischen Humboldt- bzw. Brauerstr. und Havelufer eingeleitet und ein workshop für die hier zu entwickelnden Planungsvorgaben durchgeführt. Dieses Baufeld hat wegen seiner stadträumlich exponierten Lage am Havelufer und wegen des dort bis 1945 stehenden

Palasts Barberini (1771 von Unger/von Gontard nach römischem Vorbild errichtet), der den südlichen Abschluss des Alten Marktes bildete, eine besondere Bedeutung.

Anfang 2009 wurde u. a. von der Potsdamer Bürgerinitiative Mitteschön das Instrument der Leitbauten als Mittel zur baulichen Steuerung und zur „Wiedergewinnung einer urbanen Altstadt“ in die Diskussion eingebracht. Dieses Instrument wurde auch in anderen Städten u. a. bei der Neubebauung der Dresdener Altstadt eingesetzt – nicht immer mit ungeteiltem Zuspruch.

Die Stadtverwaltung hat im Herbst 2009 ein Planungsteam mit der Entwicklung eines „Integrierten Leitbautenkonzepts“ beauftragt, das aus den Büros Planergemeinschaft Kohlbrenner/Dubach (Berlin) mit Architekturbüro B. Redlich (Potsdam) und Architekt Christian Wendland (Potsdam), dem Büro StadtPlan Ingenieur GmbH (Potsdam) und dem Büro ProStadt (Berlin) besteht. 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..

Dieses Leitbautenkonzept umfasst alle Blöcke um den Alten Markt (ausgenommen die Blöcke östlich der Straße Am Alten Markt) sowie Teile der zwei Blöcke westlich der Friedrich-Ebert-Str. und soll noch vor der Sommerpause 2010 in der StVV beraten und von ihr beschlossen werden. Die Ergebnisse und Vorschläge dieses Planungsteams wurden am 20.3.2010 auf einem internen workshop vorgestellt und werden auf der Sitzung des STADT FORUMS POTSDAM am 15.4.2010 erstmals öffentlich diskutiert.

Diese Vorschläge lassen sich folgendermaßen zusammenfassen (im folgenden *Zitate Gutachterkonzept Stand 20.3.2010*):

*„Ziel des Verfahrens und bauliches Ergebnis soll ein Städtebau in der Tradition Potsdams sein, also ein ‚vorbildlicher‘ Städtebau nach zeitgenössischen Gesichtspunkten, der ökonomisch, ökologisch, sozial und kulturell/ästhetisch nachhaltig ist.*

*Für den Verkehr gelten die folgenden Ziele:*

- *Herstellung von öffentlichen Stadträumen mit hoher Aufenthaltsqualität*
- *Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs auf das notwendige Maß*
- *Gewährleistung direkter, sicherer und attraktiver Wegeverbindungen im Fußgänger- und Radverkehr*
- *Gewährleistung der Verkehrserschließung in Abhängigkeit von den Nutzungen als Voraussetzung für die Vermarktung*

*Für die Nutzung/Vermarktung gelten die folgenden Ziele:*

- *Wirtschaftlich tragfähige städtebauliche und Gestaltungsvorgaben*
- *Qualität sichernde (Vergabe-)Verfahren*
- *Realisation eines lebendigen, attraktiven und nachhaltigen Nutzungsmix mit dem Schwerpunkt Wohnen*

*Für den Städtebau gelten die folgenden Ziele:*

- *Energieeffiziente und klimaschonende Umsetzung und Gestaltung*
- *Lebendiges Quartier für unterschiedliche Zielgruppen (vom Bürgerpalais zu Studentenwohnungen)*
- *Wiedergewinnung der historischen Mitte*
- *Realisierung einer anspruchsvollen Architektur, die sich an prägenden Gebäuden mit Leitfunktion orientiert*
- *Zurückhaltende architektonische Gestaltung“*

Im Einzelnen schlagen die Gutachter als Ergebnis einer umfangreichen architektonischen Untersuchung und einer bauhistorischen Quellenrecherche die folgenden Realisierungsmaßnahmen vor:

- Realisierung eines Leitbaus (Kopfbau des Palasts Barberini) im Sinne einer kompletten Gebäuderekonstruktion im Äußeren und Inneren
- Realisierung von 7 Leitfassaden (Rekonstruktion der straßenseitigen Fassade) für die folgenden Grundstücke/Bauvorhaben:
  - Am Alten Markt 12, Ecke Staudenhof (Kaiserstr.)
  - Schwertfegerstr. 1, Ecke Staudenhof (Kaiserstr.)
  - Schwertfegerstr., Ecke Friedrich-Ebert-Str (südwestliches Achteckenhaus)
  - Schloßstr, Ecke Kaiserstr./Alter Markt
  - Schloßstr. 7, Ecke Friedrich-Ebert-Str (Plögerscher Gasthof)
  - Humboldtstr. 4 („Palazzo Chiericati“) westlich des Palasts Barberini
  - Humboldtstr 3 („Palazzo Pompei“) westlich des Palasts Barberini
- Für die übrigen Bauten des Untersuchungsbereichs sollen Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung, zu Proportionen und Dachform, aber nicht zur Gestaltung entwickelt werden. Sie sollen in zeitgenössischer Architektur entstehen.

Für die Diskussion im STADT FORUM POTSDAM ergeben sich daraus u. a. die folgenden Fragen:

1. Soll es Gestaltungsvorgaben geben und wie sollen sie bestimmt werden? Genießen die Leitbauten allgemeine Akzeptanz?
2. Soll die Architektur der übrigen Bauten dieses Bereichs sich den Leitbauten unterordnen, sich ihnen anpassen oder soll sie explizit modern sein?
3. In welcher Form sollen die o. g. Gestaltungsvorgaben verbindlich gemacht werden?
  - Durch eine Gestaltungssatzung als Teil des zu beschließenden Bebauungsplans
  - Durch einzelne grundstücksbezogenen Vergabeverfahren
  - Durch Kontrolle aller Bauvorhaben in Form eines den Realisierungsprozess begleitenden Gestaltungsbeirats
4. Wird der Gestaltung der Bauten dieses Bereichs eine zu hohe Bedeutung beigemessen und machen die Gestaltungsvorgaben die hier zu errichtenden Neubauten so teuer, so dass bestimmte Nutzungen bzw. Gruppen ausgeschlossen werden?
5. Bedarf es zur Steuerung dieses sicherlich 10 oder mehr Jahre dauernden Bauprozesses für die Stadtmitte nicht eher anderer Vorgaben, etwa zur Haustypologie, zur Parzellierung oder zur Ausbildung der Blockinnenbereiche?
6. Wie lässt sich das hier vorgesehene innerstädtische Wohnen so realisieren, dass nicht nur einkommensstarke, sondern auch mittlere und einkommensschwache Bevölkerungsgruppen hier wohnen können?
7. Was bedeutet die Überschreitung der Vorgabe für Einzelhandelsflächen bei diesem Bereich für die übrigen Einzelhandelsstandorte in der Brandenburger Straße und am Hauptbahnhof?
8. Wie lässt sich die für diesen Bereich gewünschte Hotelnutzung realisieren?