

Potsdam Holländisches Viertel Blöcke 7, 8, 10 und 11

Konkretisierung der Sanierungsziele

Text, Erläuterung und Pläne

Stand Januar 1997

erarbeitet vom
Sanierungsträger Potsdam
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung
Potsdam

mit
Jochen Mindak, Stadtplaner, Potsdam

im Auftrag der Stadt Potsdam,
Dezernat Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

Potsdam, Februar 1995

Inhalt

1.0	Sanierungsrecht im Holländischen Viertel seit 1990	3
1.1	Geltungsbereich	5
1.2	Beteiligung und Mitwirkung betroffener Bürger, Bewohner und Eigentümer	5
1.3	Kenntnisnahme durch die Stadtverordnetenversammlung	5
1.4	Vorbehalt zur Aussagenschärfe	5
2.0	Konkrete Sanierungsziele	6
2.1	Nutzungen	8
2.2	Erschließung	11
2.3	Bebauung	12
2.4	Gestaltung	14
2.5	Hof- und Freiflächen	16
2.6	Schwerpunkte der Blockentwicklungen	18
3.0	Anhang	
	Pläne	
	Plan 1, Geltungsbereich	
	Plan 2, Bestand, Bebauung	
	Plan 3, Bestand, Nutzung	
	Plan 4, Bestand, Dachaufsicht	
	Plan 5, Sanierungsziel, Bebauung	
	Plan 6, Sanierungsziel, Nutzung	
	Plan 7, Sanierungsziel, Dachaufsicht	

1.0 Sanierungsrecht im Holländischen Viertel seit 1990

Nach dem politischen Umbruch 1989 ist die Erneuerung des Holländischen Viertels grundlegend neu konzipiert worden. Die sanierungsbezogenen Vorschriften des Städtebaurechtes aus dem Baugesetzbuch kommen zur Anwendung.

Vorbereitende Untersuchung zur Sanierung

Die wesentlichen Entwicklungsstufen der neuen Sanierungspraxis sind

- der Beschluß zu Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB am 12. 9. 1990,
- die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Holländisches Viertel, verbunden mit der Formulierung erster Sanierungsziele, als Sanierungs-satzung am 4. 3. 1992, inkraft getreten am 7. 7. 1992,
- die Weiterentwicklung und Konkretisierung der Sanierungsziele durch Blockentwicklungsgutachten, bauhistorische Untersuchungen und ein Verkehrskonzept, das Bestandteil eines integrierten städtischen Verkehrskonzeptes ist (1991 bis 1995),
- die Erhaltungssatzung nach §172 (1) 1 BauGB am 10. 8. 1992, inkraft getreten am 22. 8. 1992 und
- die seit September 1990 realisierten Baumaßnahmen, die bis zur förmlichen Festsetzung eine Beurteilung nach § 246 a Ziffer 12 und danach eine Sanierungsgenehmigung nach §144 BauGB erhalten haben.

Sanierungssatzung

Erhaltungssatzung

Sozialplanrichtlinien

Vorgesehen sind

- die Festlegung von Sozialplanrichtlinien (Entwurf liegt vor)
- die Aufstellung des Bebauungsplanes SanP06 Holländisches Viertel zum Ausschluß von Banken (Aufstellungsbeschluß der STVV vom 3.5.1995, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 8 am 17.08.1995)
- die Erstellung eines Tourismuskonzeptes und
- der Erlaß einer örtlichen Bauvorschrift nach § 89 (2) 1 BrbBO zu einer ortsspezifischen Regelung der Abstandsflächen.

Textbebauungsplan

Örtliche Bauvorschrift

Neben den genannten sanierungsrechtlichen Vorschriften sei noch hingewiesen auf weitere planungsrelevante Bestimmungen.

Das Holländische Viertel ist als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) zu betrachten.

Das Gebiet steht unter Denkmalschutz nach § 9 (4) des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg und § 5 der Verordnung über das Verzeichnis der Denkmale vom 30.4.1992 (GVBl. Teil II, Nr.22, 3.Jg., S.179). Das Holländische Viertel ist ein Flächendenkmal; die Vorderhäuser und einige Hinterhäuser sind Einzeldenkmale (Amtsblatt Potsdam vom 21.8.1991, ergänzt und korrigiert im Amtsblatt Potsdam vom 30.4.1993).

Denkmalschutz

Umnutzungen von Wohnraum unterliegen der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 10.2.1993.

Zweckentfremdungsverordnung

Auf der Grundlage der fünfjährigen Sanierungspraxis nach dem Modell der behutsamen Stadterneuerung, des bestehenden Sanierungsrechts und der Weiterentwicklung durch konkrete Investitionsentscheidungen werden die Sanierungsziele für vier Blöcke des Holländischen Viertels wie folgt konkretisiert, beschrieben und erläutert:

Sanierungspraxis

1.1 Geltungsbereich und Darstellung der Festlegungen

Die Aussagen gelten für vier Karrees im Holländischen Viertel, die umschlossen werden von der Kurfürstenstraße, der Hebbelstraße, der Gutenbergstraße und der Friedrich-Ebert-Straße.

Der Geltungsbereich beginnt jeweils an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eines Karrees und bezieht die Straßen- und Platzräume nicht ein. Siehe dazu Anlage Plan 1, Geltungsbereich

Die Sanierungsziele werden festgelegt in einem Textteil mit Erläuterungen. Grundlage der Festlegungen sind die in der Anlage dargestellten Konzeptpläne.

*Text und Pläne der 4 Karrees
Bestand.- Bebauung
Bestand - Nutzung
Bestand.- Dachaufsicht*

*Sanierungsziele - Bebauung
Sanierungsziele.- Nutzung
Sanierungsziele - Dachaufsicht*

1.2 Beteiligung und Mitwirkung betroffener Bürger, Bewohner und Eigentümer

Eine 1. Bürgerversammlung zur Vorstellung der konkretisierten Blockkonzepte fand am 23.10.95 statt, die Texte und Pläne haben vom 24.10.95 bis 24.11.95 im Stadterneuerungsamt, Gutenbergstraße 35 öffentlich ausgelegt. Darüberhinaus haben zu den einzelnen Blöcken Bürgerversammlungen stattgefunden, in denen die Sanierungsziele vorgestellt und diskutiert wurden. Anregungen und Bedenken aus den öffentlichen Auslegungen sind in den wesentlichen Punkten berücksichtigt.

Bürgerversammlung

Öffentliche Auslegungen

1.3 Kenntnisnahme durch die Stadtverordnetenversammlung

Die Stadtverordnetenversammlung nahm am 29.01.1997 die vorliegende Überarbeitung der Blockkonzepte als Konkretisierung der Sanierungsziele zustimmend zur Kenntnis.

Jedes Bauvorhaben ist nach §§ 144 / 145 Baugesetzbuch nur in Übereinstimmung mit den hier beschriebenen Sanierungszielen genehmigungsfähig. Die übrigen rechtlich erforderlichen Genehmigungsverfahren (einschließlich der Notwendigkeit nachbarlicher Zustimmung nach §§ 7 und 73 BbgBO) gelten unbeschadet weiter.

Die Stadt nimmt den vorliegenden Text als Grundlage für die Sanierungsgenehmigungen zustimmend zur Kenntnis.

1.4 Vorbehalt zur Aussagenschärfe

Die Konkretisierung der Sanierungsziele beruht auf vorhandenem Datenmaterial, wie es der Stadtverwaltung Potsdam vorliegt und wie es in Gutachten ermittelt worden ist.

Insbesondere die Berechnungen der Grundstücksflächen, GRZ und GFZ können im Einzelfall unpräzise sein, da abweichende Zahlen aus örtlicher Vermessung entstehen können. Die Vermessung des Holländischen Viertels ist bisher nur teilweise erfolgt.

Die dargestellten Grundstücksgrenzen beruhen nur zum Teil auf Katastererkenntnissen. In vielen Fällen sind die Grundstücksgrenzen nicht vertraglich festgelegt (ungeteilter Hofraum), sondern am Ort durch Grenzfeststellung zu ermitteln.

Überschlägig ermittelte Berechnungen; die Vermessung der 4 Karrees ist noch nicht erfolgt

2.0 Konkrete Sanierungsziele

Ziel der Sanierung ist, das Holländische Viertel als bedeutsames Quartier der Potsdamer Innenstadt im historischen Bestand zu bewahren und als gemischtes innerstädtisches Quartier spezifischen Charakters zu entwickeln.

*Holländisches Viertel -
innerstädtisches Quartier*

Das Holländische Viertel ist aufgrund seiner Bauweise und Besiedlungsgeschichte Bestandteil der barocken Stadtanlage.

*Holländisches Viertel - Bestandteil
der Barocken Stadtanlage*

Von daher sind der städtebauliche Grundriß, die Gliederung der Häuser, die Typisierung der Häuser, die Straßenfluchten etc. verständlich. Die "holländische Bauweise" von Lang-, Giebel- und Traufenhäusern, der rote Klinker und einzelne Architekturelemente heben dieses Viertel von den übrigen ab und machen es zu einem Quartier mit besonderem Zeugniswert.

Heute weisen noch ca. ein Drittel der Gebäude im Holländischen Viertel eine schlechte Bausubstanz und Leerstand auf - eine Folge der wechselnden Planungsstrategien bis zur Festsetzung der Sanierungssatzung, die von Entmietungen begleitet wurden. Eine zügige Sanierung wird dadurch erschwert, daß ca. 40 % der Grundstücke durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse blockiert sind (Stand Okt. 1996).

*schlechte Bausubstanz, Leerstand
und ungeklärte Eigentums-
verhältnisse*

Durch die Umsetzung der Sanierungsziele besteht die Chance, das Gebiet zu einem innerstädtischen Wohngebiet mit einer sozial gemischten Bevölkerungsstruktur zu entwickeln. Neben dem Erhalt der bestehenden Wohnbevölkerung ist neuer Wohnraum auch für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel zu schaffen.

Hohe Bau- und Grundstückskosten

*Wohnraum auch für einkommens-
schwache Bevölkerungsgruppen*

Darüber hinaus sind die für das Wohnen notwendigen Folgeeinrichtungen zu sichern, wie attraktive Blockinnenbereiche und Versorgungseinrichtungen für die Bewohner.

Wohnfolgeeinrichtungen sichern

Diese Entwicklung kann aufgrund der hohen Investitionskosten nicht allein durch private Investitionen umgesetzt werden. Von daher setzt die Stadt zur Verfügung stehende Mittel zur Entwicklung der Innenstadtquartiere ein. Das sind Fördermittel zur Instandsetzung der Altbausubstanz unter Sicherung von sozialverträglichen Wohnungs- und gebietsverträglichen Gewerbemieten und Fördermittel für den Neubau im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus.

*Öffentliche Fördermittel zur Um-
setzung der Sanierungsziele*

Weiterhin ist durch die Schaffung von zusätzlichem Bau-recht eine Wirtschaftlichkeit einzelner Grundstücke her-zustellen. Durch eine Verkehrswertkontrolle bei geneh-migungspflichtigen Grundstücksverkäufen sollen Miet-zinsbelastungen aufgrund überbeuerten Bodenerwerbs verhindert werden.

In Privatisierungs- und Bieterverfahren nach dem Inve-stitionsvorranggesetz werden Grundstücke mit entspre-chen den Nutzungs- und Finanzierungskonzepten veräu-ßert.

Darüber hinaus ist die Stadt bestrebt, Maßnahmen zur Förderung der touristischen und gewerblichen Infrastruk-tur zu unterstützen. Nur so kann heute das Holländische Viertel, neben seiner Bedeutung für den Tourismus, vielfältige Anforderungen und Aufgaben erfüllen, die ei-nem zentralen innerstädtischen Quartier zukommen.

*Neubau zur Sicherung von Ge-
werbe und Wohnen*

*Beschleunigung der Klärung der
Eigentumsverhältnisse*

2.1 Nutzung

Das Gebiet soll grundsätzlich zu einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung entwickelt werden.

Die zulässigen Nutzungen und die zulässige Dichte (Maß der Nutzung) werden wie folgt präzisiert, um dem besonderen Charakter des Ortes, dem Einzel- und Flächendenkmal und den angestrebten Sanierungszielen gerecht zu werden.

2.1.1 Wohnnutzung

Ausgehend von seiner gegenwärtigen Struktur soll das Gebiet als Wohnort bewahrt und entwickelt werden. Wohnraum soll im Bestand gesichert und erweitert werden durch Beseitigung von Leerstand, Instandsetzung, Modernisierung und Dachausbau. Neuer Wohnraum wird in einzelnen Neubauten geschaffen.

Der Anteil der Wohnnutzung an der Nutzfläche auf dem Grundstück muß mindestens 50% betragen.

In den Obergeschoßen des Vorderhauses ist Wohnnutzung vorzusehen.

Ausnahmsweise kann nachgewiesen werden, daß mit einer anderen Anordnung der Wohnungen in den Gebäuden eines Grundstücks bessere Wohnverhältnisse geschaffen werden können (Beeinträchtigungen durch Lärm, unzureichende Belichtungen in Nordlagen u.a.).

Verlagerungen bestehender Wohnungen aus den Erdgeschoßen sind auszuschließen, wenn die Bewohner auf ebenerdige Zugänge, leichte Erreichbarkeiten und Blickkontakt in den Straßenraum angewiesen sind.

Ausnahmsweise kann in traufständigen Gebäuden mit Mittelerschließung eine teilweise Gewerbenutzung im Obergeschoß gestattet werden, wenn die zulässige Gewerbefläche nicht anders auf der Parzelle nachgewiesen werden kann.

Erläuterung

Die Gebietscharakteristik entspricht im Bestand eher einem allgemeinen Wohngebiet bis auf die Frierich-Ebert-Straße. Sie zeichnet sich im Bestand durch eine höhere Bebauung aus. Der Anteil der gewerblichen Nutzung ist im Bestand höher als in den übrigen Blöcken. Da aber auch hier der Anteil Wohnnutzungen erhöht werden soll, wird dies durch entsprechende Ausweisungen geschoßweise festgelegt.

Das Holländische Viertel ist ein innerstädtisches Wohnquartier mit einem traditionell hohen Anteil kleinteiliger Handwerksbetriebe. Das lebendige Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten auf jedem Grundstück, oft innerhalb eines Gebäudes, kennzeichnet dieses Viertel. Die Sanierung soll diese Charakteristik bewahren.

Ziel der Sanierung des Holländischen Viertels ist die soziale Wiederbelebung und der bauliche Erhalt als lebendiges, innerstädtisches Wohn- und Gewerbequartier von hoher kultureller Bedeutung.

Wohnen und Gewerbe sollen in kleinteiliger Mischung auf jeder Parzelle gleichberechtigt nebeneinander stehen. Die besonderen Bedürfnisse des Wohnens (Belichtung, Ruhe, Freiflächen) sind zu gewährleisten.

Wohnen soll an der Straße sichtbar sein, damit das Bild der lebendigen, gemischt genutzten Stadt mit Wohnen und Gewerbe erhalten bleibt. Kriterien für eine andere Wohnungsanordnung sind u.a. die Qualität der Grundrisse, die Belichtungsausrichtung sowie die Beeinträchtigung der Wohnungen durch Straßenlärm. In die Abwägung ist aber auch der Bedarf nach altengerechten, leicht zugänglichen Wohnungen einzubeziehen.

2.1.2 Gewerbliche Nutzung

Vorhandene Gewerbebetriebe sind zu erhalten.

Die Entwicklungsmöglichkeit für Handwerksbetriebe und Gewerbeeinrichtungen, die der Quartiersversorgung dienen, sind zu sichern.

Gewerbliche Nutzung ist in der Regel zulässig, soweit die gewerblichen Zwecken dienenden Nutzflächen nicht 50 % der gesamten Nutzflächen überschreiten und die o.a. Regelungen bezüglich der Wohnnutzung nicht verletzt werden.

Ausnahmen sind nur für kleinteilige Beherbergungsbetriebe und zur Sicherung vorhandener produzierender Traditions- und Handwerksbetriebe zulässig.

Nicht zulässig sind störende Gewerbebetriebe und Ver-
nügungsstätten,

Anlagen für Banken, sonstige Finanzdienstleister und
Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

parzellenübergreifende Anlagen und Nutzungen, soweit
sie nicht im Bestand vorhanden sind. Dies gilt auch für
passagenartige Verbindungen.

Die gewerblich genutzten Erdgeschoßzonen in den Vor-
derhäuser sind mit solchen Nutzungen zu belegen, de-
ren Bezug zum Straßenraum dem angestrebten Charak-
ter des Viertels entspricht.

Betriebe, die als kleinteiliger Handwerksbetrieb oder als Gewerbe der Quartiersversorgung zu betrachten sind, sind in ihrer Existenz und Entwicklung zu fördern, weil diese Nutzungen dem Gebietsscharakter entsprechen und das Wohnen im Holländischen Viertel fördern.

Der gebietstypisch hohe Gewerbeanteil kann im Zuge der Sanierung bis zu 50% der Nutzflächen belegen, soweit der Bestandschutz für Wohnnutzung nicht berührt ist.

Das Holländische Viertel ist einer der Hauptanziehungspunkte für auswärtige Besucher der Stadt. Die Sanierung hat auch diesen Aspekt zu beachten, indem sie an die gestalterische Ausbildung der Gebäude und Räume hohe Anforderungen stellt und kulturelle und touristische Einrichtungen fördert, soweit sie dem Quartierscharakter entsprechen. Dazu gehören kleinteilige gastronomische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe ebenso wie kulturbezogene Handwerks- und Handelsbetriebe.

Es sind jedoch Einschränkungen in der Auswahl zulässiger Betriebe notwendig. Nicht dem Sanierungsziel entsprechen Gewerbe, von denen Störungen gegenüber dem dicht bebauten und mindestens zur Hälfte bewohnten Viertel ausgehen (z.B. Lärm, Emissionen, übermäßiger Verkehrsbedarf).

Banken sind nicht zulässig, weil eine ausreichende Versorgung für den Bereich der Innenstadt gegeben ist. Eine Reihe von Bankeinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Gebietes.

Nicht zulässig sind auch Gewerbe, die dem Sanierungsziel kleinteiliger, gebietsbezogener Nutzung widersprechen, weil sie in Dimension und Einzugsbereich vom angestrebten Gebietscharakter abweichen sowie öffentlich nutzbare Blockdurchwegungen.

Die Gebäudestruktur eines Holländerhauses eignet sich nur für kleinteilige Gewerbeeinrichtungen.

Sind Schaufenster in der ursprünglich schaufensterlosen barocken Fassade vorhanden, so sollen vorrangig Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt werden, um eine Homogenität von Gebäude und Nutzung zu bewahren, und um die Belebung durch Ladengeschäfte zu fördern.

Eine überwiegend gewerbliche Nutzung der Hof- und Freiflächen ist nicht zulässig.

Gastronomische Nutzungen der Hofflächen sind in der Regel ausgeschlossen. Gastronomische Nutzungen sind zulässig, sofern nicht die Hof- und Freiflächennutzung für die Bewohner eingeschränkt wird.

Läden sind in den Hofbereichen ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen zulässig, die nicht auf „Laufkundschaft“ angewiesen sind.

Lagerflächen und zusätzliche Räume sind in den bestehenden bzw. neu zu schaffenden Gebäuden unterzubringen. Der Zugang zu den Gewerberäumen im Vorderhaus erfolgt ausschließlich über die Haustür bzw. über die Ladentür.

Die Hof- und Freiflächen sind für die Bewohner zu sichern. Geforderte Kellerersatzräume, Müllplätze und Fahrradabstellplätze sind auf den Grundstücken nur selten unterzubringen. Darüberhinaus sind die Flächen als Zugang evtl. als Lagerfläche für die Hofgebäude zu nutzen.

Daraus ergibt sich, daß öffentliche Nutzungen wie z.B. gastronomische Nutzungen oder aber Läden mit öffentlichem Zugang zu Läden, den angestrebten Wohnnutzungen entgegenstehen.

Ladenpassagen werden darüberhinaus auch aus dem Grund ausgeschlossen, daß der Blockrand mit Läden belebt werden soll.

Größere Läden in den Innenbereichen tragen dazu bei, daß Ladeneinrichtungen im Vorderhaus die Laufkundschaft abgezogen wird.

Verkaufsstellen im Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb, z. B. Waggenbauer, Instrumentenbauer, Kunsthandwerk sind in den Hofbereichen zulässig. Ihre Ware verkauft sich nicht durch Zurschaustellung in Schaufensteranlagen.

2.2 Erschließung

Die Erschließung der Vorderhäuser, Erdgeschosse und Obergeschosse erfolgt entsprechend der historischen Struktur der Gebäude über den straßenseitigen Hauseingang, die Erschließung der auf den rückwärtigen Grundstücken gelegenen Hofgebäude erfolgt grundsätzlich über die Durchfahrt oder den Durchgang der Vorderhäuser.

Ausnahmsweise zulässig ist die Erschließung über Grundstücke Dritter, soweit sie durch Umbau während der Rekonstruktionsphase im Bestand vorhanden ist, sie rechtlich gesichert ist und keine Nutzungsänderungen angestrebt werden.

Grundstücke ohne Erschließung (Flurstücke in den Blöcken 8/10/11) sind in Anlehnung an die historische Parzellenstruktur vorrangig dem Grundstück zuzuordnen, zu dem es vor der Grundstücksteilung gehört hat.

Ausnahmen zur Erschließung siehe auch unter Blockentwicklungsschwerpunkte

Zufahrten und Zugänge über Grundstücke Dritter bedingen bei den beengten Hofverhältnissen weniger Frei- und -Aufenthaltsflächen bei einzelnen Grundstücken, größere Störungen besonders für die Wohnnutzung, einen höheren Versiegelungsgrad durch längere Erschließungswege und die Zerstörung der historischen Bebauungs- und Parzellenstruktur.

2.3 Bebauung

Die Parzellenstruktur ist zu bewahren.

Grundlage der Entwicklung ist die traditionelle Bebauungsstruktur mit Vorderhaus, Seitenflügel, Quergebäude, Remise und/oder Nebengebäude auf der historischen Parzelle.

Die Erhaltung und behutsame Erneuerung der Bausubstanz hat Vorrang vor Abriß und Neubau.

Parallel zur Modernisierung der bestehenden Substanz können ergänzende Neubauten in den Blockinnenbereichen errichtet werden, um die Anforderungen an modernes Wohnen sozialverträglich und wirtschaftlich umzusetzen und um gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit der Parzelle herzustellen. Eine Überbauung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,5 soll nicht überschritten werden.

Über dem Höchstwert liegende bauliche Dichte ist im Bestand zulässig. Sie entstand durch besondere Grundstücksschnitte (z.B. Ecken oder historisch enge Parzellen) und dichte gründerzeitliche Bebauung. Sobald genehmigungspflichtige Abrisse, Erweiterungen und Neubauten vorgenommen werden, sind

- die GRZ betreffend durch Begrünungen Verbesserungen der ökologischen Situation vorzunehmen (siehe auch 2.4. Hof- und Freiflächen) und
- die GFZ betreffend die in den Sanierungszielen vorgegebenen verträglichen Dichtewerte anzustreben.

Entgegen den Planungen der 80iger Jahre und durch die Änderung der Eigentumsverhältnisse erhält die Parzelle als funktionale, bauliche und wirtschaftliche Einheit die höchste Bedeutung der Entwicklung des Gebietes.

Die Konzeption der baulichen Entwicklung im Block geht davon aus, daß die bestehende historische Bebauung erhaltenswert ist. Das Zielbild ist ein in Nutzungsmischung Wohnen / Gewerbe / öffentliche Einrichtungen verdichtet bebauter Block, dessen straßenzugewandte Kontur vom barocken Holländerhaus gebildet wird.

Grundsätzlich nach der Baunutzungsverordnung gelten im allgemeinen Wohngebiet die Richtwerte GRZ 0,4 und GFZ 1,2. Besondere städtebauliche Gründe, nämlich der Bestandsschutz des Baudenkmals barockes Holländisches Viertel mit seiner gründerzeitlichen Verdichtung sowie das Sanierungsziel, das bebaute Quartier in ein lebendiges Stadtquartier zu überführen, erfordern es, die städtebaulichen Richtwerte für die GRZ und GFZ zu erhöhen. Auch der Zielkonflikt in der Wirtschaftlichkeit der Grundstücke, stark geschädigte, denkmalwerten Substanz mit hohen Baukosten zu günstigen Mieten anzubieten, erfordert es, ertragssteigernde Nutzflächenpotentiale zu suchen. Diese Verdichtungstendenz wird begrenzt durch die Anforderung, gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sicherzustellen, wie sie sich auch in Anforderungen zur Freiflächenqualität, Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen ergeben.

Den konkretisierten Sanierungszielen liegt ein parzellenscharfes Nutzungs- und Baukonzept zugrunde, das das Maß der baulichen Nutzung parzellenscharf festschreibt. Bezogen auf das gesamte Gebiet gelten eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,5 als Höchstwert. Einzelne Grundstücke weichen nach oben oder unten von der angestrebten Dichte ab. Für jedes Grundstück werden die Zielwerte für GRZ und GFZ dargestellt, wie sie für das einzelne Grundstück entwicklungsfähig scheinen.

Bei den Neubauten in den Höfen werden die Firsthöhen mit 7.50 m bei 2-geschossigen Gebäuden und 9.50 m bei 3-geschossigen Gebäuden die Traufhöhen entsprechend mit 6m und 9 m als maximale Höhen festgelegt.

Die Festlegungen von maximalen Bauhöhen der Firste und Traufen bei 2 u.3-geschossigem Hinterhaus erfolgt aufgrund der Anforderung an Belichtung und Belüftung, an kosten- und flächensparendes Bauen und an die Stadtgestalt.

Anderenfalls wäre bei einer 1 bis 2-geschossigen Bauweise ein Dachgeschoßausbau entsprechend der BbgBO zulässig. Neu ausgebaute Dächer mit Dachaufbauten ect. sind im Verhältnis zu den Nutzflächen unwirtschaftlich.. Steile Dächer besonders bei Pultdächern verschatten große Teile der kleinen Höfe; dies würde dann wiederum dazu führen, die Anzahl der Geschosse zu minimieren.

Es ist Ziel der Sanierung, Flächenpotential in bestehenden Dächern nutzbar zu machen.

Die Flächenreserven im vorhandenen Dachraum sollen genutzt werden. Auch in Neubauten können genutzte Dächer entstehen, soweit nicht aus städtebaulicher Sicht Flach- und Pultdächer gefordert werden.

Dachausbau ist in vorhandenen Dächern möglich, soweit andere rechtliche Bestimmungen nicht entgegen stehen (z.B. Erhaltungssatzung, Rettungswege, Denkmalschutz).

Bei Neubauten sind bei Ausbildung der Dächer die genannten Höhenangaben für Traufe und First einzuhalten (siehe Anlage Plan 5 Sanierungsziel Bebauung).

Um- und Neugestaltungen sind daraufhin zu prüfen, ob barrierefreies Bauen möglich ist (§ 56 Brandenburgische Bauordnung).

Bei der Planung von Baumaßnahmen sind die Belange von Körperbehinderten zu berücksichtigen.

Zusammenfassend ist eine bauliche Entwicklung der Grundstücke im Rahmen der Sanierungsziele möglich unter Beachtung:

- der zu erhaltenden Gebäude
- des möglichen Dachausbaus im Bestand
- der möglichen Neubebauungen
- der notwendigen Blockrandschließungen
- der möglichen Geschößzahlen
- der vorgegebenen Höhen
- der Einhaltung einer GRZ von 0.6 und der GFZ von 1.5

2.4 Gestaltung

Die vorhandene kleinteilige Baustruktur, die geprägt wird von den barocken Typenhäusern, den Seitenflügeln und Anbauten mit dem charakteristischen Rücksprung am Übergang zum Vorderhaus und den Hof- und Gartengebäuden, ist zu bewahren und als Maßstab auch für die Neubebauung heranzuziehen.

Die Blockrandbebauung wahrt die historische Form, im Inneren der Blöcke entstehen moderne Gebäude.

Vorhandene barocke, gründerzeitliche und andere historische Form- und Architekturelemente sind - auch in einzelnen Bauelementen - zu erhalten, sofern sie Gegenstand einer gestalterisch qualifizierten und handwerklich soliden Überformung der Fassadenstruktur sind und diesen Ansprüchen wie auch der geschlossenen städtebaulichen Struktur nicht verunstaltend entgegenstehen.

Umfassende Überformungen bzw. Neubauten der Blockrandbebauung, die ein eigenständiges Zeugnis einer nach der Erstbesiedelung liegenden Bauetappe darstellen, sind grundsätzlich zu erhalten.

2.4.1 Instandsetzung bestehender Gebäude

Die bestehenden Grundrisse sind mit Durchgang, Opkamer, den typischen Längs- und Querwänden zu erhalten. Auf großflächige Wanddurchbrüche ist zu verzichten. Die Fenster und Türen sind in ihren bestehenden Proportionen zu erhalten. Wesentliche Elemente der Fassadengliederung wie Risalite, Rollschichten, Achsigkeit, Gesimse sind zu erhalten.

Die Dachneigung mit den üblichen Aufschieblingen sind zu erhalten, ebenso wie Dachstühle und Spitzböden. Dachaufbauten auf den barocken Vorderhäusern sind grundsätzlich zu minimieren.

Bei den gründerzeitlichen Hofgebäuden und Seitenflügeln sind die vertikalen Gliederungselemente, Vor- und Rücksprünge, die zurückspringenden Anbauten an die barocken Vorderhäuser zu erhalten oder als deutlich räumlich wahrnehmbare Zäsur wiederherzustellen. Fensteröffnung, Teilung und Gliederung sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Bei den dreigeschossigen Gebäuden sind die Trauf- und Firsthöhen zu erhalten. Die Ausbildungen der Fassaden sind als Sichtklinkermauerwerk oder verputzt wie im Bestand instandzusetzen oder wiederherzustellen.

Erläuterung

Ziel der Erneuerungsmaßnahmen ist nicht die Wiederherstellung eines barocken Stadtviertels, sondern die Wiederbelebung eines barocken Stadtviertels, das in 250jähriger Baugeschichte unter Anlegung hoher Qualitätsmaßstäbe in architektonischer Planung und handwerklicher Ausführung von seinen Nutzern verändert und verdichtet worden ist. Gleichwohl ist eine geschlossene städtebauliche Struktur erhalten geblieben.

Die Qualität des Viertels liegt in seiner einmaligen städtebaulichen Gestalt. Funktionen und Formen der typisierten Vorderhäuser mit den individuellen Höfen haben diesen Siedlungstyp hervorgebracht und die Bauweise geprägt. Nicht das einzelne Fenster, die einzelne Treppenanlage machen das Viertel zu einem bauhistorisch und stadtgestalterisch so bedeutenden Viertel, sondern die Typisierung von Grundrissen, Fassadenabwicklungen, Eingängen und Hausfluren. Daher soll diese Struktur erhalten bleiben und mit neuen Nutzungen gefüllt werden.

2.4.2 Neubauten

Neu errichtete Gebäude in der barocken Blockrandbebauung müssen sich dem historischen Kontext unterordnen. Die Proportionen der Kubatur, Trauf- und Firsthöhen und Klinkermaterial müssen der barocken Bebauung entsprechen. Auf Dachform- und Neigung, Zahl der Fensterachsen und die Symmetrie der Fassaden ist Bezug zu nehmen.

Neu errichtete Hofgebäude sollen als Bautätigkeit der Gegenwart erkennbar sein und müssen der Kleinteiligkeit des Viertels entsprechen. Vorhandene Gebäudetypen wie Seitenflügel, Gartenhaus und Remise sind wiederaufzunehmen.

Die Neubebauung in den Höfen soll in ihrer Gestaltung zeitgemäß sein und nicht durch historisierende Bauteile, wie z.B. Butzenscheiben, vorgesetztes Fachwerk ect. historische Gebäude vortäuschen.

Soweit offene Brandgassen bestehen, sind Neuüberbauungen von Brandgassen nicht zulässig. Ausnahmsweise ist entlang der Kurfürstenstraße der Erhalt und die Schließung der Brandgassen vorzusehen, um den Blockinnenbereich gegen den Verkehrslärm der Kurfürstenstraße zu schützen.

Typische Dachformen für Hofgebäude sind Pultdächer, bei barocken Gebäuden auch steile Pultdächer.

Dachform und -neigung der Neubauten sind den vorhandenen Dächern anzupassen. Flachdächer sind zulässig. Sie sind zu begrünen, soweit keine anderen ausreichenden ökologisch wirksamen Maßnahmen möglich sind. (siehe 2.4 Hof- und Freiflächengestaltung).

Die Höhenpunkte für Traufe und First sind einzuhalten: (bei einem 2-geschossigen Gebäude mit Firsthöhe von 7,50 m; bei einem 3-geschossigen Gebäude von 9,50 m) Ausnahmen sind zulässig zur Sicherung bestehender Handwerksbetriebe.

Der Neubau hat sich in das Ensemble einzufügen. Er soll nicht in Konkurrenz treten zu den bestehenden historischen Gebäuden.

Die historischen Hofbebauungen zeichnen sich durch kleinteilige Einzelgebäude oder durch angebaute Seitenflügel und Hinterhäuser aus, die durch Vor- und Rücksprünge, Versätze, angeschrägte Gebäudeecken (mit Übergang zum Vorderhaus) gegliedert wurden. Diese Gliederungselemente sind bei der Neugestaltung von Höfen zu übernehmen.

Die vorhandenen Hofgebäude weisen Pultdächer, Satteldächer und Flachdächer auf. Dachaufbauten in Form von Gauben sind in den Hofbereichen selten. Die Trauf- und Firsthöhen bei 2 und 3-geschossigen Gebäuden werden in ihrer Höhe begrenzt, um die Anforderungen an Belichtung und Belüftung der Höfe zu gewährleisten. Die Höhe der Neugebäude übersteigt somit nicht die der Firste der vorhandenen Blockrandbebauung.

2.5 Hof- und Freiflächengestaltung

In der Potsdamer Innenstadt ist die Freiflächenbilanz defizitär. Die Grünräume in den Höfen und im Blockinneren sind ein wichtiges ausgleichendes Element einer gesunden Stadtökologie. Verbesserungen sind anzustreben durch ein konsequentes Nutzen aller Möglichkeiten, Grünräume zu schaffen. Mehr ökologisch wirksame Flächen verbessern die Bodenfunktion, den Wasserhaushalt und das Kleinklima. Die Belastungen, denen das Wohnen in der Innenstadt ausgesetzt ist, erfordern die Ausgleichsmöglichkeiten in ruhigen und grünen Höfen auf eigenem Grundstück

Freiflächen sind so anzulegen und zu bewahren, daß das Wohnen ergänzt und gestützt wird. Es sind die nach der Bauordnung geforderten Freiflächen, insbesondere die notwendigen Kinderspielplätze nachzuweisen (BrBBO § 9 (3)).

Daneben müssen die Hofräume auch andere gebietstypische Nutzungen aufnehmen. Dazu gehört die Durchwegung zu den einzelnen Gebäuden auf dem Grundstück und das Bereitstellen von Nebengebäuden für Bewohner und Gewerbetreibende, weil in den Gebäuden wegen des hohen Grundwasserstandes überwiegend keine Keller ausgeführt werden.

Gastronomische Nutzung der Höfe (Café- und Biergärten etc.) sind in der Regel nicht zulässig, soweit von ihnen Störungen des Wohnens hinsichtlich Lärm und Freiflächenbeanspruchung ausgehen. Kleine Höfe sind im wesentlichen als Freiflächen für die Bewohner vorzusehen.

Aufgrund der Forderungen nach verträglichen Nutzungen der Freiflächen sind Sitzbereiche für Bewohner, Spielmöglichkeiten, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen sowie Gartenmöbel sicherzustellen. Da die barocken Vorderhäuser in der Regel keine Keller oder nur sehr kleine Kellerräume haben, wird für die Errichtung von Wohnraum der Nachweis von Kellerersatzflächen gefordert, ebenso der Nachweis von Stellplätzen für Mülltonnen ect. Grundsätzlich hat die Nutzung der Freiflächen, besonders bei kleinen Parzellen für die Bewohner Vorrang.

Von den gewerblich genutzten Flächen sollen keine Störungen für das Wohnen, vor allem in den üblichen Ruhezeiten, ausgehen. Daher sind gastronomische Nutzungen der Hofflächen nicht zulässig. Cafe- oder Biergarten werden an den Wochenenden oder feierabends am meisten besucht, also dann wenn die Bewohner ebenfalls ihre Gärten, Höfe ect. nutzen wollen.

Die für den Zugang zu den Hofgebäuden und die für gewerbliche Zwecke genutzten Freiflächen sollten minimiert und von den für die Bewohner nutzbaren Flächen räumlich getrennt werden, soweit dies möglich ist.

Stellplätze sind in den Blockinnenbereichen nicht zulässig. Ausnahmsweise können sie zugelassen werden, wenn eine direkte Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück besteht, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Anforderungen an die Hof- und Freiflächennutzung es zulassen. Nicht zulässig sind Abstellplätze für PKW, wenn sie nur durch eine Überfahrt von Grundstücken Dritter erreicht werden können.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist eine von mehreren möglichen Nutzungen auf Hof- und Freiflächen. Wegen der Störungen, die vom Kraftfahrzeugverkehr auf Grundstücken ausgehen, sollten Stellplätze nur soweit in den Höfen zugelassen werden, wie die übrigen Anforderungen an Grünqualität, Gestaltung und Erhalt vorhandener Materialien nachgewiesen werden können. Insgesamt können nur wenige Grundstücke mit dem PKW befahren werden.

Die Beurteilung, ob Hofflächen als Stellplatz, als begrünte Freifläche oder anders anzulegen sind, hat in einer Einzelfallprüfung zu erfolgen. Maßgebend für die Beurteilung ist dabei, ob die notwendigen Kinderspielflächen nachgewiesen und die Anforderungen an ausreichende und ökologisch wirksame Freiflächengestaltung für Wohn- und Gewerbenutzung erfüllt werden.

Historische Pflasterungen sind zu bewahren bzw. im Fall einer Neubebauung zu sichern und auf dem Grundstück an anderer Stelle zu verlegen.

Eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Gartenanlagen ist in Fachgutachten zu präzisieren.

Es sind gebietstypische Bäume (z.B. Walnuß- und Obstbäume) zu pflanzen.

Sowohl vorhandene als auch neu anzulegende Freiflächen sind so zu gestalten, daß ein Maximum an ökologisch wirksamen Flächen erreicht wird.

Möglichkeiten des Aufhebens vorhandener Versiegelung, der Berankung von Wänden und der Dachbegrünung sind zu nutzen.

Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Notwendige Pflasterungen sind versickerungsfähig auszuführen.

Vorhandene historische Hof- und Gartenanlagen sind zu bewahren.

2.6 Schwerpunkte der Blockentwicklungen

Innerhalb der typischen Wohn- und Gewerbenutzung im Holländischen Viertel haben sich auf einzelnen großen Parzellen traditionell besondere Schwerpunkte entwickelt, wie z.B. größere Handwerksbetriebe. Diese Prägung der Blöcke durch größere und bestimmende Nutzungen und Gebäude läßt sich bis heute weiter verfolgen (sie war auch Bestandteil der Bebauungskonzeption von 1987) und soll auch als Element der Sanierung bestehen bleiben, erweitert auf kulturelle und soziale Ziele. Aufgrund ihrer übergeordneten Aufgaben und Nutzungen stellen sie in einzelnen Punkten Ausnahmen gegenüber den allgemeinen Sanierungszielen dar

Sicherung und Entwicklung des Orgelbaubetriebes Schuke

Der bekannte und langjährig ortsansässige Orgelbaubetrieb Schuke erhält eine für den Betriebsablauf notwendige Entwicklungsmöglichkeit auf dem Grundstück Gutenbergstr. 74 a. Nach der Reprivatisierung des Betriebes hat der Eigentümer eine Fläche des Grundstücks Benkertstraße 16 erworben. Dieses Grundstück kann jedoch derzeit nur über das unbebaute Grundstück Gutenbergstraße 74 erschlossen werden. Daher ist hier ein Wegerecht zu sichern. Für den Produktionsablauf notwendig ist der Bau einer Montagehalle sowie ein Lagergebäude für Hölzer.

Der Orgelbaubetrieb Schuke, der als einzigartiger Betrieb über die Grenzen der Stadt hinaus von Bedeutung ist, besteht seit über 160 Jahren im Holländischen Viertel. Sein Erhalt am traditionellen Standort ist Sanierungsziel. Er ist mit 42 Arbeitsplätzen der größte produzierende Betrieb im Viertel und vertritt heute beispielhaft die kulturelle und handwerkliche Tradition des Viertels. Der Betrieb ist auch für die Außenwirkung der Stadt von Bedeutung und steht Gästen und Besuchern offen gegenüber. Für die Sicherung und Entwicklung des Betriebes ist es notwendig, vom Mindestanteil an Wohnfläche abzuweichen. Gleichzeitig sind die Sanierungsziele Eingrenzen von Emissionen, Anlegen von Begrünungen und Sichern des Wegerechts auf dem Grundstück Gutenbergstraße 74 mit entsprechender Durchfahrt sicherzustellen.

Standort für sozialen Wohnungsbau

Auf den Grundstücken Benkertstraße 9 und Gutenbergstraße 79 soll ein Projekt mit 11 Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau entstehen. Um das zusammenhängende Konzept realisieren zu können, sind die Grundstücke durch Kauf nach Investitionsvorranggesetz und durch Zukauf durch den privaten Investor zu sichern.

Größere Grundstückszuschnitte und fehlende historische Bebauung erlauben auf diesen Grundstücken den Neubau von 11 Wohnungen. Es ist angestrebt, daß die Wohnungen im sozialen Wohnungsbau finanziert werden. Die Wohnungen sind als Umsetzwohnungen belegbar. Hier ist auch bautechnisch möglich, behindertengerechte Wohnungen unterzubringen, die in der denkmalwerten Bausubstanz nicht möglich sind.

Soziale Infrastruktureinrichtung

Als Standort für eine Einrichtung der sozialen Infrastruktur werden die verschiedenen städtischen Grundstücke auch außerhalb des Plangebietes geprüft. In Abhängigkeit von der Art und der Größe der Einrichtung werden die rückwärtigen Grundstücke Benkertstraße Nr. 22 und 23 als Standort vorgeschlagen.

Eine Untersuchung zum Bedarf von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Innenstadt wird derzeit erarbeitet. Erst auf Grundlage einer gesicherten Bedarfsermittlung kann die Standortentscheidung getroffen werden.

Die Gebäude Gutenbergstraße 77/78 gehören zusammen mit dem Hofgrundstück der Französisch Reformierten Gemeinde. Die Gutenbergstraße 77 wird zusammen mit dem Garten als Gemeindehaus genutzt.

Bouman-Haus, Museumshaus, Mittelstraße 8

Das Gebäude Mittelstraße 8 wird als Musterbeispiel einer der Siedlungshaustypen der Potsdamer Stadtentwicklung um 1735 als begehrtes Exponat wiederhergestellt. Das Hofgebäude wird rekonstruiert und nimmt die erforderlichen Nebenräume auf. Zusammen mit einem Schaugarten soll das Ensemble für Besucher aber auch für Bewohner, Schüler u.a. Interessierte die Geschichte des Viertels veranschaulichen. Das Gebäude soll durch den Verein zur Pflege niederländischer Kultur betrieben werden.

Nach dem Sanierungskonzept für das Holländische Viertel wird ein deutlicher Zuwachs an Wohnungen angestrebt. Zur langfristigen Sicherung des Wohnens im Quartier gehört die Standortsicherung für eine wohnungsnaher Einrichtung der sozialen Infrastruktur, die auf Teilen des städtischen Grundstückes Benkertstraße 23 und des privaten Grundstückes Benkertstraße 22 möglich sind. Die anzustellenden Untersuchungen beinhalten die Prüfung, ob nicht auf anderen städtischen Grundstücken eine derartige Einrichtung planerisch, funktional und wirtschaftlich unterzubringen ist. Standortentscheidung und Finanzierung ist Gegenstand eines gesonderten Beschlusses. Die Untersuchungen berücksichtigen mit, ob nicht auf anderen städtischen Grundstücken eine derartige Einrichtung planerisch und wirtschaftlich sinnvoller angeordnet werden kann.

Die Französisch-Reformierte Gemeinde ist mit die älteste Eigentümerin und Nutzerin des Holländischen Viertels. Dazu gehört die Französische Kirche auf dem Bassinplatz.

Für die Vielfältigkeit und die Lebendigkeit des Viertels ist die Gemeinde mit ihren sozialen und kulturellen Angeboten von großer Bedeutung. Dazu gehört u.a. der Aktionsladen "Eine Welt" und die von dort ausgehenden Aktivitäten.

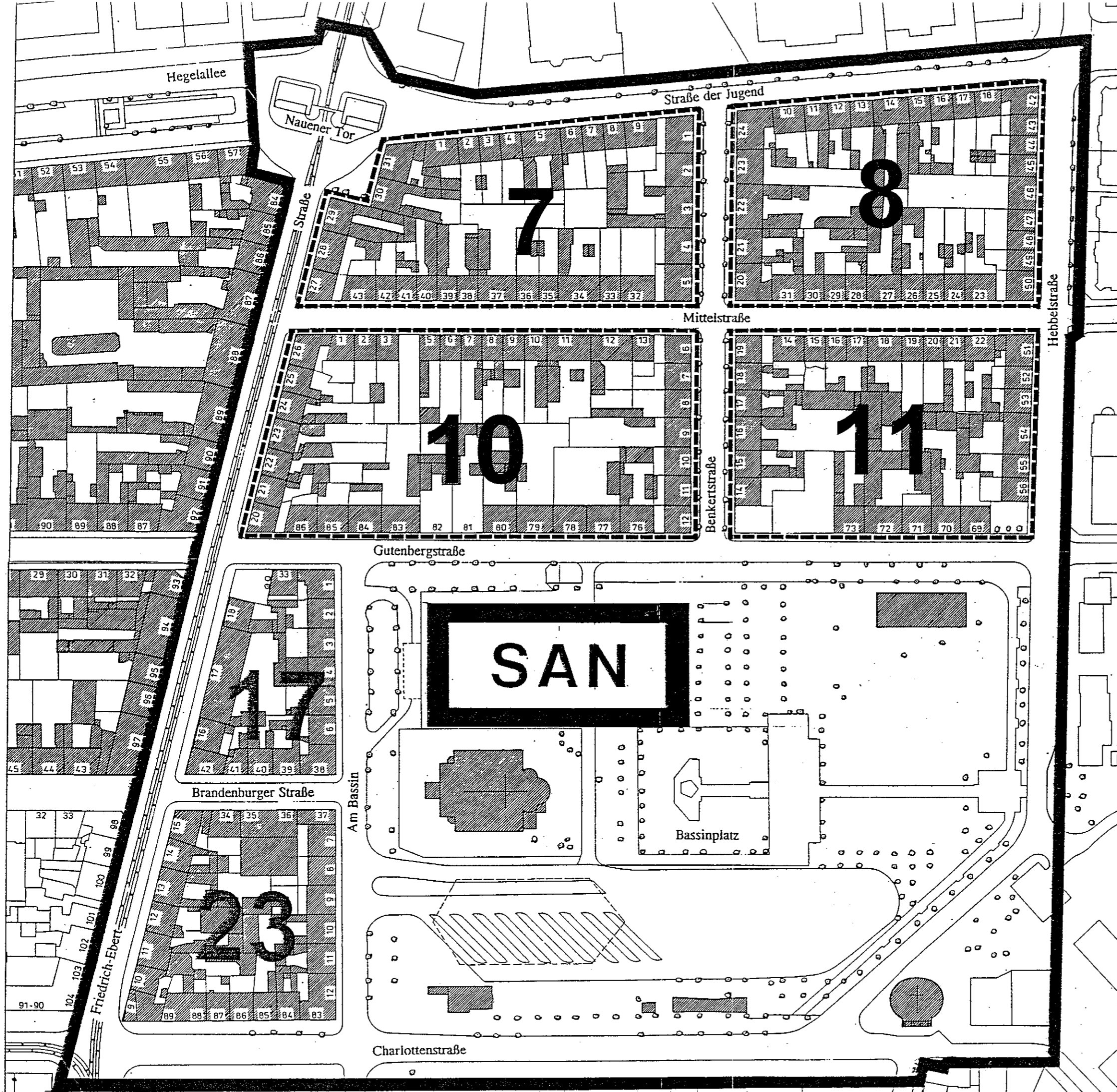
Mit Fertigstellung der französischen Kirche wird die Gemeinde die Möglichkeit haben, ihre kulturellen Aktivitäten zu erweitern.

Im originalen Vorderhaus sollen neben der Lebens- auch die Bauweise des 18. Jahrhunderts dargestellt werden. Von hier aus sollen Verbindungen zu anderen bauhistorisch wichtigen und charakteristischen Haustypen der Potsdamer Siedlungs- und Baugeschichte geschaffen werden. Das Projekt wird von der Wüstenrot-Stiftung unterstützt.

Standort Potsdam - Museum

Das Potsdam - Museum soll einen lokalen Standort für ein Museumsgebäude in der Benkertstraße 3 erhalten.

Die Gebäudegruppe auf dem Grundstück Benkertstraße 3 läßt heute noch die typische Struktur eines Ensembles verschiedenartiger Gebäude um einen Hof herum erkennen. Das Grundstück ist im Besitz der Stadt und wird zu einem Museum ausgebaut, ergänzt durch Schaurestaurierungswerkstätten des Museums. Ergibt sich aufgrund der Neukonzeption des Potsdam-Museums für die oben vorgesehene Nutzung ein anderer Standort, so ist über die Entwicklung der Parzelle im Rahmen der Sanierung ein neues Konzept zu erstellen. Hierbei ist besonders zu prüfen, ob nicht die erforderliche Einrichtung der sozialen Infrastruktur auf dem städtischen Grundstück angeordnet werden kann.



Potsdam,
Holländisches Viertel
Blöcke 7, 8, 10 und 11

Konkretisierung der Sanierungsziele

Plan 1 Geltungsbereich

Begrenzung des Sanierungsgebietes
(entsprechend der Sanierungs-
satzung vom 7.7.1992)



Quellen vorhandene Erhebungen aus den Jahren 1991/1994,
Blockgutachten, Unterlagen des Sanierungsträgers
Potsdam, der Sanierungsverwaltungsstelle und
anderer Dienststellen der Stadtverwaltung Potsdam

Maßstab ca. 1 : 1700

Herausgeber Sanierungsträger Potsdam
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung
Potsdam

Bearbeiter Jochen Mindak
Stadtplaner, Architekt
Potsdam

Potsdam, Mai 1996



Potsdam,
Holländisches Viertel
Blöcke 7, 8, 10 und 11

Konkretisierung der Sanierungsziele

Plan 2 Bestand
Bebauung, Eigentumsverhältnisse

II	Geschoßzahl Vollgeschosse nach BbgBO
Eigentumsverhältnisse	
AvA	Anmeldung eines vermögensrechtlichen Anspruchs
Pr	Privateigentum
St	Eigentum der Stadt Potsdam; Wohnungsbaugesellschaften, Sanierungsträger u.a.
⌘	Baudenkmal

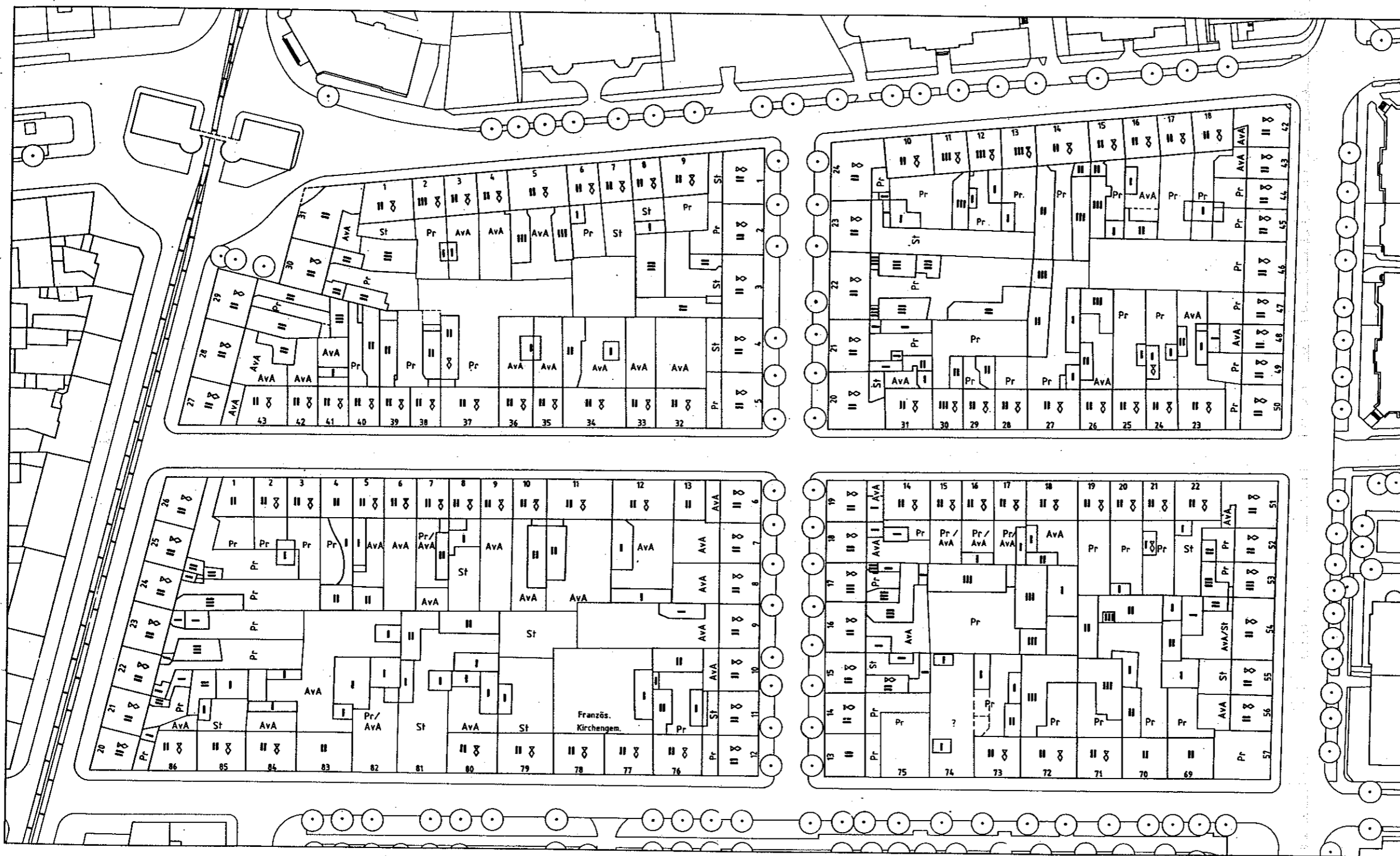
Quellen vorhandene Erhebungen aus den Jahren 1991/1994, Blockgutachten, Unterlagen des Sanierungsträgers Potsdam, der Sanierungsverwaltungsstelle und anderer Dienststellen der Stadtverwaltung Potsdam

Maßstab 1:2000

Herausgeber Sanierungsträger Potsdam
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung
Potsdam

Bearbeiter Jochen Mindak
Stadtplaner, Architekt
Potsdam

Potsdam, Februar 1995





Potsdam
Holländisches Viertel
Blöcke 7, 8, 10 und 11

Konkretisierung der Sanierungsziele

Plan 3 Bestand
Gebäudenutzung und Freiflächen

- Gebäudenutzung in geschossweiser Darstellung
- DG 2. OG
 - 1. OG
 - EG
- W Wohnen
- G Gewerbe
- L Leerstand
- S Schuppen und Nebengebäude
- Böcker Gewerbenutzung mit Bedeutung für den Quartierscharakter
- gestattete Garten- und Hofanlage
- Grünbrache, weitgehend ungenutzt, mit teilweise wertvollen Pflanzen und Pflastermaterial
- Brache, ungestattete Freifläche
- Gewerbehof, ohne Grün
- Baum im Hof
- P Stellplatz

Quellen vorhandene Erhebungen aus den Jahren 1991/1994, Blockgutachten, Unterlagen des Sanierungsträgers Potsdam, der Sanierungsverwaltungsstelle und anderer Dienststellen der Stadtverwaltung Potsdam

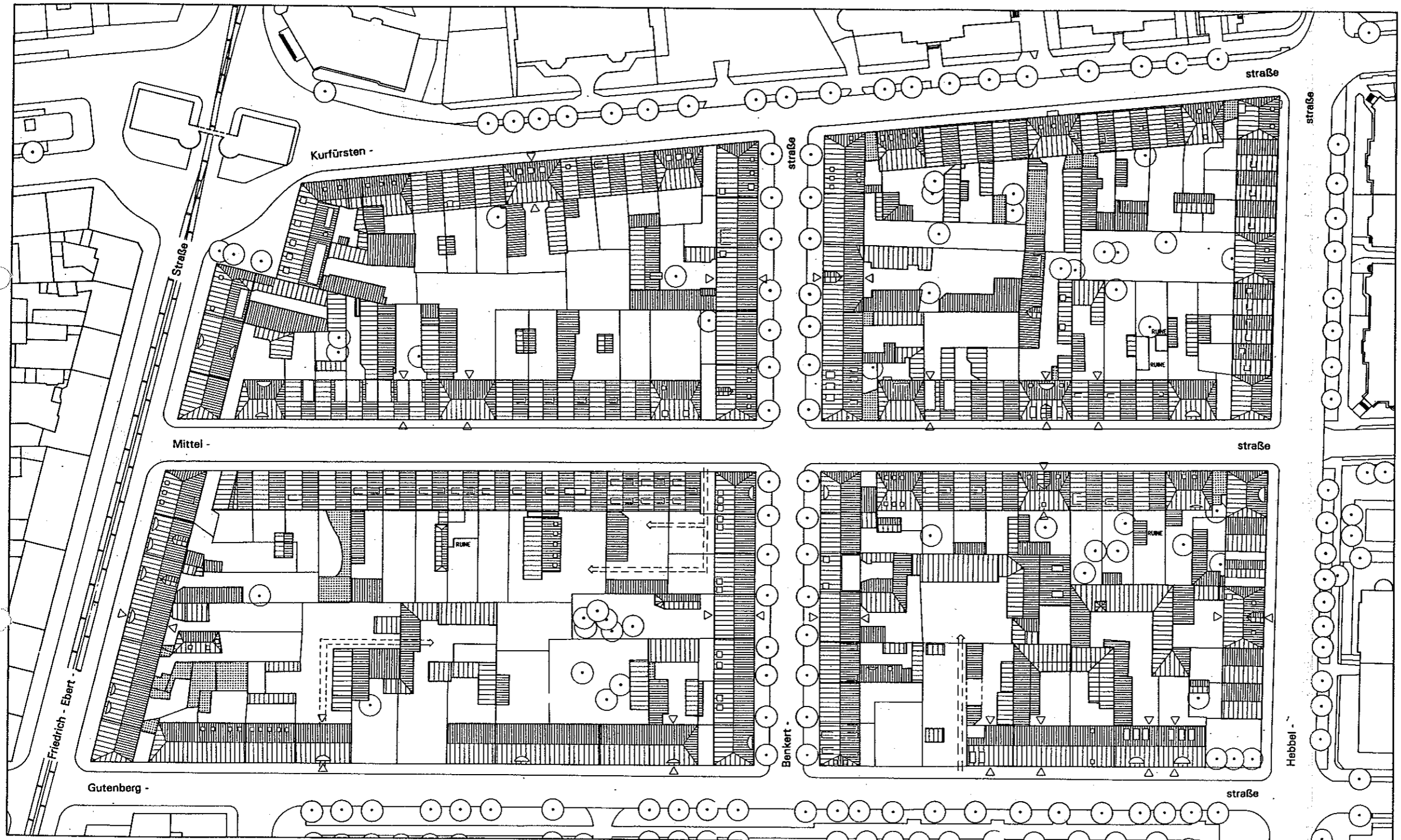
Maßstab 1 : 500

Herausgeber Sanierungsträger Potsdam
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung
Potsdam

Bearbeiter Jochen Minsk
Stadtplaner, Architekt
Potsdam

Potsdam, Februar 1995



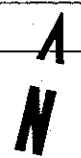


Potsdam,
Holländisches Viertel
Blöcke 7, 8, 10 und 11

Konkretisierung der Sanierungsziele

Plan 4 Bestand
Dachaufsicht, Durchfahrten

- Satteldach
- Walmdach und Walmdachvarianten
- Pultdach
- Flachdach
- Giebelstube
- Kastengeube
- Schleppegaube
- Fiederausgaube
- Dachausbau durch Teilaufstockung
- Tordurchfahrten
- Zufahrt über dritte Grundstücke



Quellen vorhandene Erhebungen aus den Jahren 1991/1994, Blockgutachten, Unterlagen des Sanierungsträgers Potsdam, der Sanierungsverwaltungsstelle und anderer Dienststellen der Stadtverwaltung Potsdam

Maßstab 1:2000

Herausgeber Sanierungsträger Potsdam
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung
Potsdam

Bearbeiter Jochen Mindak
Stadtplaner, Architekt
Potsdam









Potsdam, Februar 1995



Potsdam,
Holländisches Viertel
Blöcke 7, 8, 10 und 11

Konkretisierung der Sanierungsziele

Plan 5 Sanierungsziel
Bebauung

-  bebaubare Grundstücksfläche
-  maximal zulässige GRZ
maximal zulässige GFZ
-  Geschözzahl, Vollgeschosse nach BbgBO
-  max. Höhenlage der Traufe wie angegeben, sonst bei 2 Geschossen 6,0 m, bei 3 Geschossen 9 m
-  max. Höhenlage des Firstes wie angegeben, sonst bei 2 Geschossen 6,5 m, bei 3 Geschossen 9,5 m
-  Baudenkmal
-  Bebauungskonzept wird überprüft
-  gegenüber Konzept Februar 1995 geändert

Quellen vorhandene Erhebungen aus den Jahren 1991/1994, Blockgutachten, Unterlagen des Sanierungsträgers Potsdam, der Sanierungsverwaltungsstelle und anderer Dienststellen der Stadtverwaltung Potsdam

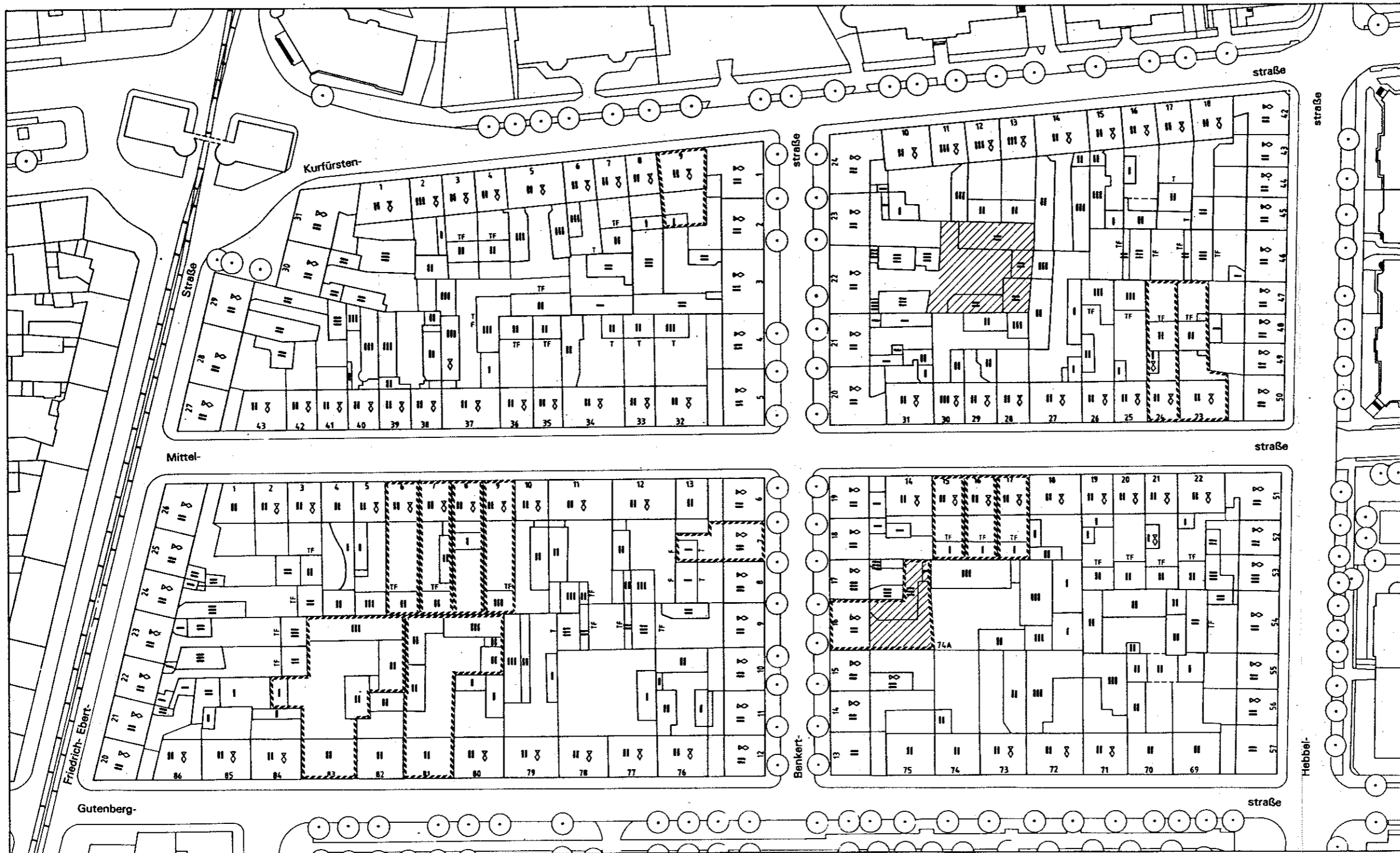
Maßstab 1: 1000

Herausgeber Sanierungsträger Potsdam
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung
Potsdam

Bearbeiter Jochen Mindak
Stadtplaner, Architekt
Potsdam

Potsdam, Februar 1995

Stand der Änderungen Mai 1996





Potsdam
Holländisches Viertel
Blöcke 7, 8, 10 und 11

Konkretisierung der Sanierungsziele

Plan 6 Sanierungsziel
Gebäudenutzung

Gebäudenutzung in geschöbweiser Darstellung (untere Zeile Erdgeschoß - Nutzung)	
W	Wohnen
G	Gewerbe
S	Schuppen und Nebengebäude
Bäcker	Erhalt bestehender quartiersbezogener Handwerksnutzung (z. B. Bäcker)
EH	bevorzugte Standorte für Einzelhandel
Gaststätte	traditionelle gastronomische Standorte

soziale Infrastruktur Wohnen Orgelbau Museum	Schwerpunkt der Blockentwicklung
	Nutzungskonzept wird überprüft
	gegenüber Konzept Februar 1995 geändert

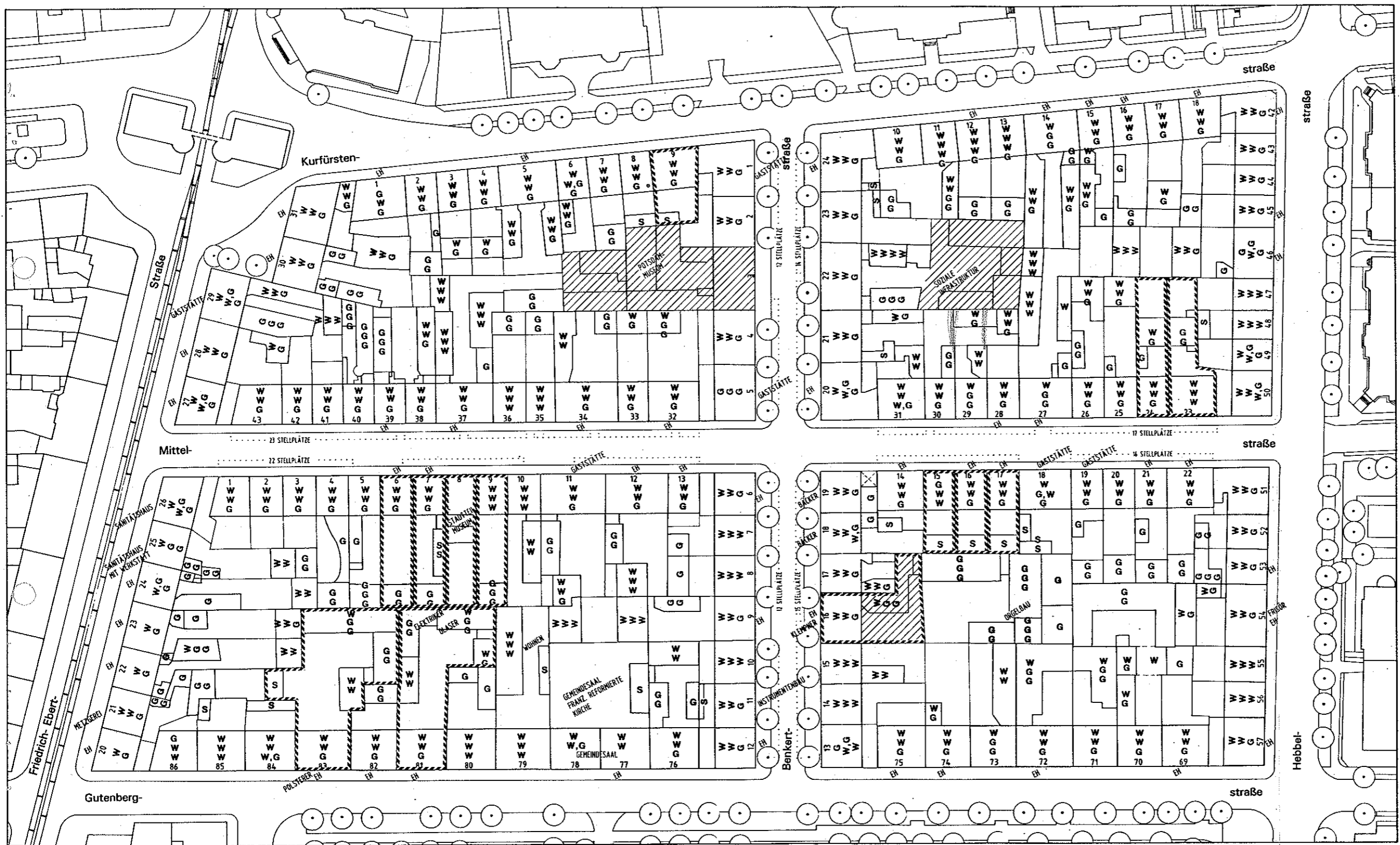
Quellen: vorhandene Erhebungen aus den Jahren 1991/1994, Blockgutachten, Unterlagen des Sanierungsträgers Potsdam, der Sanierungsverwaltungsstelle und anderer Dienststellen der Stadtverwaltung Potsdam

Maßstab: 1:500

Herausgeber: Sanierungsträger Potsdam
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung
Potsdam

Bearbeiter: Jochen Mindak
Stadtplaner, Architekt
Potsdam

Potsdam, Februar 1995
Stand der Änderungen: Mai 1996
















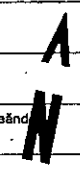


Potsdam,
Holländisches Viertel
Blöcke 7, 8, 10 und 11

Konkretisierung der Sanierungsziele

Plan 7 Sanierungsziel
Dachaufsicht, Durchfahrten

-  Satteldach
-  Walmdach und Walmdachvarianten
-  Pultdach
-  Flachdach
-  Giebelstube
-  Kastengaube
-  Schleppgaube
-  Fledermausgaube
-  Dachausbau durch Teilaufstockung
-  Tordurchfahrten
-  Zufahrt über dritte Grundstücke
-  Bebauungskonzept wird überprüft
-  gegenüber Konzept Februar 1995 geändert



Quellen vorhandene Erhebungen aus den Jahren 1991/1994, Blockgutachten, Unterlagen des Sanierungsträgers Potsdam, der Sanierungsverwaltungsstelle und anderer Dienststellen der Stadtverwaltung Potsdam

Maßstab 1 : 500

Herausgeber Sanierungsträger Potsdam
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung
Potsdam

Bearbeiter Jochen Mindak
Stadtplaner, Architekt
Potsdam

Potsdam, Februar 1996
Stand der Änderungen Mai 1996

