

## 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.