

# IMMOBILIEN KATALOG

TECHNOLOGY  
CAMPUS ●  
ENTWICKLUNGS-  
BEREICH  
KRAMPNITZ ●  
ENTWICKLUNGS-  
BEREICH BORN-  
STEDTER FELD ●  
HOLLÄNDISCHES  
VIERTEL

2019



## Vorwort

Die ProPotsdam GmbH ist das größte Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Potsdam und führender Dienstleister in den Bereichen Stadtanierung, Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Wohnfürsorge. Mit einem Bestand von über 17.000 Mietwohnungen ist die ProPotsdam der größte Wohnungsanbieter auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt.

Unter ihrem Dach vereinigt die ProPotsdam 13 Tochtergesellschaften. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens orientiert sich an einer „Nachhaltigen Stadtentwicklung“ und sucht die Balance zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Zielsetzungen, um sich langfristig für die Landeshauptstadt zu engagieren. Aktuell sind bei der ProPotsdam GmbH ca. 320 Mitarbeiter/-innen beschäftigt.

Die ProPotsdam arbeitet mit viel Engagement daran, Potsdam ein Stück lebenswerter zu machen. Als kommunales Unternehmen kennt sie die Quartiere und städtischen Herausforderungen und leistet gemeinsam mit den Potsdamern einen wichtigen Beitrag zu deren Lösung.

Die Landeshauptstadt Potsdam ist eine wachsende Stadt. Sie entwickelt sich mit einer Dynamik, wie nur ganz wenige Städte in Deutschland. Derzeit leben 179.000 Menschen in der Landeshauptstadt. Als Film- und Medienstadt sowie als Universitätsstadt lockt Potsdam viele Kreative, Wissenschaftler und Firmengründer an die Havel. Die Potsdamer Schlösser und

Gärten in Sanssouci und Babelsberg zählen ebenso zum UNESCO-Weltkulturerbe wie die russische Kolonie Alexandrowka. Auch das Holländische Viertel und die barocke Innenstadt machen Potsdam zu einer (er-)lebenswerten Stadt. Außerdem profitiert die brandenburgische Landeshauptstadt von der Nähe zu und der guten Anbindung nach Berlin. Die Anziehungskraft für Investoren nimmt mehr und mehr zu bei gleichzeitiger Abnahme zur Verfügung stehender Grundstücke. Mit dem vorliegenden Immobilienkatalog stellen wir Ihnen einige interessante Projekte und Angebote der ProPotsdam vor.

Wir benötigen Investoren und private Bauherren, die neue Wohn- und Gewerbeflächen schaffen.



Bert Nicke  
Geschäftsführer ProPotsdam



Jörn-Michael Westphal  
Geschäftsführer ProPotsdam



## Inhaltsangabe

<b>1</b>	<b>Technology Campus – Potsdam Science Park</b>	<b>06</b>
<hr/>		
	<b>Entwicklungsbereich Krampnitz</b>	<b>08</b>
	Ausschreibungsankündigungen	
<b>2</b>	Torgebäude	
<b>3</b>	Quartierszentrum Ost	
<hr/>		
	<b>Entwicklungsbereich Bornstedter Feld</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	Einfamilienhausgrundstücke in der Nördlichen Gartenstadt	
<b>5</b>	Flächen für Geschosswohnungsbau an der Georg-Hermann-Allee	
<hr/>		
<b>6</b>	<b>Baugrundstück im Holländischen Viertel</b>	<b>17</b>
<hr/>		
	<b>Ihr Ansprechpartner ProPotsdam GmbH</b>	<b>19</b>

# Technology Campus – Potsdam Science Park

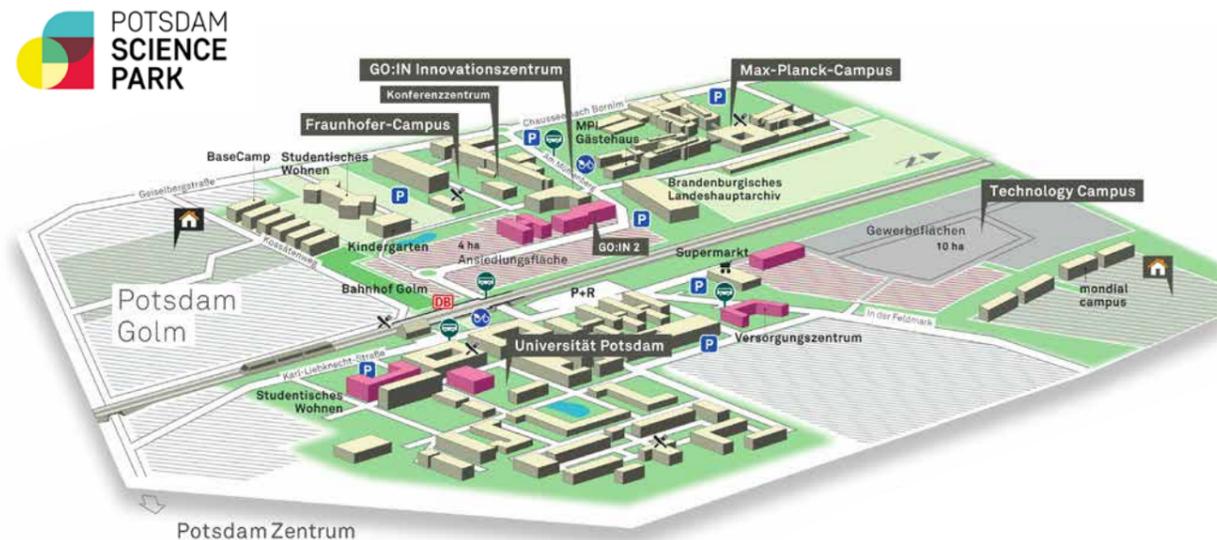
In den vergangenen 20 Jahren hat sich Golm zum größten Wissenschaftsstandort Brandenburgs entwickelt. Hier wird internationale Spitzenforschung betrieben und der wissenschaftliche Nachwuchs ausgebildet. Circa 2.500 Wissenschaftler arbeiten in Potsdam-Golm. 9.000 junge Menschen aus aller Welt studieren und promovieren hier. Der Technology Campus ist die letzte große verfügbare Fläche im Wissenschaftspark.

Der Technology Campus im Wissenschaftspark umfasst rund 10 Hektar Fläche für hochwertige technologie- und forschungsorientierte Gewerbenutzungen, Produktionsstandorte und Dienstleistungen. Die Grundstücke eignen sich hervorragend für forschungsnahe Entwicklung und hochwertige Wissensproduktion, z. B. in den Bereichen:

- Life-Sciences (Biotechnologie, Medizintechnik, Analytik, Diagnostik)
- Entwicklung und Produktion von Arzneimitteln, Kosmetika und sonstigen Wirkstoffen
- Materialwissenschaften/Polymertechnik
- Optik/Photonik (Optische Komponenten, Messtechnik und Sensorik)
- Cleantech (Erneuerbare Energien, Klima- und Umweltechnik, Energieeffizienz)
- Informations- und Kommunikationstechnologien/Medien
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude



Luftbild Potsdam Science Park © www.aivideo-service.com



Standortkarte © Standortmanagement Golm GmbH/ pigurdesign



Fraunhofer-Institut für Angewandte Polymerforschung IAP © Benjamin Maltry



Universitätsgebäude im Potsdam Science Park © Benjamin Maltry

## Exzellente Nachbarschaft

In direkter Nachbarschaft zum Technology Campus befinden sich drei Max-Planck-Institute, zwei Fraunhofer-Institute, das Brandenburgische Landeshauptarchiv, die Universität Potsdam sowie weitere erfolgreiche Unternehmen und Start-ups.

## Hervorragende Verkehrsanbindung

Über den unmittelbar im Westen des Technology Campus gelegenen Bahnhof Golm besteht schnelle Anbindung an den Potsdamer Hauptbahnhof (10 Min.) und den Hauptbahnhof Berlin (35 Min.). In 32 Minuten erreicht man den Flughafen Schönefeld SXF/BER, der den Campus mit Europa und der Welt vernetzt.

## Planungsrecht:

**Bebauungsplan Nr. 129 „Nördlich in der Feldmark“**

**Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet,**

**eingeschränktes Gewerbegebiet**

**Maß der baulichen Nutzung:**

**Grundflächenzahl 0,4 – 0,8**

**Gebäudehöhen: ca. 10,5 – 14,0 m**

## Vergabeverfahren:

**Konzeptvergabe**

## Ausschreibungszeitraum:

**IV. Quartal 2019**

## Besonderheiten:

**Erschließung der Flächen mit GRW-I Fördermitteln, Ansiedlung von technologie- und forschungsorientierten Unternehmen**



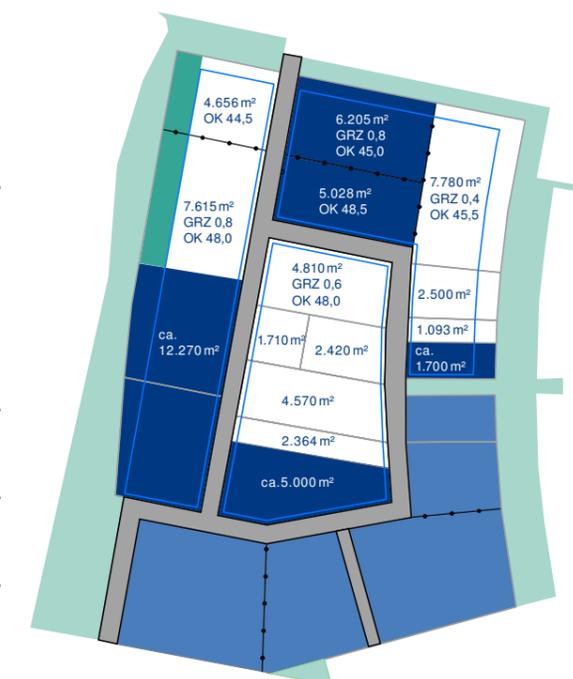
**Technology Campus**  
Potsdam  
Science Park

**Verfügbare Grundstücksfläche:**  
ca. 52.000 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:**  
160 €/m<sup>2</sup>

**Grundstücksgrößen:**  
ab 1.000 m<sup>2</sup>,  
flexibel parzellierbar

- Baugrenze
- verfügbare Grundstücke
- reservierte Grundstücke
- verkaufte Grundstücke
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Straßenverkehrsfläche



Grundstücksplan © ProPotsdam GmbH

# Entwicklungsbereich Krampnitz

In den nächsten 10 bis 20 Jahren entsteht in Krampnitz – einem ehemaligen Kasernengelände von historischer Bedeutung im Norden der Landeshauptstadt Potsdam – ein neues, zukunftsweisendes Quartier für bis zu 10.000 Menschen.

Durch den Aufbau einer am Bedarf orientierten sozialen und kulturellen Infrastruktur, die Verortung von wohnverträglichem Gewerbe und die Schaffung wohnungsnaher Arbeitsplätze sollen die zukünftigen Bewohner in Krampnitz wohnen, leben und arbeiten können. Neben einem vielfältigen Mix an Wohntypologien im Bestand und Neubau sind sieben Kitas, zwei Grundschulen, eine weiterführende Schule, ergänzende soziale Einrichtungen sowie ca. 135.000 m² BGF an gewerblichen Nutzungen geplant.

Krampnitz soll zu einem zukunftsweisenden Stadtteil der Landeshauptstadt Potsdam werden. Eine klimaneutrale Energieversorgung, eine radfahrer- und fußgängerfreundliche Wegführung innerhalb des Quartiers, die umweltgerechte Anbindung des Stadtteils an das Zentrum Potsdams und nach Berlin durch innovative Mobilitätsangebote sowie vielseitige Infrastrukturangebote vor Ort werden das neue Quartier prägen.

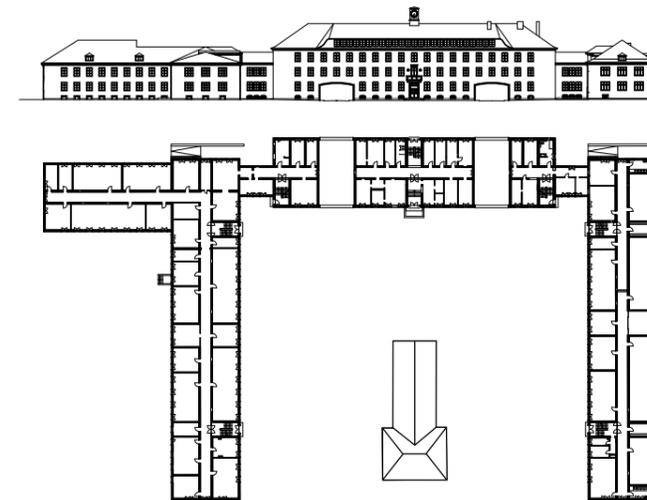
Mit der Natur und den Seen direkt vor der Haustür bietet Krampnitz als urbanes Quartier den zukünftigen Bewohnern zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung.



Krampnitz

Masterplan für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers in Krampnitz  
© Machleidt GmbH, Sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH

## Torgebäude



Grundriss © Entwicklungsträger Potsdam

Aufgrund seiner von den übrigen ehemaligen Mannschaftsgebäuden abweichenden Bautypologie sowie seiner Lage am westlichen Eingang des Entwicklungsbereiches Krampnitz bieten sich für das Torgebäude insbesondere wohnverträgliche Gewerbenutzungen an.

Verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zur L 92 gelegen zeichnet sich das Torgebäude, ehemals genutzt als Verwaltungsbau und Mannschaftsunterkunft, besonders durch seine flachbogigen Durchfahrten zu einem großzügigen Innenhof aus. Das denkmalgeschützte Ensemble, das über acht Treppenhäuser erschlossen wird, ist komplett unterkellert und besteht aus einem dreigeschossigen Hauptgebäude sowie zwei Nebengebäuden mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss.

Für das Ensemble wird ein Nutzungsmix aus wohnverträglichem Gewerbe wie Büros, Werkstätten, Manufakturen, Ateliers, aber auch Beherbergungsgewerbe und Wohnen angestrebt.



Grundstücksgröße:  
ca. 21.000 m²

Planungsrecht:  
Bebauungsplan Nr. 141-1 „Entwicklungsbereich  
Krampnitz – Klinkerhöfe Süd“  
Art der baulichen Nutzung:  
Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Vergabeverfahren:  
Konzeptvergabe

Ausschreibungszeitraum:  
voraussichtlich ab I. Quartal 2020

Besonderheiten:  
Einzeldenkmal



Schwarzplan © Machleidt GmbH, Sinai Gesellschaft  
von Landschaftsarchitekten mbH



Durchfahrt zum Innenhof © Benjamin Maltry

# Quartiers- zentrum Ost

Entwicklungsberich  
Kramnitz

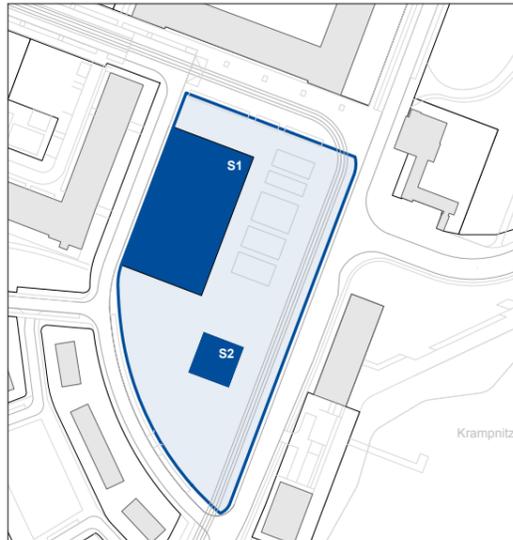


Flächen für Einzelhandel  
und Gewerbe

Grundstücksgröße:  
ca. 7.000 m<sup>2</sup>

Vergabeverfahren:  
Konzeptvergabe

Ausschreibungszeitraum:  
voraussichtlich ab I. Quartal 2020



Grundstück © Machleidt GmbH, Sinai Gesellschaft  
von Landschaftsarchitekten mbH

Mit dem neuen Quartiersplatz wird eine neue attraktive Eingangssituation, verbunden mit vielfältigen Angeboten für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe, geschaffen. Dabei wird der Entreebereich für das neue Quartier im engen Zusammenhang mit der B2 und dem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr konzipiert.

Die Gestaltung des östlichen Stadtplatzes ist darauf ausgerichtet, dass hier auf eine ungezwungene Art möglichst viel öffentliches Leben entsteht und die Identität und die Attraktivität des Eingang- und Zentrumsbereichs für das Quartier gebildet werden.

Die für das öffentliche Leben und die Versorgung des Quartiers notwendigen Einrichtungen – beispielsweise Supermarkt, Läden, Dienstleistungsangebote, gesundheitliche Einrichtungen und Gastronomie – werden als Quartierszentrum in zwei Gebäuden (S1 und S2) untergebracht. Im Gebäude S1 sind bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine Quartiersgarage für mindestens 300 Fahrzeuge umzusetzen.



Schwarzplan © Machleidt GmbH, Sinai Gesellschaft  
von Landschaftsarchitekten mbH



Umfeld © Machleidt GmbH, Sinai Gesellschaft  
von Landschaftsarchitekten mbH



Visualisierung des Eingangsbereichs Kramnitz © Müller Reimann Architekten, Berlin

# Entwicklungsbereich Bornstedter Feld

Im Norden von Potsdam, in naher räumlicher Beziehung zur Innenstadt, zu Schloss und Park Sanssouci, zu Schloss Cecilienhof und zur Potsdamer Seenlandschaft liegt der circa 300 Hektar große Entwicklungsbereich Bornstedter Feld.

In den letzten 25 Jahren ist auf dem ehemals militärisch genutzten Gelände schrittweise ein lebendiger und wegweisender Stadtteil von Potsdam entstanden. Große Flächenpotenziale, beeindruckende historische Gebäudesubstanzen, wertvoller alter Baumbestand und ein einzigartiges Umfeld waren und bieten dafür beste Voraussetzungen. Grüner Mittelpunkt des Entwicklungsbereiches ist der Volkspark, der zur Bundesgartenschau 2001 geplant und realisiert wurde.

Zum Kauf stehen folgende Flächen zur Verfügung:

- in der nördlichen Gartenstadt zehn Baugrundstücke für individuelle Einfamilienhäuser,
- an der Georg-Hermann-Allee Flächen für den Geschosswohnungsbau



Johan-Bouman-Platz © Andreas Klaer / PNN

## Nördliche Gartenstadt



Grundstücke © GeoBasis-De/LGB (2019)

Die nördliche Gartenstadt liegt im landschaftlich reizvollen nord-westlichen Teil des Entwicklungsbereiches Bornstedter Feld und grenzt unmittelbar an den beliebten Volkspark an. Viele Eigennutzer haben bereits hier ihren Traum vom Einfamilienhaus realisieren können.

Über 180 Einfamilienhäuser in der Gartenstadt sind bereits bezogen. Aktuell werden zehn der letzten noch verfügbaren Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser in diesem Gebiet nahe dem Remisenpark angeboten.

In fußläufiger Entfernung zu den Verkaufsgrundstücken befinden sich Haltestellen der Straßenbahn, die eine direkte Verbindung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof ermöglichen. Nahversorgungszentren, Kitas und Grundschulen sind im Bornstedter Feld ebenfalls vorhanden.

Entwicklungsbereich  
Bornstedter Feld

4

**Grundstücksgrößen:**  
459 – 628 m<sup>2</sup>

**Erwarteter Mindestkaufpreis:**  
560,00 €/m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:**

**Bebauungsplan Nr. 66 B „Nördliche Gartenstadt“**  
**1. Änderung „Nordbereich“**  
**Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet**  
**Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,3**  
**Zahl der Vollgeschosse: 2**  
**Gebäudehöhe: max. Firsthöhe 9,0 m**  
**Bauweise: offen**

**Vergabeverfahren:**  
gegen Höchstgebot

**Ausschreibungszeitraum:**  
27.09.2019 – 27.11.2019

**Besonderheiten:**  
Je Erwerber wird nur ein Grundstück veräußert.



Luftbild © Falcon Crest



Remisenpark © ProPotsdam

# Flächen für Geschosswohnungsbau



Visualisierung, Perspektive Georg-Herrmann-Allee © Löffler Kühn Architekten



Biosphäre Potsdam © Merkau

**Im Quartier Rote Kaserne West entstehen in unmittelbarer Umgebung des Volkspark Potsdam neue Flächen für den Geschosswohnungsbau. Diese Grundstücke sind die letzten großen Entwicklungsflächen im Bornstedter Feld.**

Verkehrlich durch die Tram und Straßen unmittelbar an die Potsdamer Innenstadt angebunden sind diese Verkaufsgrundstücke mit ihrer exklusiven Lage am Volkspark Potsdam für qualitativ hochwertigen Geschosswohnungsbau vorgesehen. Seit der Eröffnung zur Bundesgartenschau 2001 hat sich der Volkspark zum beliebtesten Freizeitpark der Landeshauptstadt entwickelt. Der Park bietet vielfältige Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie zahlreiche Veranstaltungen.

5

Entwicklungsbereich  
Bornstedter Feld



Masterplan © ARGE FPB – Löffler Kühn – HochC

**Grundstücksgrößen:**

WA 4 – 6.905 m<sup>2</sup>  
WA 6 – 9.665 m<sup>2</sup>

**Erwarteter Mindestkaufpreis:**

750,00 €/m<sup>2</sup>

**Planungsrecht:**

Bebauungsplan Nr. 80.3 „Rote Kaserne West“

**Art der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet (WA)

**Maß der baulichen Nutzung:**

Grundflächenzahl 0,3

Geschossflächenzahl 1,2

**Zahl der Vollgeschosse: IV (zwingend)**

**Vergabeverfahren:**

Konzeptvergabe

**Ausschreibungszeitraum:**

IV. Quartal 2019

**Besonderheiten:**

Je Bieter erfolgt nur die Vergabe eines WA.

**Zur Vergabe der Grundstücke:**

Bei der Vergabe der Grundstücke im Quartier Rote Kaserne West sollen bevorzugt Bauherren zum Zuge kommen, die ein Konzept mit einer bautypologischen Vielfalt aufweisen. Ferner wird erwartet, dass Bewerber einen Nutzungsmix im Erdgeschoss anbieten, die Ansiedlung parkverträglicher Wohnformen berücksichtigen (bspw. Wohngemeinschaften, Apartments mit Parkanschluss) und somit ein lebendiges Quartier erschaffen.

**Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach den folgenden Bewertungsparametern:**

- Höhe des Kaufpreises (40%)
- Qualität des Bebauungskonzeptes (30%)
- Qualität des Nutzungskonzeptes (30%)



Luftbild © Falcon Crest

Viele Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind fußläufig zu erreichen: zwei Grundschulen (Jakob-von-Gundling-Str. und Esplanade), zwei Kitas (Peter-Huchel-Straße und Opolestraße) und eine weiterführende Schule (Esplanade). Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung, an der Erich-Arendt-Straße.



Wiedererrichtete historische Portaldekoration des Hauses Benkertstraße 22 im Holländischen Viertel © Benjamin Maltry

# Baugrundstück im Holländischen Viertel



Parzellenplan „Gutenbergstraße 81“  
© ProPotsdam GmbH

**Grundstücksgröße:**  
651 m<sup>2</sup>

**Erwarteter Mindestkaufpreis:**  
600.000 €

**Planungsrecht:**  
Bebauungsplan SAN – P 06/1 „Block 10“  
**Art der baulichen Nutzung:**  
Allgemeines Wohngebiet (WA)

**Vergabeverfahren:**  
Konzeptvergabe (Kaufpreisangebot 30 %,  
Nutzungskonzept 40 %, Baukonzept 30 %)

**Ausschreibungszeitraum:**  
IV. Quartal 2019

**Besonderheiten:**  
Die Gestaltungsanforderungen der Landeshauptstadt Potsdam sind im Rahmen des Baukonzeptes umzusetzen.

**Das Holländische Viertel zählt aufgrund seiner Lage in der Potsdamer Innenstadt und seiner baulichen Einzigartigkeit zu den beliebtesten Wohn- und Geschäftslagen der Landeshauptstadt.**

Die rund 150 Backsteinhäuser wurden in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts durch König Friedrich Wilhelm I. errichtet, um holländische Handwerker nach Potsdam zu holen. Dafür wurden sie im typisch holländischen Baustil aus roten, unverputzten Backsteinen mit weißen Fugen, Fensterläden und kunstvollen Giebeln ausgeführt.

Während das Holländische Viertel beide Weltkriege weitestgehend unbeschädigt überstanden hat, sind in der nachfolgenden Zeit viele der Häuser verfallen. Mit der 1992 beschlossenen Sanierungssatzung wurden die Voraussetzungen für eine denkmalgerechte Sanierung und Wiedererrichtung des Holländischen Viertels geschaffen. Heute ist das Viertel wieder zu einer begehrten Wohn- und Geschäftsadresse in Potsdam geworden.

Eine der letzten Baulücken, das **Grundstück Gutenbergstraße 81, im Holländischen Viertel** soll nun veräußert und durch den Erwerber geschlossen werden. Dabei ist das Vorderhaus in historischer Anmutung unter Beachtung der Gestaltungsanforderungen der Landeshauptstadt Potsdam wieder zu errichten. Auf dem Grundstück soll im Rahmen des Nutzungskonzeptes eine vorwiegende Wohnnutzung mit Anteilen von Gewerbe im Erdgeschoss und/oder der bestehenden Remise nachgewiesen werden.



Mitten im Holländischen Viertel © brando



# Ihr Ansprechpartner: ProPotsdam GmbH



Wir freuen uns über Ihr Interesse  
an unseren Verkaufsobjekten.

Für weitere Informationen  
besuchen Sie unsere Website  
[www.propotsdam.de](http://www.propotsdam.de)

---

© Oktober 2019

Herausgeber:  
ProPotsdam GmbH  
Pappelallee 4  
14469 Potsdam

Telefon: 0331 – 6206 751  
Telefax: 0331 – 6206 799  
E-Mail: [vertrieb@propotsdam.de](mailto:vertrieb@propotsdam.de)  
Internet: [www.propotsdam.de](http://www.propotsdam.de)

Es gelten die Verhaltensrichtlinien der  
Eigentümerin, welche im Internet unter  
[www.propotsdam.de](http://www.propotsdam.de) abgerufen werden  
können. Gerne werden diese auf Verlangen  
auch zugesandt.

**WWW.  
PROPOTSDAM.DE**