



Landeshauptstadt
Potsdam



Die Sanierung der Zweiten Barocken Stadterweiterung in den Jahren 1990 bis 2017

Bericht
zur Teilaufhebung



im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam



**Die Sanierung
der Zweiten Barocken
Stadterweiterung
in den Jahren 1990 bis 2017**

**Bericht
zur Teilaufhebung**

Ziele - Prozesse - Ergebnisse

Impressum

Herausgeber:
Sanierungsträger Potsdam GmbH
Pappelallee 4
14469 Potsdam

im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister

vertreten durch:
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

Potsdam, März 2020



Der Bericht zur Sanierung der
Zweiten Barocken Stadterweiterung
wird im Rahmen der Städtebauförderung
des Bundes und des Landes Brandenburg
sowie der Landeshauptstadt Potsdam finanziert.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	
1.1	Intention des Berichtes.....	8
1.2	Die Zweite Barocke Stadterweiterung im Fokus des politischen Wandels der Stadtplanung.....	10
1.3	Die Zweite Barocke Stadterweiterung im historischen Kontext, städtebauliche Besonderheit und denkmalpflegerische Bedeutung.....	16
2.	Ausgangssituation nach der politischen Wende in der DDR 1990, Rahmenbedingungen und Vorbereitung der Sanierung	
2.1	Die Bausubstanz	20
2.2	Die Wohnungen.....	23
2.3	Die Bewohner.....	24
2.4	Das Gewerbe	27
2.5	Die Umgestaltung der Innenstadt in den Jahren vor 1990	29
2.6	Die Abrisse in den 1980er Jahren und der Stadtverordnetenbeschluss zum „Abrissstopp“ 1989.....	35
2.7	Die neuen Wege zur Erhaltung der II. Barocken Stadterweiterung	39
2.8	Rückübertragungsansprüche und Eigentumsverhältnisse	44
2.9	Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB	47
2.10	Gründung des Sanierungsträgers Potsdam als städtisches Unternehmen	49
2.11	Satzungsbeschluss	50
3.	Das Verfahren der Erneuerung	
3.1	Die behutsame Stadterneuerung.....	51
3.2	Die zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung in Potsdam....	53
3.3	Die Sanierungsziele	58
3.4	Sicherung des Wohnens.....	59
3.5	Mischung des Gewerbes	60
3.6	Städtebauliche Struktur	62
3.7	Soziale und kulturelle Infrastruktur	64
3.8	Verkehrsregulierende Maßnahmen.....	65
3.9	Freiflächen und Ökologie.....	66
3.10	Die Blockentwicklungsplanung	67
3.11	Die Bebauungspläne	69
3.12	Das Verkehrskonzept.....	72
3.13	Die Sozialplanrichtlinie	74
3.14	Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung	75
3.15	Das öffentliche Bieterverfahren nach Investitionsvorranggesetz.....	78
3.16	Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele	79
3.17	Das Ergänzungsgebiet Block 26/29.....	83
3.18	Das Ergänzungsgebiet Platz der Einheit	85
3.19	Keine Festsetzung der Blöcke 28/30/31	86
3.20	Die Beziehungen zu angrenzenden Satzungsgebieten	87

4.	Die Finanzierung der Erneuerung	
4.1	Die Städtebauförderung	90
4.2	Die Wohnungsbauförderung	92
4.3	Andere Finanzierungen	92
4.4	Steuerabschreibungen	92
4.5	Privatisierung als kommunales Förderprogramm	94
4.6	Die Preisprüfung nach Baugesetzbuch	94
4.7	Die sanierungsbedingte Werterhöhung (Ausgleichsbetrag	95
5.	Die Projekte	
5.1	Das Jägertor.....	97
5.2	Das Brandenburger Tor	99
5.3	Das Kommandantenhaus	100
5.4	Das Museumshaus „Im güldenen Arm“ Hermann-Elflein-Straße 3	103
5.5	Die Musikschule	104
5.6	Die Grundschule Max Dortu	105
5.7	Das Einsteingymnasium	106
5.8	Das Fünfachsenhaus Dortustraße 61	108
5.9	Der Neubau einer Blockseite in der Dortustraße 66 bis 73.....	110
5.10	Das Karstadt Warenhaus.....	112
5.11	Ehemaliges Warenhaus Hirsch.....	114
5.12	Hotel Voltaire	116
5.13	Elfleinhöfe	117
5.14	Die Sanierung städtischer Gebäude durch den Sanierungsträger Potsdam	118
5.15	Spornstraße 6	120
5.16	Dortustraße 19-23 / Charlottenstraße 110-113.....	121
5.17	Hotel Lindenstraße 28-30	122
5.18	Der Monopteros des Großen Waisenhauses	123
6.	Der öffentliche Raum	
6.1	Die Fußgängerzone.....	125
6.2	Die Stadttorpromenade	128
6.3	Die Plätze am Brandenburger Tor.....	131
6.4	Die Charlottenstraße	134
6.5	Der Platz der Einheit	137
6.6	Die Hermann-Elflein-Straße	140
6.7	Die Lindenstraße	141
6.8	Die Dortustraße.....	142
6.9	Die Jägerstraße.....	143
6.10	Kunst im öffentlichen Raum.....	144

7.	Die geplanten Maßnahmen	
7.1	Die Spornstraße	145
7.2	Die Bäckerstraße.....	146
7.3	Die südliche Lindenstraße	146
7.4	Der Platz der Einheit	147
7.5	Brandenburger Straße.....	148
8.	Instrumente der Bürgerbeteiligung und Mitwirkung, Informationen der Öffentlichkeit	
8.1	Bürgerversammlungen	148
8.2	Bürgerinitiativen	149
8.3	Die Arbeit mit den Blockkonzepten.....	150
8.4	Ausstellungen.....	151
8.5	Veröffentlichungen.....	152
8.6	Das City- und Geschäftsstraßenmanagement.....	154
9.	Ergebnisse der Sanierung	
9.1	Sanierungsziele und Ergebnisse	155
9.2	Zielkonflikte	165
9.3	Funktionalität des Gebiets.....	166
9.4	Wechselwirkungen über die Gebietskulisse heraus.....	167
10.	Kosten der Sanierung	
10.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterweiterung Nord SEN	169
10.2	Finanzierungsarten SEN	172
10.3	Kosten der Sanierung SEN.....	174
10.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht für den nördlichen Teil der Förderkulisse SES/PM zwischen Brandenburger Straße und Charlottenstraße.....	180
10.5	Finanzierungsarten des nördlichen Teils SES	181
10.6	Kosten der Sanierung des nördlichen Teils SES.....	182
11.	Teilaufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes, Sicherung der Sanierungsziele, Ausblick	
11.1	Förmliche Teilaufhebung des Sanierungsgebietes der Zweiten Barocken Stadterweiterung.....	187
11.2	Sicherung der erzielten Ergebnisse.....	188
11.3	Der Ausblick	190
	Daten der förmlichen Verfahrensschritte	
	Erhaltungssatzung	194
	Sanierungssatzung	194
	Sozialplanrichtlinie	195
	Bildverzeichnis	196
	Anmerkungen zum Text.....	206
	Impressum	213

1
Hermann-Elflein-Straße 3
1980



1. Einleitung

1.1 Intention dieses Berichts

Für die Zweite Barocke Stadterweiterung wurde 1993 eine Sanierungssatzung erlassen.¹ Nach einer solchen Zeitspanne ist es zum Abschluss der Maßnahme erforderlich, Bilanz zu ziehen und zu schauen, welche Ergebnisse der aufwendige Prozess der Stadterneuerung gebracht hat. Damit soll nicht nur Fachleuten, der Stadtverordnetenversammlung und der Verwaltung noch einmal der Prozess der Sanierung in Erinnerung gerufen werden, sondern insbesondere den Bürgern, Eigentümern und Mietern, die ganz wesentlich diesen Prozess mitgestaltet haben.

Der Bericht zeigt das gemeinsame Handeln von Politik, den Fachverwaltungen des Landes und der Stadt sowie dem Sanierungsträger Potsdam und der Bürgerschaft, um diesen Stadtbereich neu zu beleben. Doch es geht nicht nur darum, zu erinnern. Viele Bürger und Bewohner haben die Anfangsjahre nicht miterlebt oder sind erst so jung wie die Stadterneuerung. Auch für diese soll der Prozess der Erneuerung dargestellt werden, um ermessen zu

können, welche große gemeinsame Leistung zu diesem Ergebnis geführt hat. Mit dem Vergleich der Bilder vom Anfang der 1990er-Jahre mit der heutigen Erscheinung des Gebietes kann die Vielzahl der Ereignisse erzählt werden, die Stadtgeschichte gemacht haben. Die Ausgangssituation war erdrückend. Ein großer Teil der Häuser in den Blöcken beidseits der in den 1970er-Jahren sanierten Brandenburger Straße waren unbewohnte Ruinen. Erst mit dem gesellschaftlichen Umbruch 1989 waren die Voraussetzungen für die politischen Beschlüsse zur Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung sowie der Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung gegeben. Damit wurde dem Viertel im Gefüge der Gesamtstadt wieder eine besondere Wertigkeit zuerkannt. Mit großer finanzieller Unterstützung des Bundes und des Landes Brandenburg und dem Einsatz städtischer Haushaltsmittel und der sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge konnten die Sanierungsziele erreicht werden. Mit diesem Ergebnis ist die Sanierung der Zweiten Barocken Stadterweiterung ein wichtiger Baustein für die gute Entwicklung der Gesamtstadt seit der Jahrtausendwende.

Der Bericht richtet sich insbesondere an die Eigentümer, die zum Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag aufgrund der sanierungsbedingten Werterhöhung ihres Grundstückes zahlen. Die in diesem Bericht dargestellten Ergebnisse machen nachvollziehbar, dass die Werterhöhung der Grundstücke sich aus den Maßnahmen der Sanierung begründet. Dementsprechend erfolgt die finanzielle Darstellung der Gesamtmaßnahme.

Mit Einführung des Baugesetzbuches (BauGB) 1990 in Folge der Wiedervereinigung wurde es möglich, in der durch Verfall geprägten Potsdamer Innenstadt verschiedene Sanierungsgebiete auszuweisen. Voran gegangen war eine intensive Beschäftigung engagierter Potsdamer Bürgerinnen und Bürger mit den neuen Möglichkeiten des Baurechts schon seit der Grenzöffnung 1989, um die Sanierung und Wiederbelebung der Innenstadt einzuleiten. So vorbereitet, beschloss die erste neu gewählte Stadtverordnetenversammlung noch vor der Wiedervereinigung für die Zweite Barocke Stadterweiterung Vorbereitende Untersuchungen², die nach dem BauGB erforderlich sind, bevor die rechtliche Form eines Sanierungsgebietes für einen Stadtbereich festgesetzt werden kann. Insbesondere war zu untersuchen, ob hier Missstände im Sinne des BauGB vorlagen. Mit den politischen Beschlüssen zur Sanierung und den damit gewährten Städtebaufördermitteln wurden die Weichen für den heutigen Erfolg gestellt. Die Sanierungsziele sind erreicht. Einzelne Maßnahmen sollen in einem südlichen Teilbereich noch durchgeführt werden. Die Beendigung beziehungsweise Aufhebung der Sanierungssatzung soll deshalb in zwei Schritten erfolgen. Der erste Schritt ist die Teilaufhebung der Satzung nördlich der Charlottenstraße mit Ausnahme der Brandenburger Straße. Der Bereich südlich der Charlottenstraße wird vorerst noch weiter den Status des Sanierungsgebietes behalten.

Für das Holländische Viertel, das baugeschichtlich zur Zweiten Barocken Stadterweiterung gehört, wurde eine eigene Satzung beschlossen. Diese konnte als erste Satzung der Stadt Potsdam im Jahr 2015 für die bebauten Quartiere aufgehoben werden, da die Ziele der Sanierung erreicht waren. Insbesondere sind die Missstände und die Funktionsschwäche im Sinne des BauGB behoben.

Dieser Bericht zeigt nicht nur das Erreichte, sondern soll für die künftige Bewahrung des Erreichten sensibilisieren. Der gemeinsame Erfolg ist dem großen Einsatz aller Beteiligten zu verdanken. Die Zweite Barocke Stadterweiterung ist heute attraktiv und ein begehrtes Quartier zum Wohnen und Arbeiten. Sie bedarf weiter besonderer Aufmerksamkeit als bedeutender Ort der Identifikation für die Potsdamer Bürgerschaft.

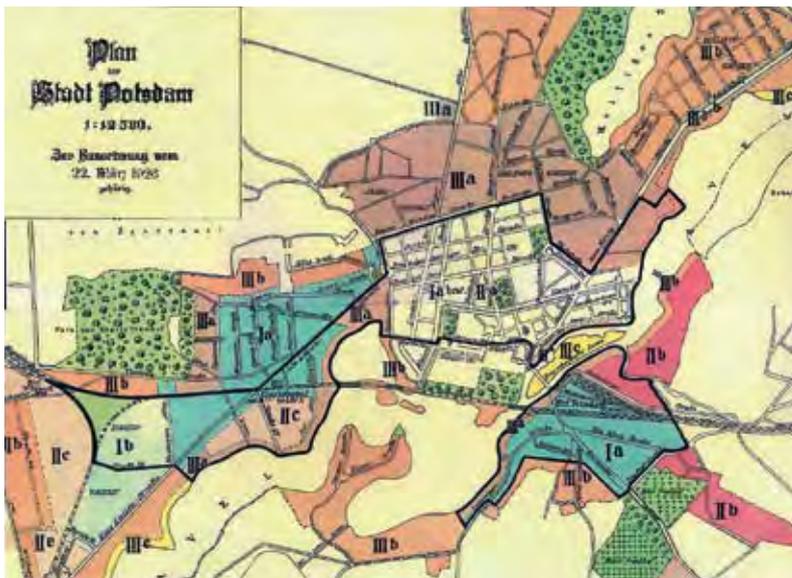
2
Lindenstraße am Jägertor
ca.1988

3
Lindenstraße am Jägertor
2005



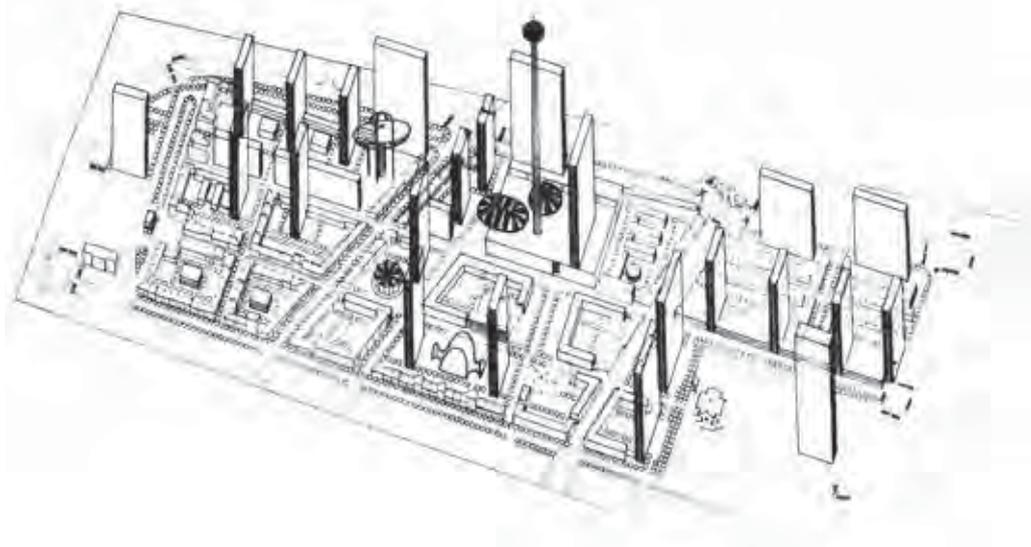


4
 Nordseite der ehemaligen
 Junkerstraße (heute
 Gutenbergstraße)
 um 1870



5
 Plan zur Bauordnung
 (Die Rauch- und Rußzone
 ist schwarz umrandet)
 1926

6
 Wettbewerbsbeitrag
 zur Umgestaltung der
 Potsdamer Innenstadt
 1966



1.2 Die Zweite Barocke Stadterweiterung im Fokus des politischen Wandels der Stadtplanung

Die Zweite Barocke Stadterweiterung liegt am Rande der historischen Altstadt und erfährt mit der Zerstörung der repräsentativen Potsdamer Stadtmitte am Ende des Zweiten Weltkrieges eine erhöhte Aufmerksamkeit. Bis dahin stand sie eher im Schatten der barocken Prachtbauten. Sie war

der Wohnort für ärmere Bevölkerungsschichten und Standort kleinerer Handwerksbetriebe. Hier befanden sich Fleischer, Bäcker und Kohlenhändler. Mit der industriellen Entwicklung der Textilindustrie an Konkurrenzstandorten und der zunehmenden Rolle der Stadt Potsdam als Beamtenstadt verlor diese bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts an Bedeutung als Industriestandort. Der Anstieg der Einwohnerzahl blieb deutlich hinter vergleichbaren Städten zurück. Erst seit der Mitte des 19. Jahrhunderts begannen die bürgerlichen und adeligen Familien, die Villenvororte zu besiedeln und damit die bislang bevorzugten Wohnbereiche in der Stadt aufzugeben. Im 19. Jahrhundert wurden die Häuser zum Teil verändert, die Brandgassen geschlossen und kleinere und größere Hofgebäude errichtet. Große Schaufenster wurden in die Erdgeschosse eingefügt. Die Brandenburger Straße entwickelte sich zur Geschäftsstraße. Die Verdichtung der angrenzenden Blockinnenbereiche ging einher mit den Ansprüchen von bestehendem Gewerbe und neuem Wohnbedarf für die ärmeren Bevölkerungsschichten. Noch im Jahr 1926 liegt das Viertel nach der Polizeiverordnung in Abgrenzung zu den Villenvororten in der „Rauch- und Rußzone“.

Der Zweite Weltkrieg hat in der Zweiten Barocken Stadterweiterung nur geringe Schäden verursacht. Gegen Kriegsende waren lediglich Häuser südlich der Charlottenstraße zerstört, die zum Teil in den 1950er-Jahren in historischer Blockstruktur wiedererrichtet wurden. In den 1960er-Jahren wurden Stadtmodelle entwickelt, die der vorhandenen Struktur entgegenstanden und eine Hochhausbebauung vorsahen. Die Pläne wurden jedoch, aufgrund der Bewohnbarkeit der barocken Häuser und der gleichzeitigen Wohnungsnot nicht umgesetzt. Im Jahr 1975 wurde das Denkmalschutzgesetz der DDR erlassen. Der Fokus der beginnenden Denkmalpflege richtete sich allerdings zuerst auf das Holländische Viertel. Im gleichen Jahr konnte im Holländi-



schen Viertel mit einer Musterrekonstruktion von vier Häusern die politische Entscheidung zum Abriss des Viertels verhindert werden.

Im Bereich der Zweiten Barocken Stadterweiterung, der von den Fünfachsenhäusern geprägt ist, wurden dagegen noch bis zur Wendezeit ganze Straßenzüge abgerissen. Dies entsprach einem DDR-weiten Trend als die fehlende Instandhaltung den Bauzustand der Häuser in den Altstädten problematisch werden ließ. Die „innerstädtischen Ersatzneubauten“ sollten angepasst an die möglichen Neubautechnologien errichtet werden.

7
Neubau in der Jägerstraße
1989

8
Brandenburger Straße
während der Rekonstruktion
(Rechts im Bild Haus Nr. 18
fast vollständig abgerissen)
1976





9
Dortustraße 9
vor 1988

Der Stadtarchitekt Bernhard Wendel beruft sich 1989 auf eine Abstimmung mit dem Generalkonservator des Instituts für Denkmalpflege in Berlin, nach der „eine Einheit von Denkmalpflege, Wohnungsneubau und Stadtgestaltung“ angestrebt wird. „Der Stadtgrundriß des 18. Jahrhunderts und das Prinzip der geschlossenen Zeilenbebauung [wird] beibehalten und aus keinem Straßenzug [darf] die Bebauung des 18. Jahrhunderts [ganz]verdrängt werden“, verspricht er. Neubauten „sind (...) diesem Maßstab anzupassen“. ³ Die Abstimmung implizierte jedoch freizügige Abrissvarianten und erfolgte bereits vor der Eintragung der

Zweiten Barocken Stadterweiterung 1979 in die zentrale Denkmalliste der DDR. Baulogistisch konnte großräumig Platz geschaffen werden und auf einzelne noch intakte Häuser wurde keine Rücksicht genommen. Die Verantwortlichen bemäntelten es als Erhalt eines städtebaulichen Denkmals. ⁴ „Wir haben eine besondere Aufgabe für die Einfügung von Neubauten als Ersatz für verschlissene mit vertretbarem Aufwand nicht mehr nutzbar zu machende Bausubstanz“, wird der Komplexarchitekt Horst Görl zitiert. ⁵ Ab 1975 wurde die Brandenburger Straße als Fußgängerzone rekonstruiert.

Die Erfahrungen waren insgesamt jedoch eher ernüchternd. Selbst bei völlig reduziertem denkmalpflegerischen Anspruch, der sich stellenweise auf den Erhalt von wenig mehr als einen Teil der Vorderfassade beschränkte, war der finanzielle Aufwand für die Häuser im Neubaustandard zu hoch.

Der hohe Abrissgrad der Einzelgebäude lag an der völlig fehlenden Handwerkerschaft, die mit ihrem Wissen über hunderte Jahre die Häuser erhalten hatte. Bauteile instand zu halten oder aufzuarbeiten, war aufgrund der Beseitigung der traditionellen Bauberufe nur in den wenigsten Gewerken möglich. Gleichzeitig wurden wichtige Baumaterialien wie zum Beispiel Dachziegel und Mauerziegel nicht in ausreichender Menge produziert und standen dementsprechend nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund werden die gezielten Abrisse nachvollziehbar. Jedoch regte sich durch Bürgerinitiativen Widerstand gegen die Abrisse. Mehrere Bürgerinitiativen dokumentierten den Niedergang des Stadtviertels und machten öffentlich darauf aufmerksam.

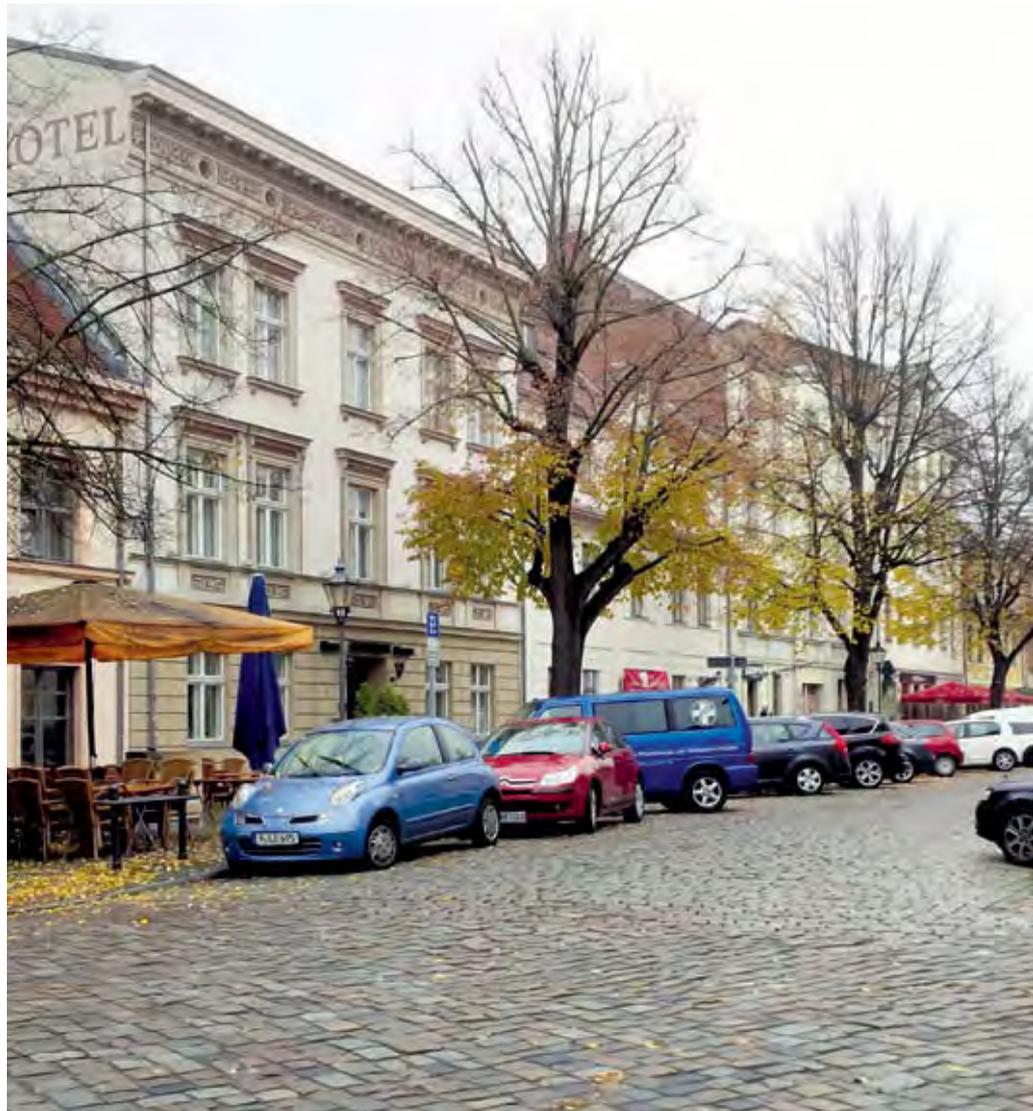
Mutige Potsdamer montierten am 26.6.1989 eine Gedenktafel am Haus Dortustraße 68, wo der Dichter Theodor Storm gewohnt hatte, wenige Tage bevor es abgerissen wurde. Zur Stadtentwicklung in der barocken Innenstadt entstand im Sommer 1989 ein „runder Tisch“ bevor noch der Begriff dafür erfunden wurde. Nach erfolgtem Abriss der barocken Fünfachsenhäuser in der Dortustraße 66 - 73 wurde in der Stadtverordnetenversammlung im Oktober 1989 von den Bürgerinitiativen erst ein vorläufiger, dann im November ein endgültiger Abriss- und Baustopp erzwungen. Die bereits zum Abriss vorbereitete westliche Blockseite der Dortustraße blieb stehen und präsentiert sich heute vorbildlich saniert. An den damals heftig beschnittenen Lindenbäumen kann der aufmerksame Beobachter im Winter noch heute die vorbereitete Abrisszeile erkennen.



Mit Datum vom 25.9.1979 stand die Zweite Barocke Stadterweiterung in Potsdam als Stadtensemble unter Denkmalschutz. Es wurde als „Denkmal des Städtebaus und der Architektur“ in die zentrale Denkmalliste der DDR aufgenommen. Auf dieser Basis konnten bis Ende 1989 einschließlich der Brandenburger Straße fünfundachtzig Vorderhäuser im Standard und den Möglichkeiten der Zeit restauriert werden.⁶

Der Verfall aber ging schneller als die sogenannte „Rekonstruktion“. Die Öffentlichkeit wurde nicht darüber informiert, dass lange vor der Unterschütz-

10
Diskussion von Bürgern
mit dem Oberbürgermeister
Manfred Bille zum
Abrissstop vor dem Haus
Dortustraße 9
Herbst 1989



11
Dortustraße 9
2016

stellung des Stadtgebietes bereits zwischen dem Institut für Denkmalpflege in Berlin mit dem Rat der Stadt Potsdam auf der Parteiebene der großflächige Abriss vorbereitet war. Der Plan dazu wird in diesem Bericht (siehe Seite 34) erstmals veröffentlicht. Von den Fünfachsenhäusern der Erbauungszeit wären lediglich die Häuser der Lindenstraße erhalten geblieben. Am Ende des Jahres 1989 standen mehr als 11 % der Häuser gänzlich leer. Selbst in den genutzten Häusern waren anteilig mehr als 14 % der Wohnungen nicht bewohnbar. Gerade in der Lindenstraße war die Mehrzahl der Läden geschlossen. Mehr als 60 % der 1.130 Gebäude waren in hohem oder mittlerem Maße erneuerungsbedürftig. Trotzdem lebte das Stadtviertel nach wie vor von dem beson-

deren Flair alteingesessener Bewohner und Gewerbetreibender.

Die politische Wende brachte keine schnelle Besserung für die desolate Innenstadt. Die erforderliche Klärung der Eigentumsverhältnisse, der Finanzierung sowie die notwendige Neubewertung der bisherigen Planungen umfassten einen Zeitraum von 2-3 Jahren. Weitere Bewohner gingen verloren. Häuser wurden als Spekulationsobjekte entmietet. Leerstehende Wohnungen wurden als Gewerberaum genutzt. Häuser wurden besetzt.

Aber unabhängig vom Zustand der Häuser waren nun viele Potsdamer Bürger von der Bedeutung und Wichtigkeit des Erhalts dieses einzigartigen Viertels überzeugt.

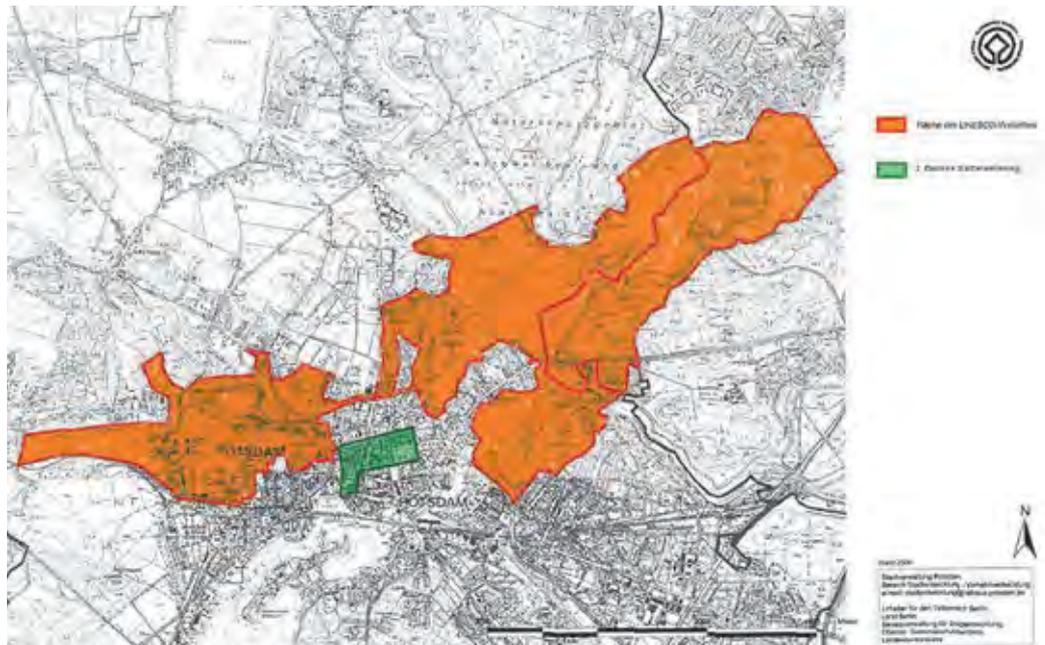
In der politischen Wende entzündete sich gerade an der unzureichenden Art und Weise der Sanierung und dem schleppenden Baufortschritt der Unwille der Bürgerinitiativen. Die Initiativen wurden jedoch weniger von der Mehrheit der Bewohner als vielmehr von der „Beharrlichkeit einer schmalen Fachöffentlichkeit“⁷ getragen. Diese Öffentlichkeit verstand den Erhalt und die Sanierung als Beitrag, die Zweite Barocke Stadterweiterung als Ort der Identifikation für die gesamte Bürgerschaft der Stadt zu sichern.

Mit der Aufnahme der Potsdam umgebenden Parklandschaften in das UNESCO-Weltkulturerbe, noch in den Jahren 1989 und 1990 von zwei verschiedenen deutschen Staaten beantragt, lag die Zweite Barocke Stadterweiterung im geografischen Zentrum dieser besonderen Wertschätzung. Als städtische Aufgabe war die Erneuerung seit der politischen Wende in den 1990er-Jahren Gegenstand intensiver Diskussionen. Der Prozess der Stadterneuerung hinterfragte aber nicht mehr das Ob, sondern beschäftigte sich mit dem Wie.



- 12
Gestutzter Baum
vor dem Haus
Dortustraße 9
1989
- 13
Blocknummerierung
2019

14
Karte des Unesco-
Welterbes (532)
mit Einzeichnung des
Sanierungsgebietes



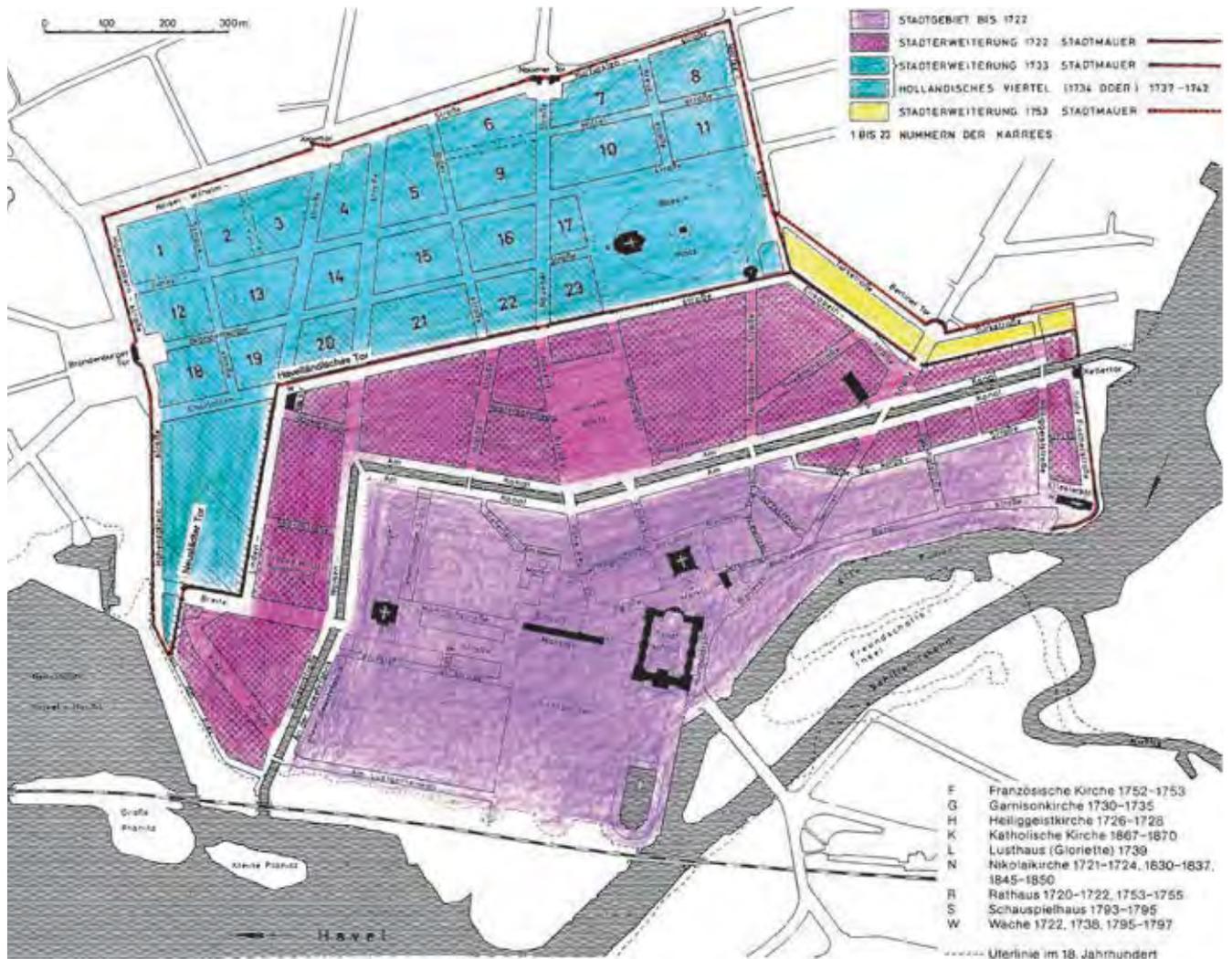
15
Die Achse der
sumpfigen Plätze
1867

1.3 Die Zweite Barocke Stadterweiterung im historischen Kontext, städtebauliche Besonderheit und denkmalpflegerische Bedeutung

Der Potsdamer Stadtgrundriss lässt sich bis in die Regierungszeit des Großen Kurfürsten (1640-1688) zurück verfolgen, als mit dem Ausbau der alten Burg zu einem Schloss auch erste Landschaftsgestaltungen vorgenommen wurden.⁸ In der Verlängerung des Corps de Logis wurde eine breite Landschaftsallee als Schlossfreiheit angelegt. Das ist die heutige Breite Straße. Rechtwinklig dazu wurde die Lindenstraße als Allee zum Pfingstberg (damals Eichberg) angelegt. Heute noch zeugen sehr alte Eichen in der Jäger-allee von der Anlage dieser Landschaftsallee. Dieses rechtwinklige Raster war auch das Grundmuster für die erste Stadterweiterung unter Friedrich Wilhelm I., dem Soldatenkönig. Die Stadterweiterung wurde begrenzt durch eine Stadtmauer in den Straßenzügen der Linden- und Charlottenstraße, an deren Schnittstelle sich heute statt des alten Havelländischen Tores die 1797 erbaute Alte Wache befindet. Aber schon die Charlottenstraße nimmt eine neue Achsführung auf, die zu dem seit 1715 neu angelegten Stadtkanal parallel liegt.



Die Anlage des Stadtkanals in Form einer holländischen Gracht war die Voraussetzung, die Stadt nach Norden erweitern zu können. Jahrhunderte hin-



durch war die parallel zur Havel liegende Niederung zwischen Heiligem See und Neustädter Havelbucht die natürliche Grenze der Bebaubarkeit und gleichzeitig Schutz für die Stadt. Noch im Mittelalter lag der Bereich der jetzigen großen Stadtplätze etwa 1,5 Meter unter heutigem Terrain und wurde alljährlich vom Havelhochwasser überschwemmt.⁹ Der hier liegende Graben, der als Begrenzung der weiteren Stadtbauung unter dem Großen Kurfürsten begründet worden war, wurde unter Friedrich Wilhelm I. zeitgleich mit der Zweiten Barocken Stadterweiterung bewusst als holländische Gracht in das Stadtbild einbezogen. Er bekam eine hölzerne Fassung und Treppenanlagen zum Entladen der Schiffe, die zuerst das Baumaterial transportierten und später dem Handel dienen sollten. Bei den Erweiterungen der Stadt blieben die schwer zu bebauenden, sumpfi-

gen Bereiche als Stadtplätze – Platz der Einheit, Bassinplatz, Plantage – bis heute ausgespart beziehungsweise wurden als Grünflächen angelegt. Der Bassinplatz wurde zuerst mit einem großen Wasserbassin ausgestattet, das später aufgegeben wurde.

Friedrich Wilhelm I. führte die Siedlungspolitik des Großen Kurfürsten weiter, die nach der Entvölkerung der großen Städte des 17. Jahrhunderts darauf gerichtet war, Menschen ins Land zu holen. Er wollte das Land „peuplieren“. Nach den Verwüstungen des 30-jährigen Krieges zählte die Stadt Potsdam nur noch 79 bewohnte Häuser. Schon vor dem Toleranzedikt von 1685, das die Hugenotten nach Preußen einlud und ihnen Glaubensfreiheit zusicherte, kamen aus allen europäischen Nationen Handwerker und Künstler nach Potsdam.

16
 Die barocken
 Stadterweiterungen
 (blau: Zweite Barocke
 Stadterweiterung 1733)

17
Das leerstehende
Gebäude Lindenstraße 59
wurde von der Stadt gesichert
6.4.1991



Zur selben Zeit entstanden neue Siedlungen wie in Nattwerder für kalvinistische Emigranten aus der Schweiz.

Potsdam wurde von der Siedlungspolitik des Königs besonders geprägt, da Friedrich Wilhelm I. Potsdam zur Garnisonsstadt ausbaute. Die damals übliche Einquartierung der Soldaten in den Bürgerhäusern bedingte die enorme Erweiterung der Stadt. Nur so konnte die gesamte Leibgarde nach Potsdam ziehen. Es ging ihm ebenso darum, die Handwerkerschaft zu stärken, um Preußen von Importen

18
Zivilkasino
vor 1945



unabhängig zu machen. Dazu wurden die Häuser auf königliche Kosten errichtet und zu günstigen Bedingungen vergeben. In einigen Fällen erhielten die Neuansiedler sogar den Hausrat gestellt. So folgten die erste Stadterweiterung ab 1722 und ab 1733 die zweite Stadterweiterung.

Die Leitung über diese Erweiterungen hatten die „Ingenieur-Kapitäne“ Andreas Berger und Pierre de Gayette. Beide kamen aus dem Bereich des Militärbaus und haben die gestellte Aufgabe des Städtebaus vor allem als technische gemeistert. In einer Bauzeit von lediglich zehn Jahren entstanden circa 600 Häuser. Dabei waren sie wegen des schlechten Baugrunds teilweise mit aufwendigen Gründungen zu versehen. Das gesamte Stadtgebiet wurde mit einem gleichartigen, zweigeschossigen fünf Fensterachsen breitem Gebäude mit mittigem Zwerchhaus bebaut, welche im Grundriss und Querschnitt als Typenhaus anzusprechen sind. Lediglich in der Gebäudelänge, entsprechend den sich ergebenden Straßenseiten und der Fassadengestaltung, wurden die Häuser individuell ausgeformt. Dabei wurde wiederum von der symmetrischen Gestaltung einer ganzen Blockseite ausgegangen.

Mittig oder symmetrisch wurden dann in der Blockseite Tordurchfahrten für den Brandfall angeordnet. Der einfache Hausgrundriss ist der eines symmetrischen Mittelflurhauses mit hinten liegender Treppe. Auf der gegenüberliegenden Seite war die „schwarze Küche“ angeordnet. Hier findet sich in einigen Häusern heute noch der als breiter Kamin über dem Herdbereich beginnende Schornsteinzug. Die Häuser waren nur zu einem Viertel unterkellert. Dieser Keller lag aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nur etwa 1 m tief in der Erde, so dass darüber nach holländischer Manier eine „Obkammer“ entstand, die wiederum nur mit ein paar Differenzstufen vom ebenerdigen Erdgeschoss erreicht werden konnte. Die Dekoration der Fassaden ist sehr zurückhaltend.

Zur Zweiten Barocken Stadterweiterung gehört auch das Holländische Viertel, für das eine eigene Sanierungssatzung beschlossen wurde. Das Viertel lässt in seiner Bauform und Ziegelsichtigkeit ganz besonders erkennen, welche Ansiedlung erwünscht war. Manger schreibt dazu: „Wer damals das Bauen dirigierte, ist unbekannt. Vermuthlich aber war es ein Holländer, denn der König hielt die Holländischen Baumeister für die Besten“.¹⁰

Die nicht einfache Aufgabe, mit sparsamen Mitteln eine ganze Stadtanlage zu gestalten, wurde schon zu damaliger Zeit nicht von allen gleichermaßen gewürdigt. Heinrich Ludwig Manger schreibt eine Generation später, der König habe in den Häusern mit ihren Giebelstuben nur ein Spiegelbild seiner in Reih und Glied aufgestellten Soldaten gesucht, „wovon die Dacherker über dem zweyten Stockwerke gleichsam den Grenadiermützen glichen.“¹¹ In der Tat kann die städtebauliche Formensprache den oben beschriebenen engen Zusammenhang von Siedlung und Kaserne nicht verleugnen. Jeweils vier Soldaten waren in einem Bürgerhaus im Erdgeschoß ein-

quartiert. Nur hier sind die Räume für vier Soldaten mit Bett und Spinnrädern¹² ausreichend groß und die Mobilisierung konnte durch Klopfen an die Fensterläden erfolgen. So waren die Häuser nicht nur Wohn- und Geschäftshaus, sondern auch Manufaktur und Kaserne. Dies aber ist das besondere an der Stadt des Soldatenkönigs. Sie ist künstlich angelegt und nicht in Jahrhunderten durch den Willen ihrer Bürger gewachsen und Ausdruck eines Staatsgebildes bei dem alle Funktionen der Gesellschaft ineinander verwoben sind. So konnte die Garnison nur verstärkt werden, wenn auch die Bürgerschaft sich vergrößerte. Es ist ein Stadtbild entstanden, das Funktion und Gestaltung ganz selbstverständlich verbindet. Das findet sich in vielen Details.

Eine Betonung erhielten einige Straßenfronten durch die Einordnung eines öffentlichen Gebäudes, von denen die Große Stadtschule und das Kommandantenhaus bis heute erhalten geblieben sind. Hundert Jahre später wurden von Karl Friedrich Schinkel zwei weitere öffentliche Gebäude in zwei weiteren Straßen¹³ ergänzt. Das waren die Marienschule, die heute Musikschule ist und das Zivilkasino. Das Kasino war als ein Bürgerhaus mit ganz besonderer städtebaulicher Qualität eingefügt. Leider wurde es in Verkennung seines historischen Wertes kurz nach dem Kriege abgerissen und an seine Stelle ein reines Wohngebäude gesetzt.

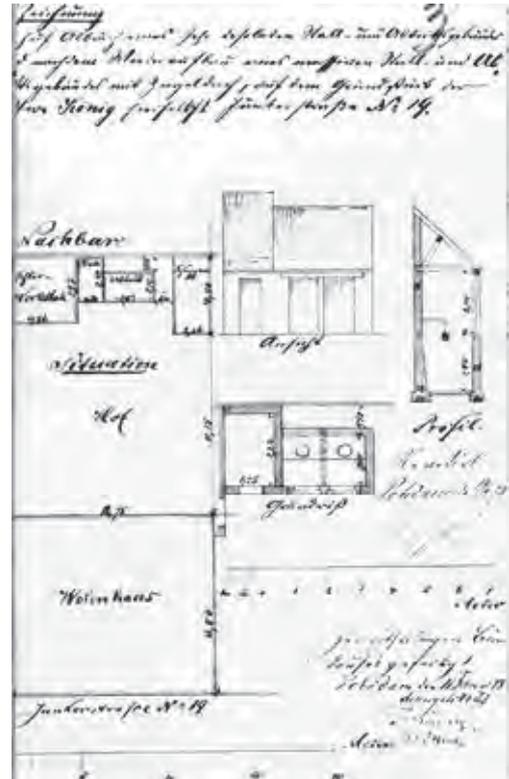
Mit der Tätigkeit Karl Friedrich Schinkels entstanden neue Architekturvorbilder. Der Zeit der Einwanderung von Schweizern, Böhmen und Holländern, die ihren Ausdruck in den entsprechenden Siedlungen fand, folgte im 19. Jahrhundert die Phase, in der die Sprache der Architektur eine Geisteshaltung symbolisierte. Die Italiensehnsucht der Schinkelzeit, das Schweizer Haus als Symbol einer freiheitlichen Gesinnung und die englischen Gärten sind Symbole einer neuen Lebensart.

2. Ausgangssituation nach der politischen Wende in der DDR 1990, Rahmenbedingungen und Vorbereitung der Sanierung

2.1 Die Bausubstanz

Zur Wendezeit¹⁴ war der Charakter des Gebietes als barocke Stadterweiterung trotz starker Eingriffe noch deutlich sichtbar und gebietsprägend. Die städtebauliche Struktur und die noch überwiegend vorhandene barocke Bausubstanz gaben dem Quartier hohen stadthistorischen Wert. Zudem hatte das Stadtgebiet seine Zentralität nicht verloren. Durch die Zerstörung der Potsdamer Mitte mit der Bombardierung 1945 war es zum neuen Zentrum geworden. Die Achse des Gebietes war zur Fußgängerzone der Stadt mit zentraler Einkaufsfunktion aufgewertet worden. Die historische Mischung von Wohnen und Gewerbe war noch lebendig.

Seine außerordentliche stadthistorische Qualität, seine zentrale Lage und der Investitionsdruck auf Handel- und Büroflächen wiesen das Viertel



als wichtigen Entwicklungsort für ein lebendiges innerstädtisches gemischtes Stadtviertel aus. Deutlich war auch, dass vom Erfolg der Erneuerung dieses besonders stark verfallenen Stadtgebietes eine Signalwirkung für den Umgang mit der gesamten Stadt ausgehen würde.

19
Luftbild von der
Hegelallee nach Süden
1991

20
Neubauantrag für ein Stall
und Abtrittsgebäude
der Witwe König,
Junkerstraße 19
(heute Gutenbergstraße)
1873





Das Gebiet war gekennzeichnet von einer prägnanten städtebaulichen Parzellenstruktur eines traufständigen Vorderhauses und einer verdichteten Folge von hofbildenden Nebengebäuden und Remisen. Die Grundstücke waren in hoher Dichte bebaut. Das Gebiet wies 288.000 m² Bruttogeschoßfläche auf. Im Durchschnitt über alle Grundstücke des Untersuchungsgebietes waren 62 % (entspricht einer GRZ von 0,62) der Grundstücksflächen bebaut, in einzelnen Blöcken bis zu 73 %. Einige Eckgrundstücke waren noch darüber hinaus überbaut. Durch gründerzeitliche Verdichtung wurden einzelne große, mehrere Parzellen übergreifende Baukörper in die barocke Standardbebauung eingefügt. Zu nennen sind die Schule an der Schopenhauerstraße/Ecke Hegelallee und die Kaufhäuser in der Brandenburger Straße.

Als Stadterweiterung ging das Untersuchungsgebiet ursprünglich bis an die historische Stadtmauer. Noch heute sind die drei Stadttore Brandenburger-, Jäger- und Nauener Tor und das Wachgebäude am westlichen Ende der Charlottenstraße Zeuge dieser Lage. Der Weg vieler Potsdamer Besucher zwischen Stadt und Park Sanssouci, dem Holländischen Viertel und anderen Punkten der Stadt führte und führt durch die Zweite Barocke Stadterweiterung.

Die 16 Baublöcke des Gebietes haben zusammen eine Fläche von 18,6 Hektar. Die Straßen- und Platzräume im Sanierungsgebiet sind 13,3 ha groß. Das Gebiet umfasst insgesamt 31,9 ha. Die Blöcke waren in 408 Parzellen unterschiedlichster Größe geteilt.¹⁵

21
Erneuerungsbedarf
1992



22
 Jägerstraße 23
 Vorderhaus
 2009
 23
 Jägerstraße 23
 Hof
 2009

Insgesamt befanden sich 1.130 Gebäude im Untersuchungsgebiet, zuzüglich 2 Stadttore. Auf 312 Parzellen wies die gültige Denkmalschutzliste geschützte Gebäude aus. Hoch war auch der Anteil an barocken Gebäuden. 407 Gebäude stammten aus dieser Baualtersgruppe.

Die hohe städtebauliche Dichte im Quartier war zumeist auf die dichte rückwärtige Bebauung zurückzuführen. Es gab im Gebiet mehr Seitenflügel, Hinterhäuser und Werkstattgebäude als Vorderhäuser. 410 Vorderhäusern standen 720 rückwärtigen Gebäuden gegenüber.

Der Erhaltungszustand der Gebäude war überwiegend schlecht. Von den 1.130 Gebäuden waren 61 % in hohem oder mittlerem Maße erneuerungsbedürftig. Fast 700 Gebäude wiesen hohe und mittlere Schäden auf und bedurften einer grundlegenden Instandsetzung und Modernisierung. Der Bauzustand erwies sich an vielen Gebäuden in der konkreten Sanierung noch schlechter als die vorbenannten Zahlen aus dem Bericht der vorbereitenden Untersuchungen.

Auch die Häuser in der Brandenburger Straße waren infolge neuer funktionaler und technischer Anforderungen fast alle einer grundlegenden Sanierung zu unterziehen. Die vorbereitenden Untersuchungen hatten diesen Gebäuden nur leichte Instandhaltungsdefizite attestiert, da sie in den 1970er-Jahren saniert worden waren. Räumlich waren die erneuerungsbedürftigen Gebäude sehr ungleich über das Untersuchungsgebiet verteilt. Auch darin zeigten sich die Defizite der DDR Rekonstruktionspolitik, die sich auf wenige Straßen beschränkte. Es gab Karrees, in denen 80 % der Gebäude dringend erneuerungsbedürftig waren. Der schlechte Gebäudezustand ging einher mit hohem Leerstand. Hier lagen wichtige Entwicklungsmöglichkeiten für das Quartier. Darüber hinaus ermöglichte der Dachausbau innerhalb der bestehenden Baukonturen eine große Chance, die Nutzungsdichte im Untersuchungsgebiet zu erhöhen.

Die Sozialbefragung stellte für das Untersuchungsgebiet erhebliche Leerstände fest. Im Schnitt standen 11,2 % der Gebäude leer. Darüber hinaus standen in den bewohnten Häusern etwa 14 % der Wohnungen leer. Überschlüssig waren 22.500 m² Wohn- bzw. Gewerbeflächen nicht genutzt. Das entsprach einer Fläche von beispielsweise 320 Wohnungen á 70 m². Räumliche Schwerpunkte des Leerstandes waren die Blöcke 4, 6, 9, 14 und 15. Damit zeigte sich jedoch auch ein hohes Potenzial für die Innenentwicklung und zwar für Wohn- und Gewerberäume.

2.2 Die Wohnungen

Aus den Daten der Sozialbefragung war ersichtlich, dass im Untersuchungsgebiet 1.093 Wohnungen bewohnt waren. 171 Wohnungen standen leer, so dass mit 1.264 Wohnungen im Untersuchungsgebiet gerechnet wurde (geschätzt).

In diesen Wohnungen waren 2.150 Potsdamer amtlich gemeldet, darunter 10 % mit Nebenwohnsitz. Dazu kamen die Hausbesitzer, die nicht erfasst waren. Die 2-Zimmer-Wohnung war die häufigste Wohnungsgröße im Untersuchungsgebiet. Ihr Anteil am Bestand machte 40 % aus. Die zweite große Gruppe der Wohnungen waren die 3-Zimmer-Wohnungen (31 %), drittgrößte Gruppe waren die 1-Zimmer-Wohnungen mit 18 %. Die übrigen Wohnungsgrößen, das heißt 4 und mehr Zimmer machten nur 12 % des Bestandes aus. Während bei der Wohnungsgröße nach Zimmerzahl

die kleinen bis mittleren Wohnungen dominierten, herrschten bei der Wohnungsgröße nach Quadratmetern die mittleren und großen Wohnungen vor. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 64 m². Die sanitäre Ausstattung der Wohnungen war ungenügend. 20 % der Wohnungen verfügten nur über ein Außen-WC, das entweder allein oder mit anderen Mietparteien zu benutzen war. Ein Badezimmer oder eine fest installierte Dusche hatten nur 65 % der Wohnungen. In diesen Durchschnittszahlen sind auch die gut ausgestatteten Neubauwohnungen in Blockbauweise entlang der Gutenbergstraße sowie die rekonstruierten Wohnungen entlang der Brandenburger Straße enthalten, so dass der Ausstattungsstand im noch nicht instand gesetzten und modernisierten Altbau deutlich schlechter war. Es gab einen negativen Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Ausstattungsmangel. Je kleiner die Wohnung, desto schlechter war die Ausstattung. Die größten Mängel wiesen 2-Raum-Wohnungen auf, von denen knapp ein Drittel eine Außentoilette und 45 % kein Bad besaßen. Hier waren bei der



24
Blick ins Obergeschoss
des Hauses
Charlottenstraße 26
2012

25
Klinke am Haus
Lindenstraße 8
1990

26
Treppenhaus der
Charlottenstraße 98
18.12.1995



27
Vasen auf der
Charlottenstraße 15
4.8.1992

Modernisierung Lösungen zu finden, um in den knappen Grundrissen moderne Sanitäreinrichtungen unterzubringen. Wie in den anderen Sanierungsgebieten auch, stellte die Kohle den Hauptenergieträger in der Zweiten Barocken Stadterweiterung. 75 % der Wohnungen wurden in Einzelöfen mit Kohle beheizt. Hier war zugunsten der Wohnqualität und auch der Immissionsverringerung deutlicher Handlungsbedarf. Das traf auch auf die meisten Neubauwohnungen zu. Sie wiesen ein gemischtes Heizsystem auf, bei dem die Zimmer mit Kohleöfen und die Küche mit Gas beheizt wurden. Nur etwa ein Zehntel aller Haushalte verfügte über eine Etagenheizung oder erhielt Fernwärme. Zentralheizungen existierte nur in einzelnen Gebäuden.

2.3 Die Bewohner

Die Bewohner äußerten sehr deutliche Kritik an dem technischen Bauzustand der Wohnungen und Häuser. Schwerpunkte des mangelnden Erhaltungszustandes waren undichte Fenster und Türen, beschädigte Dächer mit den Folgen eindringender Feuchte und Kälte, Mängel an den Heizungen, Öfen und Schornsteinen, Feuchte in Böden, Wänden und Decken, Klagen über den Zustand der Wasser- und Abwasserleitungen an sanitären Anlagen (zum Teil Bleirohre), offensichtliche Mängel am Treppenhaus, an der Dielung, unsichere Elektrik, Schwamm in Wohnung und Haus, ungesicherte Wohnungseingangstüren, sanitäre Anlagen. Nur 10 % der Haushalte gaben an, keinen dringenden Mangel zu haben. Die Unzufriedenheit mit dem eigenen Wohnstandard hatte dazu geführt, dass ein Drittel aller befragten Haushalte schon aus eigener Kraft Verbesserungen in Form von Einbauten vorgenommen hatte. Sie reichten vom Einbau eines Badezimmers, einer Dusche, Innentoilette bis hin zu modernen Heizsystemen. In dieser Mieteraktivität wurde ein wichtiges Potential für die weitere Erneuerung gesehen.

Nach der Sozialbefragung, als Teil der vorbereitenden Untersuchung, im Frühjahr 1992 war die Bevölkerung

28
Glaser Rieger aus dem
Haus Dortustraße 15
wohnte gegenüber
2007





im Sanierungsgebiet jünger als im Potsdamer Durchschnitt. Während der Kinderanteil (0-16 Jahre) im Potsdamer Durchschnitt bei 22 % lag, betrug er im Untersuchungsgebiet fast 25 %. Es war bemerkenswert, dass besonders die jüngeren Jahrgänge stark vertreten waren. Hier sollte in der Planung von Kindergärten und Schulen auf diese lokale Besonderheit geachtet werden. Auch unter den erwachsenen Altersgruppen war die Stärke der jüngeren Jahrganggruppen signifikant. Während im Durchschnitt der Stadt Potsdam die Altersgruppe 36-45 Jahre die stärkste Gruppe darstellte, waren im Untersuchungsgebiet die 18-30-jährigen die stärkste Teilgruppe. Entsprechend schwach war die Altersgruppe der über 65-jährigen besetzt. Der Stadtdurchschnitt lag bei 15,1 %, der Gebietsdurchschnitt bei 9,4 %. Auch innerhalb des Untersuchungsgebietes gab es strukturelle Altersunterschiede. Es gab die Tendenz, dass die Bevölkerung im Gebiet nördlich der Brandenburger Straße jünger war als die im Bereich zwischen Brandenburger und Charlottenstraße.

Unter den Erwerbsfähigen waren die Angestellten und Beamten mit 41 % die größte Teilgruppe. Die zweite große Gruppe waren die Arbeitslosen (15,2 %), in Umschulung Befindlichen (2,5 %), im Vorruhestand Stehenden (7,8 %) und temporär nicht Erwerbstätigen (Babyjahr) mit 2,8 %.



29
Detail des Hauses
Dortustraße 60
nach der Restaurierung
2005

30
Laubengang am Haus
Lindenstraße 40
1991

Diese Gruppe der Nichtarbeitenden betrug insgesamt 28,3%. Bei den Angehörigen dieser Gruppe war mit geringen Einkommen zu rechnen. Die Arbeiter stellten 22,2 % der Erwerbsfähigen, die Selbständigen 5,6 % und die Studenten 3,1 %. Die Beschäftigungs- und Einkommenssituation war damit sehr heterogen. Während zwei Drittel der arbeitsfähigen Bevölkerung beschäftigt waren, war ein Drittel direkt oder indirekt unbeschäftigt. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen betrug zur Zeit der Untersuchung im Frühjahr 1992 1.931,- DM. 11 % der Haushalte hatten weniger als 800,- DM im Monat zur Verfügung.

Knapp die Hälfte der Haushalte hatten 800,- bis 2.000,- DM zur Verfügung. Ein knappes Viertel verfügte monatlich über 2.000,- bis 2.900,- DM. Knapp 14 % verfügten über 2.900,- bis 4.000,- DM und knapp 5 % über mehr als 4.000,- DM im Monat (Angaben für den Bereich nördlich der Brandenburger Straße). Gleichzeitig spiegelte der Wohnungsmarkt ein breites Spektrum an Mieten wieder. Der Durchschnittswert für die Miete betrug im Frühjahr 1992 circa 3,95 DM/m². Die Bewohner, der noch wenigen privaten Häuser, zahlten im Mittel 7,21 DM/m², in kommunalen Gebäuden lag der Wert bei 3,54 DM/m².



31
Am Brandenburger Tor
1980

Die Schwankungsbreite war jedoch auch bei diesen Gebäuden, bedingt durch Ausstattungsunterschiede zwischen rekonstruierten oder neuen Häusern und dem Rest des Bestandes sehr groß. In Verbindung mit dem Haushaltseinkommen ist der m² Mietsatz eine sozial aussagefähige Größe. Der Anteil der Haushaltseinkommen, der für Mieten aufgewendet werden musste, war in den Jahren 1991-1994 in Potsdam stark gestiegen. Zum Zeitpunkt der Befragung überwog zu zwei Drittel eine Mietbelastungsquote von 20 %. Jedoch musste ein Fünftel der Haushalte schon mehr als 20 % des Haushaltseinkommens für Miete aufwenden. Diese Zahlen sind vor dem Hintergrund der schlechten Bauzustände und Ausstattungsqualitäten zu sehen. Einkommensverhältnisse und Mietbelastung wiesen darauf hin, dass bei einer Vielzahl von Haushalten Mo-

32
Leerstehender Laden
Lindenstraße
2.11.1990

33
Leerstehender Laden
Lindenstraße 60
2.11.1990



dernisierungsmaßnahmen und danach anstehende Mieterhöhungen zu großen finanziellen Belastungen führen würden. Bei der Sozialbefragung zeigte sich, „daß die Angst gerade angesichts der in Potsdam herrschenden Wohnungsnot, in absehbarer Zeit auf der Straße zu stehen oder das Viertel verlassen zu müssen, unter der Bevölkerung sehr verbreitet war.“¹⁶

Die Befragten bekundeten eine deutliche Verbundenheit mit ihrem Quartier. Trotz der beschriebenen Mängel war das Gebiet auch im damaligen Zustand ein attraktives Wohngebiet. 20 % aller Haushalte waren Anfang der 90er-Jahre neu zugezogen. Auch war der Anteil der jahrelang im Gebiet lebenden Potsdamer sehr hoch. Die Bewohner schätzten die Vorteile der zentralen Lage, die Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten, die Nähe zur Arbeit oder zu den Kindertagesstätten. Auch wurde der stadtgeschichtliche Wert als etwas Besonderes anerkannt.

Die innerstädtische Lage hatte natürlich auch Nachteile. Luftbelastung, Verkehrslärm, fehlende Stellplätze wurden genannt. Große Unzufriedenheit herrschte vor allem mit dem Bauzustand des Stadtviertels. Fehlende Grünbereiche und fehlende Spielplätze wurden als Mangel genannt. Zwei Drittel der Haushalte wollten aber auch nach einem eventuell notwendigen Umzug in der Potsdamer Innenstadt wohnen bleiben.

2.4 Das Gewerbe

Seit seiner Erbauung ist das Quartier immer gleichzeitig Arbeits- und Wohnort gewesen. Die Mischung von Wohnen und Arbeiten hatte sich bis zur Wendezeit erhalten. Nach den vorbereitenden Untersuchungen wohnten im untersuchten Stadtquartier ca. 2.150 Menschen in 1.100 Wohnungen. Es arbeiteten 2.340 Menschen in ca. 380 Betrieben.

43 % der Bewohner des Untersuchungsgebietes arbeiteten selbst im Zentrum der Stadt. Daher benutzte nur ein Drittel der Beschäftigten das Auto, um zur Arbeit zu gelangen. 21 % gingen zu Fuß, ein bemerkenswert hoher Wert, 14 % benutzen das Fahrrad und ein Drittel öffentliche Verkehrsmittel. Noch wurde das Auto zurückhaltend benutzt. Die Aufhebung der Mischung von Wohnen und Arbeiten in der Zweiten Barocken Stadterweiterung hätte also Verkehr, der die gesamte Stadt belasten würde, erzeugt.

Bei einer Gewerbebefragung im Frühjahr des Jahres 1992 wurden 380 Gewerbebetriebe unterschiedlichster Größe und Branche im Untersuchungsbereich festgestellt. Obwohl jeder Teil des Untersuchungsbereiches einen deutlichen Gewerbebesatz hatte, waren es in den Blöcken 13, 14, 19 und 21 überdurchschnittlich viele Betriebe.

Die Brandenburger Straße, die Friedrich-Ebert-Straße, die Lindenstraße, die Charlottenstraße und die Gutenbergstraße waren die gewerblichen Standortschwerpunkte. Die Fußgängerzone war Zentrum des Einzelhandels und damals schon, besonders im Platzbereich am Brandenburger Tor, Schwerpunkt der Gastronomie. Das Handwerk war in den die Brandenburger Straße kreuzenden Querstraßen anzutreffen. Dienstleistungsunternehmen folgten keinem deutlichen räumlichen Schwerpunkt. Sie verteilten sich relativ gleichmäßig über das Untersuchungsgebiet.

Das Branchenspektrum der 380 nachgewiesenen Betriebe wurde von Handelseinrichtungen dominiert, was der Fußgängerzone und der hohen Zentralität des Bereiches zuzurechnen ist. 27 % der Betriebe gehörten in die Kategorie der Dienstleistungen (Banken, Versicherungen, freie Berufe, Ärzte etc.). Die dritte große Branchengruppe bildete das Handwerk, das mit 20 % der Betriebe noch in erstaunlich großer Zahl in der Zweiten Barocken Stadterweiterung ansässig war. Die Zukunftsperspektive dieser Gruppe musste schon damals durch verschiedene Faktoren als bedroht angesehen werden. Die Mietsteigerungen wirkten sich aufgrund des relativ hohen Flächenanspruchs im Verhältnis zum Umsatz besonders negativ aus.

34
Leerstehender Laden
Lindenstraße 2
2.11.1990

35
Leerstehender Laden
Lindenstraße 12
2.11.1990



Betriebserweiterungen waren auf den engen Grundstücken und in der Nutzungsmischung mit dem Wohnen nur schwer zu realisieren. Die eingeschränkte Verkehrserschließung (Fahrten, Lieferungen, Stellplätze) wirkte sich direkt kostensteigernd aus.

Gering war der Anteil gastronomischer Betriebe. Er lag lediglich bei 7 %. Beherbergungsbetriebe fehlten vollständig. Einen gleich großen Anteil hatten Verwaltungseinrichtungen im Gebiet. Die Betriebsgrößen schwankten außerordentlich stark, sowohl was die Beschäftigtenzahlen betraf als auch in der Größe der Betriebsflächen. Der durchschnittliche Betrieb beschäftigte etwa 5 Personen. Vier Betriebe beschäftigten mehr als 100 Angestellte.

Die Spannweite der Betriebsflächen reichte von 9,5 m² bis 11.418 m². Die durchschnittliche Betriebsgröße lag wegen einiger Großbetriebe bei etwa 250 m². Die überwiegende Zahl der Betriebe war jedoch kleiner als 100 m².

Die Gewerbemieten schwankten zwischen 1,- DM/m² und 143,- DM/m². Im Durchschnitt lagen sie zum Untersuchungszeitraum im Frühjahr 1992 schon über 20,- DM/m². Die höchsten Gewerbemieten wurden von Privateigentümern und von der Treuhandanstalt erhoben. Spitzenwerte über 50,- DM/m² konnten nur von wenigen Handelsunternehmen erwirtschaftet werden. Die extremen Mietsteigerungen der Anfangszeit führten zu Verdrängungen von Betrieben und zur Einengung des Branchenspektrums.

Ebenso stark wie die verlangten Mieten schwankte die Laufzeit der Mietverträge. Damit fehlte eine wichtige Absicherung für notwendige Investitionen der Gewerbetreibenden. Während Gewerbemietverträge, die noch zu DDR-Zeiten abgeschlossen

worden waren, günstige Miethöhen und unbegrenzte Laufzeiten hatten, wurden zur Untersuchungszeit im Frühjahr 1992 überwiegend Mietverträge mit Laufzeiten von 5 oder 10 Jahren abgeschlossen. Bemerkenswert war die Praxis der GeWoBa, mittel- und langfristige Gewerbemietverträge unterhalb der üblichen privaten Mietforderungen abzuschließen. 30 % aller Betriebsinhaber wusste um Restitutionsansprüche auf dem Standort seines Betriebes. Die hierdurch bedingten Investitionshemmnisse lassen sich im Detail nur schwer darstellen. Sie bewirkten grundsätzlich eine enorme Verzögerung aller Vorgänge und verhinderten wichtige standortbezogene städtebauliche Erneuerungen. Später wurde bundesweit das Investitionsvorranggesetz (InvorG) erlassen, um den Nutzern den Erwerb und langfristige Mietverträge und damit Sicherheit für die gewerblichen Einrichtungen zu ermöglichen (vgl. Kapitel 3.16). Die notwendigen Investitionen erfolgten nach aufwendigem Prüfverfahren.

Im Vergleich der gewerblich genutzten Fläche mit der gesamten Nutzfläche, betrug der Nutzungsanteil der Gewerbeflächen Anfang 1992 in der Zweiten Barocken Stadterweiterung bereits 44 %. Nur eine Steuerung der Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen, konnte die Ausgewogenheit sämtlicher Nutzer in der Innenstadt gewährleisten.

Für den Steuerungsprozess der Sanierung war das Sanierungsziel der Nutzungsmischung auf der Parzelle von Anfang an wesentliche Grundlage und Orientierung. In diesem Sinne waren alle Optionen für ein Grundstück auszuloten.

2.5 Die Umgestaltung der Innenstadt in den Jahren vor 1990

Nach dem Konsens der Nachkriegsjahre zum Wiederaufbau der Ruinen und den im gesamtdeutschen Maßstab vorbildlichen Ergebnissen der Sanierung und des Neubaus in der Wilhelm-Staab-Straße, der Yorckstraße und der Spornstraße wurde mit der Propagierung des industriellen Wohnungsbaus zur Errichtung „einer entwickelten sozialistischen Gesellschaft“ am Ende der 1950er-Jahre dieser Entwicklung durch die SED-Parteiführung ein Schlusspunkt gesetzt. Die Montagebauweise wurde „zum technisch-ideologischen Dogma erhoben“. Damit „war das Ende der historischen Stadtarchitektur ...angesagt... Im Gebiet der barocken Innenstadt wurde in den Jahren von 1957 bis 1975 nicht ein einziges unter Denkmalschutz stehendes Wohnhaus modernisiert, rekonstruiert oder sogar restauriert.“¹⁷ Die städtebaulichen Vorstellungen aus dem Wettbewerb von 1966 zu Abriss und Neubebauung mit Hochhaus-scheiben gelangten aus finanziellen Gründen nicht zur Ausführung.

Die Bestandswohnungen wurden gebraucht. Am 19.7.1975 wurde in der ehemaligen DDR ein Denkmalschutzgesetz verabschiedet. Es hatte wesentliche außenpolitische Bedeutung und Signalwirkung bezüglich des Anliegens der DDR um internationale Anerkennung. Es wurde zudem möglich, „weil die Rahmenbedingungen durch die internationale Entwicklung in der Denkmalpflege günstig waren und weil sich bei der Partei- und Staatsführung offenbar die Erkenntnis durchgesetzt hatte, daß die Geschichtlichkeit der Kulturlandschaften im Osten Deutschlands große Bedeutung für die Herausbildung von Heimatgefühl der DDR-Bürger als Voraussetzung zur engeren Bindung an ihre unmittelbare Lebensumwelt hat.“¹⁸ Dieses Umdenken zeigte sich für Potsdam in folgenden Entwicklungen. Schon im gleichen Jahr wurde begonnen, die Klement-Gottwald-Straße (heute Brandenburger Straße) zu „rekonstruieren“ und zur Einkaufs- und Fußgängerzone umzugestalten. Der damalige Wortgebrauch „Rekonstruktion“ war ein weitgefasster Begriff, der sowohl Rebarockisierung und Sanierung im heutigen Sinne als auch städtebauliche Ergänzung durch Neubau bezeichnete.



36
Blick in die
Klement-Gottwald-Straße
(heute Brandenburger Straße)
1977

Nicht für die Öffentlichkeit bestimmt war der parallel zur Einführung des Denkmalschutzgesetzes bereits 1976 mit dem Institut für Denkmalpflege Berlin verabredete Flächenabriss in der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Auf Initiative der Oberbürgermeisterin und des Stadtarchitekten wurden ganze Straßenzüge wegen fehlender „volkswirtschaftlicher Möglichkeiten“ aufgegeben und für einen Ersatzneubau bestimmt. Der Generalkonservator der DDR stimmte dem zu. Der Plan¹⁹ ist auf Seite 34 abgebildet.

Von der Nutzung her sollte das Gebiet zwischen Klement-Gottwald-Straße (heute Brandenburger Straße) und Hegelallee seinen Charakter als „Wohngebiet im Zentrum der Stadt“ sowie als „Arbeitsstättengebiet“ mit Handels- und Verwaltungseinrichtungen, mit Dienstleistungs- und mit „nicht störenden handwerklichen Produktionsbetrieben“ behalten. Die Häuser in den Seitenstraßen wurden der „Übergangszone zwischen Zentrum und Wohngebiet“ zugeordnet. Ihre Erdgeschosse sollten „gesellschaftliche Einrichtungen“²⁰ aufnehmen. Geplant war zudem die gezielte Ansiedelung nicht störender Handwerksbetriebe und von Einrichtungen, die der Quartiersversorgung dienen. In den meisten Häusern sollten Wohnen und Handwerk gemischt werden. Zur Erreichung wirtschaftlich nutzbarer Räume wurden parzellenübergreifende Einheiten geplant. In der Brandenburger Straße wurden Wohnungen zugunsten gewerblicher Flächen aufgegeben.

Im Einzelnen wurden Überformungen aus nachbarocker Zeit entfernt. Dazu gehörten die Abstockung auf zwei Geschosse, die Rebarockisierung mit neuen Zwerchhäusern, das Öffnen der Brandgassen sowie der Rückbau von Fenster- und Türöffnungen. Abbrüche von Vorderhäusern wurden durch die fehlende Instandhaltung unvermeidlich. Die aus der staatlichen Baupolitik resultierende Vernachlässigung der Baugewerke, ständiger Materialmangel und fehlende finanzielle Mittel für die sogenannte „Rekonstruktion“ bildeten den Hintergrund für diese Entwicklung. Zudem orientierte die Baupolitik auf Ersatzbauten in Montagebauweise, nicht auf Instandhaltung. Der Verfall ging schneller voran als die Rekonstruktion. Eine Strategie des Verkaufs der Häuser wie im Holländischen Viertel wurde auf Grund der Größe der traufständigen Häuser nicht verfolgt.

37
Blick durch das
Brandenburger Tor auf die
1976 wiederhergestellten
Zwerchhäuser
2008
38
Die Brandenburger Straße
1985



1982 legte das „Büro beim Stadtarchitekten“ Leitlinien für die Umgestaltung der Innenstadt vor. Der Grundsatz der Leitlinienplanung war vielversprechend. „Der kulturhistorische Wert der Potsdamer Innenstadt lässt sich prinzipiell nur bewahren, wenn die vorhandene Baustruktur und Gestalt erhalten, Abrisse nur gemäß der denkmalpflegerischen Zielstellung vorgenommen und an diesen Standorten Ersatzneubauten in angepasster Form eingeordnet werden.“ Diese positive Hinwendung zum innerstädtischen Erhalt und Bauen ist zu würdigen, jedoch fehlten dafür die materiellen Voraussetzungen und handwerkliche Qualifikationen und Kapazitäten. Dieser Text enthielt jedoch auch die Option, Ersatzneubauten in der Zweiten Barocken Stadterweiterung zu errichten soweit der Aufwand für den Erhalt nicht umsetzbar war.

Diese grundsätzliche Maßgabe war eine landesweite Entwicklung in der DDR, da die Häuser der Altstädte ohne die notwendige Instandhaltung zunehmend verfielen. Mit staatlichen Vorgaben wurden die politischen Ziele umgesetzt. Die „Grundlage [...] bildeten die vom Politbüro des Zentralkomitees der SED und vom Ministerrat der DDR im Mai 1982 beschlossenen Grundsätze für die sozialistische Entwicklung von Städtebau und Architektur in der DDR und die [...] gegebene Orientierung auf die Beschleunigung des Überganges zum innerstädtischen Bauen.“²¹ Der Verlust der Berufsgruppe der Bauhandwerker wirkte sich verheerend aus. Ein Umlenken war nicht mehr möglich – da die Fachkenntnisse verloren gegangen waren und die aufgebauten staatlich verordneten Betriebsstrukturen nicht zu den kleinteiligen Baustrukturen der Altstädte passten. Die Parteiführung merkte zu spät, dass die Entscheidung zur völligen Vernachlässigung der vorhandenen Bausubstanz des ganzen Landes nicht umkehrbar war. Sie bedauerte es nicht einmal. Während man in den 1960er-Jahren diesen Widerspruch als Chance verstand, den alten Städten ein neues Bild



39
Gutenbergstraße Süd Abriss
1982

40
Gutenbergstraße Süd
1983

41
Gutenbergstraße Süd Neubau
1983





des Wohnungsbauprogramms in seiner Einheit von Neubau, Erhaltung und Modernisierung besteht bekanntlich darin, die wachsenden Bauaufgaben mit sinkendem Aufwand an Material, Energie, Transportleistungen und finanziellen Mitteln bei Gewährleistung höchster sozialer Wirksamkeit durchzuführen.“²²

Da gesamtstaatlich seit den 1960er-Jahren ausschließlich die Montagebauweise gefördert wurde, waren keine handwerklichen Strukturen für die Instandhaltung mehr vorhanden. Die Folge war eine DDR-weite Vorgabe zur Errichtung von „Ersatzneubauten“ in den historischen Altstädten. Auch die Ersatzneubauten in der Zweiten Barocken Stadterweiterung in Potsdam sollten in einem üblichen Montagesystem errichtet werden. Dafür kam in den 1980er-Jahren im Bezirk Potsdam ein kleinteiliges System der Blockbauweise, das eine Anpassung an die historische Situation ermöglichte, zur Anwendung. Das System wurde als 1,1-t- oder als 1,1-Mp-Bauweise bzw. entsprechend der gerade üblichen Maßeinheiten als 11-kN-Bauweise bezeichnet.²³

zu verordnen, reagierte man in den 1980er-Jahren fortschreitend nur noch auf den Mangel. Die staatliche Vorgabe war wie folgt formuliert: „Ein Hauptproblem bei der weiteren Durchführung

42
Dortustraße West
für den Abriss vorbereitet
1989

43
Fundamente des Neubaus
in der Jägerstraße mit Blick
auf den Karstadtblock.
Erhalten bleibt nur das
Straßenpflaster
1989





44
Hofseite des ersten
Ersatzneubaus in der
Gutenbergstraße 2-6
1989

Für die Ersatzneubauten in Potsdam war die Einführung der 1,1 t-Bauweise bereits am 3.7.1981 beschlossen worden.

Der Stadtarchitekt Werner Berg rechtfertigte das Vorgehen. „Wichtige Altstadtbereiche wie das Gebiet der II. Stadterweiterung [...] bedürfen noch einer umfassenden Rekonstruktion und damit einer sozialpolitischen, wie städtebaulicharchitektonischen Aufwertung.“ In diesem Fall konnte „Rekonstruktion“ auch Abriss bedeuten. Er ließ keinen Zweifel daran, dass der „Ersatz für nicht erhaltenswürdige Substanz [...] die Formensprache industriellen Bauens“²⁴ sprechen müsste. Damit wurden zum Teil „in (...) geschlossen überlieferten Altstadtquartiere Ersatzneubauten in Montagebauweise von teilweise grotesker Gestaltung eingefügt.“²⁵

Der erste Abschnitt dieser Bauweise liegt im westlichen Teil der Gutenbergstraße. Dazu wurden zwei ganze Blockseiten abgerissen. Ein unterschiedlicher Umgang mit den Einzelhäusern entsprechend der verschiedenen Bauzustände wurde nicht gemacht. Der Abriss ganzer Blockseiten wurde sogar denkmalpflegerisch und städtebaulich begründet.

„... im Bereich nicht mehr erhaltenswürdiger Substanz ...“ sei „... durch Schaffung einheitlicher [Neubau] Straßenfronten die städtebauliche Charakteristik des durch Typenbauten gekennzeichneten Stadtbildes als zentrales städtebauliches Denkmal in seiner Einheit zu erhalten.“²⁶

Die neuen Bauten sollten einen Bezug auf die historische Bebauung nehmen. Die städtebaulichen Ziele von Abriss und Neubau wurden als Erhalt des Denkmals interpretiert. Diese Formulierung ist eine Irreführung, da die historische Bausubstanz nicht erhalten wurde. Faktisch handelte es sich um einen großflächigen Kahlschlag, der die Spuren der Geschichte auslöschte. Das Ergebnis war Neubau.

Die Kritik der Wendezeit richtete sich auf die ausgeübte Abrisspraxis der barocken Vorderhäuser. Die Ersatzneubauten müssen sich heute dem Vergleich mit den sanierten historischen Gebäuden stellen. Mit den Möglichkeiten einer Montagebauweise, die für die „Grüne Wiese“ entwickelt worden war, ist das Ergebnis in der Potsdamer Innenstadt durchaus beachtenswert.

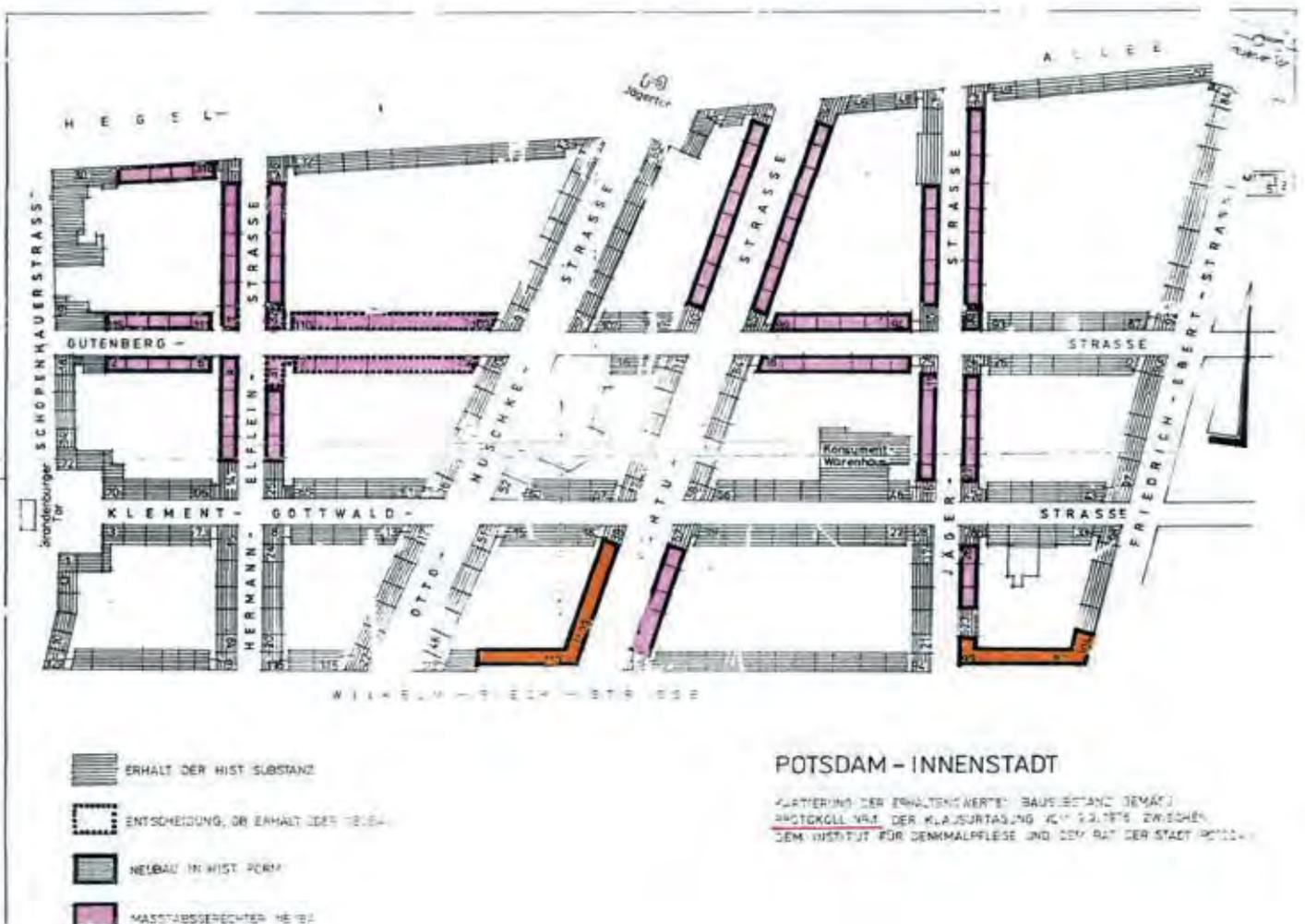
Die Gebäude nehmen die Trauflinie und die Firsthöhe der barocken Gebäude auf. Aber um die Straßenfassade auszubilden, war eine große Zahl an Sonderelementen erforderlich. Die Fensterelemente erfüllten die damalige Norm zur Wärmedämmung nicht. Balkone wurden eingespart und die Wärmeversorgung erfolgte mit Kohleöfen. Nur Küche und Bad erhielten Gasbrenner. Ein Zimmer war nur mittelbar an eine Kachelofenluflheizung angeschlossen. Diese Maßnahmen sollten die Gebäude im Preis-Vergleich zu den Gebäuden auf der grünen Wiese rentabel darstellen. Die Kosten für Abriss, Erschließung und Außenanlagen wurden bei diesem Vergleich ausgeblendet.

In der Folgezeit wurden die Gebäude mit einer aus Gasbeton gemauerten Straßenfassade erbaut. Damit ließ sich die Elementanzahl auf zwei Segmente erheblich verringern und ermöglichte eine verbesserte städtebauliche Einordnung. Die Norm zur Wär-

medämmung ließ sich damit erfüllen. Sogar „Funktionsunterlagerungen“²⁷ wie in der Jägerstraße wurden realisiert. Schließlich zeigen sich die Gebäude eher auf der Rückseite mit einer ehrlichen Fassade. Der Straßenbereich hat auch durch das Hochparterre eine abweisende Wirkung. Heute sind die meisten dieser Häuser reine Wohngebäude. Die Vielseitigkeit der Nutzung der historischen Häuser fehlt ihnen. Sie tragen heute allerdings zur Stabilisierung des Wohnens in der Innenstadt maßgeblich bei.

Bei der energetischen Sanierung nach der Jahrtausendwende wurde insbesondere bei den ersten Gebäuden in der Gutenbergstraße straßenseitig auf eine Aufputzdämmung verzichtet, um den Montagecharakter der Häuser nicht zu verdecken. Dazu gehört in diesem Abschnitt der Gutenbergstraße auch der Erhalt der Betonstraße und des Betongehwegpflasters. Das Fugenbild des Betons ist gleichzeitig die Parkordnung.

45
Festlegung für den
maßstabgerechten
Neubau 1976,
Plan der Klausurtagung
vom 9.3.1976



2.6 Die Abrisse in den 1980er-Jahren und der Stadtverordnetenbeschluss zum „Abrissstopp“ 1989

Durch die fehlende Instandsetzung über mehr als dreißig Jahre waren die einfach gebauten Häuser der Zweiten Barocken Stadterweiterung in der Mitte der 1970-er Jahre zu einem großen Teil in einem sehr schlechten Bauzustand. Reparaturen konnten nicht in dem nötigen Maße erfolgen, da zum Teil das Material nicht vorhanden war. Handwerker waren über Jahrzehnte nicht mehr ausgebildet worden. Den Eigentümern fehlten die finanziellen und materiellen Mittel für Substanzsicherung oder sogar Sanierung. Ganze Häuserzeilen verfielen, weil keine Instandsetzung mehr erfolgte. Die Öffentlichkeit wurde nicht darüber informiert, was mit dem Institut für Denkmalpflege (Berlin) und dem Rat der Stadt Potsdam am 5.2.1976 bereits abgestimmt war.

- „1. Das Gebiet der 2. Stadterweiterung zwischen ... wird
- in seiner Struktur und im Stadtgrundriß
 - im Maßstab
 - unter Erhaltung historischer Substanz im Rahmen der volkswirtschaftlichen Möglichkeiten gestaltet.“²⁸

Anschließend fand am 9.3.1976 eine „Klausurtagung“ statt, welche Bereiche für Abriss und Neubau in der Zweiten Barocken Stadterweiterung festlegte. Ganze Stadtbereiche in der Hermann-Elflein-Straße, Gutenbergstraße und Jägerstraße sollten für den innerstädtischen Ersatzneubau abgerissen werden. Insgesamt wurden für mehr als fünfzehn vollständige Blockseiten Abriss und Neubau geplant. Der beigefügte Plan der „Klausurtagung“ wird hiermit erstmals veröffentlicht.



46, 47, 48, 49
Abriss Jägerstraße 9
am 16.8.1988

Mit dieser Zielstellung sollte großflächig Platz für die Montagebauweise geschaffen werden, die für die Innenstadt typische Einzelparzellenstruktur nicht geeignet war. Dabei waren die Häuser, der zum Abriss vorgesehenen Blockseiten durchaus in verschiedenem gutem Zustand. Ganze Häuserzeilen wie in der Hermann-Elflein-Straße und der Dortustraße wurden egal ob für den Abriss oder die Sanierung leer gezogen. Meist standen sie über mehrere Jahre leer. So zeigte die ganze Innenstadt bis auf die Brandenburger Straße und einzelne Sanierungs- und Neubauseln einen verlassen und unwirtschaftlichen Anblick, der den Eindruck verstärkte, dass hier nichts mehr zu retten sei. Mit der Dauer verschlechterte sich die Bausubstanz und somit konnte perspektivisch die schlechtere Bauzustandsstufe attestiert werden. Auch der Abriss der Häuser in der Jägerstraße nördlich der Gutenbergstraße war 1988 bereits vorbereitet. In der Beschlussvorlage dazu, die unter „nur für den Dienstgebrauch“ keinem Bürger zugänglich war, wurde die „Begründung der volkswirtschaftlichen Notwendigkeit und gesellschaftspolitischen Zielstellung“ mit wenigen Sätzen formuliert. „Als Präzisierung besteht

zwischen dem Rat der Stadt und der Denkmalpflege grundsätzliche Übereinstimmung, daß die Jägerstraße zwischen Hegelallee und Gutenbergstraße nicht rekonstruktionswürdig ist. Bis auf wenige erhaltenswürdige Objekte [zwei Häuser] ist Zeilenabbruch geplant. Der Neubau der Häuser 33 und 34 erfolgt in 1,1 t-Bauweise mit einer FU [Funktionsunterlagerung], das Haus Nr. 35 ist instanzzusetzen; die anschließenden Häuser Nr. 36 – 41 werden in der Bauweise WBS 70 (1) errichtet.“²⁹ Hier sollten also sogar noch zwei verschiedene Montagebauweisen in einer Blockseite realisiert werden.

Der Abbruch der Häuser 33 und 34 erfolgte im zweiten Quartal 1989. Der Abriss der weiteren Zeile war im ersten Halbjahr 1990 vorgesehen. Er wurde durch die Wende verhindert. Der Hauptkonservator am Institut für Denkmalpflege, Arbeitsstelle Berlin, fand lobende Worte in seiner Stellungnahme vom 12.2.1987. „Der Standort geplanter Neubauten in angepaßter Bauweise findet die Zustimmung des Instituts für Denkmalpflege, Arbeitsstelle Berlin. ... Mit der vorgelegten Bebauungskonzeption erfüllt der Rat der Stadt Potsdam seine kulturpolitischen

50
Abriss in der Dortustraße
(von Norden)
1989



Aufgaben bei der Erhaltung des historischen Erbes und trägt zur Aufwertung des historischen Stadtzentrums entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung bei.“³⁰ „Ohne die Wende wäre diese Baumaßnahme ... nur der Auftakt für weiteren Abriß historischer Substanz geworden. So sah z.B. der 1989 angedachte 5-Jahresplan 1991 bis 1995 ca. 4.500-5.000 Neubauwohnungen im innerstädtischen Bereich Potsdams vor, was bedeutet hätte, etwa die gleiche Anzahl Wohnungen vorher abzureißen.“³¹ Dennoch wurde der Plan nicht in stringenter Konsequenz bis 1989 umgesetzt und war auch nicht die Grundlage des Handelns. Einzelne Häuser wurden sogar innerhalb der zum Abriß vorgesehenen Blockseiten erhalten und saniert.

Die Informationen zu Planungen waren für die Öffentlichkeit spärlich. Das Wort Abriss war aus dem offiziellen Sprachgebrauch ausgeschlossen. Im Oktober 1988 erschien in den Potsdamer Neuesten Nachrichten unter der Rubrik „Links und rechts der Langen Brücke“ ein Hinweis auf Wohnungsneubau unter Angabe der Hausnummern. „... so sollen ab 1990 in der Dortustraße 66-73 und 4 bis 9 durch das WBK 112 neue

Wohnungen entstehen.“³² Dass dazu vorerst vierzehn zum Teil bewohnte barocke Typenhäuser abgerissen werden mussten, war nicht Gegenstand der Information. Der Höhepunkt der Berichterstattung gipfelte in der Schlagzeile „Rekonstruktion und Neubau dienen dem Bewahren historischer Züge“.³³ Nicht nur die Formulierung, auch die Verwendung des Wortes Rekonstruktion in einem Artikel, der nur vom Neubau in Montagebauweise handelt, war typisch für die Berichterstattung. Das Modell dazu wurde nie öffentlich ausgestellt.³⁴ In der Abbildung Nr. 52 zeigt sich die Hinwendung zur modifizierten WBS-70 Bauweise, die eine Erhöhung der Geschossigkeit vorsieht und mit der undifferenzierten Höhenentwicklung das historische Bauensemble gefährdet - auch wenn damit eine höhere Anzahl von Wohnungen hätte realisiert werden können. Unter der Überschrift „Fällarbeiten in der Dortustraße“ berichteten die Brandenburgischen Neuesten Nachrichten im April 1989: „Die zu fällenden Bäume sind entweder krank oder müssen aus bautechnologischen Gründen entfernt werden. Der starke Rückschnitt der anderen Bäume ist wegen der nötigen Baufreiheit erforderlich.“³⁵

51
Kahle Fläche zwischen Gutenberg- und Dortustraße nach dem Abriss der Ostseite der Dortustraße 1989



Ein Hinweis auf die vorgesehenen Abrissarbeiten erfolgte nicht. Im August 1989 wurde die östliche Seite der Dortustraße zwischen Hegelallee und Gutenbergstraße abgerissen. Noch am 26. Juli hatten mutige Potsdamer eine Gedenktafel für Theodor Storm am Haus Nr. 68 (damals Waisenstraße 68) angebracht. Die Dichter hatte dort von 1854 – 1856 gewohnt. Mit solchen Maßnahmen aber war der Abriss nicht mehr zu verhindern. Diese Praxis rief Bürgerinitiativen auf den Plan, die sich mit den Vorgängen beschäftigten und neue Wege einforderten für eine Denkmalpflege, die den Namen auch verdiente. Bei den immer zahlreicher werdenden Eingaben wurde nicht nach den Ursachen, „sondern nach den Personen gefragt [...], die dahinter stecken könnten.“ Vermeintlich standen „nur einige wenige Unbelehrbare“³⁶ dem sozialistischen Aufbauwerk störend gegenüber. Zwei mutige Potsdamer erstellten anonym eine Ausstellung zu Bedeutung und Verfall der Zweiten Barocken Stadt-

erweiterung mit Aussagen und Fotos, die nicht durch die Zensur gekommen wären. Die Ausstellung von Michael Zajons und Michael Heinroth wurde vom 10. September bis zum 8. Oktober 1989 in der Nikolaikirche mit großer Resonanz gezeigt.³⁷ Als Antwort auf die Abrisse in der Dortustraße wurde in der Stadtverordnetenversammlung im Oktober 1989 von den Bürgerinitiativen erst ein vorläufiger, dann im November ein endgültiger Abriss- und Baustopp erwirkt. Wohlbemerkt sollten nicht nur der Abriss, sondern auch die Ersatzneubauten in Montagebauweise verhindert werden. Schon vor der Verkündigung des Abrisstops wurden geeignete leerstehende Häuser besetzt. Das war bei dem schlechten Zustand der Häuser auch eine Art von Sicherung, da die Bewohner nach den undichten Stellen im Dach schauten und die Häuser vor weiterem Vandalismus bewahrten. Bis zur gezielten Erneuerung sollten immerhin noch mindestens drei Jahre vergehen.

52
Modell Dortustraße Nord
von Westen
1.9.1989



2.7 Die neuen Wege zur Erhaltung der Zweiten Barocken Stadterweiterung

Im politischen Umbruch bildete sich im Sommer 1989 eine sogenannte „Arbeitsgruppe Innenstadt“ als Fachforum, an dem Bürgerinitiativen und Stadtverwaltung gleichberechtigt teilnahmen. Das war ein „runder Tisch“ noch bevor dieser Name sprichwörtlich wurde. Die Arbeitsgruppe beriet über die Sanierungspraxis und die Bürgerinitiativen forderten einen neuen Umgang mit der historischen Stadt. Sie forderten den Erhalt der denkmalgeschützten historischen Gebäude. Nach mehreren Beratungen im Oktober und einer Zusammenkunft des 1. Sekretärs der SED-Kreisleitung mit der Bürgerinitiative ARGUS am 25.10.1989 im damaligen Kulturhaus „Bernhard Kellermann“ in der Mangerstraße kam die Stadtverordnetenversammlung der wichtigsten Forderung der Bürgerinitiativen nach und beschloss am 1.11.1989 den Abrisstopp für die historischen Häuser der Innenstadt. Gleichzeitig wurde auch ein Baustopp für die Ersatzneubauten beschlossen. In der Arbeitsgruppe ging es nun vorrangig um die Sicherung der Gebäude. „Endlich sollte das Prinzip ein Ende haben, die Häuser leerzuziehen, sie der Witterung zu überlassen, nach ihrem Verfall den Denkmalstatus aufzuheben und sie schließlich zum Abriss freizugeben.“³⁸

Unterstützt von dem Kreuzberger Sanierungsträger S.T.E.R.N. wurde am 16.12.1989 eine erste Aktion zur Winterfestmachung leerstehender Häuser im Gebiet der Potsdamer Innenstadt durchgeführt. Dazu waren zusätzliche Genehmigungen einzuholen, damit die Westberliner Helfer mit Material und Werkzeug (Bohrmaschinen durften eigentlich nicht eingeführt werden!) in die DDR einreisen konnten. Die Maßnahme war sehr wichtig, weil alle so gesicherten Häuser selbst Werbung für eine andere Stadterneuerung waren. Zu der Initiative wurde auch ein Plakat in der Stadt verteilt.



53

Flyer zur Ausstellung
„Suchet der Stadt Bestes“
1989

54

Dortustraße 8
1994

55

Gutenbergstraße 95
1990



56
Hausbesetzer vor dem
Haus Gutenbergstraße 106
1993



Anfang 1990 wurden aus dem „Reisezahlungsmittelfonds“ der Bundesregierung auf der Basis von DDR-Mark weitere Sicherungen einer großen Anzahl Häuser finanziert. Im gleichen Jahr überschlugen sich die Ereignisse, so dass an eine geordnete Bauvorbereitung nicht mehr zu denken war. Die unklare Eigentumsituation brachte alle Vorbereitungen zum Erliegen. Die Arbeit an mehr als zehn Gebäuden stockte wegen der fehlenden Anschlussfinanzierung. Durch die Währungsunion waren ja nicht nur die Schulden halbiert, sondern auch die Vermögen der Hauseigentümer. An fast allen städtischen Gebäuden wurden die Baumaßnahmen vorerst eingestellt.³⁹

Die „Arbeitsgruppe Innenstadt“ löste sich auf. Dabei war der Baustoppbeschluss mit Zielstellungen zum weiteren Verfahren verbunden gewesen. Danach sollten leerstehende Häuser

an private Nutzer vergeben werden. Die Hoffnung wurde auf die Initiative neuer Besitzer gesetzt, die mit den fast zinslosen Krediten der Eigenheimförderung die Stadt bei der Sanierung der Innenstadt entlasten konnten. Aus einer großen Zahl von Bewerbungen wurde durch die „Arbeitsgruppe Häusermarkt“ bis Ende Mai 1990 der Verkauf von ca. einem Dutzend Grundstücken vorbereitet.⁴⁰ Die Vorgänge blieben zum größten Teil in den veränderten Rechtssituationen stecken. Selbst bei geklärten Eigentumsverhältnissen musste in einigen Fällen jahrelang auf den Grundbucheintrag, der für einen Kredit erforderlich war, gewartet werden.⁴¹ Erst ab Februar 1991 konnten auf der Grundlage eines Baulückenkataloges⁴² etliche leere Grundstücke an private Bauherren vergeben werden. In der Zweiten Barocken Stadterweiterung betraf das unter anderem das Grundstück Spornstraße 6. Gleichzeitig wurde durch die neuen politisch



Verantwortlichen nach gangbaren Wegen in der Stadterneuerung gesucht. Zunächst galt als Vorgriff auf das Baugesetzbuch der Bundesrepublik die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) der DDR. Am 4.7.1990 forderte die im Mai gewählte neue Stadtverordnetenversammlung auf dieser Basis die Erarbeitung städtebaulicher Unterlagen für geplante Sanierungsgebiete. Die Ablösung des alten Baurechtes durch das übergeleitete Bau- und Planungsrecht der Bundesrepublik löste dringenden Handlungsbedarf aus, zumal es sich gezeigt hatte, dass inhaltlich wie formal ältere, gebietsbezogene Planungen nicht überleitungs-fähig waren. Als planungsrechtliche Bewertungsgrundlage war nun durch den Einigungsvertrag lediglich der § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben, wonach zu prüfen ist, ob ein Bauvorhaben sich nach verschiedenen Kriterien in die Umgebung einfügt. Mit dem Baugesetzbuch bestand jedoch die Möglichkeit Bauvorhaben und Grundstücksteilungen zurückzustellen, wenn zu erwarten war, dass diese Vorhaben den künftigen Sanierungszielen widersprechen bzw. diese erheblich er-

schweren. Dies galt also bereits ab dem „Beschluss der Vorbereitenden Untersuchungen“ nach dem Baugesetzbuch vom 12.9.1990 und war deshalb wichtig, weil bis zur förmlichen Festlegung der Zweiten Barocken Stadterweiterung als Sanierungsgebiet, verbunden mit der Formulierung der Sanierungsziele am 6.1.1993, nochmals mehr als zwei Jahre vergingen.

57
Plan der Bürgerinitiative Argus zum Erhalt der historischen Fünfachsenhäuser gegen die Abrisspläne der Stadtverwaltung November 1989



58
Winterfestmachung 1989

- 59
Plakat zur
Winterfestmachung
1989
- 60
Abriss der Häuser
Gutenbergstraße 100-102
1988
- 61
Gutenbergstraße
als Kriegsfilmkulisse
für den Film „Krücke“
Oktober 1990
- 62
Gutenbergstraße 100-102
mit Bank-Containern
1991



Die im August 1992 in Kraft getretene Satzung zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ gab der Stadt einen weitergehenden Genehmigungsvorbehalt für Abrissmaßnahmen, bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen sowie Neubauten. Damit ermöglichte die Erhaltungssatzung eine Einflussnahme auf die äußere Gestalt. Im Ergebnis der Erhebung der Sozialdaten wurde bei der Diskussion um den Beschluss der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für das Sanierungsgebiet zusätzlich der Genehmigungsvorbehalt zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ beschlossen. Damit konnte die Satzung auch auf die damalige Nutzungs- und Sozialstruktur wirken. Diese Satzung setzte ausdrücklich nicht nur die „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ fest. Denn die Gestalt der Stadt ist nur „das kostbare Gefäß für einen Inhalt, dessen Verteidigung von der Bewahrung der Stadtgestalt nicht zu trennen ist.

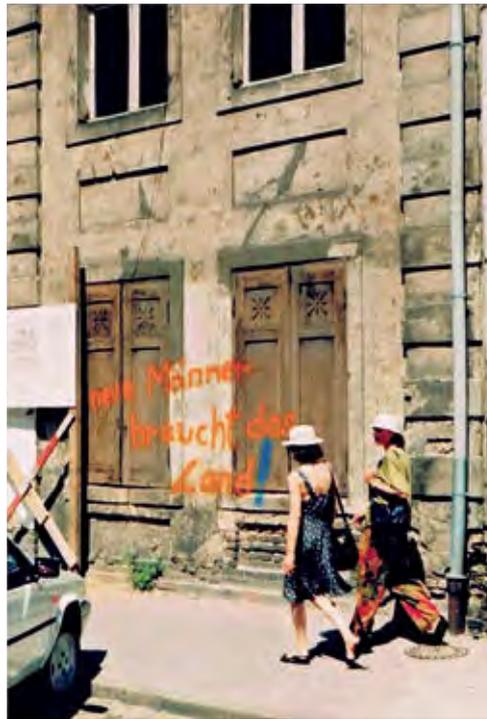
Wenn die wissenschaftliche denkmalpflegerische Inventarisierung die historische Gestalt der Stadt beschreibt, dann muss die Gesellschaft daran erinnert werden, dass hier gleichzeitig ein Inhalt mit gemeint ist, der in der Regel nicht als Bodensatz auf dem Grund des Gefäßes eingetrocknet ist, sondern das aktuelle Leben der Stadt auch in Zukunft prägen kann.“⁴³

Es war deshalb notwendig, auf der Basis breiter Öffentlichkeitsbeteiligung für städtebauliche Konzepte eine Rechtslage zu schaffen, die der komplizierten Entwicklungsaufgabe entsprach. Erst mit dem Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts konnte die Gemeinde ein aktiv Handelnder der Stadterneuerung werden.

Nach dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zu „Vorbereitenden Untersuchungen“ am 12.9.1990 und der förmlichen Festlegung der Zweiten Barocken Stadterweiterung

als Sanierungsgebiet am 6.1.1993 (Veröffentlichung der Satzung im Amtsblatt Nr. 5 der Landeshauptstadt Potsdam 19.5.1993) wurde die neue Sanierungspraxis angewandt. Auf der Grundlage der beschlossenen Sanierungsziele wurden Blockentwicklungskonzepte angefertigt und öffentlich diskutiert. Bauhistorische Gutachten, die Anwendung der Erhaltungssatzung sowie die Erarbeitung eines integrierten Verkehrskonzeptes (1991 bis 1995) führten zu Ergebnissen, die in die Weiterentwicklung und Konkretisierung der Sanierungsziele einfließen. Die Konkretisierung der Sanierungsziele wurde 2003 erarbeitet und durch die Stadtverordnetenversammlung am 5.5.2004 bestätigt.

Zur Einbindung der Bewohnerinteressen in den Sanierungsprozess wurde eine Sozialplanrichtlinie beschlossen. Für Bereiche, die abweichend von den allgemeinen Sanierungszielen entwickelt werden sollten, wie zum Beispiel der Kaufhausblock oder das studentische Zentrum in der Herrmann-Elflein-Straße, wurden mit Bebauungsplänen die städtebaulichen Ziele konkretisiert. Mit Ende der Sanierungsmaßnahme sind die Sanierungsziele zur Nutzungsmischung insbesondere die Höhe der Wohnanteile flächendeckend mit inkraftgesetzten Text-Bebauungsplänen gesichert.



63
Gutenbergstraße 93
1993

64
Gutenbergstraße 93
1988

65
Gutenbergstraße 93
Fachwerkhaus mit
massiver Fassade
sanier 2000

Das Gebiet war seit 1979 Bestandteil der zentralen Denkmalliste der DDR. Dieser rechtliche Schutz galt mit dem Einigungsvertrag bis zum Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg (BbgDSchG) im August 1991 weiter. Mit dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22.7.1991 wurde die Zweite Barocke Stadterweiterung als Denkmalschutzbereich übernommen.⁴⁴



2.8 Rückübertragungsansprüche und Eigentumsverhältnisse

Die Mehrzahl der Grundstücke⁴⁵ der Zweiten Barocken Stadterweiterung hatten zu Beginn der Sanierung keinen gesicherten Eigentümer. Damit fehlte für diese Grundstücke nicht nur der Handelnde, sondern jeglicher Kooperationspartner. Diese Blockade dauerte viele Jahre, bei einigen Häusern ein ganzes Jahrzehnt. Darüber hinaus bestand vielfach eine unübersichtliche Rechtslage durch die Einfügung des § 3a in das Vermögensrechtsänderungsgesetz und den Erlass des Investitionsvorranggesetzes. Das Gesetz schränkte den Rückgabeanspruch wieder zugunsten von Investitionen ein. Hier waren aber erhebliche juristische, ökonomische und städtebauliche Prüfungen notwendig, ehe nach diesem Handlungsstrang Investitionen vollzogen werden konnten.

Die Komplexität wird durch einige Zahlen deutlich: Nur 25 % der 408 Grundstücke im Untersuchungsgebiet waren in eindeutigem privaten Eigentum (Stand Oktober 1991). Kurz vor der Rückgabe standen die staatlich verwalteten Grundstücke, die 10 % des Bestandes ausmachten. Dagegen waren auf 55 % der Parzellen Restitutionsansprüche gestellt worden, die erst in den Folgejahren bearbeitet werden konnten. So stand eine hohe Zahl von Grundstücken für Erneuerungsmaßnahmen nicht zur Verfügung, da sie keinen unstrittigen Eigentümer hatten. Dadurch konnten auf Jahre keine Investitionen erfolgen. Gerade leerstehende Objekte waren einem weiteren Verfall preisgegeben, da aufgrund der Fülle der angemeldeten Ansprüche und der Spezifik jedes einzelnen Falles sowie einer unzureichen-

66
Gutenbergstraße 106-107
1995



den personellen Besetzung des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen mit einer Klärung erst nach längerer Zeit zu rechnen war. Hinzu kamen Widerspruchsverfahren, die weiteren zeitlichen Verzug bedeuteten. Das war die Folge der Grundsatzentscheidung im Einigungsvertrag zur Rückgabe der nach 1949 verstaatlichten Grundstücke und der äußerst langwierigen Bearbeitung der Restitutionsansprüche. Die Schwierigkeiten waren größer als das aus heutiger Sicht vorstellbar ist. So waren die Anspruchsteller in der Regel ja nicht die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer, sondern deren Erben, deren Zahl und Berechtigung erst geprüft werden mussten. Zu prüfen war auch die Frage der erhaltenen Entschädigung bei rückwirkend schwer einschätzbarer Wertermittlung.

Einige Enteignungsverfahren waren von der Rückgabe ausgeschlossen. In vielen Fällen gab es konkurrierende Ansprüche zum Beispiel der Claims Conference (Conference of Jewish Material Claims against Germany), die nach dem § 1 Abs. 6 (VermG) die Beweislast für verfolgungsbedingten Vermögensverlust ab dem 30.1.1933 nicht zu erbringen hatten. Nach dem Vermögensgesetz war die Bewirtschaftung der Häuser vom Verwalter der anspruchsbelasteten Gebäude ab dem 1.7.1994 gegenüber dem Berechtigten abzurechnen. Damit waren nur dann notwendige Reparaturen möglich, wenn diese durch Mieteinnahmen gedeckt waren. Langfristige Verträge bedurften der Zustimmung der Anspruchsteller.

67
Gutenbergstraße 22
1991



Insgesamt führte die Regelung Rückgabe vor Entschädigung keinesfalls zu der erhofften beschleunigten Investitionstätigkeit, da selbst nach geklärten Eigentumsverhältnissen in den seltensten Fällen die Sanierung durch die Alteigentümer erfolgte, sondern ein Weiterverkauf und die Sanierung durch Dritte. Der Grundstückswert erhöhte bei Weiterverkauf die Investitionskosten und erschwerte sozial verträgliche Ergebnisse.

Diese verfahrenere Situation wurde in vielen politischen Debatten bundesweit erörtert und führte am 14.7.1992 zum Beschluss des Investitionsvorangesetzes (InVorG). Damit sollten vermögensrechtliche Schwierigkeiten beseitigt und die Verfahren beschleunigt werden. Insbesondere war hier die Möglichkeit gegeben, Grundstücke für Investitionszwecke zu erwerben. Der Anspruchsteller musste gehört werden und konnte ebenfalls ein Angebot abgeben. Das Gesetz schränkte den Rückgabeanspruch wieder zugunsten von Investitionen ein. Auch hier waren erhebliche juristische, ökonomische und städtebauliche Prüfungen notwendig, bis nach diesem Handlungsstrang Investitionen vollzogen werden konnten.

Für die Sanierung der Altstädte in den neuen Bundesländern war wichtig, dass die Wiederherstellung nicht bewohnten oder nicht bewohnbaren Wohnraumes als Investitionsziel erstmals benannt wurde (§ 3 Abs.1 Nr. 2 InVorG). Das Gesetz schloss auch die Aufkäufer von Restitutionsansprüchen vom Verfahren aus, so dass diese als neuerliche Blockade aufgetretene Situation entschärft werden konnte.

Rechtsprobleme entstanden auch durch unklare Grundstücksgrenzen, fehlende Vermessungen und mangelhaft geführte Grundbücher. Für eine langfristige und erfolgreiche Durchführung der Sanierung sind unumstrittenes Eigentum und handlungsfähige Eigentümer notwendig. Der private Eigentümer ist der wichtigste Partner in der Stadterneuerung. So waren zum Beispiel die Banken nicht bereit, das Risiko einzugehen, ungeteilte Hofflächen zu beleihen. In der Innenstadt waren aber damals fast alle Grundstücke noch nicht vermessen. „Auf Grund der fehlenden Vermessungskapazitäten“⁴⁶ war dieses Problem nicht kurzfristig zu klären.

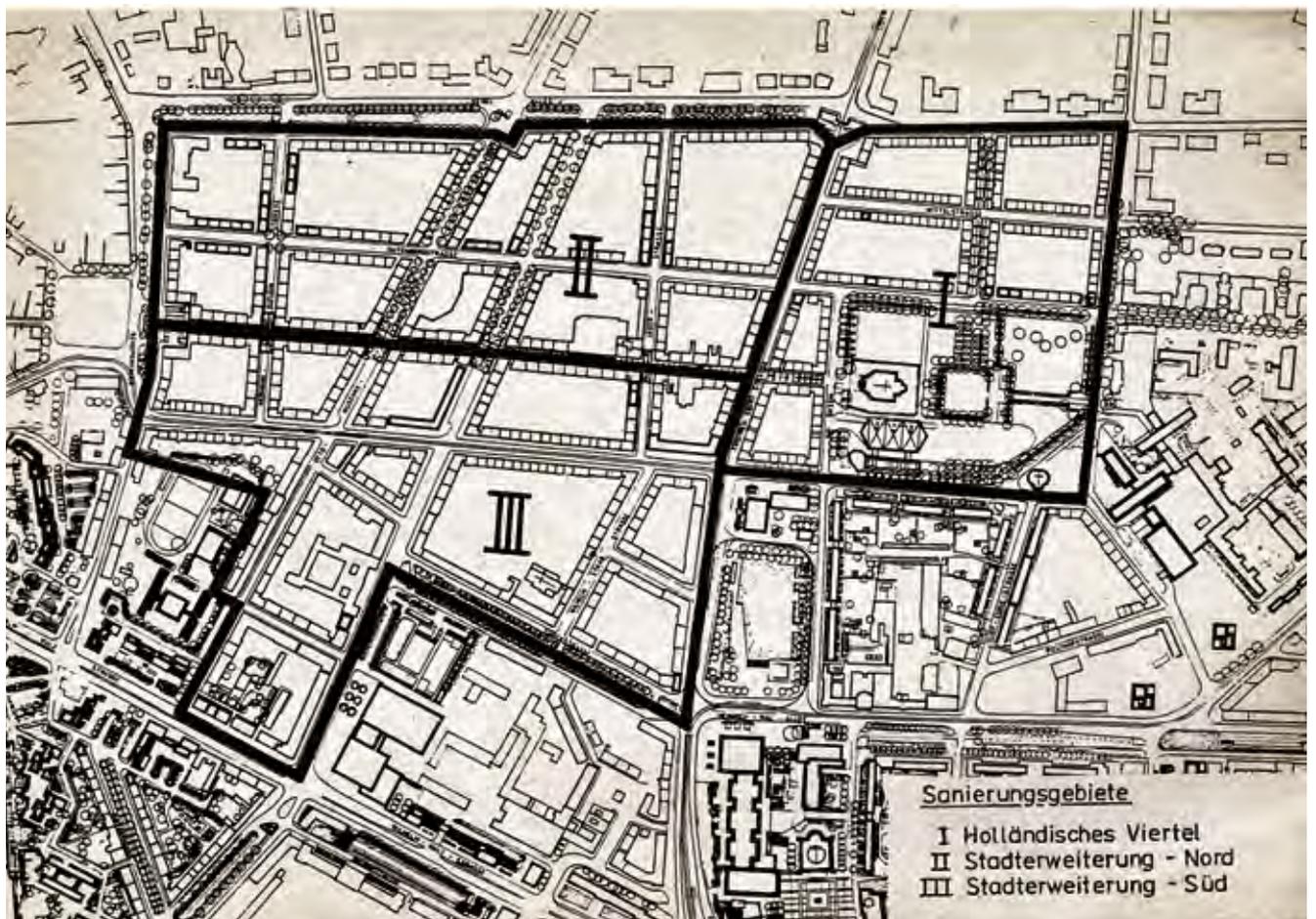
Von den im kommunalen Besitz befindlichen Grundstücken gingen etwa 10 % in das Treuhandvermögen des Sanierungsträgers über. Die Hälfte dieser Grundstücke wurde, entsprechend der städtischen Beschlüsse, mit Auflagen im Sinne der Sanierungsziele privatisiert. Das Ziel war es, preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten und mietgünstigen Gewerberaum für ansässige mittelständische Gewerbe langfristig zu sichern.⁴⁷

2.9 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

Mit Beschluss vom 12.9.1990 beauftragte die Stadtverordnetenversammlung Potsdam noch vor der Wiedervereinigung den Magistrat mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 des BauGB für drei Untersuchungsgebiete im Innenstadtbereich. Die Zweite Barocke Stadterweiterung war in eine nördliche und eine südliche Zone aufgeteilt. Eines der Gebiete war das Holländische Viertel. Die Veröffentlichung erfolgte in der Tagespresse, weil zu dieser Zeit noch kein Amtsblatt von der Stadt herausgegeben wurde. Anlass für die Vorbereitenden Untersuchungen waren die offensichtlichen städtebaulichen Missstände gemäß § 136 Abs. 2, Nr. 1

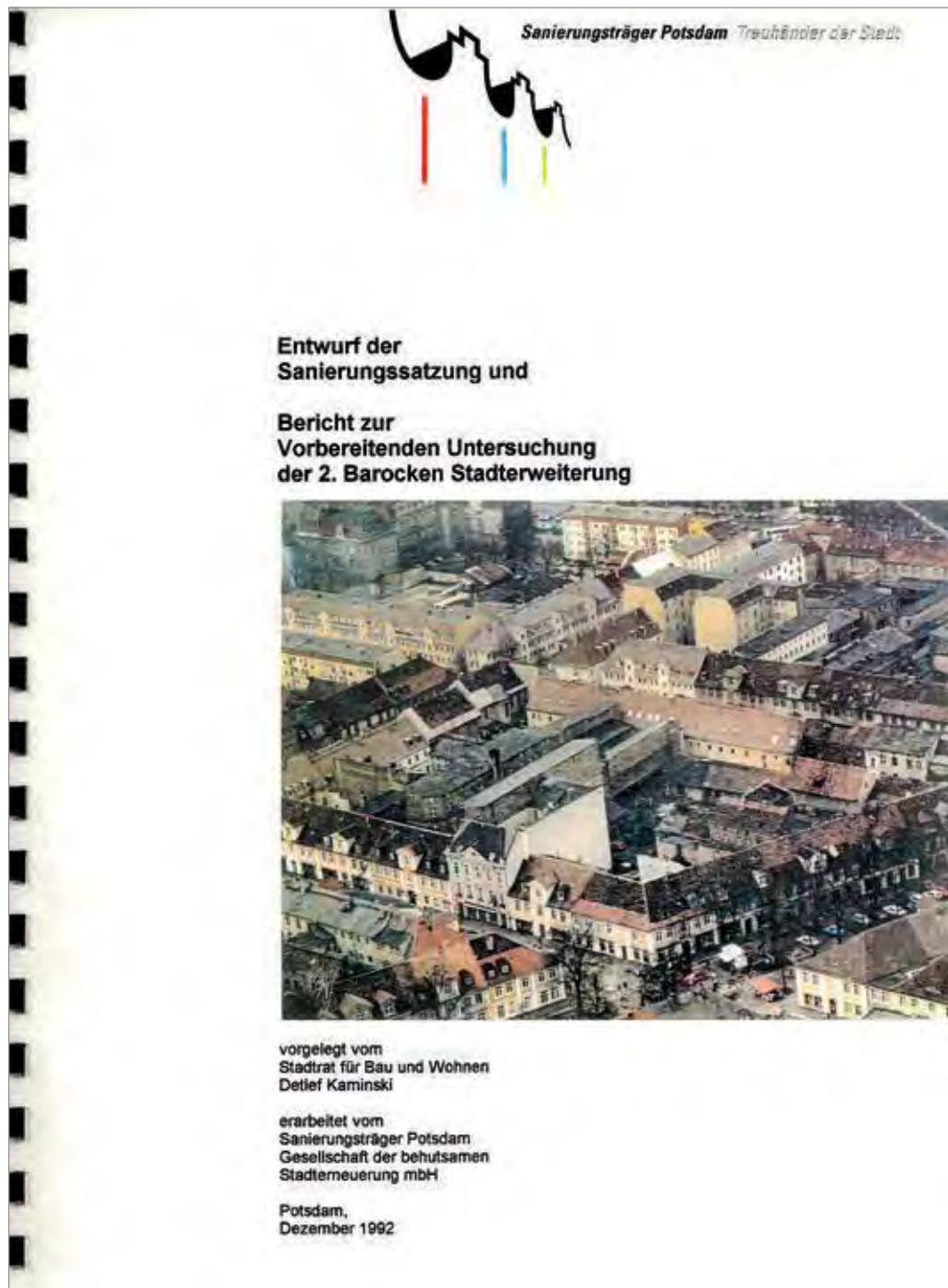
und Abs. 3 BauGB sowie die erheblichen Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 2, Nr. 2 BauGB. Im Zuge der Neustrukturierung der Verwaltung und der Zuständigkeitsregelungen fiel die Aufgabe der Stadterneuerung an die neu entstandene „Sanierungsverwaltungsstelle“ innerhalb des Dezernats „Bau und Wohnen“. In der Sanierungsverwaltungsstelle wurde im Sommer 1991 eine Arbeitsgruppe aus Sachverständigen des Amtes, des Sanierungsträgers Potsdam, der Denkmalpflege und hinzugezogener Gutachter gebildet, die die Konzeption und die Aufgabenstellung für die Vorbereitenden Untersuchungen erstellten.

68
Plan der Vorbereitenden
Untersuchungen
1990



Die wesentlichen Arbeitsschritte waren die Erstellung von Befragungen und Untersuchungen zu den Themen Erneuerungsbedarf, Sozialstudie, Gewerbestudie, Bauhistorische Untersuchung. Dazu wurden auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Fachämter des Landes und der Landeshauptstadt Potsdam zur Sanierung der Zweiten Barocken Stadterweiterung eingeholt.

Das Ergebnis wurde durch den Sanierungsträger in einem Bericht zusammengefasst, den der Stadtrat für Bau und Wohnen der Stadtverordnetenversammlung im Dezember 1992 vorlegte. Eine Bürgerversammlung und Diskussion fand noch im Dezember 1992 statt. Das Interesse der Öffentlichkeit war sehr groß und im Plenarsaal des Rathauses befürworteten die Bewohner die wesentlichen Zielsetzungen der vorgetragenen Erneuerungsstrategie.



69
Titelseite der Broschüre
der Vorbereitenden
Untersuchungen
Dezember 1992

2.10 Gründung des Sanierungsträgers Potsdam als städtisches Unternehmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet und durchgeführt. Das BauGB hat hierfür unter dem Titel Besonderes Städtebaurecht ein eigenes Kapitel eingeführt. In den §§ 157 ff. BauGB ist explizit geregelt, dass sich die Gemeinde zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen kann. Die Gemeinde darf also die ihr obliegende Aufgabe, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§ 146 bis 148 BauGB durchzuführen, Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung zu erwerben sowie der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften, an einen geeigneten Dritten (Sanierungsträger) übertragen.

Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Komplexität („umfassendes Verfahren“) und der Bedeutung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Zweiten Barocken Stadterweiterung und im Holländischen Viertel hat sich die Stadt Potsdam 1991

bereits frühzeitig zur Gründung eines treuhänderischen Sanierungsträgers entschlossen. Am 25.2.1992 hat die Stadt Potsdam zusammen mit der Evangelischen Landeskirche Berlin/Brandenburg, Kirchenkreis Potsdam, der Mittelbrandenburgischen Sparkasse in Potsdam, der Gemeinnützigen Wohn- und Baugesellschaft Potsdam mbH und der Handwerkskammer Potsdam die „Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung m.b.H.“ gegründet. Die Stadt Potsdam stellt zur Wahrung des öffentlichen Interesses den Mehrheitsgesellschafter. Die Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung m.b.H. erfüllt die ihr übertragenen Aufgaben in eigenem Namen auf Rechnung der Stadt als deren Treuhänder (treuhänderischer Sanierungsträger). Seit der Gründung hat die Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung m.b.H. verschiedene gesellschaftsrechtliche Veränderungen erfahren. Aktuell weist die Gesellschaft folgende Anteilseigner auf: ProPotsdam GmbH (90 %), Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam (10 %). Mit der ProPotsdam als 100 %-Tochter der Landeshauptstadt Potsdam ist die Stadt unverändert faktischer Mehrheitsgesellschafter der nunmehr unter den Namen „Sanierungsträger Potsdam GmbH“ firmierenden Gesellschaft.



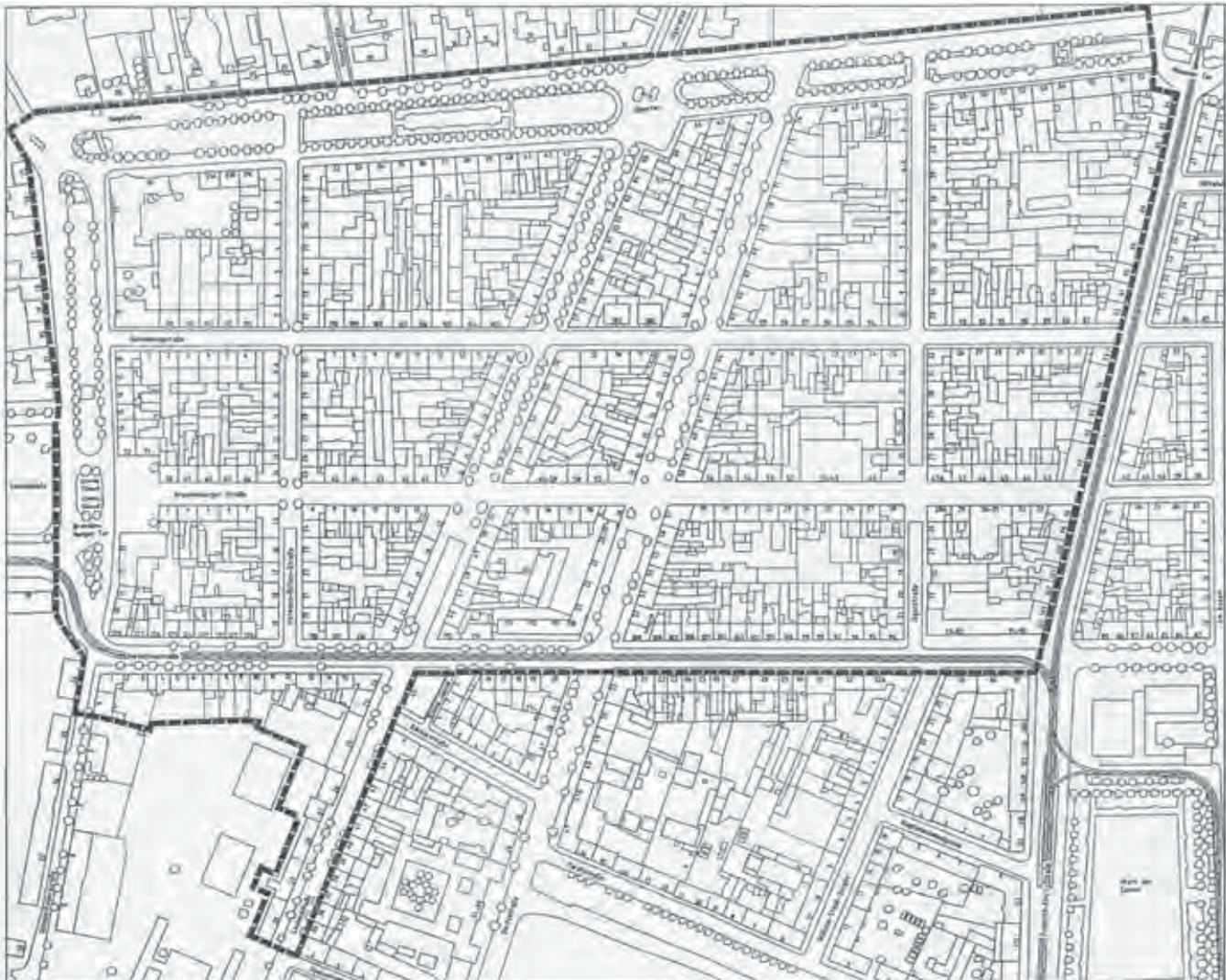
70
Oberbürgermeister,
Baustadtrat und
Geschäftsführer des
Sanierungsträgers Potsdam
1997

2.11 Satzungsbeschluss

Im Dezember 1992 wurde den Stadtverordneten der Bericht der vorbereitenden Untersuchung vorgelegt. Die Ergebnisse der Untersuchung bestätigten die städtebaulichen Missstände und die erhebliche Funktionschwäche des Gebietes. Auf einem Bürgerforum wurden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im gleichen Monat öffentlich vorgestellt, diskutiert und die Sanierungsziele erläutert. Die Ergebnisse wurden ebenfalls in einer öffentlichen Sitzung des Bauausschusses im Dezember 1992 präsentiert.

Auf dieser Basis wurde am 6.1.1993 der Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet Zweite Barocke Stadterweiterung gefasst.

71
Geltungsbereich der
Sanierungssatzung Zweite
Barocke Stadterweiterung
1993



3. Das Verfahren der Erneuerung

3.1 Die behutsame Stadterneuerung

Am Ende der 1970er Jahre entwickelte sich in der alten Bundesrepublik als Antwort auf die Kahlschlagsanierung der westdeutschen Städte in den zwei Jahrzehnten zuvor das programmatische Leitbild der behutsamen Stadterneuerung. Neue Ideen der Partizipation wurden in der Stadtplanung genutzt und fanden im Sanierungsprozess Anwendung. Mit den neuen Formen des bürgerschaftlichen Engagements blieb die Stadterneuerung nicht auf die Fachplanungen beschränkt. „Behutsame Stadterneuerung ist also etwas Elementares, hat aber in unserer Gesellschaft etwas Subversives: sie bündelt die Interessen der Schwächeren gegen die (Verwertungs-) Interessen der Stärkeren“.⁴⁸ Die Bürger waren aufgerufen, sich einzubringen und ihre Vorstellungen in die Sanierung einfließen zu lassen. Damit war die Sanierung auch als Prozess zu begreifen, der nicht auf dem Reißbrett entworfen werden konnte, sondern sich an den Bedürfnissen der Betroffenen orientierte.

Die behutsame Stadterneuerung in der alten Bundesrepublik hat auch politisch erreicht, dass der Prozess der Sanierung als besonderes Städtebaurecht in das Baugesetzbuch der Bundesrepublik aufgenommen wurde. Zuerst war es nach dem Städtebauförderungsgesetz (Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden vom 27.7.1971 (BGBl. I S.1125)) geregelt. Ab 1987 wurde ein eigenständiges Kapitel im Baugesetzbuch daraus.

Die behutsame Stadterneuerung versucht mit einem ganzheitlichen Ansatz alle Potentiale eines Gebietes aufzuzeigen und zu fördern.

Plädoyer für behutsame Stadterneuerung

Potsdam wehrt sich gegen Forderungen von Bauminister Wolf

thm. POTSDAM, 4. Oktober. Für eine behutsame Erneuerung der Potsdamer Innenstadt hat sich Stadtentwicklungsdezernent Peter von Feldmann ausgesprochen. „Das geht langsam. Aber wir bekennen uns dazu, weil in Potsdam das Bewußtsein für den Wert der Bebauung und der Landschaft vorhanden ist“, sagte von Feldmann gegenüber dem Tagesspiegel. „Wir sind für Investitionen – und für Qualität.“ Von Feldmann reagierte damit auf in letzter Zeit zunehmend lauter werdende Stimmen, die endlich Baukräne im Potsdamer Stadtbild sehen wollen.

Gerade wenn in Potsdam neu gebaut werde, so von Feldmann, habe die strenge Anpassung an die Umgebung als Maßstab zu gelten. Dies sei keine Absage an moderne Architektur. „Im Gegenteil. Die moderne Architektur ist aufgefordert, die Herausforderung Potsdam anzunehmen.“ In einem Diskussionspapier zur Potsdamer Stadtentwicklung, zu deren Zielen die Meinungen derzeit weit auseinandergehen, hatte der brandenburgische Minister für Stadtentwicklung/Wohnen und Verkehr, Jochen Wolf (SPD), verlangt, die historische Stadtgestalt von Potsdam als „oberstes Ziel“ wiederherzustellen und Stadtschloß, Garnisonkirche und Heilig-Geist-Kirche wiederanzubauen.

Dieser Vorstoß stößt bei den Potsdamer Sozialdemokraten und den Bürgerbewegungen Neues Forum/Argus, auf scharfe Kritik. „Potsdam braucht keine Rebarockisierung mit Aufmärschen der langen Kerls“, so der SPD-Fraktionsvorsitzende Rainer Speer. Außerdem, so Speer, habe die Stadt rund 13 Schlösser, Stadttore und Flächendenkmale wie das Holländische

Viertel, deren langfristiger Erhalt ein „unheimlicher Kraftakt“ werde. Allerdings befürworte er, den alten Stadtkanal wiederherzustellen, weil damit – im Unterschied zum Stadtschloß – ein Stück Lebensgefühl der Potsdamer wieder entstünde.

In einem offenen Brief werden die Potsdamer Bürgerbewegungen dem Minister vor, mit seiner Forderung nach „zügelloser Gewerbeansiedlung“ in der Innenstadt dem „Willen der Gesetzgebung zu widersprechen“ und sich in „gefährliche Nähe“ derjenigen zu begeben, die den Rechtsstaat der Aufbauraison unterwerfen wollen. Wer Wortspiele wie „barock und Barack“ auf das Theaterprovisorium anwende, um im gleichen Atemzug die Banalität eines Barockschlosses als Potemkinsches Dorf für das Herz der Stadt vorzuschlagen, hat von Stadtgestaltung und Identitätsfindung der Bürger nichts begriffen“, zumal die Wiedererlangung des historischen Stadtgrundrisses „in wesentlich differenzierterer Form“ längst angelaufen sei.

Tatsächlich deuten sich, auch für den neuralgischen Bereich um den Potsdamer Alten Markt nahe dem S-Bahnhof zumindest Konturen einer möglichen Entwicklung an, die jedoch in engem Zusammenhang zur Zukunft der barocken Innenstadt und des Holländischen Viertels steht. Da bei der denkmalgerechten Sanierung dieser Gebiete eine Mischung von Wohnen und Gewerbe erhalten und der Trend zur abends toten Kernstadt verhindert werden soll, wollen die Stadtväter „Banken, Versicherungen, Fast-Food-Läden und Vergnügungsgaststätten“ dort fernhalten – und dafür in Potsdams „neuer City“ um den Stadtbahnhof und die Speicherstadt an der Havel ansiedeln, zusammen mit einem zweiten Kaufhaus und einem dringend benötigten Kongreßzentrum: die Vision eines alten und eines neuen Potsdam an beiden Seiten der Havel.

Eine Neugestaltung des Alten Marktes muß nach Ansicht von Stadtentwicklungsdezernent von Feldmann in eine Gesamtlösung für das City-Center und das Verkehrsproblem an der Langen Brücke eingeordnet werden. Dennoch plädiert auch er dafür, dort langfristig per „Baukastenprinzip“ den historischen Stadtgrundriß wiederherzustellen. Einen Architekturwettbewerb für den Alten Markt, ehe die Eckdaten nicht definiert sind, lehnt von Feldmann ab. Die Pläne verschwänden, ansonsten zu leicht in den Schubladen. Es wird also noch eine Weile dauern, bis die Erneuerung Potsdams wirklich greift.



RICHTFEST. In der Charlottenstraße saniert die Potsdamer Filiale der Berliner Bank ein denkmalgeschütztes Haus. Zweifelloser ein Beispiel „behutsamer“ Stadterneuerung. Foto: Diether Horn.

73
zum Abriss
vorgesehene Häuser
Gutenbergstraße 22-23
1992



Nicht nur die baulichen, sondern auch die nutzungsstrukturellen und sozialen Gegebenheiten finden Berücksichtigung. In der Zweiten Barocken Stadterweiterung war hinsichtlich dieser umfassenden Zielsetzung für jedes Gebäude beziehungsweise Grundstück ein Konsens mit der Denkmalpflege zu finden.

Der Erhalt der Originalsubstanz oder ihre Wiederverwendung war aus ökonomischen und ökologischen Gründen geboten. Mit diesem Verständnis von Nachhaltigkeit wollte die Stadterneuerung auch in diesem Sanierungsgebiet keine neuen Häuser schaffen, sondern neues Leben in die alten Häuser einziehen lassen. Die neuen Nutzungen waren aber nicht ohne Veränderungen an den Häusern möglich. Zeitgemäße Wohnungen bedurften des Umbaus für Küchen und Bäder. Intensiv beraten wurde über Ergänzungen des Ensembles in den Baulücken und den Hofbereichen. Die hohe Dichte des Gebietes, die vom öffentlichen Raum aus nicht wahrnehmbar ist, sollte als Potential unbedingt erhalten oder wiederhergestellt werden, wo sie durch flächenhafte Abrisse schon verloren war.

Die Nutzungsstruktur sollte in ihrer Funktionsmischung erhalten werden. Freiräume und Plätze sollten für die Bewohner neu entstehen. Der öffentliche Raum sollte aufgewertet und den Bürgern wieder zugänglich gemacht werden. Der Sanierungsprozess sollte sozialverträglich gestaltet werden, um den Bewohnern die Chance zu eröffnen, im Gebiet zu bleiben.

Der gute Ruf der Kreuzberger Sanierung durch den Sanierungsträger S.T.E.R.N. erreichte Potsdam und schon im November 1989 entstanden erste Kontakte durch engagierte Potsdamer Bürger. Behutsamkeit stand als Begriff gegen Abriss und Beton und für den Erhalt der Häuser und den Verbleib der Bewohner im Viertel.

3.2 Die zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung in Potsdam

In Berlin-Kreuzberg waren zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung formuliert und vom Berliner Abgeordnetenhaus förmlich bestätigt worden. Für die Potsdamer Situation wurden diese Grundsätze aufgenommen, erweitert und neu formuliert mit der Sanierungssatzung als verbindliche Richtschnur durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam beschlossen.

1. Mit den Bewohnern für die Bewohner

Die Erneuerung muss mit den Bewohnern und Gewerbetreibenden zusammen geplant und realisiert werden. Die Erneuerung muss sich an den Bedürfnissen der jetzigen Bewohner und den gesellschaftlich erreichbaren und erwünschten Lebensqualitäten orientieren, also an den Ansprüchen auf menschenwürdige Arbeitsplätze und soziale Sicherheit, auf eine gute Infrastruktur und ein allen Altersgruppen gerechtes Freiraumangebot.



74
Friedrich-Ebert-Straße 92,
Ecke Gutenbergstraße
1993



75
Supraporte von
Sigrun Pfitzenreuter
Gutenbergstraße 115
2005



2. Einheit von ökologischer, technischer und sozialer Planung

Über die Ziele, die Maßnahmen und die Vorgehensweise der Erneuerung muss zwischen den Betroffenen und denjenigen, welche die Maßnahme vorbereiten und durchführen, Übereinstimmung hergestellt werden. Ökologische, technische und soziale Aspekte müssen gleichwertig in alle Planungs- und Durchführungsprozesse einbezogen werden. Das ist nur auf Basis einer frühzeitigen querschnittsorientierten Zusammenarbeit aller Planungsbeteiligten und der Betroffenen gewährleistet. Die Erneuerung soll in zeitlichen Stufen erfolgen und veränderten Ansprüchen angepasst werden können.

3. Verbesserung der Umweltsituation

Behutsame Stadterneuerung beruht auf dem Prinzip des schonenden Umgangs mit Ressourcen. Nicht nur das Wohnen, sondern auch Produktion, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung sind so zu organisieren, dass die bestehenden Umweltbelastungen reduziert und neue vermieden werden. Die Verlagerung von Problemen auf andere Umweltgüter (Boden, Wasser, Luft) und Räume ist soweit wie möglich auszuschließen.

4. Leben und Arbeiten im Quartier

Vorhandene Strukturen werden grundsätzlich genutzt und nicht zerstört. Der hohe kulturelle Wert des Stadtdenkmals verpflichtet die Handelnden zu einer besonders vorsichtigen und verantwortlichen Vorgehensweise, damit nach Jahrzehnten des planvollen Niedergangs die soziale und bauliche Wiederbelebung gelingt. Die besondere historisch entstandene Eigenart des jeweiligen Gebietes, vor allem die typische Mischung von Wohnen und Arbeiten, von verschiedenen Kulturen und Lebensweisen muss erhalten und weiterentwickelt werden. Das Vertrauen in die Zukunft der Stadtteile ist zu stärken. Die Identifikation wird durch Selbstorganisations- und Selbsthilfeinitiativen unterstützt, die zu fördern sind.

Der innovative Charakter von baulicher Selbsthilfe muss belebt werden, unter anderem zur Schaffung neuen Wohnraums außerhalb des traditionellen Wohnungsbaus. Die Möglichkeiten für neue Lebensformen sollen genutzt werden.

5. Stützung und Entwicklung des Gewerbes

Basis der sozialen und wirtschaftlichen Erneuerung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung des Gewerbes, dessen Umweltverträglichkeit herzustellen ist. Dies umfasst auch die Arbeitsbedingungen in den Betrieben. Diese Entwicklungen sind durch entsprechende Beratung und Förderung voranzutreiben und zu unterstützen. Neuansiedlung und neue Formen der „Mischung“ sind zu fördern. Gewerbeneubau ist flächensparend und umweltverträglich durchzuführen.

Die behutsame Stadterneuerung kann durch Vergabe von Aufträgen an Betriebe im Quartier zur Verbesserung der beruflichen Aus- und Weiterbildung beitragen. Sie schafft Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort.



77
Attribute des Schneiderhandwerks
am Haus Charlottenstraße 118
2001

6. Verbesserung von Infrastruktur und Wohnumfeld

Die städtebauliche Situation ist kleinteilig und auf der Grundlage von quartiersbezogenen Konzepten zu verbessern. Nur in begründeten Ausnahmefällen dürfen Abrisse zugelassen werden. Die soziale Infrastruktur muss erneuert und ausgebaut werden. Sie soll ein breites Spektrum bieten und auf besondere Bedarfslagen ausgerichtet sein. Hierdurch sollen die Chancen benachteiligter Gruppen verbessert werden. Die öffentlichen Straßen sollen instandgesetzt und behutsam verändert werden, um die Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner zu verbessern.

78
Lange Kerls
am Brandenburger Tor
1998



7. Soziale und ökologische Erneuerung

Die Umweltbelastung muss schnell und wirksam reduziert werden. Luftreinhaltung, Ressourceneinsparung, Wasser- und Bodenschutz sowie Lärmreduktion sind gebäudebezogen auf der Ebene der Stadttechnik und mittels integrierter gebietsbezogener Entlastungskonzepte umzusetzen. Dies umfasst auch indirekt wirkende Maßnahmen wie die Reduzierung der Umweltbelastung durch Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe und Bauweisen.

Die ökologisch bedingten zusätzlichen Investitionen in den belasteten Innenstadtbezirken sind durch Sonderprogramme zu finanzieren. Bei ökologischen Maßnahmen sollen die materiellen Möglichkeiten der Betroffenen berücksichtigt werden, um eine breite Beteiligung zu sichern.

8. Politische Sicherung der Sozialplanung

Zur behutsamen Stadterneuerung gehört die Festlegung von gebietspezifischen, verbindlichen Grundsätzen für die Sozialplanung durch die politischen Gremien. Dadurch werden die Beteiligungsrechte und die materiellen Rechte der Betroffenen geregelt.

9. Entscheidungen vor Ort

Über Planung und Durchführung der Maßnahmen muss öffentlich diskutiert und entschieden werden. Daher müssen die Betroffenenvertretungen gestärkt und vor Ort tagende Entscheidungsgremien eingerichtet werden, in denen entscheidungsbefugte Vertreter der beteiligten Behörden kontinuierlich mitwirken.

79
Gutenbergstraße 108
1993



10. Finanzielle Sicherung der behutsamen Stadterneuerung

Stadterneuerung, die Vertrauen erweckt, braucht Kontinuität und feste Finanzzusagen für mehrere Jahre (Programmsicherheit). Ein Teil dieser Mittel muss schnell und fallbezogen ausgegeben werden können (Programmflexibilität). Öffentliche Fördermittel sollen an die Erhöhung sozialer und ökologischer Ziele gebunden werden. Die kontinuierliche Instandhaltung ist durch verbindliche Verpflichtungen und durch eine laufende Kontrolle zu sichern. Die Förderung ist schwerpunktmäßig auf die Stadterneuerungsgebiete zu konzentrieren und an deren Bedingungen anzupassen.

11. Dezentrale Organisationsformen

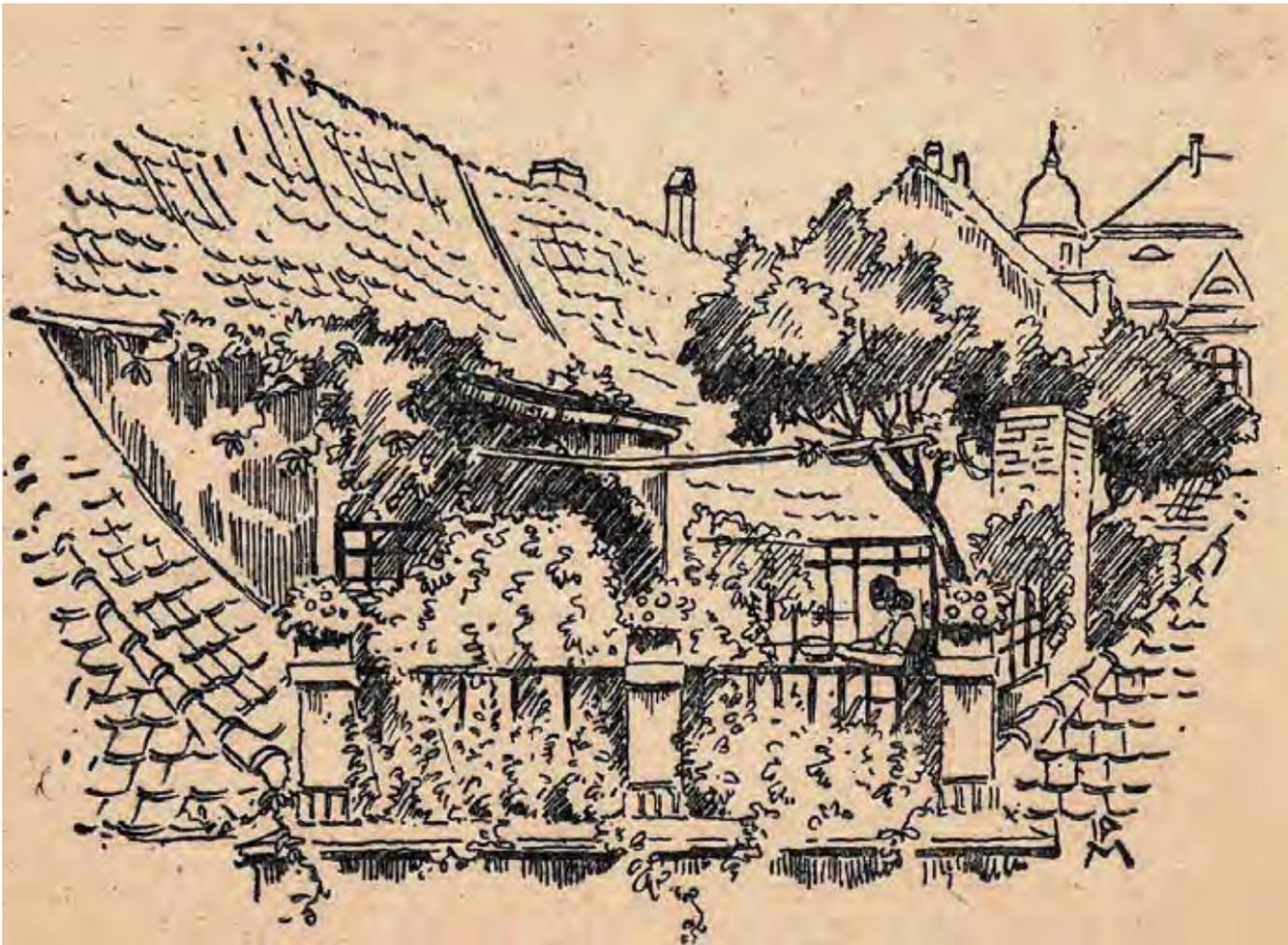
Für die Planung, Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen und für die Verwaltung der Gebäude sind dezentrale Organisationsstrukturen zu schaffen. Die bestehenden sozialen Träger sollen in ihrer Arbeit unterstützt und alle Chancen genutzt werden, neue Trägerformen zu entwickeln. Allen Trägern müssen ihre Aufgaben, Kompetenzen und Funktionen klar und verbindlich zugewiesen werden. Neue Verträge müssen den Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung entsprechen.

12. Verbindlichkeit der Grundsätze

Alle Planungen und Maßnahmen in den Erneuerungsgebieten müssen die Verwirklichung der Stadterneuerung nach den „Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung“ langfristig sichern.

80
Pflasterarbeiten in der
Wilhelm-Staab-Straße
1999





Ein Dachgarten wie aus dem Märchen befindet sich in der Friedrich-Ebert-Straße 93, Ecke Gutenbergstraße Zeichnung: Paul Malik, Potsdam

3.3 Die Sanierungsziele

81
 Zeitungsbild
 Potsdamer Tagespost
 6.7.1950

Das Ziel der Erneuerung war es, die hochwertige städtebauliche Struktur in den historischen Karrees mit den barocken Randgebäuden und der überwiegend gründerzeitlichen Verdichtung im Blockinneren in ihrer damaligen hohen Dichte zu bewahren und zu entwickeln. Dabei sollte die traditionelle und damals noch vorhandene Mischung von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Stadtbesuchern erhalten werden. „Sie ist das Kapital des Gebietes und der Stadt Potsdam insgesamt.“⁴⁹

Das Sanierungsgebiet Zweite Barocke Stadterweiterung wurde zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung als besonderes Wohngebiet nach § 4a Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Damit waren als Sanierungsziele die überwiegende Wohnnutzung und die Nutzungsdichte von 1,6 GFZ festgelegt. Im Grundsatz war die überwiegende Wohnnutzung mit mindestens 50 % der Nutzfläche des Grundstückes nachzuweisen. Die Grundflächenzahl war auf den meisten Grundstücken bereits erreicht. Die GFZ wirkt dadurch im Sinne eines Erhaltungsgebotes.

3.4 Sicherung des Wohnens

Das Wohnen in der Zweiten Barocken Stadterweiterung sollte gesichert und ausgebaut werden. Die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude und die damit einhergehende Beseitigung der damals vorhandenen Leerstände war das wesentliche Potenzial zur Erhöhung des Wohnanteils. Neubauten auf rückwärtigen Grundstücksflächen und einige Lückenschließungen sollten die Wohnungsanzahl ergänzen. Darüber hinaus stellte der Dachausbau ein weiteres wesentliches Potenzial dar.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum war in der Regel ausgeschlossen. In den barocken Typenhäusern sollte das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss für das Wohnen reserviert werden. Die Wohnnutzung sollte gleichberechtigt mit dem Gewerbe auf der Parzelle und im Straßenraum an der Stadt teilhaben. Abweichungen davon wurden nur im Bestandsschutz, wenn die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllt werden konnten oder wenn die Ökonomie des Grundstücks bei privat finanzierten Erneuerungen einen höheren Gewerbeanteil erzwang, genehmigt. Dabei war aber gleichzeitig die Durchsetzung sozialer Sanierungsziele zu belegen. Bei der Schaffung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur konnten ebenfalls geringere Wohnnutzungsanteile auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen werden.

Zudem sollte im Wohnungsbestand ein Mindestanteil an familiengerechtem Wohnraum abgesichert werden. Dasselbe betraf auch behindertengerechte Wohnungen, die in gut erreichbarer Lage in ausreichender Zahl vorgesehen werden sollten. Die Erneuerung sollte so konzipiert werden, dass die vorhandenen Bewohner und Gewerbetreibenden Mitspracherechte bei der Entwicklung des Gebietes haben und die Chance erhalten, auch nach



einer Modernisierung ihre Wohnungen und Geschäftsstandorte zu behalten. Aufgrund der Knappheit der Fördermittel wurden aber Härtefälle nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund sollte ein geringer Anteil an Neubauf Flächen im sozialen Wohnungsbau in das Sanierungsziel einbezogen werden.

82
Jägerstraße 15
1996
83
Laubengang
Gutenbergstraße 107
1996

3.5 Mischung des Gewerbes

Die Vielseitigkeit des gewerblichen Angebotes sollte entwickelt und damit die Attraktivität und Lebendigkeit des Gewerbestandortes gesichert werden. In erster Linie sollte die Gebietsversorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen gewährleistet werden. Darüber hinaus sollten sich auch überörtliche Einzelhandelsangebote besonders im Bereich der Brandenburger Straße, der Friedrich-Ebert-Straße und der Charlottenstraße ansiedeln. Die ausreichende Versorgung mit Handwerksunternehmen wurde als Sanierungsziel benannt. Soziale Dienste sollten hier in zentraler Lage für die gesamte Stadt einen guten Standort bekommen.

Die Aufgabe der Stadterneuerung sollte es im zu erwartenden Strukturwandel des Einzelhandels sein, schwerpunktmäßig die Gebietsversorgung abzusichern.

Zentrale Einrichtungen für Geschäfts- und Bürogebäude für die Gesamtstadt, das Umland und das Land Brandenburg sollten über den Bestand hinaus nicht zusätzlich entstehen. Vergnü- gungsstätten waren nicht zulässig.

Für vorhandene Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung störten, sollten Konzepte zu einer nachbarschaftlich verträglichen Reduzierung der Immissionen entwickelt werden. Erst wenn das nicht gelang, sollte eine Verlagerung des Betriebes angestrebt werden. Kleinteilige, mittelständische Beherbergungsbetriebe sollten gezielt gefördert werden.

84
Hof der ehemaligen
Seifenfabrik im Block am
Brandenburger Tor
1990

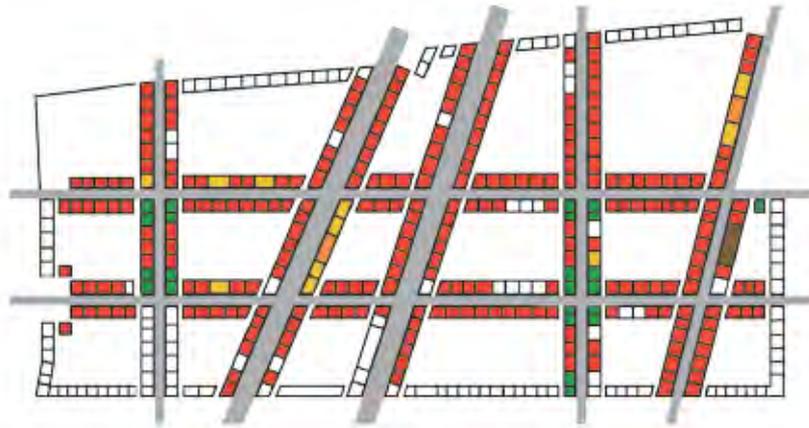


Grundsätzlich war auf jeder Parzelle der Gewerbeanteil an der Nutzfläche unter 50 % zu halten. Ausnahmen sollten nur zugunsten von Großobjekten des Handels sowie zugunsten von kleinteiligen, mittelständischen Beherbergungsbetrieben eingeräumt werden. Durch die gesellschaftliche Entwicklung der letzten Jahre waren auf vielen Grundstücken Unterbrechungen einer kontinuierlichen Gewerbenutzung entstanden.

Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren sollte der Begriff des Bestandschutzes im Einzelfall weitgehend ausgelegt werden. Der Investition in ein mittelständisches Betriebsgebäude und damit der Schaffung von Arbeitsplätzen sollte Vorrang gegeben werden vor der strengen Einhaltung von Standardregeln wie der Stellplatzsatzung, der Gebäudeabstandsregel, vor allem wenn diese der Gebietsversorgung dienen.



85
Blick vom
Brandenburger Tor
über die Dächer
1991



3.6 Städtebauliche Struktur

Grundlage jeder Nutzung und Bebauung sollte wieder die Parzelle sein. Das Gebiet war geprägt von der straßenseitigen Orientierung jeder Parzelle und einem in die Grundstückstiefe hineinreichenden teilöffentlichen bis privaten Raum. Öffentliche Durchquerungen der Blöcke, zum Beispiel in Form von Passagen wurden, weil sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen, abgelehnt. Funktionseinheiten über Parzellengrenzen hinweg sollten nicht gebildet werden.

Gleichzeitig war es das Ziel, die vorhandene städtebauliche Dichte im Gebiet zu halten und in hoher Qualität weiter zu entwickeln. Reserven innerhalb der Baukörperkonturen (Dachräume, Leerstand, Remisen) sollten dazu genutzt werden. Das zulässige Maß der städtebaulichen Dichte sollte entsprechend § 4a Baunutzungsverordnung auf eine GFZ von 1,6 begrenzt sein.

Es sollte gesichert werden, dass die Wohnnutzung ausreichende Umweltqualitäten erhält. Dazu sollten vielfältige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Höfe und Gärten waren in hoher Raumqualität zu erhalten und neu zu schaffen. Ein differenziertes Maßnahmenkonzept sollte nachweisen, dass trotz der hohen baulichen Dichte die notwendigen Flächen für einen ausgeglichenen Naturhaushalt (Entsiegelung von Flächen, Anlage von Vegetationsflächen, Regenwasserversickerung, Vertikalbegrünung, Dachbegrünung, Pflege bestehender Bäume, Pflanzung von neuen Bäumen) angeboten werden.

Die Nutzung der Gebäude sollte der historischen Struktur der Bebauung entsprechen. Für neue Nutzungen waren spezifische ortsangepasste Formen, Gliederungen und Größen zu finden oder Standorte außerhalb des historischen Bestandes. Um die ökonomische Situation der einzelnen Grundstücke angesichts des hohen Instandhaltungsdefizites zu verbessern, war in

den Erdgeschossen der Vorderhäuser eine gewerbliche Nutzung zulässig. Bestehende Wohnverhältnisse waren jedoch schutzwürdig. Im Einvernehmen mit Mietern und Eigentümern sollten Lösungen, angepasst an den jeweiligen Einzelfall, entwickelt werden. Großflächige Überbauungen und Überdachungen der Höfe waren nicht zulässig.

87
Gutenbergstraße Richtung
Friedrich-Ebert-Straße
1982

88
Gutenbergstraße Richtung
Friedrich-Ebert-Straße
2005



3.7 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Gebietsversorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur war neu zu überprüfen. Standorte für neuartige Einrichtungen sollten eingeplant werden. Der Standort der Universität, das Schulgebäude Hegelallee/Ecke Schopenhauerstraße sollte aufgegeben werden, da es für die gebietsnahe Schulversorgung benötigt wurde. Es war eine der wenigen entwicklungsfähigen Standortflächen in der Innenstadt.

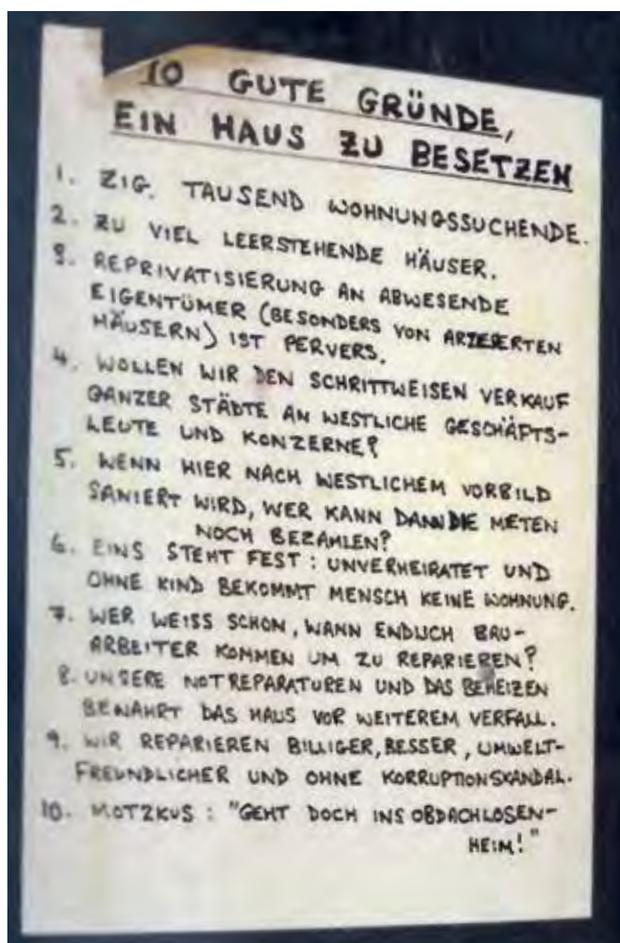
Es bestanden im Gebiet verschiedene soziale Einrichtungen, die von Initiativen, Vereinen, Kirchen und anderen Gruppen getragen wurden. Jede dieser Einrichtung sprach andere Nutzerkreise an und trug zur sozialen Versorgung der Wohnbevölkerung bei. Diese Vielfalt der Einrichtungen sollte unterstützt und gefördert werden.

Für die Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen sollte der Bedarf neu ermittelt werden. Mittelfristig sollten an mehreren Standorten kleinteilige Einrichtungen, eingegliedert in die vorhandene Bausubstanz entstehen. Damit sollte der Quartierscharakter erhalten und eine wohnungsnahe oder arbeitsplatznahe Versorgung gesichert werden.

Kultur in Potsdam wurde als ein wichtiger Wirtschaftsfaktor benannt. In den letzten Jahren vor der Wende waren kulturelle Initiativen von den Bewohnern der Innenstadt ausgegangen, die auf den Alltag und das Gebiet Bezug nahmen. Im Sanierungsprozess wurde die Chance gesehen, diese Eigeninitiativen als wesentlichen Beitrag zur kulturellen Vielfalt und Lebendigkeit der Stadt zu stützen und zu stärken.

89
10 gute Gründe
ein Haus zu besetzen.
Aufruf an einem Haus
in der Gutenbergstraße
nach 1990

90
Gutenbergstraße zur
1000-Jahr Feier
1993



3.8 Verkehrsregulierende Maßnahmen

Der Durchgangsverkehr sollte aus dem Gebiet der Zweiten Barocken Stadterweiterung herausgenommen werden. Der Verkehrsstrom aus der Charlottenstraße sollte auf die Breite Straße verlegt werden. Die Verkehrsführung von Hegelallee und Schopenhauerstraße sollte so geändert werden, dass der Verkehr vor den Stadttoren abfließen kann. Die damit freiwerdende zweite innere Fahrbahn diesseits der Stadttore sollte als Anwohnerstraße für Fußgänger, Fahrradverkehr und Parkplätze genutzt werden. Die Plätze an den Stadttoren sollten wieder dem Quartier deutlich zugeordnet werden.

Die Zufahrt in das Gebiet sollte eingegrenzt werden. Vorrang war den Einwohnern und dem notwendigen Gewerbeverkehr zu geben.

Auch die vorhandenen Stellplätze sollten bevorzugt an Einwohner und den notwendigen Geschäftsverkehr vergeben werden. Es war ein Stellplatzbewirtschaftungskonzept zu entwickeln, das die gewerbliche Nutzung respektierte.

Großflächige neue Stellplatzausweisungen waren im Gebiet nicht möglich. Die vorhandenen Stellplätze sollten aber auch nicht weiter reduziert werden.

Große Stellplatzanlagen waren in der Nähe des Gebietes zu suchen, vorzugsweise an Umsteigepunkten zum öffentlichen Nahverkehr. Möglich sollten zentrale Stellplatzanlagen am Stadthaus, unter dem Luisenplatz und dem Platz der Einheit entstehen.

Die Gestaltungs- und Materialqualität der historischen Straßenräume sollte bewahrt werden. Neugestaltungen der Straßen- und Platzräume waren im historischen Kontext zu entwickeln. Das betraf vor allem die stadtseitigen Plätze am Brandenburger Tor und am Jägertor.

Für Fußgänger und Radfahrer sollten Kreuzungspunkte und Wege sicherer und attraktiver gestaltet werden.

Ein zusammenhängendes Verkehrskonzept für das Sanierungsgebiet war zu entwickeln. Aussagen zur Straßenraumgestaltung waren integraler Bestandteil des Verkehrskonzeptes.



91
Platz der Nationen
(heute wieder Luisenplatz)
von Süden
1991

3.9 Freiflächen und Ökologie

Wegen des hohen Freiflächendefizites war die Neuanlage von öffentlichen Freiflächen notwendig. Dazu zählte auch die Einbeziehung kleiner Einheiten. Grün- und Freiflächen sollten auch auf kommunalen Flächen, zum Beispiel Doppelnutzungen von Schulhöfen, angeboten werden. Die bestehenden Aufenthaltsflächen und Spielmöglichkeiten waren qualitativ aufzuwerten.

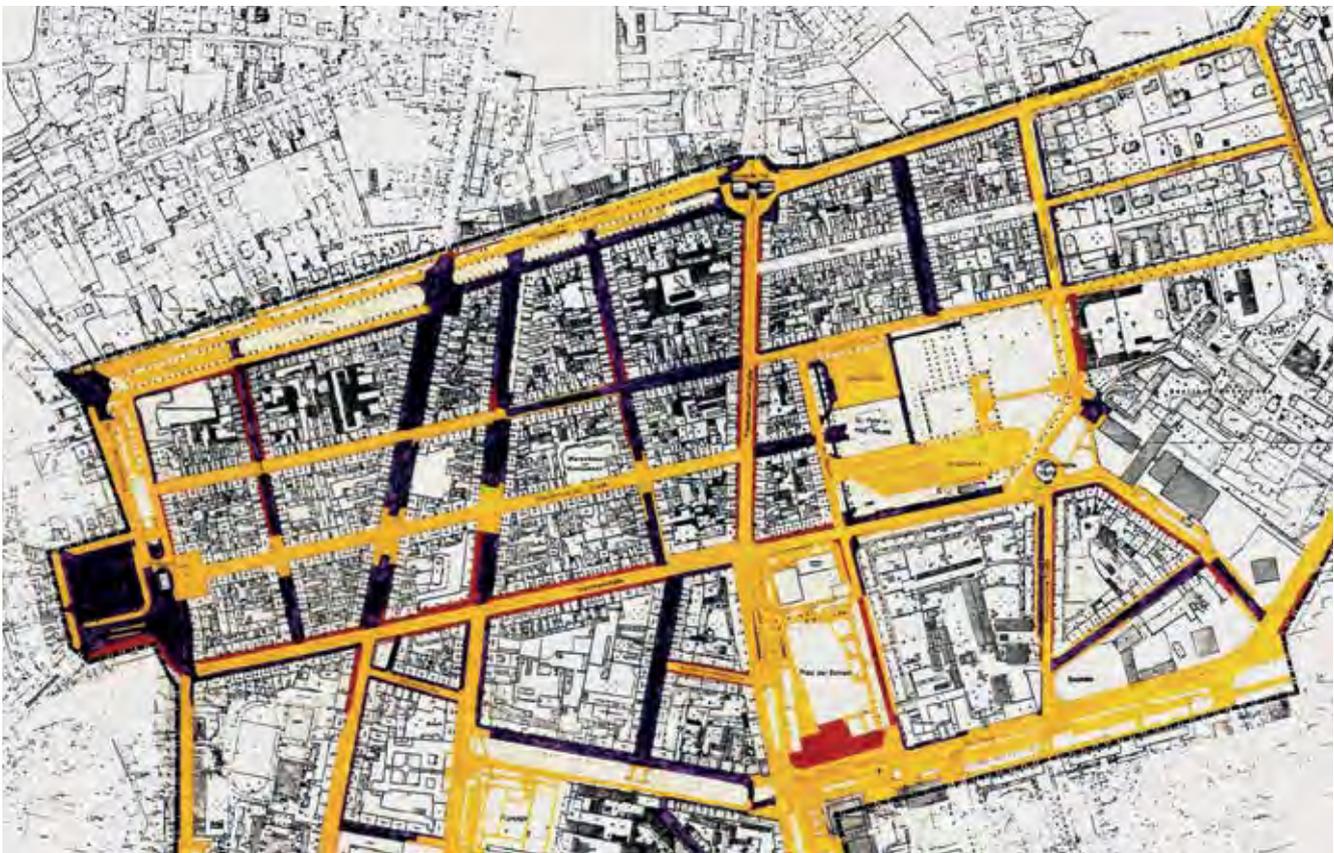
Die teilöffentlichen und privaten Grünräume in den Höfen und im Blockinneren wurden als das zweite wichtige Element der Stadtökologie angesehen. Verbesserungen waren durch kleinteilige Zusammenlegungen, Öffnungen zwischen Nachbargrundstücken und gemeinsame Nutzung von Blockinnenflächen, die Herausnahme von störenden Parkplätzen, die Entsiegelung von Flächen und die Begrünung in Form von Berankungen, Neupflanzungen und Gründächern anzustreben. Mehr ökologisch wirksame Flächen sollten die Bodenfunktion, den Was-

serhaushalt und das Kleinklima verbessern. Die letzten Zeugnisse der historischen, gärtnerischen Nutzung der Freiflächen, alte Gartenanlagen, sollten bewahrt werden.

Der Spielplatz auf dem Mittelstreifen der Hegelallee sollte durch seine Umgestaltung aufgewertet werden. Nach der Herausnahme des Durchgangsverkehrs von einer Fahrbahnseite war seine Erreichbarkeit vom Wohnquartier wesentlich verbessert. Der Baumbestand in den Straßen sollte gärtnerisch gepflegt und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Von einer Umstellung der Heizungs-systeme auf Gasanlagen wurde eine deutliche Verbesserung der Umweltsituation im Gebiet erwartet. Ziel sollte es zudem sein, eine blockbezogene Versorgung mit Heizungs- und Warmwasserenergie zu entwickeln. Modelle der Kraft-Wärme-Kopplung sollten erprobt werden.

92
Analyse des Bestandes
(Gelb Betonplatten
und Asphalt)
1994





3.10 Die Blockentwicklungsplanung

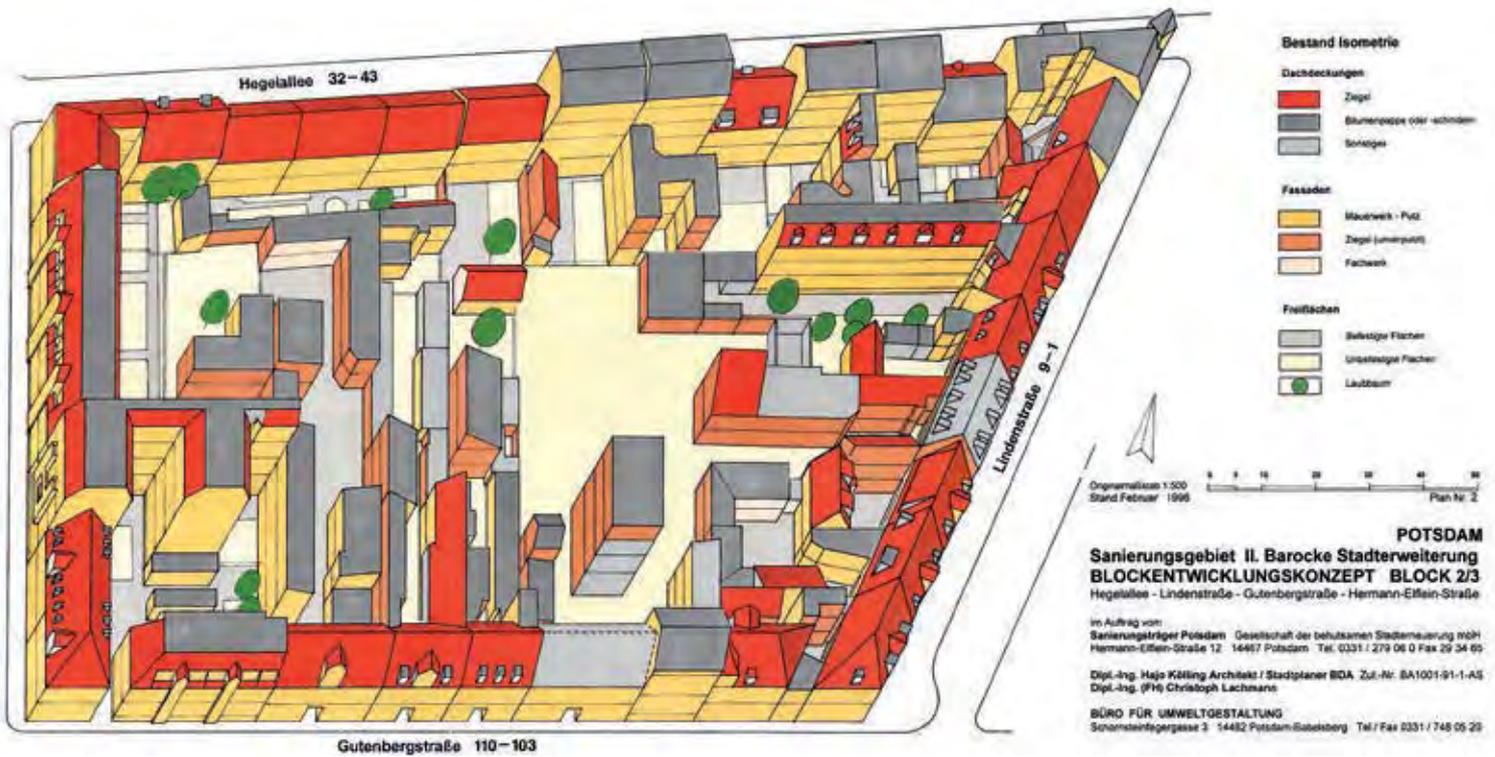
Das wichtigste Planungsinstrument der Anfangszeit waren die Blockkonzepte. Auf der Basis einer genauen Bestandsaufnahme und Analyse der Ausgangssituation konnten damit grundstücks-scharf Chancen und Grenzen jedes einzelnen Grundstücks aufgezeigt werden. Die Bewertung erfolgte nach der baulichen Situation und der Nutzung. So wurden zum Beispiel für den Block 16 nach der Erfassung der Daten für die 24 Grundstücke die Zielrichtungen der Nutzungs- und Bebauungskonzeption wie folgt festgelegt:

- Erhalt und erholungsorientierte Nutzung der „grünen Mitte“
 - Behutsame Verdichtung der Bebauung auf der Parzelle
- Sicherung der denkmalgeschützten Blockrandbebauung
 - Stärkung der typischen Funktionsmischung: Erdgeschoss: Handel, Gewerbe, Dienstleistung, Obergeschoss: Wohnen

Diese Zielsetzungen wurden in Bürgerversammlungen vorgestellt. In Einzelgesprächen und im Schriftverkehr waren sie Gegenstand intensiver Diskussionen. In der Folgezeit wurden sie mit Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) Baugesetzbuch am 5.4.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, im Bebauungsplan SAN-P 09 festgesetzt und auf den Grundstücken umgesetzt. Das einfache Sanierungsziel, dass in den Obergeschossen gewohnt werden soll, liest sich dann folgendermaßen. „Bei Gebäuden, die ... an ... gewidmeten Straßenverkehrsfläche[n] errichtet worden sind, ist im 2. Vollgeschoss eine andere Nutzung als Wohnen nur ausnahmsweise zulässig.“⁵⁰

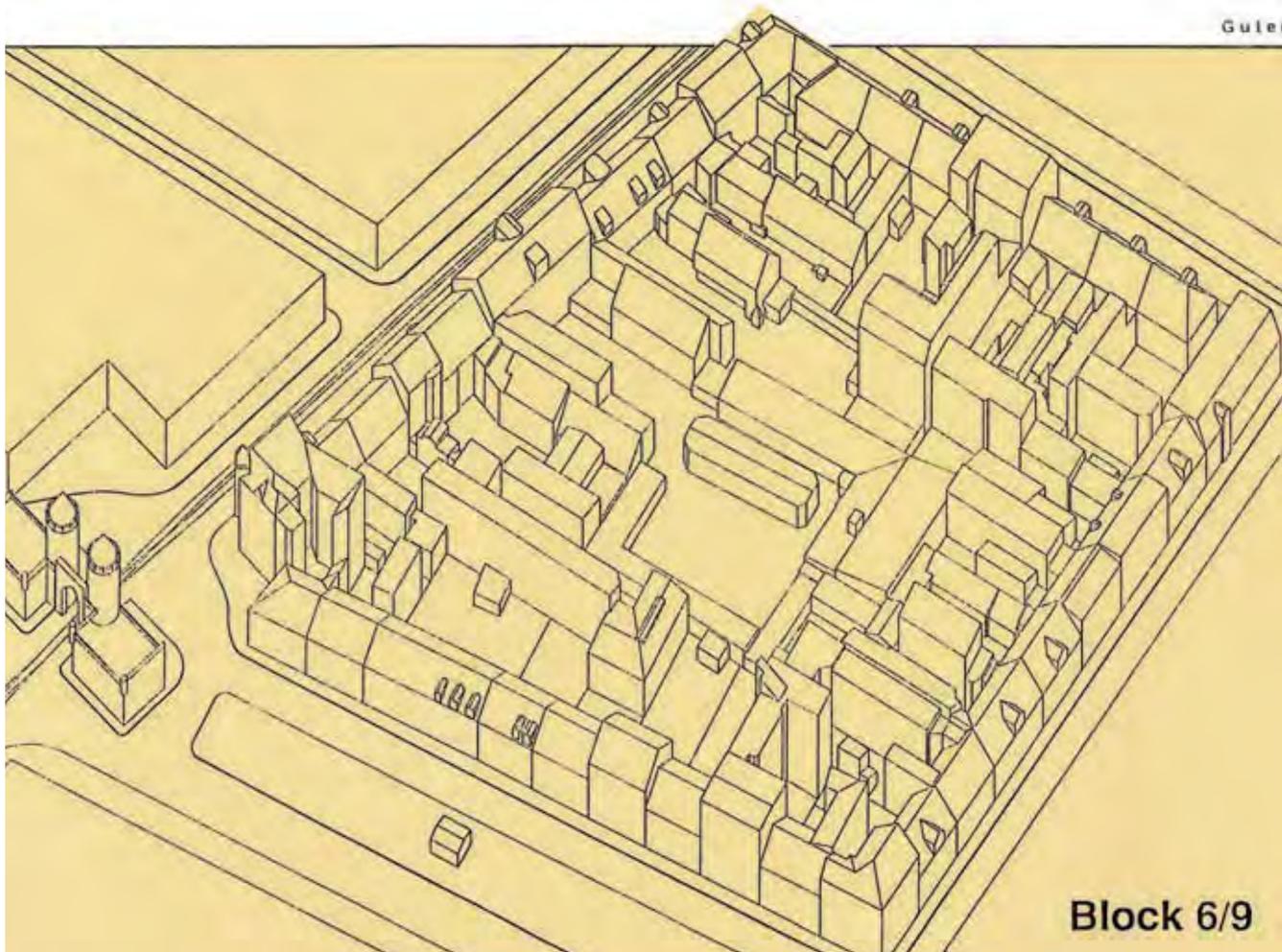
93
Gutenbergstraße 23
1991

94
Gutenbergstraße 23
Vorderhaus
1991



95
Blockentwicklungskonzept
Block 2-3 Bestand
1996

96
Isometrie
Block 6-9 Bestand
1992



3.11 Die Bebauungspläne

Der Bebauungsplan SAN-P 02 war der erste Plan, dessen Aufstellung die Stadtverordneten im Sanierungsgebiet Zweite Barocke Stadterweiterung beschlossen. Er war zur Sicherung der Kaufhausnutzung im Block 15 erforderlich. Er wurde noch einmal 2016 geändert, um die Vermietungssituation des Kundenmagneten auf dem Grundstück zu verbessern und die Nutzung für die Innenstadt zu sichern.

- SAN-P 02 „Block 15“
- 25.01.2006 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- 26.04.2006 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
- Amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 5/2006
- 08.03.2016 Änderung des Satzungsbeschlusses
- Amtliche Bekanntmachung der 1. Änderung im Amtsblatt 6/2016

Der Bebauungsplan SAN-P 03 für einen Teilbereich „Süd im Block 4“ war erforderlich, um den Wiederaufbau der ganzen südlichen Blockseite zu ermöglichen, die noch 1988 abgerissen worden war.

- SAN-P 03 „Teilbereich Block 4“
- 02.07.2003 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- 23.02.2006 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
- Amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 3/2006

Der Bebauungsplan SAN-P 04 wurde für einen Teilbereich im Block 12 aufgestellt, um die kulturelle Nutzung auf den Grundstücken der heutigen Elfleinhöfe zu sichern. Der Bebauungsplan SAN-P 04 ist im Geltungsbereich SAN-P 16 aufgegangen.

- SAN-P 04 „Teilbereich Block 12“
- 06.12.2000 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- 29.03.2001 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
- Amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 3/2001
- 05.06.2013 Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung gemäß § 2 (1) BauGB
- 27.11.2014 Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt 15/2014 zur Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans
- 08.12.2014 bis 16.01.2015 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB am Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans
- 27.01.2016 Satzungsbeschluss über die Aufhebung des Bebauungsplanes SAN-P 04 „Teilraum Block 12“ (gleichzeitig Einbeziehung der Fläche und der Inhalte in den SAN-P 16 „Stadterweiterung Nord“)
- 25.02.2016 Rechtskraft der Aufhebung durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
- im Amtsblatt 3/2016

Der Bebauungsplan SAN-P 05 sichert die Funktion der innerstädtischen Einkaufsstraße. Mit der erstmaligen Abweichung vom 50%igen Mindestwohnanteil entspricht er der Steigerung der gesamtstädtischen gewerblichen Bedeutung der Brandenburger Straße und dient aber auch gleichermaßen der Sicherung des Wohnens in diesem Straßenbereich. Er soll dazu beitragen, das diffizile Gleichgewicht der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur zu stabilisieren. Die Aufstellung des Bebauungsplans war dringlich, um die weitere Ansiedlung von Banken

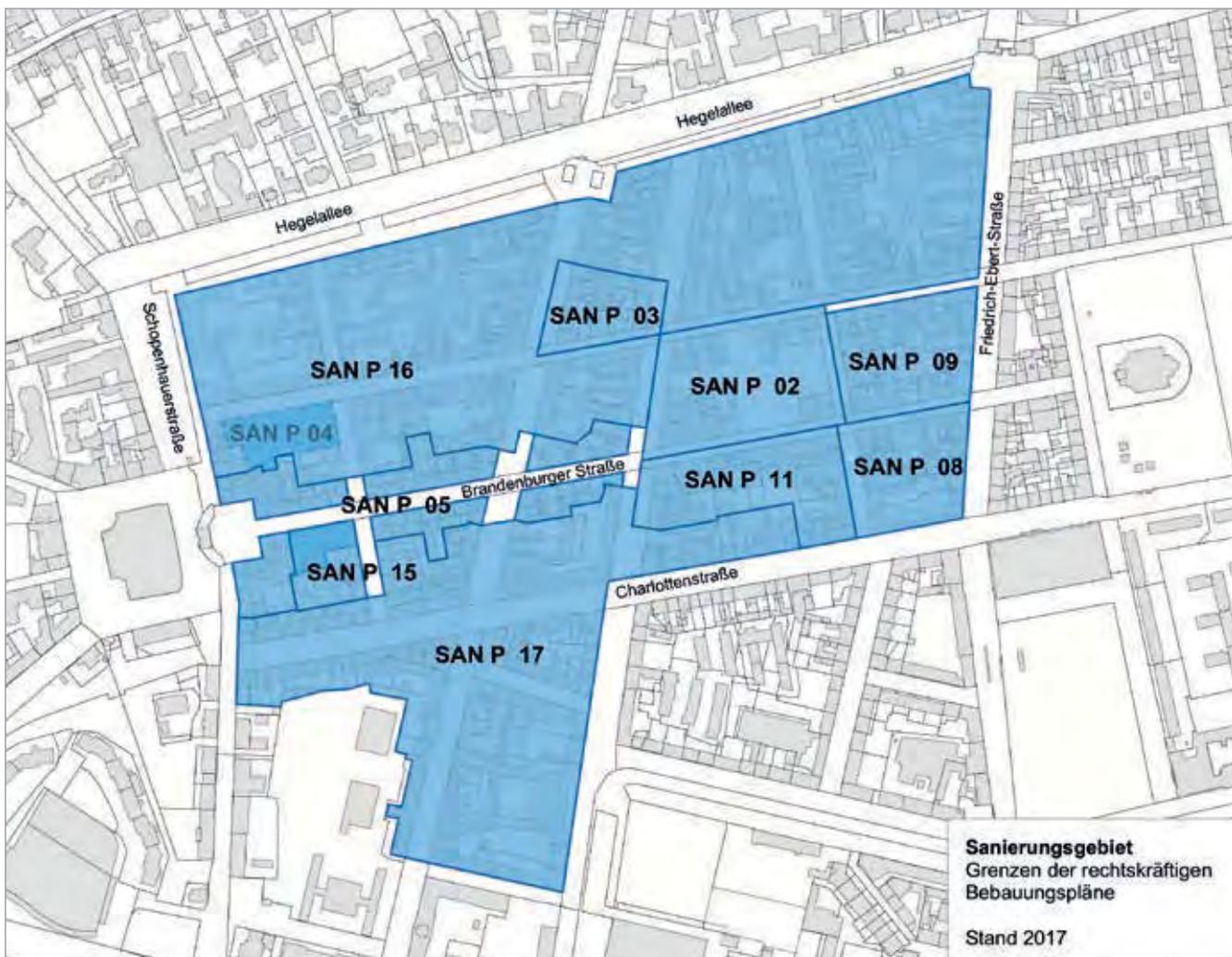
zu verhindern. Die Änderung betrifft die Aufhebung und Übernahme der Festsetzungen in den Bebauungsplan für den nördlichen Block 18. Für die Blöcke 15, 16, 21 und 22 erfolgte bereits zuvor die Festsetzung von Bebauungsplänen, die die vorbereiteten inhaltlichen Formulierungen des SAN-P 05 übernehmen.

- SAN-P 05 „Brandenburger Straße“
- 01.03.2006 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- 30.03.2006 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
- Amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 4/2006
- 22.08.2012 Änderung des Geltungsbereichs durch den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans SAN - P 15 „Teilbereich Block 18“ gem. § 10 (1) BauGB
- 18.10.2012 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
- Amtliche Bekanntmachung der Satzung mit dem geänderten Geltungsbereich im Amtsblatt 14/2012

Der Bebauungsplan SAN-P 08 Block 22 sichert die Kaufhausfunktion im Block und berücksichtigt die Wohnbereiche der Ersatzneubauten aus den 1960er-Jahren an der Südseite des Blockes.

- SAN-P 08 „Block 22“
- 25.01.2006 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- 23.02.2006 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
- Amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 3/2006

97
Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne
2017



Der Bebauungsplan SAN-P 09 Block 16 sichert die Sanierungsziele des Blockes. Hier sind vor allem die kleinteilige Verdichtung und die grüne Mitte des Blockes festgesetzt worden. (Vgl. die Ausführungen unter Blockentwicklungsplanung Kapitel 3.11)

- SAN-P 09 „Block 16“
- 05.04.2006 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- 26.04.2006 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
- Amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 5/2006

Der Bebauungsplan SAN-P 11 sichert die Sanierungsziele im nördlichen und östlichen Bereich des Blockes 21. Er wird auch der stärkeren Verdichtung an der Brandenburger Straße gerecht und hat die Formulierungen des SAN-P 05 zum Ausschluss der Banken übernommen.

- SAN-P 11 „Block 21 – Nordbereich“
- 06.11.2013 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- 30.12.2013 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
- Amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 17/2013

Der Bebauungsplan SAN-P 15 ist für einen Teilbereich im Block 18 festgesetzt worden. Er dient der Sicherung des dort errichteten Kaufhausbereiches Luisenforum.

- SAN - P 15 „Teilbereich Block 18“
- 22.08.2012 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- 18.10.2012 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
- Amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 14/2012

Der Bebauungsplan SAN-P 16 definiert die Sanierungsziele für die restlichen Blöcke im Teilbereich Stadterweiterung Nord über die Aufhebung der Satzung hinaus.

- SAN-P 16 „Stadterweiterung Nord“
- 27.01.2016 Satzungsbeschluss
- 25.02.2016 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
- Amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 3/2016

Der Bebauungsplan SAN-P 17 definiert die Sanierungsziele für die restlichen Blöcke im Teilbereich Stadterweiterung Süd über die Aufhebung der Satzung hinaus.

- SAN-P 17 „Stadterweiterung Süd“
- 27.01.2016 Satzungsbeschluss
- 25.02.2016 Rechtskraft durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB
- Amtliche Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt 3/2016

Die Übersicht ist für die Zweite Barocke Stadterweiterung vollständig. Die Nummerierung entspricht der Liste der Bebauungspläne aller Sanierungsgebiete der Stadt Potsdam.

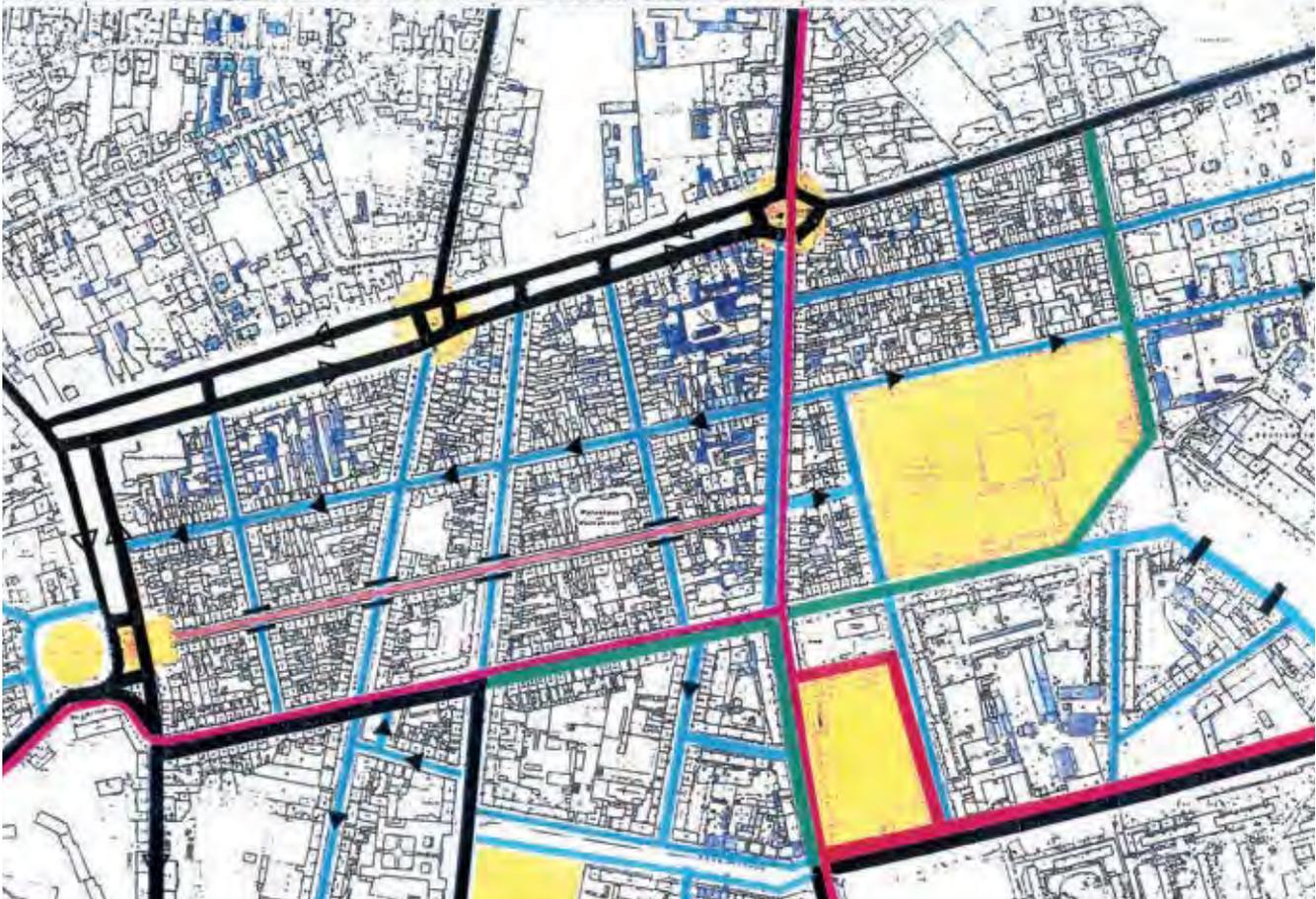
3.12 Das Verkehrskonzept

Das Rahmenkonzept „Straßengestaltung und Verkehr“ wurde als eines der ersten Planungsinstrumente ab 1991 erarbeitet. Erste Ergebnisse wurden bereits in die im Januar 1993 beschlossenen Sanierungsziele aufgenommen. Das Konzept bezieht sich nicht nur auf die gesamte Zweite Barocke Stadterweiterung sondern umfasst die Planung bis zur Breiten Straße und darüber hinaus und beschreibt neue Ziele für das Gebiet. Es nimmt Bezug auf die aktuelle Situation in der Innenstadt zu Beginn der Sanierung. Dabei geht das Konzept von der günstigen Lage dieses Stadtbereiches aus und seiner guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr. Der belastende Durchgangsverkehr sollte aus dem Gebiet herausgenommen werden. Er schränkte die Aufenthaltsmöglichkeiten der Menschen in wichtigen Stadträumen ein, zum Beispiel um die Stadttore herum.

Einbahnstraßen und Abbiegeverbote verlängerten zudem die Fahrwege der einen Parkplatz suchenden Autofahrer und erhöhten so die Verkehrsbelastung in dem bauhistorisch bedeutsamen Stadtquartier.

Die Brandenburger Straße sollte als Fußgängerzone erhalten bleiben und so das Gebiet in eine nördliche und eine südliche Zelle teilen, die nur vom Lieferverkehr dieser Straße genutzt werden sollte. Das Radverkehrsnetz sollte gestärkt werden. Das historische Straßenpflaster sollte erhalten und soweit erforderlich neu verlegt werden. Lückenhaft war ebenfalls der Baumbestand und zum Teil überaltert.

98
Verkehrskonzept Bestand
1995



Das Verkehrskonzept beinhaltet die künftige Verkehrsorganisation und Gestaltungsschemata für alle Straßenräume. Mit der Herausnahme des Durchgangsverkehrs und einer leicht verständlichen, einfachen Verkehrsführung sollte die Innenstadt verkehrsberuhigt und eine bessere Aufenthaltsqualität erreicht werden. Eine konsequente Parkraumbewirtschaftung sollte den „Parksuchverkehr“ aus der Zweiten Barocken Stadterweiterung heraushalten. Besucher sollten das Stadtzentrum mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen oder am Rande der Innenstadt Stellplätze in neu zu errichtenden Sammelanlagen finden. Damit wurde die traditionelle Straßenraumgestaltung erhalten und die Wiederherstellung verlorengegangener oder überformter Stadtraumstrukturen möglich. Einzelne Stadtplätze, zum Beispiel an den Stadttoren, sollten neu gestaltet und damit aufgewertet werden.

Das Gesamtkonzept gewährleistete die Erschließung für die vielfältigen Funktionen der Innenstadt. Zugleich entsprach es ihrer Nutzungsmischung von Wohnen, Kaufen und Arbeiten.

Das Konzept wurde im Vorfeld in mehreren Beratungen im Bauausschuss und in der interessierten Öffentlichkeit kontrovers diskutiert. Hier standen sich unterschiedliche Interessenlagen von Bewohnern und dem Einzelhandel entgegen. Das konsensual mit allen Beteiligten erarbeitete Rahmenkonzept „Straßengestaltung und Verkehr“ wurde durch die Stadtverordneten am 6.9.1995 beschlossen.⁵¹ Das Konzept wurde weitgehend umgesetzt bzw. in Einzelpunkten durch das Innenstadtkonzept vom Juni 2017 überarbeitet und ergänzt.

99
Verkehrskonzept Planung
1995



3.13 Die Sozialplanrichtlinie

Die Stadterneuerung, insbesondere die Sanierung der Gebäude, kann zu erheblichen Veränderungen im Leben des einzelnen Bürgers führen. Auch bei der behutsamen Erneuerung lässt sich nicht vermeiden, dass in die Lebensverhältnisse der Bürger eingegriffen wird. Die Auswertungen von Bauvorhaben der Jahre 1993 – 1997 aus dem Sanierungsgebiet hatten bewiesen, dass mit frei finanzierten Modernisierungsmaßnahmen die sozialen Sanierungsziele nicht erreichbar waren.⁵² Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung auf ihrer Sitzung am 17.4.1998 die Sozialplanrichtlinie (SozplRI) beschlossen. Sie sollte die Sanierungsziele konkretisieren und benennt den „Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung“ und den „Erhalt der sozialen Zusammensetzung“. Damit sollte der Verbleib der angestammten Bevölkerung im Sanierungsgebiet gesichert werden.

Die Sozialplanrichtlinie enthielt ein Paket an Instrumenten, das verfahrensbegleitend wirksam werden sollte, um den Veränderungsprozess abzufedern. Die Sozialplanrichtlinie hat jedoch nur eine begrenzte Wirksamkeit entfaltet, weil mit ihr nur in Fällen von vermieteten Häusern und in Fällen von durch die Mieter angezeigten Problemlagen reagiert werden konnte. Oftmals wurden Häuser entmietet, bevor die Stadt von der Sanierungsabsicht der Eigentümer erfahren hat. Diese detaillierte Sozialplanrichtlinie blieb nicht lange wirksam, da durch Eigentümer bundesweit rechtlich gegen das Instrument vorgegangen wurde.

Unter der Abwägung dieser Debatte und ersten Gerichtsurteilen wurde insbesondere wegen der Festsetzung von Mietobergrenzen durch die Stadtverordnetenversammlung im August 2004 ein wesentlich reduzierter „Beschluss zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten ...“ gefasst (Amtsblatt 15/2004). Dieser geht davon aus, dass mit dem System des Sanierungsrechts die Festlegung von Mietobergrenzen rechtswidrig ist. Das wurde letztinstanzlich durch das Bundesverwaltungsgericht mit einem Urteil vom 24.5.2006 bestätigt.

Unabhängig davon blieb die Forderung bestehen, „dass nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in den Sanierungs- und Entwicklungsbereichen wohnenden Menschen entweder durch den Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen zwischen Eigentümer und Mieter, in Einzelfällen durch öffentlichrechtliche Verträge oder durch Nebenbestimmungen zur Genehmigung vermieden werden.“⁵³ So formuliert es der neue Beschluss der Sozialplanrichtlinie.

3.14 Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung

Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung (ZwVbV) wurde durch das Land Brandenburg erlassen und konnte für eine Übergangszeit von acht Jahren die innerstädtischen Sanierungsprozesse unterstützen. In Orten mit einem erhöhten Wohnungsbedarf durften danach keine Wohnungen zweckentfremdet werden, die im Wohnungskataster der Stadt gelistet waren. Die erste Verordnung trat am 26.2.1993 in Kraft und war gültig bis zum 5.4.1998. Eine erste Informationsveranstaltung fand am 26.5.1993 in den Räumen des Sanierungsträgers Potsdam statt. Unter dem Eindruck, dass die Gefahr der Umnutzung von Wohnraum in Gewerbe weiter bestand, wurde mit erneutem Beschluss die zweite Zweckentfremdungsverbotsverordnung am 6.4.1998 in Kraft gesetzt und galt bis zum 26.1.2001.

Mit Beschluss des Landes Brandenburg wurde am 15.5.2019 das „Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Brandenburg neu gefasst“. Neben dieser neuen rechtlichen Grundlage ist die Sicherung des Wohnens im Sanierungsgebiet über die Quoten der Mindestwohnanteile in den rechtskräftigen Bebauungsplänen gewährleistet. Damit kann der Erhalt des Wohnanteils über die Sanierungsatzung hinaus garantiert werden. Inwieweit weitere städtebauliche Instrumente wie Erhaltungs- und Milieuschutzsatzungen zukünftig zur Anwendung kommen sollten, ist entsprechend der Satzungen zu klären. In den Jahren von 1998 bis heute wurden im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigungen lediglich bei 4,7 % der Anträge Auflagen zum Mieterschutz erforderlich.



100
Gutenbergstraße 22
1991



101
Dortustraße 65-73
vor dem Abriss
8.4.1989



102
Dortustraße 65
1992

3.15 Das öffentliche Bieterverfahren nach Investitionsvorranggesetz

Wie zuvor beschrieben, waren die Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Gleichzeitig waren aber 1992 mehr als die Hälfte⁵⁴ der Grundstücke in der Zweiten Barocken Stadterweiterung von Restitutionsansprüchen betroffen. Damit konnte zeitnah keine Restaurierung erfolgen, weil es für diese Gebäude keinen gesicherten Eigentümer gab, der eine Investition hätte durchführen können.

Das Investitionsvorranggesetz⁵⁵ wurde erlassen, um trotz der großen Zahl der restitutionsbelasteten Häuser zu handlungsfähigen Bauherren zu kommen, die die marode Bausubstanz zeitnah sanieren sollten, ehe es für eine Sanierung zu spät war. Neu war das gesetzlich verankerte Investitionsziel der Schaffung von Wohnraum oder der Wiederbewohnbarmachung leerstehenden Wohnraumes. Diese Ergänzung resultierte im Wesentlichen auf den nunmehr vorliegenden Erkenntnissen zur vorhandenen Bausubstanz, beziehungsweise ihrer Gefährdung.

Der Abbau bürokratischer Hürden zur zeitlichen Beschleunigung des Sanierungsprozesses war ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der – bis dahin – stark beeinträchtigten Bausubstanz. Danach konnte jedermann einen Investitionsantrag auf restitutionsbelastete Grundstücke stellen. Der Antrag wurde geprüft und nach Anhörung des Restitutionsanspruchstellers durch die Investitionsvorranggeschäftsstelle beschieden. Der Altanspruchsteller konnte mit einem eigenen Investitionsantrag die zügige Besitzeinweisung noch vor Klärung der Eigentumsfrage erreichen. In der Zweiten Barocken Stadterweiterung wurden mehr als 50 solcher Anträge gestellt.

Dabei waren auch Anträge für mehrere Grundstücke, die durch die Stadt selbst gestellt wurden. Dazu wurde nach § 19 InVorG ein öffentliches Bieterverfahren durchgeführt, das eine kurzfristige Realisierung von Investitionen auf Grundstücken mit Altansprüchen absicherte. Dieses Bieterverfahren wurde in den Sanierungsgebieten dem Sanierungsträger Potsdam zur Durchführung übertragen. Der Bieter, der den Zuschlag erhielt, sollte mit knappen zeitlichen Bindungen die Sanierung vornehmen. Der Altanspruchsteller wurde informiert und konnte auch hier mitbieten. Sollte die Klärung der Berechtigung des Anspruches später positiv ausgehen, konnte der Anspruchsteller allerdings nur den auf einem städtischen Hinterlegungskonto reservierten Grundstückspreis erhalten.

In den einzureichenden Vorhabenplänen ging es unter anderem um die Schaffung von Wohnungen und Arbeitsplätzen. Die eingegangenen Verpflichtungen, zum Beispiel innerhalb von zwei Jahren zu bauen, wurden im investiven Bescheid und im Kaufvertrag verankert.

Insgesamt konnte ca. jeder vierte Antrag durch die Investitionsvorranggeschäftsstelle in der Zweiten Barocken Stadterweiterung positiv beschieden werden. So konnte die Sanierung dieser Grundstücke zu einem guten Abschluss gebracht werden.

Damit sind diese Gebäude im Sinne des Baugesetzbuches zügig vor dem drohenden Verfall gerettet worden. In jedem Verfahren, auch denen, die abgelehnt werden mussten, wurde zuvor die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Sanierungszielen geprüft oder diese zum Teil durch Verhandlungen mit dem Investor und einem Architekten hergestellt.

3.16 Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele

Grundlage des Satzungsbeschlusses zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“ gemäß § 142 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 6.1.1993 war der Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen, die gemäß BauGB erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen. Der Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen, wurde von der Sanierungsträger Potsdam GmbH im Dezember 1992 vorgelegt.

Während laufender Sanierungsverfahren ist es erforderlich, die am Beginn der Sanierung formulierten Sanierungsziele unter Berücksichtigung der erfolgten Entwicklungen zu überprüfen und zu konkretisieren. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt ist rechtlich nur haltbar, wenn das Konzept, zunehmend konkretisiert und auch durch Handlungen der Gemeinde (Beschlüsse, zustimmende Kenntnisnahme und dergleichen der Gemeindevertretung oder eines zuständigen Ausschusses) qualifiziert verfestigt, der Prüfung von Anträgen nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zugrunde gelegt werden kann.

Nach ca. 10 Jahren des laufenden Sanierungsverfahrens war es daher geboten, die 1992 ermittelten und 1993 beschlossenen Sanierungsziele auf ihre Schwerpunkte und bereits eingetretenen Wirkungen und Erfolge zu untersuchen, die erforderlichen Modifizierungsbedarfe zu ermitteln und die weitere Handlungsweise festzulegen.

Mit der Konkretisierung der Sanierungsziele, die 2003 durch den Sanierungsträger Potsdam vorgelegt wurden, war keine Änderung der grundsätzlichen Sanierungszielstellung beabsichtigt. Vielmehr sollte ermittelt werden, welche „Feinjustierung“ erforderlich war, um die gewünschten Sanierungserfolge zu erzielen und dauerhaft zu sichern.

103
Titelseite der Broschüre zur Konkretisierung der Sanierungsziele 2004



Die Konkretisierung der Sanierungsziele wurde am 5.5.2004 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Unter der Leitlinie der Erhaltung der Potsdamer Innenstadt als Flächen- und Baudenkmal hatte zu Beginn der Sanierung die Sicherung und Erhaltung der Bausubstanz höchste Priorität. Weitere Ziele waren unter anderem zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen die Stärkung und der Erhalt der Wohnnutzung sowie die Qualifizierung der öffentlichen Räume und die Sicherung und Entwicklung der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur.

104
Gutenbergstraße 23
1991



Jedoch haben sich wesentliche Rahmenbedingungen in dieser Zeitspanne verändert. Zwar wurden Impulse gegeben, die zur Ansiedlung vieler kleiner Fachgeschäfte geführt haben, aber aufgrund der sich erst nach 1993 einstellenden erheblichen Konkurrenz des Stern- und des Potsdam-Centers hatte sich der Einzelhandel innerhalb des Gebiets der Zweiten Barocken Stadterweiterung trotz einiger Ansiedlungen und Investitionszusagen namhafter Einzelhandelsunternehmen nicht im erwarteten Maße entwickelt. Insbesondere die Brandenburger Straße war in ihrer zentralen Versorgungsfunktion geschwächt. Mit der Entscheidung zur Errichtung eines Einkaufszentrums, des Karstadtkaufhauses, an historischer Stelle in der Brandenburger Straße wurde ein wichtiger Impuls gegeben, der in der Folgezeit wesentlich zur Stärkung der Funktion des Gebietes mit gesamtstädtischer Bedeutung diente. Auf der Ansiedlung von Ankerinstitutionen mit Magnetwirkung konnte die weitere Entwicklung als Handelsschwerpunkt gestärkt und stabilisiert werden.

Gleichzeitig war es gelungen, den Abwanderungstrend in der Einwohnerzahl anzuhalten und umzukehren. Seit 2001 stieg die Zahl der Einwohner wieder und das Durchschnittsalter der Bewohner lag mit 34,2 Jahren deutlich unter dem Potsdamer Durchschnitt von 40,9 Jahren. Daraus ließ sich schließen, dass die Innenstadt als Wohnlage für junge Menschen und Familien mit Kindern interessant geworden war. Diese Entwicklung sollte sich im weiteren Sanierungsprozess fortsetzen.

Die Überprüfung und Modifizierung der Sanierungsziele hatte daher zum Ziel, diese beiden erfolgreichen, aber im ungünstigen Fall gegenläufigen Entwicklungen miteinander in Einklang zu bringen. Doppelziel der Sanierung blieb es, den Wohnstandort zu erhalten und gleichzeitig die Zentrumsfunktion auszubauen.

Aufbauend auf der gesamtstädtischen Bedeutung des Gebietes sowie der abgestuften Bedeutung der einzelnen Lagen im Gebiet wurden die sich entwickelten Nutzungsschwerpunkte akzentuiert.

Als wichtigste Modifizierung der Sanierungssatzung wurde daher die objektweise Betrachtung des Einzelfalls vor der pauschalen Festlegung von Regelungen für das gesamte Sanierungsgebiet eingeführt. Damit konnte die Entwicklung der unterschiedlichen Gebietsprägung gerecht werden. Gleichzeitig wurden unter Minimierung von Nutzungskonflikten die verschiedenen Belange von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Besuchern berücksichtigt.

Dies bedeutete im Wesentlichen:

- Die Entwicklung des Einzelhandels und der Dienstleistungen hatte in den Sanierungszielen von 1993 nicht die gleiche Priorität wie der Erhalt und die Entwicklung des Wohnens. In erster Linie sollte die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen gewährleistet werden. Hier haben sich grundsätzliche Entwicklungsziele geändert. Dieser Aspekt war hinsichtlich der gesamtstädtischen Zentrumsfunktion als gleichwertig zu berücksichtigen. Deshalb wurde das eigentlich selbstverständliche Ziel der Stadtentwicklung erstmalig auch als Sanierungsziel deutlich benannt.

Die Handels- und Dienstleistungsschwerpunkte „Brandenburger Straße“ und „Friedrich-Ebert-Straße“ sollten den nötigen Raum erhalten, um sich zum gesamtstädtischen Zentrum entwickeln zu können. Hier sollte es zukünftig möglich sein, den Wohnanteil von bisher 50 % auf in der Regel 30 % zu reduzieren. Gleichzeitig sollte der Raum für großflächige Einheiten im Bereich der Brandenburger Straße und der Jägerstraße gesichert werden.

- Die Wohnschwerpunkte wie Teile der Hermann-Elflein-Straße und der südlichen Lindenstraße sollten planerisch gesichert werden. Hier waren die Grundstücke oft vollständig dem Wohnen vorbehalten. Zwar war noch kein wesentlicher gewerblicher An siedlungsdruck vorhanden, weil ausreichend leere Gebäude zur Verfügung standen, jedoch sollte Verdrängungsgefahren begegnet werden. Dazu bot die Pauschalregelung von 50 % Wohnanteil auf jeder Parzelle nicht die ausreichende Sicherheit. Daher wurde hier der Wohnanteil auf mindestens 70 % erhöht.

- Die Aussage der Nutzungsmaßbegrenzung von 1,6 GFZ hatte sich in der Praxis nicht bewährt und wurde regelmäßig nicht angewendet. Das Nutzungsmaß bestimmte sich außerhalb der Bebauungsplangebiete nach § 34 BauGB. Es waren nur wenige Bebauungspläne in Kraft gesetzt. Die GFZ war im Bestand teilweise mehr als doppelt so hoch. Die Durchsetzung dieses Ziels wurde der stark differenzierten Prägung des Sanierungsgebiets nicht gerecht. Abrisse liefen zudem den übrigen Zielstellungen der Sanierung zuwider.

- Unverändert galt das Verbot von großflächigen Überbauungen und Überdachungen der Höfe sowie Zusammenlegungen und Öffnung von Passagen. Die ökologischen Bedingungen für die Bewohner sollten durch kleinteilige Maßnahmen verbessert werden. Maßstab der baulichen Entwicklung sollte grundsätzlich die historische Parzelle bleiben. Die Auflösung dieser Struktur im Blockinneren sollte nur zur Vergrößerung der nutzbaren Freiflächen zugelassen werden.

105
Vorbereitende Untersuchungen
für das Ergänzungsgebiet
Block 26-29
1999

Eine erste Bürgerversammlung zur Vorstellung der Konkretisierung der Sanierungsziele fand am 10.6.2003 in der Aula des Einsteingymnasiums statt. Die Texte und Pläne haben von diesem Tag an für einen Zeitraum von vier Wochen in den Räumen des Fachbereichs Stadterneuerung und Denkmalpflege öffentlich ausgelegen. Die Möglichkeit der Einsichtnahme war im Vorfeld ortsüblich bekannt gemacht worden.

Darüber hinaus fand eine weitere öffentliche Veranstaltung auf Einladung eines Bürgervereins statt, in dessen Rahmen eine nochmalige Erläuterung erfolgte und die für Fragen und Meinungsäußerungen zur Verfügung stand. Die Pläne wurden in mehreren Teilbereichen geändert und „zur Vermeidung befürchteter Verdrängungsprozesse des Wohnens“⁵⁶ das bestehende Sanierungsziel eines Mindestwohnanteils von 50 % fortgeschrieben.



3.17 Das Ergänzungsgebiet Block 26/29

Im Oktober 1999 wurde ein zusammenfassender Bericht zu den aktualisierten Vorbereitenden Untersuchungen für die Blöcke 26, 28-31 durch den Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH erarbeitet. Während in den Blöcken 28 und 30 in der Zeit nach der Festsetzung der Sanierungssatzung erhebliche Erneuerungs- und Neubaumaßnahmen durchgeführt wurden, war das im Block 26 und dem westlichen und südlichen Bereich des Blockes 29 nicht der Fall. Hier bestanden noch er-

hebliche städtebauliche Missstände in dem als Flächendenkmal ausgewiesenen Bereich. Auch hatte sich der Leerstand aufgrund der erheblichen Bausubstanzmängel vergrößert. Es drohte die Gefahr, „daß dieser Bereich sich zunehmend entleert und von den angrenzenden Aktivitäten im benachbarten Sanierungsgebiet nicht ‚mitgezogen‘ wird.“⁵⁷ Aus diesem Grund wurde eine Beschlussempfehlung für die Erweiterung des angrenzenden Sanierungsgebietes um die Blöcke 26 und 29 ausgesprochen.

106
Satzungsgrenze
mit den Blöcken 26 und 29
im Stadtplan
2001



3.18 Das Ergänzungsgebiet Platz der Einheit

Mit dem Beschluss der Sanierungsziele wurden umfangreiche Ziele für die Entwicklung der Freiflächen im Sanierungsgebiet formuliert, die zur Verbesserung der grundstücksbezogenen Möglichkeiten für die Bewohner führten. Die qualitative Aufwertung des bestehenden Angebotes an Aufenthaltsflächen und Spielmöglichkeiten war aber in der Fläche begrenzt und sollte deshalb in dem Ergänzungsgebiet eine quantitative Erweiterung erfahren.

Das Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“ umfasst einen Stadtbereich, der in den vergangenen Jahrhunderten umfangreiche Entwicklungen erfahren hat. Die ursprünglich zweistöckig angelegten geschlossenen Quartiere mit ihrer gärtnerischen Nutzung im Inneren wurden durch verschiedene Maßnahmen der Verdichtung zu dem heute vorfindlichen Stadtgefüge. So sind nicht nur Aufstockungen der Vorderhäuser vorgenommen worden, sondern es fand vor allem auch eine starke bauliche Verdichtung der Hofbereiche statt. Die barocke gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung der hinteren Grundstücksteile ist zuletzt durch die gründerzeitliche Bebauung einer Kette von Hofräumen gewichen. Der Freiflächenwert der einzelnen Höfe war dabei höchst unterschiedlich. Grüne Wohnhöfe waren ebenso anzutreffen wie vollständig versiegelte Anlagen mit gewerblichem Charakter.

Die Freifächensituation im Sanierungsgebiet war, bedingt durch die enge Bebauung und stark ausgeprägte gewerbliche Nutzung, aber generell als unbefriedigend zu bezeichnen. Die zumeist sehr kleinen Flächen waren häufig versiegelt und durch Mauern oder Gebäude eingegrenzt. Sie dienten als Lagerplätze, zum Abstellen von Müllgefäßen oder zur Erschließung der im Hofbereich befindlichen Gebäude. Nur auf einem Grundstück war ein Kinderspielplatz angelegt.

Insgesamt war einzuschätzen, dass bereits in der Bestandssituation Defizite vorhanden und sich auch aus den Sanierungszielen zusätzlich ergeben würden. Die Stärkung der Wohnfunktion bedeutete in vielen Bereichen eine Verdichtung des Bestandes. Die Sanierungsziele formulieren aber gleichzeitig auch die Verbesserung der Freiraumsituation. Die Ergänzung des Sanierungsgebietes um das Gebiet eines öffentlichen Platzes – Platz der Einheit – leistet mit seiner gestalterischen Aufwertung einen Beitrag für die Freiflächenversorgung im Sanierungsgebiet der „Zweiten Barocken Stadterweiterung“, da die vorhandenen öffentlichen und privaten Flächen von ihrer Lage und Größe für die zu entwickelnde Wohnfunktion nicht ausreichend bemessen waren.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für das mit Satzung vom 11.5.1993 festgesetzte Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“ dienen der Beurteilung des Ergänzungsgebietes. Von Vorbereitenden Untersuchungen direkt zum Platzbereich wurde abgesehen, da hinreichende Beurteilungsunterlagen nach § 141 (2) Baugesetzbuch bereits vorlagen und sich im Übrigen die Aufstellungsnotwendigkeit aus den Vorbereitenden Untersuchungen zur Satzung ergab. Die Stadtverordneten fassten den Beschluss der Zweiten Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“ am 4.4.2007. Er erlangte Rechtskraft am 31.5.2007 durch Bekanntmachung.

108
 Block 30
 von Süd-Osten
 1991

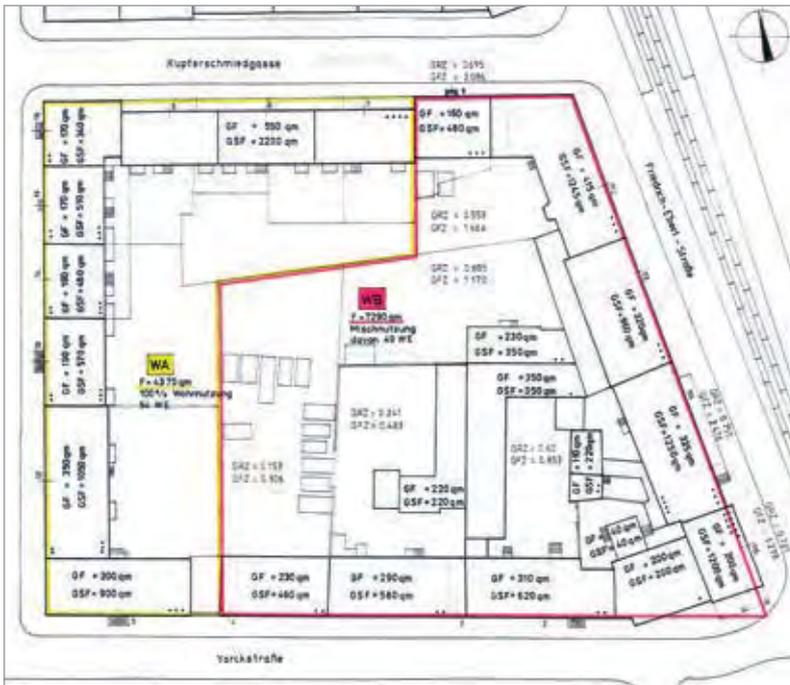


3.19 Keine Festsetzung der Blöcke 28/30/31

Die Vorbereitenden Untersuchungen empfehlen die Blöcke 28, 30, 31 nicht zur Festsetzung als Sanierungsgebiet. Die Stadtverordneten sind dem gefolgt und haben diese Blöcke nicht in das Satzungsgebiet aufgenommen.

109
 Block 30
 Städtebauliche
 Entwicklungskonzeption
 Dichte im Bestand
 1992

Der Block 28 hatte zur Zeit der Festsetzung kaum Leerstand. Er befand sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft. Ein Widerspruch zu den Sanierungszielen, insbesondere dem Erhalt der vorhandenen überwiegenden Wohnbebauung, war nicht zu erwarten. Eine Verdichtung des Blockinnenbereiches war nicht möglich. Eine Neuordnung von Grundstücken war nicht erforderlich. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts war hier nicht erforderlich. Es stand zu erwarten, dass insbesondere die Sanierung der Bestandsgebäude auch ohne die Festsetzung einer Sanierungssatzung erfolgen würde. Dieser Block hat sich wie erwartet entwickelt. Heute sind alle Häuser saniert. Die Entscheidung war richtig, diesen Block nicht dem besonderen Städtebaurecht zu unterstellen.



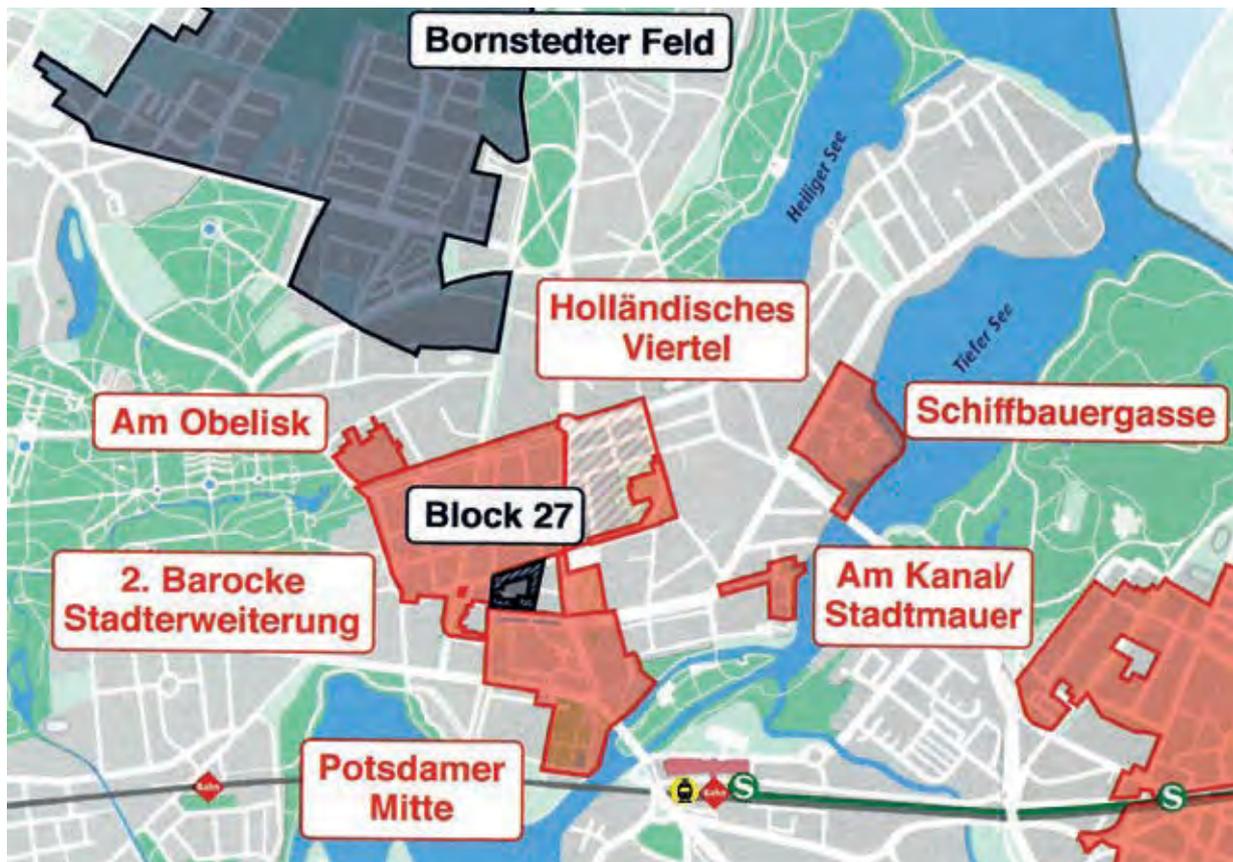
Für den Block 30 wurde ein Blockgutachten erstellt. Darin wurde eine zusätzliche Bebauung nur auf drei Grundstücken für umsetzbar erachtet. Eine Investition dazu war beantragt und genehmigungsfähig. Die zusätzliche Bebauung orientiert sich zur Friedrich-Ebert-Straße und stärkt damit die gewerbliche Erdgeschosszone zwischen der Zweiten Barocken Stadterweiterung und der Potsdamer Mitte. Dieses Ziel war damals bereits benannt worden. Die übrige Bebauung war ähnlich dem nördlichen Nachbarblock 28 mehr als zur Hälfte Neubau aus der Zeit nach 1945 mit einer ähnlichen Eigentümerstruktur. So waren auch hier keine Missstände zu benennen, die über die Haussanierung hinaus die Anwendung des besonderen Städtebaurechts gerechtfertigt hätten.

Für den Block 31 wurde ebenfalls ein Blockgutachten erarbeitet.⁵⁹ Die Stiftung „Großes Waisenhaus zu Potsdam“ war wieder Eigentümer fast des

gesamten Blockes geworden. Nur ein Grundstück befand sich im Eigentum der Stadt Potsdam. Die Baustruktur war völlig anders als die der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Etliche dafür formulierte Sanierungsziele hätten grundsätzlich nicht auf den Block 31 angewendet werden können. Gleichzeitig war bei dieser Eigentumssituation leicht festzustellen, dass sich die Ziele beider Eigentümer nicht von den Sanierungszielen unterschieden, was den Erhalt der denkmalgeschützten Substanz betraf. So empfehlen die Vorbereitenden Untersuchungen im Abschlussbericht zu den Blöcken 26, 28-31 den Block 31 nicht als Sanierungsgebiet festzusetzen, weil er die Voraussetzungen für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts nicht erfüllte. „Allerdings sollte ... versucht werden, mit einer Förderung ... die Instandsetzung der gestaltprägenden Bauteile zu unterstützen und so einen baldigen Abschluss der Erneuerung zu fördern.“⁶⁰



110
Luftbild
Potsdamer Innenstadt
2005



3.20 Die Beziehungen zu angrenzenden Satzungsgebieten

111
Sanierungsgebiete und
Entwicklungsbereiche
in der Potsdamer Innenstadt
Stand April 2016

Bauhistorisch gehört das Holländische Viertel zur Zweiten Barocken Stadterweiterung. Es unterscheidet sich lediglich in seiner Ziegelsichtigkeit und der Einführung eines zweiten Typenhauses, dem Giebelhaus. Damit wird die Struktur der Grundstücke noch kleinteiliger. Das Fassadenbild erscheint nicht so streng wie eine Blockseite von Fünffachsenhäusern. Aber immer schon war dieses Gebiet als etwas Besonderes betrachtet worden. Bereits am 4.3.1992 ist für das Holländische Viertel eine eigene Satzung beschlossen worden. Diese konnte als erste Satzung der Stadt Potsdam 2015 für die vier Bauquartiere mit Erreichung der Sanierungsziele aufgehoben werden, weil die Ziele der Sanierung erreicht worden sind. Die Missstände und die Funktionsschwäche im Sinne des Baugesetzbuches sind behoben. In vielen Details korrespondierten die

Sanierungsziele beider Satzungen miteinander. In Teilen werden notwendige Funktionen, wie zum Beispiel die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, im Satzungsbereich der „Zweiten Barocken Stadterweiterung“ gesichert.

Der Block 27 war von Anfang an ein besonderes Gebiet, weil der gesamte Innenbereich des Blockes von einer Kindernahrungsfirma genutzt wurde, die dort kein Fortbestehen hatte und bereits von der Treuhandanstalt abgewickelt wurde. Auf diesen und weiteren Flächen wurde ein großes Potential zur Neuverdichtung gesehen. Dafür war aber nicht das Sanierungsrecht das geeignete Instrument. Diese Zielsetzung war nur beispielhaft für den Blockrand anwendbar, der als Anpassungsgebiet festgesetzt wurde. Die weitgehend unbebauten Flächen im Inneren hatten aber alle Eigenschaften eines Entwicklungsgebietes. So wurde der Block 27 zum frühen und kleinsten Entwicklungsbereich im Land Brandenburg. Die Einordnung von zwei

bedeutenden Kulturstandorten, dem neuen Nikolaisaal und der Spielstätte des Potsdamer Kabarettts ist dort gelungen. Die Verdichtung mit Wohngebäuden hat in zwei Stufen insgesamt ca. 100 Wohneinheiten geschaffen. Dazu kommen ca. 25 neue Wohnungen im Dachausbau des Blockes 27.

Die Entwicklung des Platzes der Nationen (heute wieder Luisenplatz) mit seiner umgebenden Bebauung sollte mit einer Erhaltungssatzung gesichert werden. Der Aufstellungsbeschluss dazu wurde zusammen mit der Erhaltungssatzung für die Sanierungsgebiete am 6. November 1991 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.⁶¹ Dabei wurden der Erhalt der denkmalgeschützten Platzkanten und deren Ergänzung an der Ecke der Allee nach Sanssouci und die Einordnung einer Tiefgarage unter dem Platz als städtebaulichen Ziele formuliert. Mit einem eingeladenen Wettbewerb wurde der Raum der Tiefgarage definiert und eine Gestaltung für den denkmalgeschützten Platz gefunden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 67 „Luisenplatz“ wurde die Planung gesichert. Die Baulücke an der Allee nach Sanssouci wurde durch ein Hotel geschlossen. Die Tiefgarage unter dem Platz wurde nach Ausschreibung realisiert.

Die Stadt Potsdam setzte den Siegerentwurf des Wettbewerbes als Platzgestaltung um. Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist der Platz nun das besondere Entree der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Nördlich der Zweiten Barocken Stadterweiterung liegt das Sanierungsgebiet „Obelisk“. Es hat seinen Namen nach dem gegenüber liegenden Obelisk der Hauptachse des Parks Sanssouci. Das Sanierungsgebiet wurde 2004 beschlossen, um die historische Bausubstanz in der Nachbarschaft zum Park Sanssouci instandzusetzen und zu modernisieren und die Sanierung des historischen Werner-Alfred-Bades zu ermöglichen.

Die beabsichtigten Maßnahmen, wie der Wiederaufbau des Wohnhauses von Ludwig Persius sind gelungen. Die Sanierungsziele wurden erreicht. Mit der Wiedernutzbarmachung dieses Stadtareals haben sich auch die Angebote für die Bewohner des Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“ verbessert.

Die Festsetzung des Sanierungsgebietes „Potsdamer Mitte“ war ein weiterer maßgeblicher Schritt der Potsdamer Stadterneuerung und erfolgte nachdem die Sanierung des Bestandes auf gutem Wege war und im öffentlichen Raum mit der Bundesgartenschau wesentliche Zielvorstellungen umgesetzt waren. Der entleerten Mitte der Stadt, von dem Architekten Augusto Romano Burelli als „Horror vakui“⁶² bezeichnet, galt es mit ihrer Wiederherstellung zu begegnen. Nur wenige Bestandsbereiche konnten behutsam erneuert werden. Die wiederaufgebauten Ruinen von Nikolaikirche und Altem Rathaus, die als Solitäre wahrgenommen wurden, waren nun Anker für einen Umbau auf dem historischen Stadtgrundriss.

Mit dem Bau des Neuen Landtages unter Wiederverwendung vieler Spolien von der Fassade des 1960 abgebrochenen Stadtschlusses entstand der Alte Markt als zentraler öffentlicher Platz neu. Die öffentliche Funktion des Brandenburger Landtages rechtfertigt die historische Fassade und gibt dem Platz die historische Bedeutung zurück. Die Haveluferbebauung mit dem Museum Barberini fasst den Platz wieder ein. Weitere Neubebauungen der angrenzenden Karrees sind im Entstehen und werden wie seinerzeit die Sanierung der barocken Stadterweiterung von Bürgerinitiativen und der Potsdamer Bürgerschaft intensiv begleitet und kontrovers diskutiert.

Mit der Wiederherstellung der Potsdamer Mitte entsteht der Kern und Ausgangspunkt der Stadterweiterungen und ermöglicht jetzt eine neue Lesbarkeit der Stadt für die Potsdamer und ihre Gäste.

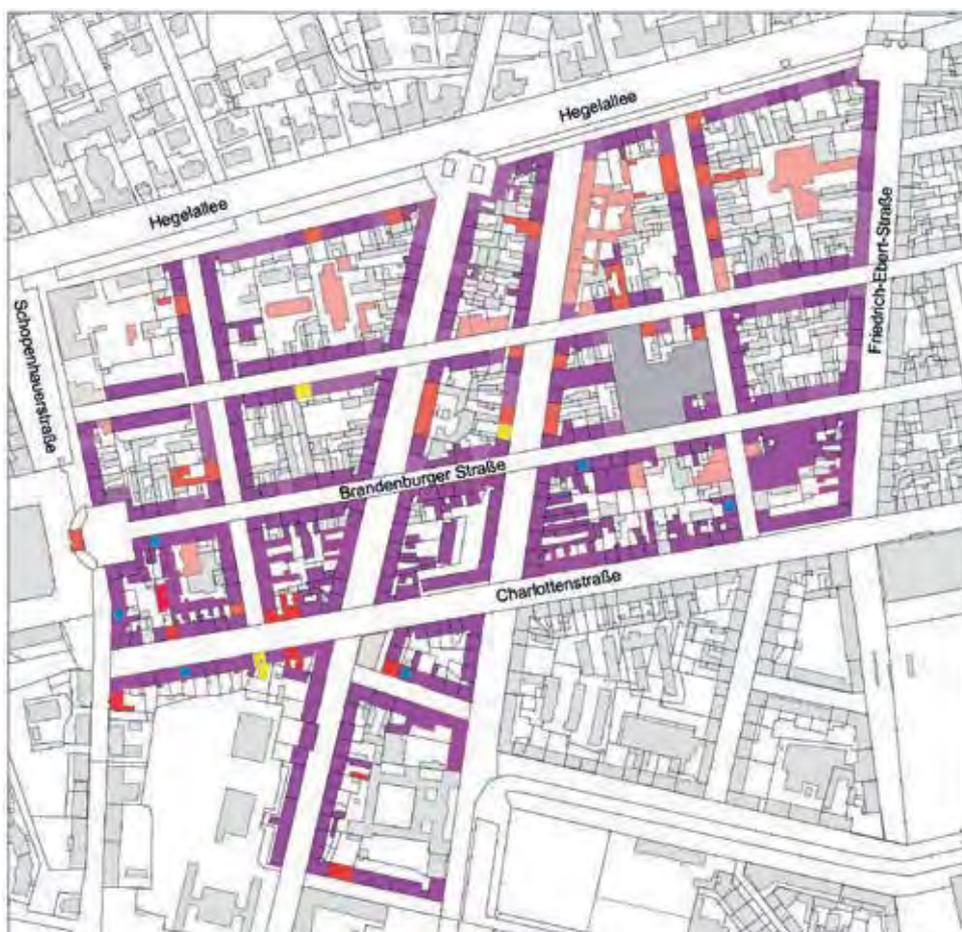
4. Die Finanzierung der Erneuerung

4.1 Die Städtebauförderung

Die Städtebauförderung des Bundes und des Landes Brandenburg wird zur Stärkung der Innenstadtentwicklung eingesetzt. Im Zusammenwirken mit den besonderen Regelinstrumenten des Baugesetzbuches dient sie der aktiven Steuerung der Stadtentwicklung. Dies führt nicht nur zur Überwindung der in räumlich abgegrenzten Gebieten vorhandenen städtebaulichen Missstände, sondern auch zur Umsetzung der Sanierungsziele. Damit hat die Städtebauförderung neben der Verbesserung der vorgefundenen städtebaulichen Situation Gestaltungsfunktion hinsichtlich der Stärkung neuer im Vorfeld vereinbarter städtebaulicher und nutzungsstruktureller Prioritäten. Bei den Städtebaufördermitteln handelt es sich um Zuwendungen des Bundes

und des Landes ergänzt um den jeweiligen kommunalen Eigenanteil. Die Gewährung basiert auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Richtlinie. Die Förderung für Maßnahmen in der Zweiten Barocken Stadterweiterung erfolgte in den Programmbereichen Städtebaulicher Denkmalschutz und Soziale Stadt. Voraussetzung hierfür war die Aufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in das Förderprogramm der beiden Programmbereiche. Im Rahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes waren die Festsetzung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB, die Definition von städtebaulichen Zielen sowie die Vorlage einer Kosten- und Finanzierungsübersicht Aufnahmekriterien.

112
Stand der Erneuerung
2017



Plan umgesetzter Maßnahmen Sanierungsgebiet Stadterweiterung Nord und Süd

Stand der Erneuerung 2017

- Sanierte Gebäude (Förderung)
- Sanierte Gebäudehülle (Förderung)
- Privat o. mit anderen Mitteln finanzierte Mod. Inst. Maßnahme
- Privat o. mit anderen Mitteln finanzierte Mod. Inst. Maßnahme
- Besondere Maßnahme
- Neubau nach 1990
- Leerstand

SANIERUNGSTRÄGER
Sanierungsträger Potsdam - Treuhänder der Stadt
Im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam,
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Durch die Vorbereitenden Untersuchungen wurden wesentliche Voraussetzungen für die Aufnahme in den Programmbereich Städtebaulicher Denkmalschutz geschaffen. So wurde der Nachweis erbracht, dass die maßnahmebedingten Einnahmen zur Deckung zuwendungsfähiger Ausgaben nicht ausreichen, so dass für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes Zuwendungen an die Kommune erforderlich waren. Die als Zuschuss gewährte Förderung beinhaltete den Aufwand der Kommune für die Umsetzung der Ziele der Gesamtmaßnahme bestehend aus einer Vielzahl von Einzelvorhaben.

Dieser Programmbereich ist an innerstädtische denkmalgeschützte Altstadtgebiete gebunden, für die die Gemeinde eine Sanierungssatzung verabschieden musste. Lediglich die städtebaulichen Planungen konnten vor der politischen Beschlussfassung beauftragt werden. Neben der Förderung des öffentlichen Raumes war die Förderung privater Bauvorhaben insbesondere zu Beginn der Maßnahmen außerordentlich wichtig. Für letztere wurden drei verschiedene Fördermöglichkeiten unterschieden. Bei umfassender Förderung wurden die unrentierlichen Kosten übernommen. Diese Förderung war an eine Mietpreis- und Belegungsbindung gekoppelt. Im gleichen Programm war auch die Förderung der Gebäudehülle mit 40%igem Zuschuss der förderfähigen Gesamtkosten möglich. Eine Mietpreisbindung war dafür nicht erforderlich. Selbstverständlich musste auch das Innere des Gebäudes den Sanierungszielen entsprechend saniert werden.

Eine dritte Möglichkeit war die Förderung kleinteiliger stadtbildprägender Maßnahmen. Diese Förderung war für Gebäude gedacht, die sonst in einem soliden Bauzustand waren. Leider waren Gebäude dieser Art im Sanierungsgebiet eher selten.

Der Programmbereich Soziale Stadt wurde im Jahr 2004 mit dem § 171e im Baugesetzbuch in das besondere Städtebaurecht eingefügt. Hier heißt es in Absatz 2 zunächst generell, dass Maßnahmen der Sozialen Stadt „zur Stabilisierung und Aufwertung“ von Gebieten dienen sollen, die durch „soziale Missstände“ benachteiligt sind und für die ein „besonderer Entwicklungsbedarf“ festgestellt wird. Der Einsatz des Programms hatte in Potsdam nicht vorrangig die soziale Situation in den Sanierungsgebieten im Blick, sondern sollte soziokulturelle Einrichtungen für die junge Bevölkerung fördern, die für die Gesamtstadt Bedeutung haben. Die Stärkung der hier ansässigen Einrichtungen sollte sichern, dass auch „Bewohner[n] aus benachteiligten Quartieren der Zugang zur Innenstadt ermöglicht“⁶³ wird.

So waren in einem weit über die Zweite Barocke Stadterweiterung hinausgehenden Gebiet die sozialen und kulturellen Verknüpfungen darzustellen. Als investive Maßnahme wurde im Sanierungsgebiet Zweite Barocke Stadterweiterung mit weiteren Objekten im Umfeld⁶⁴ das studentische Kulturzentrum Elfleinhöfe unterstützt.

4.2 Wohnungsbauförderung

Mehrere Programme der Wohnungsbauförderung konnten ab 1991 die privaten Maßnahmen unterstützen. Sie waren damit der Einstieg für erste Sanierungsmaßnahmen. Mit dem Sofortprogramm Bestandssicherung (SO) wurden die dringendsten Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude mit einem Baukostenzuschuss durch das Land gefördert. Damit erhielten die Eigentümer einen finanziellen Anreiz, die Bauhülle vor dem weiteren Verfall zu schützen.

Mit den Landesmitteln aus dem Programm Aufschwung Ost (AO) wurden hauptsächlich die ersten Modernisierungsmaßnahmen und kleinteilig auch

wärmedämmende Baumaßnahmen an der Gebäudehülle bezuschusst. Die Eigentümer hatten in der Regel energiesparende Maßnahmen, die Heizungsmodernisierung und die Verbesserung der sanitären Anlagen als Ziel. Die Mieter selbst konnten mit Zustimmung ihres Vermieters kleinteilige Modernisierungsmaßnahmen in ihren Wohnungen vornehmen und erhielten dann eine Zuschussförderung. Diese Förderung kam jedoch im Sanierungsgebiet Zweite Barocke Stadterweiterung nur beschränkt zum Einsatz, da einerseits dadurch die meisten Häuser nicht zu retten und andererseits viele Eigentumsverhältnisse nicht geklärt waren. Die Landeszuschussprogramme liefen aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten 1994 bis 1999 aus.

4.3 Andere Finanzierungen

Seit 2009 standen auch im Sanierungsgebiet für das Geschäftsstraßenmanagement EFRE-Mittel aus dem Europäischen Fond für regionale Entwicklung zur Verfügung. Das Management erfolgte gebietsübergreifend für die gesamten Potsdamer und Babelsberger Innenstadtbereiche. Einige Läden und gastronomische Betriebe haben 2011 und 2012 eine Förderung aus dem europäischen Programm für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) erhalten.

4.4 Steuerabschreibungen

In Sanierungsgebieten sind für Gebäudesanierungen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach den §§ 7 h und 10f EStG (Einkommensteuergesetz) möglich. Danach können die Eigentümer dieser Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und den folgenden sieben Jahren bis zu 9 % und in den darauffolgenden vier Jahren bis zu 7 % der Herstellungskosten für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB absetzen.

113
Von der Stadt
gesichertes Haus
Hermann-Elflein-Straße 11
1991





Die erhöhten Absetzungen werden als ein Instrument für eine zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierung im Sinne des Baugesetzbuches gesehen und liegen gleichzeitig im Interesse der Investoren. Nach Wegfall der Förderung für private Maßnahmen ab 2005 war zu beobachten, dass unsanierte Häuser fast ausschließlich von Bauherren erworben wurden, die gezielt derartige Abschreibungsobjekte beziehungsweise Denkmalsanierungen suchten und sich auf diese Aufgabenstellung spezialisiert hatten.

Eigentümer können diese erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn sie einen Instandsetzungs- und Modernisierungsvertrag vor Beginn der Maßnahmen abgeschlossen haben und eine Bescheinigung der Landeshauptstadt Potsdam die Leistungen für das Gebäude und die Maßnahmen nachweisen.

Fast alle Gebäude im Sanierungsgebiet stehen zudem unter Denkmalschutz. Aufgrund des öffentlichen Interesses am Erhalt eines Denkmals können Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden bei der Sanierung steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen, wenn sie Baudenkmäler sanieren und damit für künftige Generationen sichern. Gesetzliche Grundlage dieser Abschreibung sind die §§ 7 i sowie § 10 f EStG (Einkommensteuergesetz). Kapitalanleger können mit der Abschreibung über 12 Jahre den gesamten Sanierungsanteil des Baudenkmals abschreiben, einem Eigennutzer eines Denkmals räumt das EStG diese Möglichkeit für 10 Jahre ein.

114
Laubengang im Hof
Friedrich-Ebert-Straße 88
1992

4.5 Privatisierung als kommunales Förderprogramm

Angesichts unzureichender Mittel für die Sanierung wurde 1992 die Privatisierung eines Teils der in den Sanierungsgebieten gelegenen städtischen Grundstücken beschlossen.⁶⁵ Diese frühzeitige Privatisierungsbemühung erklärt sich folgendermaßen. Im Sanierungsgebiet addierten sich hohes Instandhaltungsdefizit, geringer Ausstattungsstandard sowie hohe Anforderungen aus dem Denkmalschutz. Selbst bei bescheidenem Ausstattungsstandard nach Modernisierung führte dies zu vergleichsweise hohen Kosten. Die öffentlichen Fördermittel standen nicht in dem Maße zur Verfügung, dass alle Häuser hätten gefördert werden können. So musste vor allem wegen des Zügigkeitsgebotes, das das Baugesetzbuch vorgibt, die Privatisierung städtischer Gebäude in Betracht gezogen werden. Bei Sanierung ausschließlich mit öffentlicher Förderung wäre der bauliche Verfall der Häuser schneller vorangegangen als die Erneuerung.

So übernahm der Sanierungsträger Potsdam sanierungsbedürftige Objekte mit der Auflage, die Hälfte davon zu veräußern und mit den Erlösen unter Einbeziehung anderer Mittel die im Treuhandvermögen verbleibenden Gebäude instand zu setzen. Nach den vom Sanierungsträger erarbeiteten Richtlinien zur Privatisierung städtischer Grundstücke (PrivRL) wurden diese zu einem Festpreis, dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert auf der Grundlage einer Modernisierungs- und Instandsetzungskonzeption, öffentlich angeboten und veräußert, sofern es sich um ein „Leerstandsobjekt“ handelte oder die Mieter nicht am Kauf interessiert waren. Der so definierte Kaufpreis und die Einhaltung der Sanierungsziele waren die entscheidenden Zuschlags- und Vergabevoraussetzungen. Die Auswahl des Käufers

erfolgte anhand der Nutzungsvorstellungen und den Anteilen an belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnraum. Kaufinteressenten aus Potsdam hatten Vorrang. Im Sanierungsgebiet konnten zusammen mit den direkt durch die Stadt veräußerten Grundstücken ca. 20 Häuser baulich und für belegungs- und mietpreisgebundenes Wohnen gesichert werden.

4.6 Die Preisprüfung nach Baugesetzbuch

In einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet müssen entsprechend § 144 (2) BauGB alle grundstücksbezogenen Rechtsgeschäfte durch die Gemeinde genehmigt werden. Dazu gehören Grundstücksverkäufe und auch Grundschuldbestellungen. Diese Vorschrift dient dem Schutz der Käufer, damit keine Preise bezahlt werden, die den Verkehrswert im Sinne § 194 BauGB wesentlich überschreiten. Im Falle eines zu hohen Preises könnte die Sanierung erschwert sein, weil nachhaltig nicht mehr genügend finanzielle Mittel für die Sanierung der Baulichkeiten und für die Zahlung der Ausgleichsbeträge zur Verfügung stehen. Der gutachterlich festzustellende Verkehrswert wird anhand der Grundstückseigenschaften ermittelt, die ohne Aussicht auf die Sanierung des Gebietes vorhanden sind. Der Bodenwert ist zum aktuellen Stichtag des Verkaufes anzusetzen.

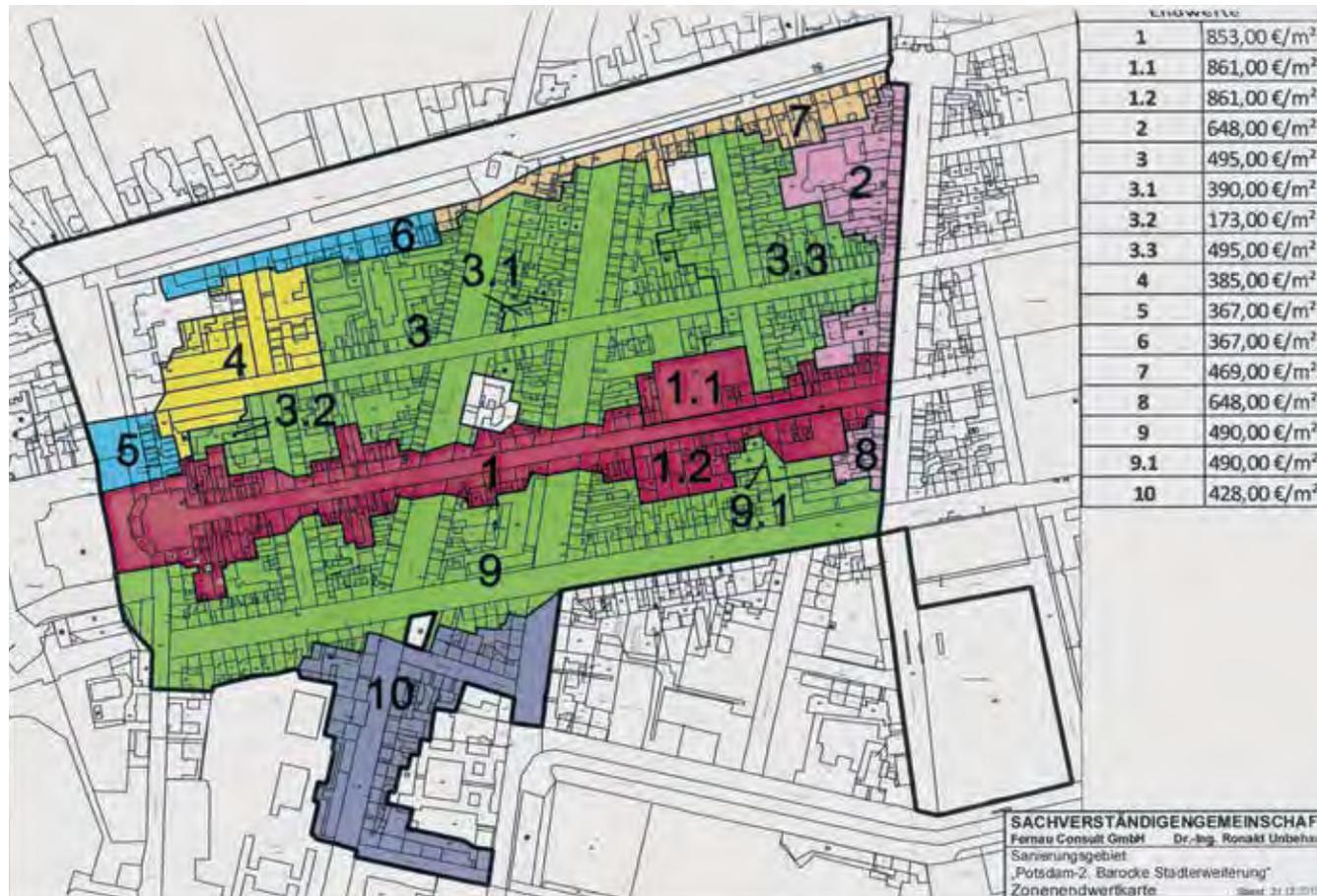
Vor Satzungsbeschluss haben einige Bauherren in dem dann ausgewiesenen Sanierungsgebiet Zweite Barocke Stadterweiterung Anfang der 1990er Jahre besonders hohe Grundstückspreise bezahlt. Zusammen mit den hohen Baupreisen des Berliner Umlandes konnten einzelne dieser Bauherren die Sanierungsziele (zum Beispiel mehr als 50 % Wohnfläche zu schaffen) nicht wirtschaftlich tragfähig umsetzen. Nach Beschluss der Sanierungssatzung waren derartige Kaufverträge nicht mehr zulässig.

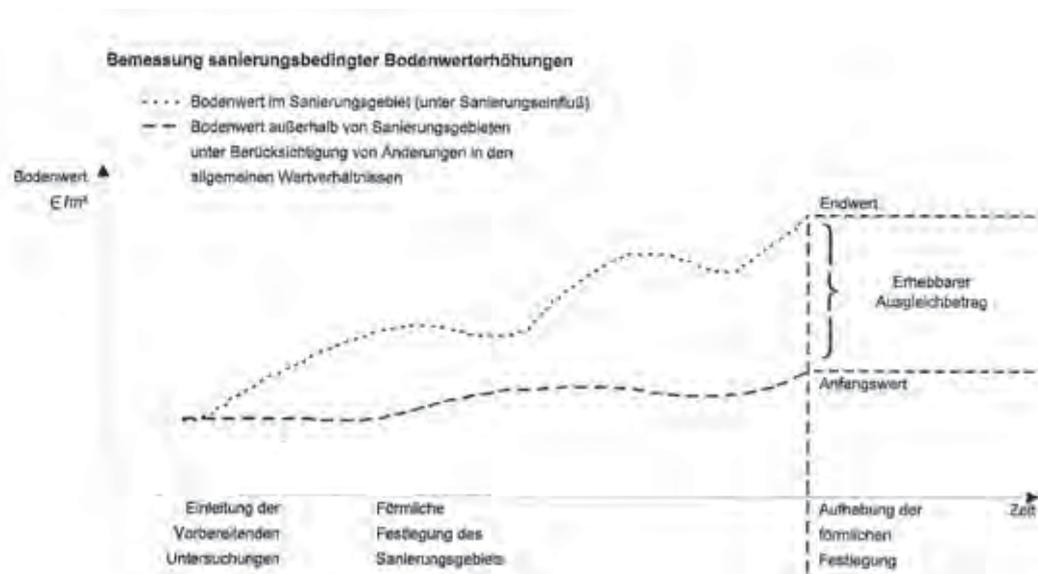
4.7 Die sanierungsbedingte Werterhöhung (Ausgleichsbetrag)

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Sanierung eines gesamten Gebietes zu einer Werterhöhung der Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes führt. Da der Eigentümer diesen Vermögenszuwachs nicht selbst herbeigeführt hat, soll er auch nicht beim Eigentümer belassen werden, sondern zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme im Gebiet eingesetzt werden. Der zu zahlende Geldbetrag, den der Eigentümer an die Stadt zu entrichten hat, wird gemeinhin als Ausgleichsbetrag bezeichnet. Alle Eigentümer der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke sind ausgleichsbeitragspflichtig. Die Höhe des Ausgleichsbetrages entspricht der eingetretenen Bodenwerterhöhung der Grundstücke. Ein Straßenausbaubetrag wird nicht erhoben.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches heißt es im § 154 (2): „Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).“ Die Ermittlung erfolgt durch einen Gutachter nach dem Niedersachsenmodell in Abstimmung mit dem Sanierungsträger, dem Bereich Stadterneuerung und dem Gutachterausschuss der Stadt Potsdam. Dort wird mit Hilfe eines Klassifikationsrahmens eine prozentuale Steigerung des Anfangswertes ermittelt.

115
Zonenendwertkarte
2013





Für das Gebiet wurden entsprechend der zwei Fördergebiete zwei Grundlagengutachten durch unabhängige Sachverständige erstellt, in dem die Einzelgrundstücke in unterschiedliche Wertsteigerungszonen eingeteilt wurden. Auf dieser Grundlage wird der Ausgleichsbetrag für jedes Grundstück unter Berücksichtigung der Bewertungsparameter ermittelt. Die Parameter sind die Missstände vor der Sanierung und die durchgeführten Maßnahmen im Gebiet. Maßgeblich ist auch die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Grundstückes.

Üblicherweise werden Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme und Aufhebung der Sanierungssatzung per Bescheid erhoben. Die Landeshauptstadt Potsdam hat den Eigentümern zudem die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages nach § 154 (3) Satz 2 BauGB im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages angeboten. Dieser schafft für die Gemeinde und den Grundstückseigentümer Rechtssicherheit. Darüber hinaus war eine Abzinsung des Betrages bei vorheriger Zahlung möglich oder eine Verhandlung zu den Zahlungsmodalitäten (z.B. Ratenzahlung) denkbar.

Die Bodenwertentwicklung und die sich verändernde Höhe des Ausgleichsbetrages innerhalb des Zeitrahmens einer Sanierungsmaßnahme zeigt nachfolgende schematische Grafik.

Im Sanierungsgebiet Zweite Barocke Stadterweiterung haben im Förderbereich SEN bis Ende 2016 bereits etwa die Hälfte⁶⁶ der Eigentümer von der vorzeitigen Zahlung Gebrauch gemacht und damit eine Abzinsung bekommen. Die Stadt wiederum konnte diese Beträge direkt wieder im Sanierungsgebiet einsetzen. Insbesondere ist mit den Ausgleichsbeträgen die Erneuerung des Schulhofes des Einstein-gymnasiums finanziert worden. So war die Durchführung dieser Maßnahmen zu einer Zeit möglich, als es für das Fördergebiet Nord keine Mittelzuweisungen des Landes mehr gab.

Die von den Eigentümern zu entrichtenden Ausgleichsbeträge gehören zu den maßnahmebedingten Einnahmen, die die Kommune bei der Bemessung der Zuwendung zu berücksichtigen hat. In der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme sind die bereits vereinnahmten und die zu erwartenden Ausgleichsbeträge darzustellen. Die Einnahmen sind vorrangig vor Fördermitteln einzusetzen. In dieser abschließenden Gesamtbetrachtung werden die zuwendungsfähigen Kosten zunächst aus den maßnahmebedingten Einnahmen finanziert und nur der hieraus nicht finanzierbare Teil aus der Städtebauförderung. (vgl. Kapitel 10)



117
 Jäger Tor Gemälde
 von Dismar Degen 1735
 „Potsdamer Veduten“
 1981

5. Die Projekte

5.1 Das Jäger Tor

Im Jahr 1733 wurde im Zuge der zweiten Stadterweiterung an der nördlichen Grenze das Jäger Tor errichtet. Dieses Tor ist das einzige Stadttor, das noch im Original aus dieser Zeit erhalten ist. Das Jäger Tor steht in der Achse der 1668 angelegten Allee zum Höhenpunkt des heutigen Pfingstberges. Im Bereich der heutigen Jägerallee lag

die kurfürstliche Fasanerie. Friedrich Wilhelm I. nutzte diese Allee als Verbindung zu seinem Jägerhof. Die Bekrönung des Tores stellt eine Jagdszene der damals beliebten Parforcejagd dar.

Die Stadtmauer⁶⁷ wurde in dem Bereich zwischen Jäger Tor und Nauener Tor 1894 abgerissen. Zuvor musste die Stadt sie vom Fiskus kaufen. 1896-98 wurde in diesem Bereich eine repräsentative Promenade angelegt.



118
 Promenade in der
 Kaiser Wilhelm Straße
 (heute Hegelallee)
 um 1900, Postkarte
 1992

1900 forderten die Stadtverordneten den Abriss des Jägertores weil es ein Verkehrshindernis sei. Lediglich die Hirschgruppe sollte in der Promenade wieder aufgestellt werden. Der Regierungspräsident lehnte dies aber „mit Rücksicht auf die geschichtliche Bedeutung“⁶⁸ ab. Auch ein zweiter Vorstoß bei einem neuen Regierungspräsidenten sechs Jahre später wurde abgelehnt.

Nach Teilrestaurierungen in den 1990er Jahren wurde das gesamte Jägertor 2013 einer kompletten Restaurierung unterzogen. Die Farbigkeit wurde nach Befund und zeitgenössischen Darstel-

lungen gewählt. Zur Trockenlegung der Pfeiler wurde neben diesen die historische Pflasterhöhe wieder freigelegt und durch Abdeckungen mit Metallrosten sichtbar gemacht. Das Tor wurde dabei auch statisch ertüchtigt. In die Pflasterflächen wurde eine Beleuchtung integriert. Heute ist das Jägertor Teil der Promenade, die den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer nachzeichnet. Die Promenade, die Anfang des 20. Jahrhunderts die nordwestlichen Stadttore vom Nauener Tor bis zum Brandenburger Tor verband, wurde anlässlich der Bundesgartenschau 2001 neu angelegt. Die Sanierung des Tores wurde finanziert durch die Landeshauptstadt Potsdam.



119
Jägertor
1975



120
Jägertor in der
Promenade der Hegelallee
2008

5.2 Das Brandenburger Tor

Das Brandenburger Tor ließ Friedrich II. zur Erinnerung an den Siebenjährigen Krieg in Form eines römischen Triumphbogens nach dem Vorbild des Konstantinbogens in Rom 1771 neu erbauen. Die Fassade zur Brandenburger Straße entwarf Carl Philipp von Gontard. Die Feldseite zum heutigen Luisenplatz wurde nach den Plänen von Georg Christian Unger wesentlich aufwendiger mit korinthischen Säulenpaaren und bekrönenden Figuren des Mars und Herkules gestaltet.

Das Brandenburger Tor war eines der ersten Objekte, die beispielhaft saniert werden sollten. Noch vor Satzungsbeschluss sollte es bereits gefördert werden. Deshalb wurde es zunächst im sogenannten „Standortprogramm Platz der Nationen“ gefördert. Damit war es bereits vor Integration in den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes der Zweiten Barocken Stadterweiterung in die Städtebauförderung eingeordnet. Die Baukontrolle und Betreuung lag anfangs ausschließlich beim Amt für Denkmalpflege.

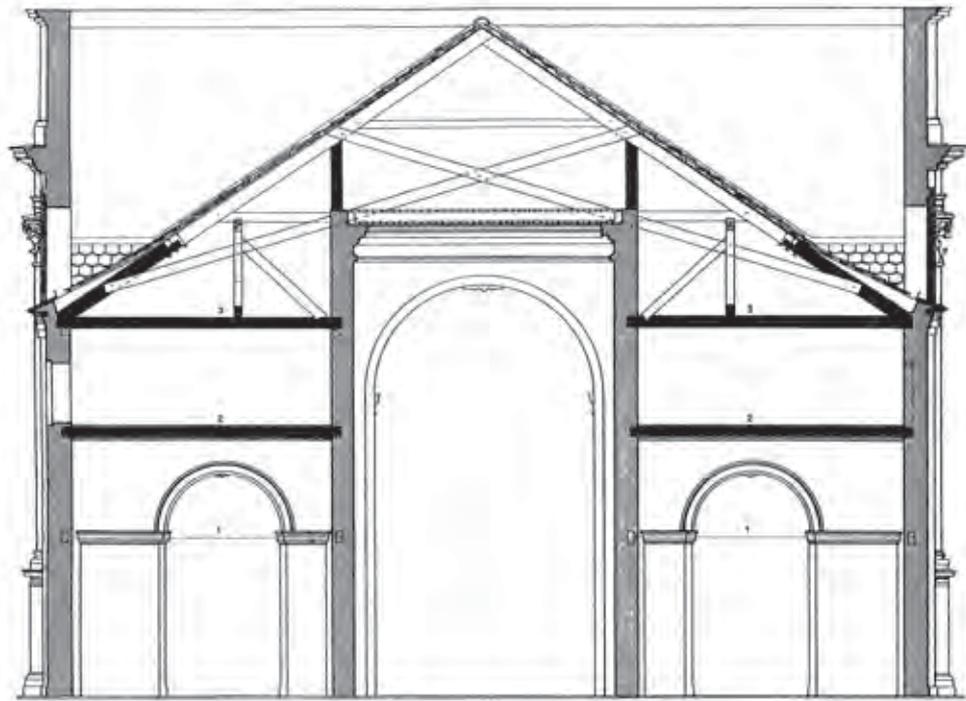
Das Tor wies schwere Schäden an Putz und Sandsteinelementen auf, „verursacht durch die Anwendung ungeeigneter Mittel bei der letzten Farbfassung“. Dies resultierte aus der Sanierung des Tores 1975/76 unter Leitung des Institutes für Denkmalpflege der DDR ohne Befund und hatte keine historische Entsprechung.

Die verwendeten Kunststoff-Farben zerstörten in 15 Jahren die Außenhaut des Bauwerkes.⁶⁹ Mit dieser Diagnose wird die städtische Denkmalpflege zitiert. Das Tor wurde intensiv von mehreren Gutachtern untersucht. Die Sandsteinskulpturen und Putzflächen wurden von den Altanstrichen befreit. Alles wurde neu verblecht und schließlich mit einem Silikatanstrich versehen, der dem Kalkanstrich der Erstfassung durch sein „tuchmattes Erscheinungsbild“ und eine ähnliche Patina „am nächsten kommt“.⁷⁰



121
Brandenburger Tor
von West
1991

122
Schnitt des
Brandenburger Tores
1995



123
Brandenburger Tor
Blick in den Dachbogen
2013



124
Brandenburger Tor
2013



Die Farbigkeit entspricht der ermittelten Erstfassung des Tores. Die feierliche Wiedereröffnung erfolgte am 30.9.1994 in Anwesenheit des Oberbürgermeisters Horst Gramlich.

Nur durch die Bündelung mehrerer Finanzierungen war die Sanierung des Brandenburger Tores möglich. Hier flossen nicht nur Städtebaufördermittel ein, sondern auch Mittel der Bundesstiftung Umwelt, Hauptstadtmittel, Eigenmittel der Stadt und Förderungen anderer Ministerien. Im Jahr 2017/18 wurden weitere ergänzende bauliche Maßnahmen am Tor umgesetzt.

5.3 Das Kommandantenhaus

Das Große Holländische Haus wurde 1733 zusammen mit der Anlage der Zweiten Barocken Stadterweiterung nach Entwurf des Architekten Philip Gerlach errichtet. Es diente bis 1816 als Wohnhaus für den jeweiligen Kommandanten des königlichen Leibregiments. Es gibt der gesamten Straße die prägende Betonung durch ein öffentliches Gebäude und zeigt die Vorliebe des Soldatenkönigs für die holländische Bauweise.

1809 versammelte sich in diesem Haus die erste gewählte Stadtverordnetenversammlung Potsdams. 1817-20 wurde das Gebäude zum Stadtgericht umgebaut und im Hof ein Gefängnisstrakt errichtet. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde eine Erweiterung des Vordergebäudes durch Umgestaltung des Hauses Nr. 55 vorgenommen. Der Entwurf von Christian H. Ziller erreicht durch eine Wiederholung der Hauptfassade, die sich aber deutlich vom Gebäude absetzt, eine Gestaltung, die dem Stadtraum entspricht. An diesem Stadtgericht arbeitete von 1853 bis 1857 der Dichter Theodor Storm. Im ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts wurde die Fassade barockisierend verändert und die Gefängnisgebäude im Hof bekamen ihre heutige Gestalt.

Nach 1933 diente das Gebäude auch als Erbgesundheitsgericht und als politischer Haftort für Angeklagte des Volksgerichtshofes. 1944 war hier unter anderem der später von den Nationalsozialisten in Brandenburg hingerichtete populäre Sportler Werner Seelenbinder inhaftiert.

Nach kurzer Nutzung durch den sowjetischen Geheimdienst wurde das Gebäude ab 1952 vom Ministerium für Staatssicherheit der DDR als Untersuchungsgefängnis genutzt. Aus dieser Zeit stammt der sarkastische Name, den der Volksmund ihm gegeben hat: „Lindenhotel“. Das so politisch beladene Gebäude war deshalb in der Nachwendezeit ein wichtiger Ort für die neu sich bildenden Parteien und Bürgerinitiativen. Bereits 1995 wurde im Hof das Denkmal „Das Opfer“ des Berliner Bildhauers Wieland Förster aufgestellt.

Alle Gebäudeteile wurden mit Mitteln der Städtebauförderung bis 2008 saniert. Der Zellentrakt und die Höfe wurden nicht verändert. Auch die sogenannte Freigangzelle der Staatssicherheit blieb erhalten. Heute ist das Haus eine Gedenkstätte gegen politische Gewalt.



Die Stiftung Gedenkstätte Lindenstraße fördert das Andenken an Verfolgte der NS-Diktatur. Im ehemaligen Gerichts- und Hafthaus wird die Geschichte der unterschiedlichen Diktaturen und ihrer Opfer erforscht und dokumentiert. Auch die Überwindung der SED-Diktatur und der Einsatz für Freiheit und Menschenrechte werden hier gewürdigt.

125
Stasihof in der
Lindenstraße 54
6.11.1995

Die Stiftung Gedenkstätte Lindenstraße zeigt Ausstellungen zu allen Phasen der Geschichte des Hauses und bietet regelmäßig Führungen, Projekte und Veranstaltungen zu damit verbundenen Themen an. Eine Projektwerkstatt bietet museumspädagogische Programme an. Im Vorderhaus sind nach umfangreichen Untersuchungen wichtige Restaurierungsarbeiten der historischen Innenräume durchgeführt worden und der alte Raumeindruck ist wiederhergestellt, der durch Einbauten der Staatssicherheit vollständig überformt war.

Bemerkenswert ist das historische Treppenhaus mit seinem für Potsdam so typischen geschnitzten Geländeranfänger und einzelne Innentüren, die zum ehemaligen Gerichtssaal führen. Zwei Fördervereine unterstützen die Arbeit der Gedenkstätte und der Projektwerkstatt.



126
127
128
129
Hermann-Ellein-Straße 3
1983 - 1989 - 1991 - 1998

5.4 Das Museumshaus „Im güldenen Arm“ Hermann-Elflein-Str. 3

Das Gebäude von 1737 war eine königliche Schenkung an den aus Süddeutschland stammenden Holzbildhauer August Melchior Ehrhardt. Es ist heute wieder als typischer Vertreter der einfachen fachwerksichtigen Häuser der Erbauungszeit restauriert. Herausragend für das Gebäude ist jedoch das reiche Schnitzwerkdekor, das dem Haus seinen Namen gibt. In der Zeit, als die Häuser noch keine Hausnummern hatten, war der Name wichtig. Das Wappen weist vielleicht auf die nötige Armkraft hin, die für den Beruf des Holzbildhauers nötig ist. Der bildhauerische Schmuck ist etwas Einmaliges an den sonst recht zurückhaltend gestalteten barocken Häusern – waren doch die Gebäude dieser Straße zudem alle mit sichtbarem Fachwerk einfach und schnell errichtet.

Das Gebäude verfiel infolge unterlassener Instandhaltung. Es lag in dem Bereich, der bereits 1976 großflächig zum Abriss vorgesehen war. Seit 1980 standen mehrere Wohnungen im Hause leer. Im Herbst 1984 begann die „Rekonstruktion“ des Gebäudes mit einer völligen Entkernung. Lediglich die Schnitzereien wurden demontiert und restauriert. Das Haus überdauerte die Jahre nur in seiner Fachwerkstruktur, nicht einmal mehr die Fenster waren erhalten. Das „Büro für Denkmalpflege der Stadt Potsdam“ (damalige Bezeichnung dieses Verwaltungsbereiches der Stadtverwaltung) erreichte 1987 die Entscheidung zur Rekonstruktion.

In persönlichem Engagement wurde eine Blockpartei gefunden, die mit der „VOB Aufwärts“⁷¹ eine Vereinbarung zur „Rekonstruktion“ abschloss. Damit wurde ein möglicher Abriss des Gebäudes verzögert. 1989 drängte die Bauaufsicht auf Abriss. Die Idee einer gezielten Demontage des Fachwerkes

für Restaurierung und Wiederaufbau ergab wiederum einen zeitlichen Aufschub, musste doch nun eine geeignete Firma gefunden werden. So wurde das Haus über die politische Wende erhalten. Schon im Sommer 1990 kamen fahrende Zimmerleute vom technischen Hilfswerk und restaurierten die Fachwerkkonstruktion. Das Haus blieb erhalten. Die Finanzierung erfolgte mit Mitteln verschiedener Sponsoren, des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur, Hauptstadtmitteln und Eigenmitteln der Stadt. Die Wiederherstellung dieses Hauses ist ein besonderes Beispiel für die Aufbruchstimmung der Wendezeit. Solche Projekte verbanden die Menschen.

In dieser Zeit, vor Erlass der Sanierungssatzung, war es vor allem die städtische Denkmalpflege, die mit engagierten Bürgern wichtige Projekte initiierte und den Erhalt von Gebäuden sichern konnte. Das Gebäude wird heute als Museumshaus betrieben.



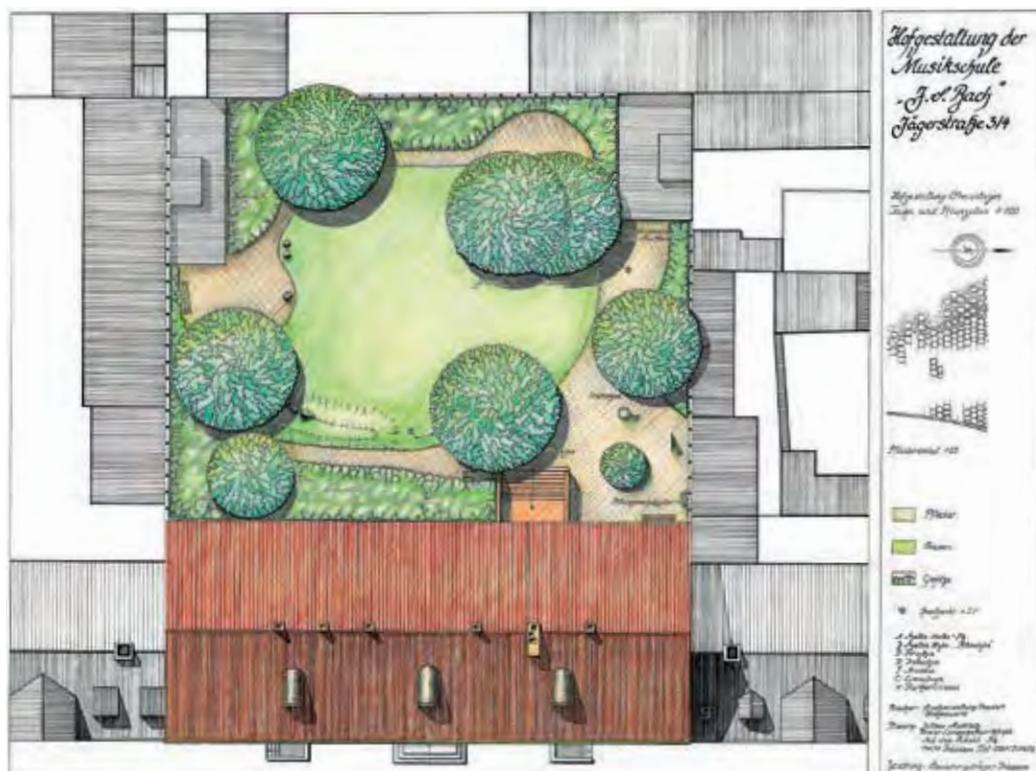
5.5 Die Musikschule

Das Schulgebäude wurde 1837/38 als Armen- und Freischule errichtet. Die Entwürfe fertigte C.W. Redtel unter der Aufsicht von C.F. Schinkel. Zuletzt hatte es viele Jahre als staatliches Schulamt gedient. Anfang der 1990er-Jahre fiel die Entscheidung, hier die städtische Musikschule einzurichten, da diese im Gebäude des heu-

tigen Bundesrechnungshofes in der Dortustraße nicht weitergeführt werden konnte. Mit 3,5 Millionen DM wurde das Gebäude saniert und akustisch ertüchtigt. Die Mittel kamen von der Landeshauptstadt Potsdam, aus dem Hauptstadtvertrag, vom Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur sowie dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr.⁷² Die Musikschule hat sich als wichtiger

130
Ansicht der Musikschule
1995

131
Hofgestaltung der
Musikschule
1995





132
Max-Dortu-Schule
2007

133
Saal in der
Max-Dortu-Schule
2007

kultureller Ort für den musikalischen Nachwuchs entwickelt und ist ein wichtiger Baustein des reichen Musiklebens der Stadt Potsdam.

5.6 Die Grundschule Max Dortu

Die Grundschule und der Bundesrechnungshof wurden im Jahr 2000 nicht in das Sanierungsgebiet mit einbezogen. Beide Gebäude waren aus rechtlichen Gründen nicht festzusetzen. Auch wurde der Instandsetzungsaufwand als gering angesehen, war doch die Schule bereits 1991 mit über einer Million DM „aus Mitteln der Investpauerschale Aufschwung Ost“⁷³ instand gesetzt worden. Der Gebäudekomplex war seit 1860 städtisches Mädchenlyzeum und bis 1991 Grund- und weiterführende Schule. Nun wurde die Schule für die rund 400 Grundschüler der Innenstadt benötigt.⁷⁴ Erhalten blieben in dem Komplex zwei barocke Wohnhäuser, die 1771 nach Plänen von Georg Christian Unger errichtet wurden. In einem findet sich ein Rokokoraum mit farbigen Stuckaturen von Carl Joseph Sartori, der auch die Stuckaturen im Schloss Sanssouci ausführte. Hier wohnte zu Zeiten Friedrich II. sein Leibarzt, der Geheimrat Cothenius. Seit 1949 heißen Straße⁷⁵ und Schule nach dem

im Eckhaus 1826 geborenen und 1849 hingerichteten Revolutionär Maximilian Dortu.⁷⁶ Die Erweiterung der Sporthalle und die Sanierung des Schulhofes finanzierte die Stadt aus Haushaltsmitteln. Eine umfassende Sanierung des Gebäudekomplexes wurde ab 2016 erforderlich. Dafür wurden Mittel des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und Haushaltsmittel der Stadt in Anspruch genommen.



5.7 Das Einsteingymnasium

Das heutige Gebäude wurde 1909 als Realgymnasium für Jungen eröffnet. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Schule nach Albert Einstein benannt. Von 1950 bis 1994 diente sie der Arbeiter- und Bauernfakultät und später der Pädagogischen Hochschule und der Universität Potsdam als Lehrgebäude. Seit 1994 kann die Schule wieder in der heutigen Nutzung als Einsteingymnasium geführt werden.

Die umfassende Sanierung wurde hauptsächlich aus der Städtebauförderung sowie aus Einnahmen der Ausgleichsbeträge der Grundstückseigentümer des Sanierungsgebietes finanziert. Für die wesentliche räumliche Verbesserung des Hofraumes und den Neubau einer Cafeteria für die Schüler waren die Auslagerung einer Schlosserei und eine Grundstücksneuordnung wesentliche Voraussetzungen. Die Sicherung und der Ausbau dieser Schule waren wichtige Sanierungsziele.

Die Schulgebäude des Einsteingymnasiums wurden wie alle Schulen im Sanierungsgebiet grundlegend erneuert. Der Schulhof wurde völlig neugestaltet und in verschiedene Spiel- und Sportflächen gegliedert. Die alten Bäume wurden erhalten. Im Innern des Blockes 1 befinden sich weitere städtische Grundstücke, die mit alten Hofgebäuden bebaut waren.

Dazu gehörte eine Wagenremise, die als Schlosserei genutzt wurde. Diese Nutzung stand den Sanierungszielen entgegen. Gleichzeitig sollte aber die dort ansässige Schlosserei weiter bestehen bleiben. Nachdem die Schlosserei einen Ersatzstandort in Potsdam gefunden hatte, wurde das Gebäude denkmalgerecht saniert und mit einem Neubau zur Schulcafeteria ergänzt. Die Grundstücksflächen wurden mit der benachbarten städtischen Wohnungsbaugesellschaft sinnvoll neu geordnet.

134
Einstein-Gymnasium
an der neu gestalteten
Promenade der
Schopenhauerstraße
2007





135
Wagenremise
2014

136
Wagenremise
(als Bestandteil der Schüler-Cafeteria)
2017





137
Dortustraße 61
Hof vor der Sanierung
1997



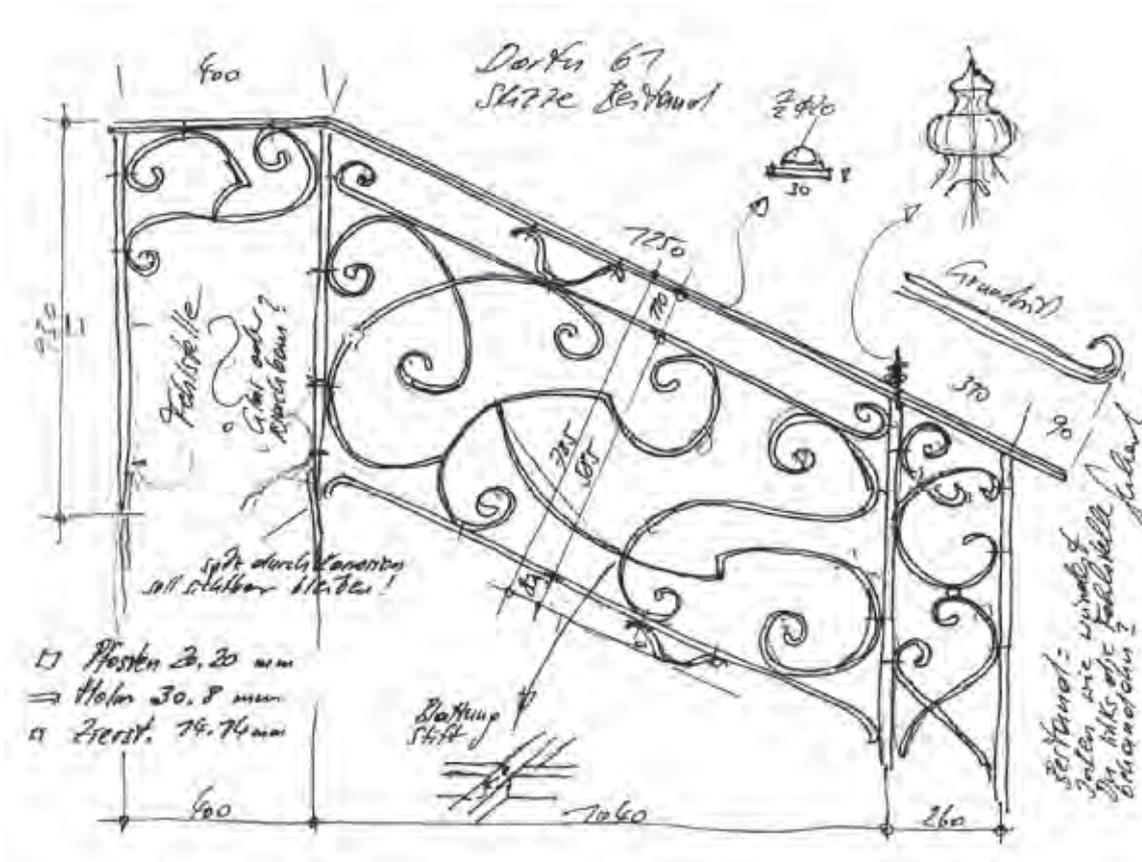
138
Hof der Dortustraße 61
nach der Neugestaltung
2007

5.8 Das Fünfachsenhaus Dortustraße 61

Es war ein glücklicher Umstand, dass das Haus Dortustraße 61 weder den Umbauplänen von 1966 noch den Abrissen der 1970er-Jahre zum Opfer gefallen war. Es hatte mehr als 20 Jahre leer gestanden⁷⁷ als es 1996 im Rahmen eines Bieterverfahrens nach dem Investitionsvorranggesetz (§ 19 InVorG) an Eigentümer vergeben werden konnte, die es mit großem Einfühlungsvermögen nach intensiver Bauforschung behutsam sanierten. Darüber hinaus konnte der eingestürzte Seitenflügel auf dem noch tragfähigen historischen Gewölbe neu aufgebaut werden. Es entstanden helle freundliche Büroräume unter einer hölzernen Dachkonstruktion anstelle des ehemaligen Tanzsaales.

Das Kellergewölbe wurde in den Ladenbereich des Erdgeschosses einbezogen. Die darüber liegenden Wohnungen im barocken Vorderhaus sind im zeitgemäßen Standard saniert worden. Der Neubau eines modernen Seitenflügels ergänzt das von sichtbarem Holzfachwerk dominierte Hofensemble um eine zeitgenössische Holz-Architektur.

Diese gelungene Sanierung steht für viele Sanierungen privater Häuser. Sie war der Regelfall, den es durch das Handeln der Stadtverwaltung und des Sanierungsträgers Potsdam zu befördern galt.



139
Aufmaß des Treppengeländers im Hof
Dortustraße 61
1998



140
Alte Treppe zum ehemaligen
Tanzsaal im Hof des
Hauses Dortustraße 61
2007



5.9 Der Neubau einer Blockseite in der Dortustraße 66 bis 73

Noch im August 1989 wurde in der Dortustraße eine ganze Blockseite abgerissen. Auch die andere Seite war bereits für den Abriss vorbereitet und teilweise schon entkernt worden. Der von der Stadtverordnetenversammlung unter öffentlichem Druck der Bürgerbewegung beschlossene Abrisstopp vom 1.11.1989 verhinderte den Abriss der Westseite der Straße. Vier Wochen später beschloss die Stadtverordnetenversammlung die „Konzeption zur Erhaltung und Erneuerung der zweiten barocken Stadterweiterung unter denkmalpflegerischen Aspekten. Vorgelegt hatte sie eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe, die von den Stadtverordneten am 1.11.1989 eingesetzt worden war, nachdem die Gruppe ARGUS einen Abriss- und Baustopp erzwungen hatte.“⁷⁸



Die Konzeption sah vor allem die Sicherung der Bestandgebäude vor. Für die Baulücke in der Dortustraße sollte umgehend ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden. Noch vor den Neuwahlen im Mai 1990 erfolgte im Februar durch die Stadtverwaltung die Ausschreibung eines architektonischen Ideenwettbewerbs als konkurrierendes Gutachterverfahren für die große Baulücke auf der Ostseite der Dortustraße. Hierbei war die architektonische Erscheinung der Erbauungszeit der Zweiten Barocken Stadterweiterung auch die planerische Vorgabe. Diese war bis 1989 erhalten geblieben. Die Fachverwaltungen folgten jetzt den Vorgaben der Denkmalpflege, die durch die Bürgerinitiativen gestärkt wurde. „17 Teilnehmer aus Ost- und Westdeutschland versuchten zum großen Teil, sich in den Proportionen und der Fassadengestaltung der ursprünglichen Bebauung zu nähern.“⁷⁹



Prämiert wurde der Entwurf, dem dies am überzeugendsten gelang und der darüber hinaus eine wohltuende Hofgestaltung vorschlug. Die Vorsitzende der Jury war die damalige Kulturstadträtin Saskia Hüneke, die auch am 10.9.1990 im Alten Rathaus eine Ausstellung eröffnete, die alle Entwürfe der Öffentlichkeit vorstellte. Zudem wurden Spolien gezeigt, die aus den abgerissenen Häusern noch geborgen werden konnten. Zwei Tage später erfolgte eine Diskussion mit dem Generalkonservator Dr. Goralczyk und dem stellvertretenden Stadtarchitekten Horst Görl. „Allgemeine Antworten auf konkrete Fragen fanden nicht den Beifall der bauinteressierten Potsdamer.“⁸⁰ Der Generalkonservator musste sich für seine Äußerungen „den Vorwurf des Wendehalses gefallen lassen.“⁸¹ Der neue Baustadtrat Detlef Kaminski kündigte eine Ausschreibung an, um die Ideen der Preisträger in die Tat umzusetzen. „Professor Hardt-Waltherr Hämer, Architekt und Fachmann in Sachen behutsame Stadterneuerung“ rief dazu auf, „nicht die in der Bundesrepublik gemachten Fehler zu wiederholen“.⁸²

Mit der Wiedervereinigung zwei Monate später traten neue Probleme auf. Erst nach Klärung der Eigentumsrechte konnte als Bauträger eine Wohnungsbaugesellschaft gefunden werden. Die Realisierung erfolgte 1994. In diesem Objekt wurde die Zielrichtung der Stadterneuerung für alle sichtbar. Es wurde eine erste Antwort der Nachwendezeit zum Umgang mit den Baulücken in der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Es gelang mit städtischer Vorgabe die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe. Alle Häuser haben einen ebenerdigen Ladenzugang. Unter den Gebäuden ist eine durchgehende Tiefgarage entstanden. Die Zufahrt befindet sich nahe der Hegelallee, um das Gebiet nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten.



141
Dortustraße 70-73
1988

142
Abriss der Häuser
Dortustraße 66-73
1989

143
Abriss der östlichen
Dortustraße
Oktober 1989

144
Abrisszeile in der
Dortustraße von Süden
Oktober 1989

145
Neubau der Blockseite
Dortustraße nach
Wettbewerbsentwurf
2008



146
Grafittikunst an dem
leeren Karstadtgebäude
2004

147
Stützgerüst der Fassade
des Karstadtkaufhauses
2004



5.10 Das Karstadt Warenhaus

Das heutige „Stadtpalais Potsdam“ wurde 1910 als Kaufhaus gebaut. Mehrere barocke Typenhäuser wurden dafür abgerissen. Das Gebäude wurde 1913 bereits erweitert. Der aufwendige Fassadendekor wurde in den 1930er-Jahren wieder entfernt. In der „bereinigten“ Form präsentiert sich die Fassade noch heute. Das Gebäude ist nicht nur aufgrund seiner Fassade ein wichtiges zeithistorisches Denkmal. Es entstand zeitgleich mit dem berühmten Görlitzer Kaufhaus. Beide Häuser entstanden nach einem Entwurf des Architekten Carl Schumanns.⁸³ Es war eines der wenigen deutschen Kaufhäuser, das in seiner Erscheinungsform nur wenig verändert erhalten geblieben war. Der Lichthof im Innern mit seiner Jugendstildekor und eine Strukturglasdecke im ersten Obergeschoss sind weitere besonders bemerkenswerte baugeschichtliche Details dieses Hauses. Fassade und Lichthof konnten erhalten und wiederhergestellt werden. Die übrige Baustruktur wurde neu errichtet, orientiert sich aber an den historischen Geschoßhöhen. Die Sanierung der denkmalgeschützten Fassade konnte mit einer Förderung aus dem Programm städtebaulicher Denkmalschutz gefördert werden.

Seit 1929 war das Gebäude im Eigentum von Karstadt. 1946 erfolgte die Enteignung und Übertragung an die Konsumgenossenschaft. Nach der Wende übernahm ein anderer Eigentümer das Haus. Es brannte 1996 teilweise aus. Erst nach langjährigem Rechtsstreit wurde die Eigentumslage geklärt. Damit einher ging auch ein langer Leerstand, der die Einkaufsstraße erheblich belastete. Nach einer zweijährigen Bauzeit konnte es 2005 als „Stadtpalais Potsdam“ wieder öffnen.

Für die Erneuerung der heterogenen Gebäudestrukturen auf mehreren Grundstücken und die Ertüchtigung nach heutigen Handelskriterien wurde ein Bebauungsplan erforderlich. Über die konkrete Baukörperform wurde zuvor bereits 1995 in einem eingeladenen Wettbewerb entschieden. Die Umsetzung ist das Ergebnis eines intensiven Gestaltungsprozesses. Die durchaus schwierige Erschließung von allen vier Blockseiten ist so kleinteilig wie möglich erfolgt. An der Dortustraße ist eine historische Brauerei denkmalgerecht saniert worden. In der Gutenbergstraße wurden Nachbildungen zweier barocker Typenhäuser in die Baulücken aus der DDR-Zeit gesetzt. Für den Erhalt des Lichthofes und die Fassade in der Brandenburger Straße wurden Fördermittel seitens des Landes und der Landeshauptstadt Potsdam bereitgestellt.

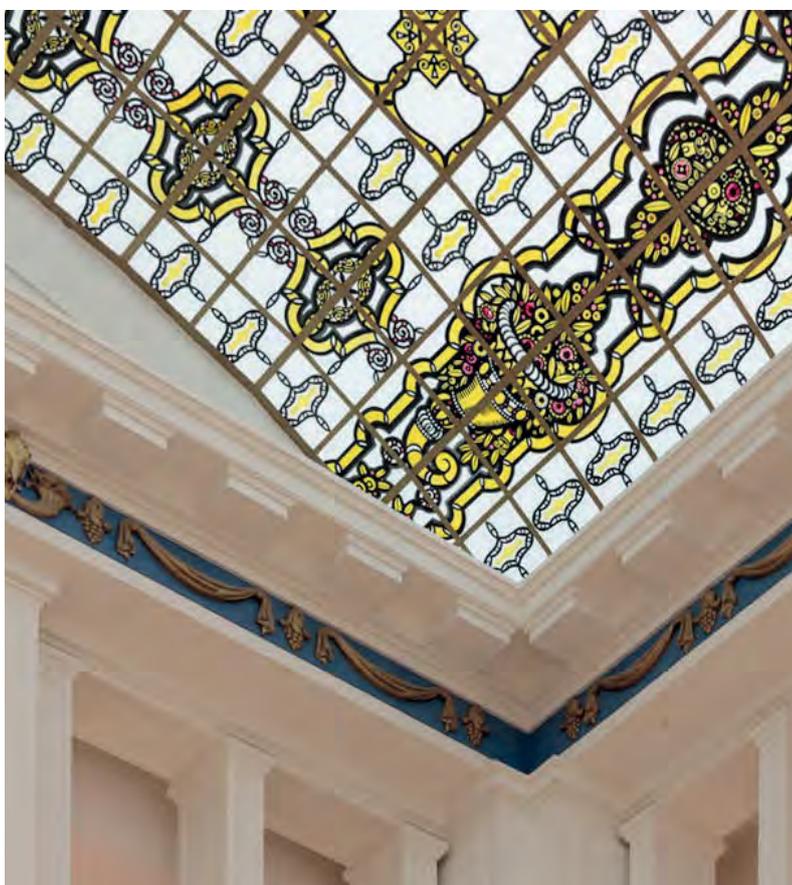
Das Kaufhaus hat für eine gemischte Einkaufsstruktur eine wichtige Ankerfunktion. Es kann größere Flächen anbieten als die kleinteiligen Häuser in der Brandenburger Straße. Die Wiedereröffnung war für das ganze Stadtgebiet ein Gewinn. Der Nachweis der Stellplätze erfolgte nicht auf dem Grundstück, sondern auf einer Fläche der Stadtverwaltung an der Hegelallee. Dort wurde auf Kosten des Eigentümers ein Parkhaus errichtet.

Der Standort entspricht dem Innenstadtkonzept, das Parkhäuser mit gleicher Lagegunst am Rande der Innenstadt vorsieht. Der erwünschte Nebeneffekt ist nun, dass eine sonst wenig frequentierte Straße wie die Jägerstraße dadurch Laufkundschaft erhält.



148
Erhalt des Lichthofes
und der Fassade des
Karstadtgebäudes
2004

149
Wiederhergestellte
Lichtkuppel des
Karstadt-Innenhofes
2007





150
Modell des ehemaligen
Warenhauses Hirsch
im Block 22

151
Modell des Wettbewerbs-
entwurfes für das ehemalige
Warenhaus Hirsch



5.11 Ehemaliges Warenhaus Hirsch

Auch im Block 22 wurde Ende des 19. Jahrhunderts ein Kaufhaus errichtet. Die heutige Fassade stammt nach mehreren Vorgängerbauten aus dem Jahr 1910. Das Kaufhaus Hirsch wurde 1880 gegründet und 1938 „arisiert“, das heißt enteignet und an ein NSDAP-Mitglied verkauft. Nach 1945 war das Haus zunächst Einkaufszentrum für sowjetische Offiziere und später Möbelkaufhaus der HO⁸⁴ mit der Bezeichnung Einrichtungshaus.⁸⁵ Der Gebäudekomplex wurde auch in den 1990er-Jahren als Möbelkaufhaus weiter genutzt. Das Kaufhaus hatte bei diesem Sortiment keine Zukunft an der Fußgängerzone. Es benötigte Kundenparkplätze für die Abholung der Möbel und hatte in dieser Lage keine langfristige wirtschaftliche Perspektive. Durch den Eigentümer Manos wurde unter Vermittlung der Stadtverwaltung auf einem nutzungsadäquaten Grundstück an der Zeppelinstraße ein neues Möbelhaus errichtet.

Für den weitgehenden Umbau des Gebäudes hinter den denkmalgeschützten Fassaden in der Brandenburger Straße und der Jägerstraße wurde ein eingeladener Wettbewerb durchgeführt. So konnten die grundsätzliche Organisation, zum Beispiel die Belieferung von der Jägerstraße aus, geklärt werden und die möglichen baulichen Erweiterungen.

Während sich für die nördlich gelegenen Grundstücke eine bessere Belichtungssituation ergab, war für das südlich anschließende Grundstück eine höhere Wohnbebauung möglich. Wichtig war auch die Schließung einer Baulücke in der Jägerstraße.

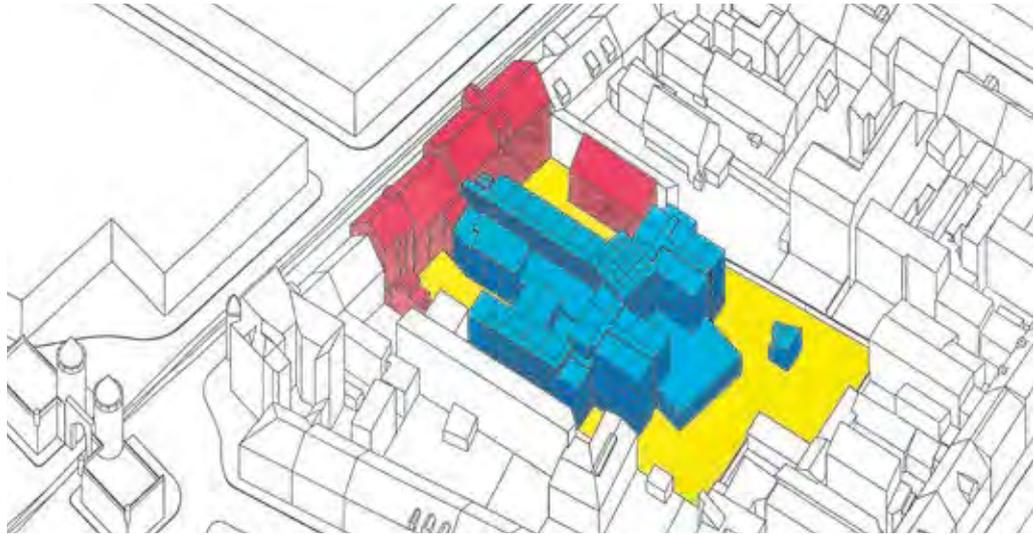


152
 Der Neubau des Hauses 25
 als Lieferzugang für das
 ehemalige Warenhaus Hirsch
 lässt die Jägerstraße nicht zur
 Rückseite der Fußgänger-
 zone werden
 2005

Diese Veränderungen wurden parallel in einem Bebauungsplan rechtlich gesichert. Der Kaufhauskomplex wurde so realisiert. Er bietet nun mehrere wichtige größere Ladenflächen und Büroräume an. Wichtig ist vor allem der Lebensmittelladen im Erdgeschoss, der der Gebietsversorgung dient. Im Dach wurde eine Café-Terrasse eingerichtet. Architektonisch sind nicht nur beide historischen Fassaden in der Brandenburger und der Jägerstraße interessant.

Der Neubau in der Jägerstraße nimmt in besonders einfühlsamer Weise die Traufhöhe und Gliederung des danebenstehenden barocken Gebäudes und seiner Rokokoverzierungen auf, ohne dabei auf eine zeitgenössische Fassade zu verzichten. Die Lieferseite des Komplexes wird mit dieser Fassade nicht zur Rückseite der Fußgängerzone. Die Umsetzung der Baumaßnahme erforderte in der Fußgängerzone einen besonderen Koordinierungsaufwand.

153
Block 6-9 Isometrie des
möglichen Hotelprojekts
1992



154
Friedrich-Ebert-Straße 88
Garagenhof
1991



155
Friedrich-Ebert-Straße 88
Hof des Hotels Voltaire
2008



5.12 Hotel Voltaire

Größere Hotels waren in der Zweiten Barocken Stadterweiterung bislang nicht vorhanden. Es bestand aber der Bedarf an innerstädtischen Übernachtungsmöglichkeiten. So wurde das heutige Hotel auf dem Hofgelände der einstigen Fayencemanufaktur Sartori geplant. Dieser Hof vis à vis dem Holländischen Viertel war zum Garagenhof verkommen. Hier wurde ein Neubau mit 165 Zimmern geplant.

Das neobarocke Vorderhaus wurde in die Planung einbezogen. Unter dem Neubau ist eine Tiefgarage mit 70 Stellplätzen entstanden. Konferenz- und Büroräume, gastronomische Einheiten, Sauna und Dachgarten sorgen für einen angenehmen Aufenthalt. Das Hotel eröffnete 1996.

Die Tiefe des Grundstückes bildet heute die grüne Mitte des Blockes. Diese ist auch von anderen Grundstücken nutzbar, da sich der Hotelbereich nicht vollständig abgegrenzt hat. Für die Bewohner des zur Realisierungszeit zum Teil bewohnten Vorderhauses wurden neue Wohnungen zu bezahlbaren Mieten vornehmlich in der Umgebung gefunden.

5.13 Elfleinhöfe

In den leer stehenden Hofgebäuden der Zweiten Barocken Stadterweiterung hatten sich in der Wendezeit verschiedene Künstlergruppen angesiedelt. Auf dem Grundstück Hermann-Elflein-Straße 10 hatte die Kunstfabrik ihren Standort. Bei Eigentümerwechsel 1992 wurde der Einrichtung gekündigt. Daraufhin wurde durch die Stadtverordneten ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SAN-P 04 „Teilbereich Block 12“ gefasst, der die kulturelle Nutzung sichern sollte. Mit dieser politischen Willensbekundung war nach langjähriger Blockade ein erneuter Eigentümerwechsel möglich. Es „konnte ein von dem Voreigentümer bereits erwirktes Räumungsurteil gegen die Kunstfabrik e.V. ... ausgesetzt“ werden.⁸⁶ Es wurden Verträge abgeschlossen, die ein studentisches Kultur- und Begegnungszentrum möglich machten.

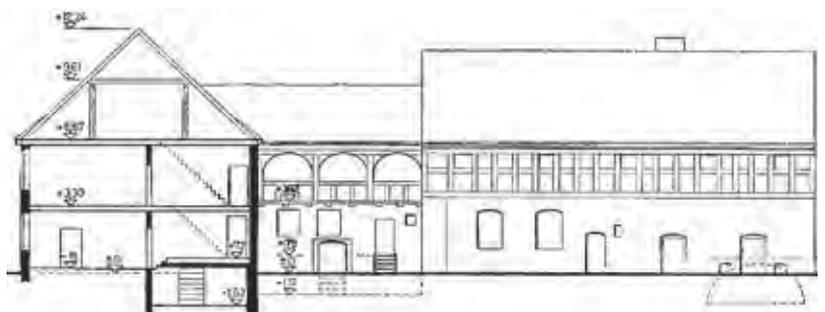
Neben einem Theatersaal, Werkstatt- und Atelierräumen sind Kneipen und Clubräume für studentische Aktivitäten entstanden. Ohne eine öffentliche Förderung aus dem Programm „Soziale Stadt“ wären aber keine für Studenten und Kunstverein bezahlbaren Mieten möglich gewesen. Das studentische Kulturzentrum ist ein wichtiger Anker in der Innenstadt für die mehr als zwanzigtausend Studenten an den Universitäten und Hochschulen in Potsdam. Am 15.6.2005 war das Richtfest. Im gleichen Jahr wurden die Räume bezogen.⁸⁷ Der Bebauungsplan SAN-P 04 zur Sicherung der kulturellen Nutzung war ab 2000 gültig und ist 2016 in Fläche und Inhalt in den SAN-P 16 „Stadterweiterung Nord“ einbezogen worden, der nun die kulturellen Sanierungsziele in diesem Bereich sichert.



156
Hof
Hermann-Elflein-Straße
1991

157
Hof
Hermann-Elflein-Straße 10
Laubengang 2000

158
Hermann-Elflein-Straße 10
Schnitt und Hofansicht
des Brauereigebäudes
1972





159
Dortustraße 11
1982

5.14 Die Sanierung städtischer Gebäude durch den Sanierungsträger Potsdam

Im Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“ wurden zehn Gebäude vom Sanierungsträger Potsdam erneuert. Diese städtischen Häuser aus dem Treuhandvermögen waren aus verschiedenen Gründen nicht für die Veräußerung vorgesehen. Die meisten Häuser waren bewohnt. In die freien Wohnungen zogen nach der Sanierung Mieter, die an anderer Stelle im Gebiet wegen der Grunderneuerung ihrer Häuser ausziehen mussten. Die Sanierung erfolgte deshalb auch in enger Anpassung an die Bedürfnisse der Bestandsmieter. In einem Fall war es nötig, trotz schlechtem Bauzustand die Wohnung einer betagten Mieterin im Sanierungsprozess auszusparen. Der behutsame Umgang mit den Bewohnern wurde hier konkret umgesetzt.

160
Dortustraße 11
2008



Die sozialen Ziele für die beim Sanierungsträger verbleibenden Grundstücke waren durch Stadtverordnetenbeschluss beschrieben⁸⁸ und durch die Förderrichtlinie vorgegeben, da diese Häuser eine umfassende Förderung (nach B 3.1 der Förderrichtlinie) erhielten. Insgesamt war die Erneuerung von städtischen Häusern durch

den Sanierungsträger Potsdam für den Sanierungsprozess äußerst wichtig. Damit konnte für diese städtischen Grundstücke beispielhaft nachgewiesen werden, dass der hohe Anspruch der Stadt an die Qualität der Sanierung bei gleichzeitiger Sicherung sozialverträglicher Mieten begründet und zu erfüllen war.



161
Hof der
Hermann-Elflein-Straße 12
1982



162
Hermann-Elflein-Straße 12
2000



5.15 Spornstraße 6

Zur Wendezeit stand das klassizistische Eckgebäude nach dem Entwurf von Georg Christian Unger schon mehr als 10 Jahre leer. Der erste Eigentümer ließ vor Beginn der Sanierung das Notdach abnehmen, um danach festzustellen, dass sich die Investition eventuell nicht rechnen würde. Der nächste Eigentümer agierte ebenso unglücklich. Die Stadt und der Sanierungsträger konnten nur mittelbar die Vorgänge beeinflussen und den Abriss des Hauses verhindern. Die Sicherheit von Passanten wurde über Jahre durch eine Vollsperrung der Spornstraße garantiert. Die Verhinderung des Abbruchs hat sich gelohnt. Mit einem neuen Eigentümer ist das authentische stadtbildprägende Wohnhaus wiedererstanden. Auch im Innern konnte dank der Aufbewahrung von vielen Spolien seit dem Ende der 1970er-Jahre durch die städtische Denkmalpflege das barocke Treppenhaus mit seinem besonderen Geländer wieder rekonstruiert werden.



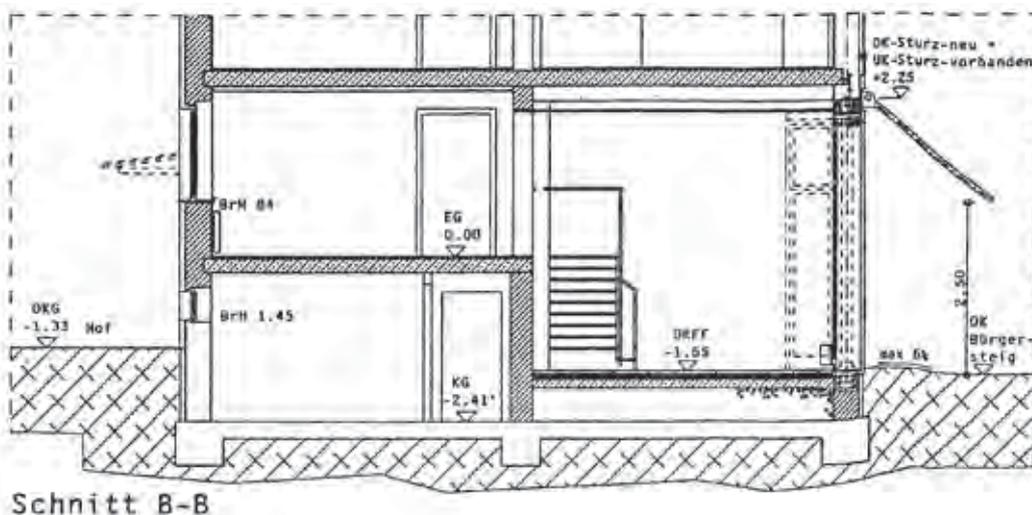
163
Spornstraße 6
1989

164
Spornstraße
2001

165
Spornstraße 6
2008

5.16 Dortustraße 19-23 / Charlottenstraße 110-113

Wichtig war neben der Stärkung des Wohnens auch die Unterstützung von Projekten zur Stärkung des Gewerbes. Ein Wohnhaus aus den späten 1950er-Jahren, das sich im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA befand, wurde im Erdgeschoß für Geschäfte umgebaut. Das Gebäude war an der Stelle des vormaligen Schinkel'schen Civilcasinos errichtet worden, das im Krieg leicht beschädigt und im November 1949⁸⁹ abgerissen wurde. Der Neubau war ohne Ladengeschoss, damals genannt „ohne Funktionsunterlagerung“ konzipiert. In der Charlottenstraße ist die historische Bauflucht nicht übernommen worden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes war das unterkellerte Gebäude mit einem Hochpaterre ausgebildet. Zudem ist das Haus von hinten erschlossen, so dass nicht einmal einladende Hauseingänge die Fassade unterbrechen. Für die Passanten war dies eine äußerst abweisende Straßenfassade, die der Struktur der historischen Altstadt entgegenstand. Bei der Sanierung des Gebäudes 1999 wurde mit einem geschickten Umbau des Erdgeschosses eine Ladenzone geschaffen, die nicht nur städtebaulich wieder innenstadtgerecht ist, sondern auch die Vermietungssituation verbessert. Die Anzahl der Wohnungen blieb erhalten, da neue Wohnungen im Dachgeschoß entstanden sind.



- 166
Dortustraße 20
1980
- 167
Dortustraße 19-23
2016
- 168
Schnitt des Hauses
Dortustraße 19-23
Ladeneinbau bei Erhalt
der hinteren Mieterkeller
1998

5.17 Hotel Lindenstraße 28-30

Das ehemalige Kasernengebäude an der Lindenstraße, das später als Lazarettgebäude diente, wurde 1756 von Heinrich Ludwig Manger⁹⁰ entworfen. Zuerst diente es als Wohngebäude für sogenannte „beweibte“ Soldaten. Diese hatten mit ihren Kindern ein Recht auf ein eigenes Zimmer. Kasernen in heutigem Sinn gab es noch nicht. Unverheiratete Soldaten wohnten zu je vier Mann in einem Zimmer in den Bürgerhäusern.

169
Hotel in der Lindenstraße
2014



Als die Stiftung „Großes Waisenhaus“ das Gebäude 1820 zugeordnet bekam, wurde es als „Lazarett“ für die kranken Kinder des Waisenhauses umgebaut. In dieser Struktur hat sich das Gebäude bis heute erhalten. Auch Details wie die Ofennische in den Fluren, von denen aus die Öfen in den Zimmern geheizt wurden, finden sich noch. Nach 1945 diente es weiter als Unterkunft für Flüchtlingskinder und Kriegswaisen. Hier waren bis 1989 die Redaktionsräume der „Brandenburgischen Neuesten Nachrichten“ (heute „Potsdamer Neueste Nachrichten“). In Nachwendezzeiten wurde dort Jugendarbeit gemacht und eine Suppenküche betrieben.

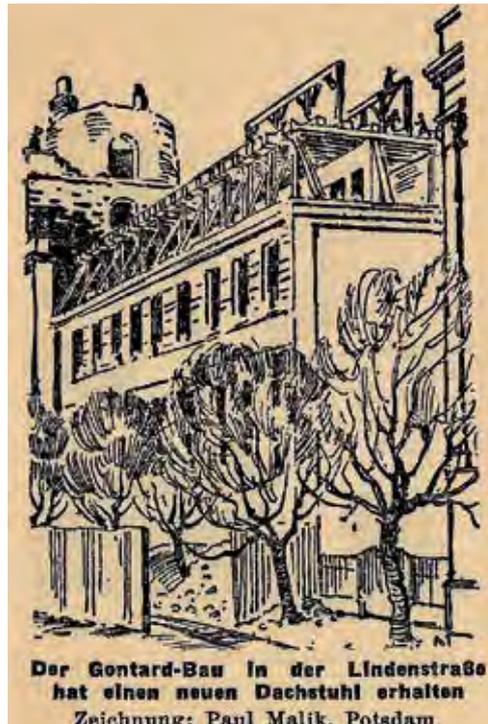
Nach der Rückübertragung an die Stiftung „Großes Waisenhaus“ wurde lange nach einer Nutzung gesucht, die die Struktur des Gebäudes bewahrt. Es sollten vor allem die langen westseitigen Erschließungsflure erhalten werden. Wohnungsgrundrisse schieden ebenso aus wie die Nutzung als Bürogebäude. So waren die Sanierungsziele im Sinne eines Wohnanteils nicht umsetzbar. Die Nutzung als Hotel konnte ganz in der Struktur des Hauses erfolgen. Die neue Nutzung entsprach insbesondere der weitgehenden Seitengängerschließung des barocken Gebäudes und dem Erhalt der Grundrisse aus der Nutzungszeit als Lazarett.

5.18 Der Monopteros des Großen Waisenhauses

Die Stiftung „Großes Waisenhaus zu Potsdam“ wurde 1724 durch König Friedrich Wilhelm I. gegründet. Die Erziehung folgte den Ideen des Reformpädagogen und Theologen August Herrmann Francke aus Halle. Der König hatte das dortige Waisenhaus besucht. Die Kinder, die hier erzogen wurden, mussten einen Soldaten zum Vater haben. In vielen Fällen waren aber nicht nur Waisen dort, sondern auch Kinder aus armen Familien, die so eine solide Schulbildung und berufliche Chancen bekamen.

Der König stiftete diese Einrichtung in den Friedenszeiten seiner Regierung durchaus in dem Bemühen, auch den ärmeren Kindern eine gute Ausbildung zukommen zu lassen. Das blieb so bis zum Ende des ersten Weltkrieges. Nach dem Versailler Vertrag musste sich das Haus für alle öffnen und die Schule wurde in das zivile deutsche Schulsystem integriert. Die Nationalsozialisten versuchten kurzzeitig die Installation einer „Nationalpolitischen Erziehungsanstalt“ (NPEA volkstümlich „Napola“), die aber schon 1937 wieder aufgegeben wurde.

Die Luftangriffe vom 14.4.1945 überstand das Gebäude. Nachdem die Stadt in den letzten Kriegstagen zur Festung erklärt wurde, wurde das Gebäude bei der Einnahme der Stadt durch Beschuss zerstört. Bei Kriegsende war das große Waisenhaus in weiten Teilen ausgebrannt und vom Turmaufsatz des Monopteros stand nur noch der schwer beschädigte Säulenkranz. Die Säulen waren nicht mehr stand-sicher und wurden abgenommen. Unzerstörte Gebäudeteile an der damaligen Waisenstraße (heute Dortustraße) dienten Flüchtlingen als Unterkunft.



170
Neuer Dachstuhl auf dem Hauptgebäude des Waisenhauses
1950

171
Blick über die Höfe der Spornstraße auf das zerstörte Dach des Waisenhauses
1945



Gleichzeitig wurden aber die Gebäude ab 1949 zum Teil mit Stahlbetondecken ertüchtigt und auch der Sockelbau des Turmes mit dem besonderen Treppenhause wiederhergestellt. Ein Teil des Gebäudes wurde für Büros und Unterrichtsräume eines Lehrerbildungsinstitutes genutzt. Der Flügel an der Spornstraße wurde als Lehrlingswohnheim saniert. Im letzten Obergeschoss entstand unter dem neuen Dach der große „Friedenssaal“.

172
Hof des Großen
Waisenhauses
1995

173
Hof des Großen
Waisenhauses mit wieder
hergestelltem Monopteros
2016

Die Stiftung „Großes Waisenhaus zu Potsdam“ wurde bei der Länderbildung 1952 aufgelöst und entschädigungslos enteignet. Mit der Aufhebung des rechtswidrigen Beschlusses 1993 wurde der Stiftung diese älteste Liegenschaft zwischen Lindenstraße und Dortustraße (früher Waisenstraße) in Potsdam wieder zugeordnet. Der gesamte Gebäudekomplex wurde saniert. Mit Städtebaufördermitteln und großer Unterstützung ehemaliger Zöglinge und anderer Privatpersonen wurde der Monopteros mit der mildtätigen Figur der Caritas 2004 wieder auf das Gebäude gesetzt.

Damit endeten die Sanierungsarbeiten im Sinne derer, die sie 1949 als ein Mehrgenerationenwerk begonnen haben. Ein stadtbildprägendes Gebäude konnte so wiedererstehen, das neben den Türmen Orientierung in der Stadt ermöglicht und in den Blickachsen der landschaftlichen Bezüge steht. Interessanterweise ist das Gebäude nicht Gegenstand des sogenannten Sichtachsenplanes⁹¹ von 1992, da zu der Zeit mit dem Wiederaufbau noch nicht gerechnet wurde. Der programmatische alte Dreiklang von Atlas, Fortuna und Caritas ist wiederhergestellt.

Der Block 31 wurde nicht als Sanierungsgebiet festgesetzt. Im Rahmen eines Blockkonzeptes, das im Kontext der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes erarbeitet wurde, zeigte sich, dass die neu in ihre Rechte eingesetzte Stiftung „über den größten Teil der Flächen im Block“ verfügt.⁹² Gleichzeitig sollte „versucht werden, mit einer Förderung ... die Instandsetzung der stadtbildprägenden Bauteile zu unterstützen und so einen baldigen Abschluss der Maßnahme zu befördern“. Das ist hier gelungen.



6. Der öffentliche Raum

6.1 Die Fußgängerzone

Die Brandenburger Straße ist die Hauptachse der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Sie verdankt ihren Namen dem nach Brandenburg führenden Stadttor. Die Straße wird heute noch geprägt von den einfachen, fünfachsigen, zweistöckigen Häusern aus der Zeit des Soldatenkönigs, Friedrich Wilhelm I. Die Häuser wurden auf königliche Kosten errichtet und zu günstigen Bedingungen an sich neu ansiedelnde Handwerker vergeben. Jedes Haus hatte mehrere Soldaten in Quartier zu nehmen.

Die Architektur dieser Gebäude war der äußersten Sparsamkeit geschuldet. Sie wurden aus Fachwerk preiswert und schnell errichtet. Die gesamte Stadterweiterung wurde in 10 Jahren fertiggestellt. Nur die vornehmen Straßen – dazu zählte auch die Brandenburger Straße – wurden mit massiven

Straßenfassaden versehen. Die unterschiedliche Betonung der Gebäude ist auf eine symmetrische Gestaltung der gesamten Blockseite ausgerichtet. Die verschiedene Breite der Häuser entspricht der Größe der Grundstücke und der Wertschätzung des Handwerks, das sich auf diesem ansiedeln durfte. So blieben die größeren, mittigen Grundstücke der Braugerechtigkeit vorbehalten. Die kleinsten Eckgrundstücke bekamen die Knopfmacher. Erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich die Straße zur Hauptgeschäftsstraße. Die Handwerksbetriebe wurden in die Seitenstraßen verdrängt. Ab 1880 fuhr zeitweilig auch die Pferdebahn in der Straße. Es begann die sogenannte Gründerzeit; Häuser wurden aufgestockt und Schaufenster in die barocken Fassaden eingebaut. 1905 wurde das heutige Karstadt-Kaufhaus errichtet. 1910 folgte der Neubau des Warenhauses Hirsch.

174
Hochbeet an der
Brandenburger Straße
1991



Nach dem Kriege blieb die Straße erste Einkaufsstraße der neuen Bezirkshauptstadt. 1955 wurde sie nach dem tschechischen Stalinisten Klement Gottwald umbenannt. Ab 1975 wurden alle Häuser der Straße „rekonstruiert“. An dieser gewaltigen bauplanologischen Maßnahme waren die Baufirmen aus dem gesamten damaligen Bezirk Potsdam über vier Jahre beteiligt. Den einzelnen Landkreisen wurde die Verantwortung für Häuser übertragen. Die damalige Oberbürgermeisterin Brunhilde Hanke schreibt, „die Aufgabe konnte nur in so hoher Qualität gelöst werden, weil es ein großes Gemeinschaftswerk von Staatsfunktionären, Architekten, Künstlern, Denkmalpflegern, Verkehrs- und Grünplanern, Vertretern von Stadtwirtschaftsbetrieben und anderen engagierten Kräften wurde.“⁹³

Die Straße wurde nach westlichem Vorbild in eine Fußgängerzone umgestaltet. Neben der bautechnischen Erhaltung der Häuser ist vor allem das städtebauliche Konzept hervorzuheben. Der Rückbau von vier Gebäuden oder der Wiederaufbau von acht neuen Giebelstuben diente der Wiederherstellung der barocken Stadtstruktur.⁹⁴ Viele Hoffassaden gingen dabei jedoch verloren. Im Innern wurde der Neubaustandard der 1970er-Jahre realisiert. Das Gesamtkonzept berücksichtigte auch die künstlerische Gestaltung aller Werbeanlagen im Straßenraum durch Potsdamer Künstler sowie deren staatliche Finanzierung.

175
Feierlicher Austausch der
Straßenschilder in der
Brandenburger Straße
1990



Die Straße selbst wurde ohne Borde in ganzer Breite neu gestaltet. Ein System von „sich kreuzenden Großplattenstreifen“⁹⁵ in Asphaltflächen sollte die Linearität der Fassaden widerspiegeln. In dieses Raster hinein waren Hochbeete gesetzt, die in den Kreuzungsbereichen die nicht sanierten Seitenstraßen abriegelten

Im Februar 1990 erhielt die Straße unter großer Beteiligung der Bürger ihren alten Namen zurück. Ab 1994 wurden die Planungen zur Umgestaltung mit den Bürgern diskutiert und den Stadtverordneten vorgestellt. Die bauliche Herstellung erfolgte in Bauabschnitten ab 1995.

Im Vorfeld der Umgestaltung wurden Probepflasterungen vorgenommen. Diese wurden mit großer Bürgerbeteiligung besichtigt und diskutiert. Die Entscheidung fiel auf einen ebenen neuen roten Granitstein in den Maßen des historischen Reihensteinpflasters, das die Seitenstraßen der Brandenburger Straße bis heute prägt.

Die Betonplatten wurden entfernt und die Straße mit Natursteinmaterial befestigt. Die neue Pflasterung nimmt die historische Gliederung von Fahrbahn und Gehwegen wieder auf, die sich in den Seitenstraßen in Natursteinpflaster fortsetzt. In den Kreuzungsbereichen wurden Bäume nachgepflanzt, die sich kulissenartig in die Blickachse der Straße zwischen Kirchturm und Tor schieben. Die Brandenburger Straße ist die Repräsentantin der Gestaltung des öffentlichen Raumes im Sanierungsgebiet der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze unter dem Luisenplatz und im Parkhaus „Stadtpalais“ an der Stadtverwaltung an der Hegelallee entstanden.

Die nochmalige Erneuerung des Fahrbahnbereichs der Brandenburger Straße ist ab 2020 vorgesehen, da die umgesetzte gebundene Bauweise den fahrtechnischen Belastungen und Witterungseinflüssen nicht standhält. Die Gliederung und das Gestaltungsbild des Straßenraumes bleiben erhalten. Die Fahrbahn wird als Natursteinfläche erneuert. Borde und Gehwege bleiben erhalten und somit auch das unterirdische Leitungssystem und die Straßenentwässerung.



176
Nachpflanzung der Bäume
in den Kreuzungsbereichen
1994



6.2 Die Stadttorpromenade

Die alleeartige Promenade der Hegelallee und der Schopenhauerstraße mit ihren alten Linden markiert den Verlauf der ehemaligen Stadtmauer der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Nach dem Abriss der Mauer zum Ende des 19. Jahrhunderts blieben nur die Stadttore mit ihren Vorplätzen erhalten. Es war Raum für die Anlage einer großzügigen und repräsentativen Promenade. Durch Umgestaltung und Einordnung von Parkplätzen verlor

sie nachfolgend ihre stadträumliche Qualität und Attraktivität als Fußgänger-Verbindung zum Park Sanssouci. Besonders störend waren die größeren Fahrzeuge auf den Parkplätzen der GSSD.⁹⁶ Die bis über die Wurzeln der alten Bäume zubetonierten Flächen beeinträchtigten die Vitalität der Bäume. Die beiden parallelen Straßen entwickelten sich bei zunehmendem Verkehr und einer Einbahnstraßenregelung zu einer Barriere für die Bewohner der Stadt. Nach der Entscheidung zur Reduzierung des Durchgangs-

177
Die alten Pferdeställe in der
ehem. Jäger-Communication
an der Stadtmauer
(heute Hegelallee)
1905

178
Busparkplätze auf der
Mittelpromenade vor dem
Werner-Alfred-Bad
1991



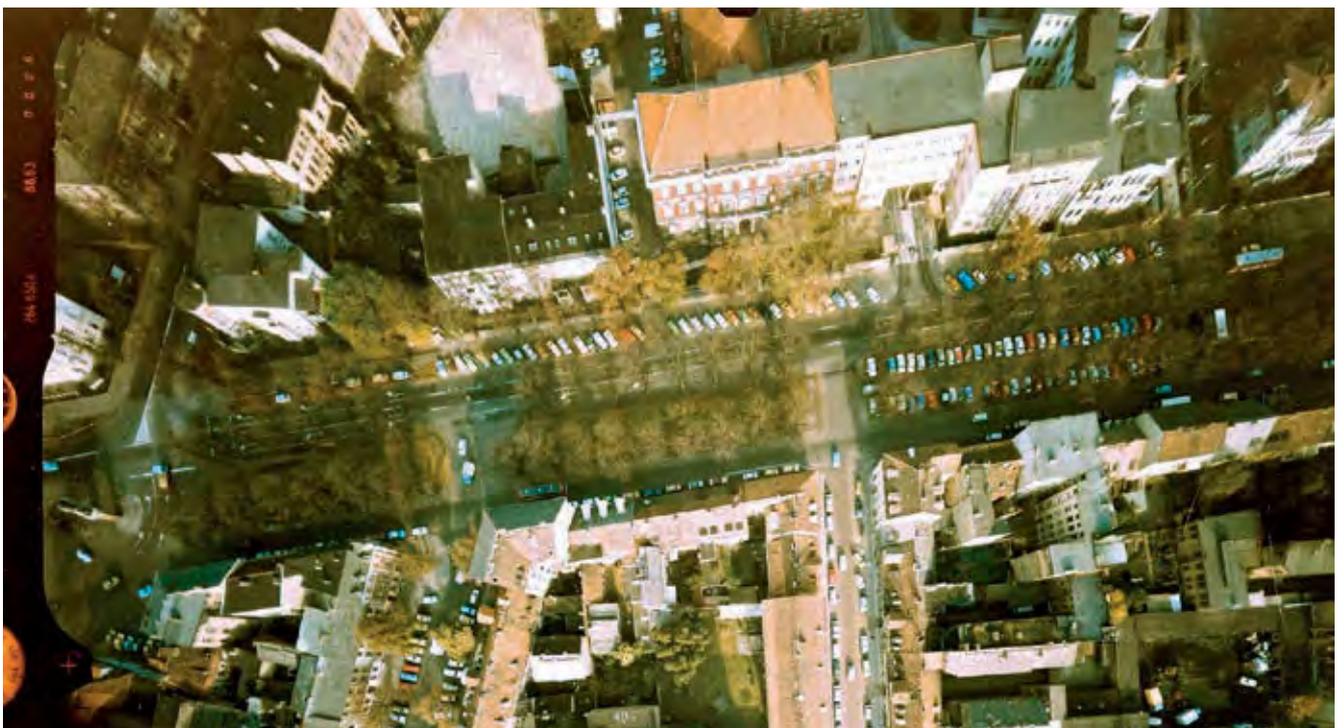


179
Blick vom Nauener Tor
in die Hegelallee
ca. 1992

180
Parkplätze auf der Promenade
und der Nordseite der
Hegelallee für die Mitarbeiter
der Staatssicherheit
1980

verkehrs auf die nördliche Fahrbahn 1992⁹⁷ konnte ab 1994 im Vorfeld der Bundesgartenschau die Hegelallee in Abschnitten erneuert werden. Die Entscheidung zur Nordfahrbahn mit zwei Fahrspuren und einer dritten Spur, die als Stellplatz, Haltestelle oder Abbiegespur dient, erfolgte nach vertiefenden Untersuchungen zur Verkehrsführung. Die Vierspurigkeit wurde nicht weiterverfolgt, da diese am Holländi-

schen Viertel sowieso nicht weiterführbar war. So konnte die Alleebepflanzung der Hegelallee erhalten werden. Das abschnittsweise Bauen eröffnete die Möglichkeit, der Öffentlichkeit das Gestaltungsprinzip vorzustellen. Die Anwohner und Gewerbetreibenden waren in der Lage, sich ein Bild vom Gesamtkonzept zu machen und sich auf die Veränderung, insbesondere auf die Beseitigung der Stellplätze einzustellen.



Die Planung wurde in vielen Bürger-
versammlungen vorgestellt und erör-
tert, parallel wurde ein Gesamtkonzept
erarbeitet und die Parkraumbilanz für
das gesamte Gebiet hinreichend dar-
gestellt. Durch eine neue Verkehrsfüh-
rung, die den Durchgangsverkehr auf
die nördliche Fahrbahn legte, war es
möglich, die Tore von ihren Verkehrs-
inseln in die durchgehende Promenade
zu integrieren. Die nördliche Einfahrt
für Fahrzeuge in die Innenstadt wurde
auf zwei Straßen reduziert.

Damit war die Attraktivität der fußläu-
figen Verbindung wieder herstellbar.
Die stadtseitige, vom Verkehr wenig be-
rührte Fahrbahn konnte neu gepflastert
werden. Die Tore selbst übernehmen
wieder ihre historische Zugangsfunk-
tion. Sie zeigen dem ankommenden
Autofahrer den Ort der Altstadt an, der
weiter zu Fuß begangen werden sollte.
An diesen Orten sind die Parkhäuser
am Rand der Innenstadt angeordnet.
Auf den Torvorplätzen entfaltet sich
wieder städtisches Leben.



181
Schopenhauerstraße
Richtung Hegelallee
1990



182
Schopenhauerstraße
Richtung Hegelallee
2008

6.3 Die Plätze am Brandenburger Tor

Das Brandenburger Tor stand vor der Stadtmauerflucht in einer halbkreisförmigen Aufweitung der Stadtmauer. Das war ein typisches Gestaltungselement bei einigen Stadttoren aus der Zeit Friedrich II.⁹⁸ Es ist zu vermuten, dass die Vorgabe zu einer solchen Anlage durch den König selbst erfolgte. Die Feldansicht wurde von Adolf Menzel gezeichnet. Die Stadtmauer wurde Ende des 19. Jahrhunderts abgerissen und das Tor freigestellt. Mit der Umbauung der „Feldseite“ im 19. Jahrhundert entstanden zwei unterschiedliche Plätze.

Der kleine Vorplatz auf der Stadtseite, der heute die Fußgängerzone beendet und der große „feldseitige“ Luisenplatz. Seinen Namen erhielt er, als auf diesem Platz 1793 die 17-jährige Prinzessin Luise von Mecklenburg-Strelitz zur Hochzeit mit dem späteren König Friedrich Wilhelm III. empfangen wurde. Auch dieser Platz wurde durch Peter Joseph Lenné gärtnerisch gestaltet und in

der Mitte mit einem Brunnen betont. 1903 wurde der Brunnen durch ein Bronzestandbild Kaiser Friedrich II. ersetzt. 1938 musste die Gartenanlage einem Parkplatz weichen. Nach dem Kriege diente er auch als Aufmarschplatz für politische Demonstrationen. Die letzte davon war von den Bürgern selbst organisiert. Gleichzeitig war er Rummelplatz für die jahreszeitlichen Feste.

Seine Umgestaltung basiert auf dem Siegerentwurf aus einem landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb. Die Gestaltung von 1999 greift die Lennésche Idee mit einem großen Brunnen und der Fontäne auf. Unter dem Platz befindet sich für die Besucher der Stadt eine Tiefgarage mit 280 Stellplätzen. Sie leistet in unmittelbarer Nähe der Altstadt und des Parks Sanssouci einen wesentlichen Beitrag zur Verkehrsberuhigung der Innenstadt.



183
Am Brandenburger Tor
Fußgängerüberweg Ende
der 1970er-Jahre

Die Tiefgarage wurde privat und anteilig aus Stellplatzablösebeträgen finanziert. Die Realisierung der Platzgestaltung erfolgte aus Haushaltsmitteln der Stadt. Grundsätzlich entsprach die Nutzung des Platzes dem Innenstadtverkehrskonzept, das an dieser Stelle Parkmöglichkeiten vorsah. Voraussetzung für alle Umgestaltungen war die Herausnahme der Straßenbahn aus der Platzfläche in eine eigene Gleistrasse hinter dem Sparkassengebäude.

Mit der Schließung der Promenade in der Schopenhauerstraße links und rechts des Brandenburger Tores und der Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die äußere Fahrbahn ist wieder ein Doppelplatz entstanden. Das Tor trennt den großen Platz auf der Feldseite von dem kleinen, mit barocken Häusern umstandenen Platz der Stadtseite. So wie das Tor zwei völlig andere Fassaden besitzt sind auch beide Plätze völlig unterschiedlich.



184
Platz der Nationen
(heute wieder Luisenplatz)
1975

185
Luisenplatz
2008



Die heutige Gestaltung des Vorplatzes geht auf die Erneuerung der Brandenburger Straße 1976 zurück. Damals gelang es, die Gebäude des Platzes wieder vollkommen symmetrisch herzustellen. Aufstockungen der Eckhäuser wurden zurückgenommen.

Bei der Sanierung 1994 wurden die vier Linden am Brandenburger Tor gefällt, um Beschädigungen am Putz des Gebäudes zu vermeiden. Damit ist deren vermittelnde Funktion verloren gegangen und das Tor ist als Solitär isoliert. Dazu kam die Stellung auf einer Verkehrsinsel. Das scheint aber auch die Gestaltungsidee der Kaiserzeit gewesen zu sein als die Stadtmauer abgetragen wurde und die Tore nicht mehr Innen und Außen trennten. Das Tor wurde zu einem Monument auf einem Platz in der Stadt. Auch für das Berliner Brandenburger Tor lässt sich eine solche Planung nachweisen.⁹⁹ Vor dem Abriss der Stadtmauer musste die Stadt die Grundstücke aus dem königlichen Eigentum erwerben. Das geschah mit Kaufvertrag von 1891. Im gleichen Jahr wurden die halbrunden Anbauten von Militärwache und Akziseeinnehmer am Brandenburger Tor abgerissen.¹⁰⁰ Weitere Abschnitte



186
Idee für ein Rankgerüst
am Brandenburger Tor
1999

folgten. Ab 1995 bestanden Vorstellungen, durch verschiedene Maßnahmen den ursprünglichen Zusammenhang des Tores mit der Stadt wieder deutlicher zu machen. Durch die Verkehrsberuhigung der inneren Fahrspur konnte die Insellage aufgehoben werden. Die Idee, die seitlichen Flügel wieder an das Tor anzubauen lehnte eine extra gegründete Bürgerinitiative ab. Andere nur gärtnerische Gestaltungen, die eine Betonung der Doppelplatzanlage unterstrichen hätten, ließen sich ebenfalls nicht umsetzen. Der Vorplatz hat mit der Herausnahme des Verkehrs sehr an Aufenthaltsqualität gewonnen. Zusammen mit dem äußeren Platz ist er ein einladendes Entree in die Altstadt.



187
Vorplatz am
Brandenburger Tor
2005

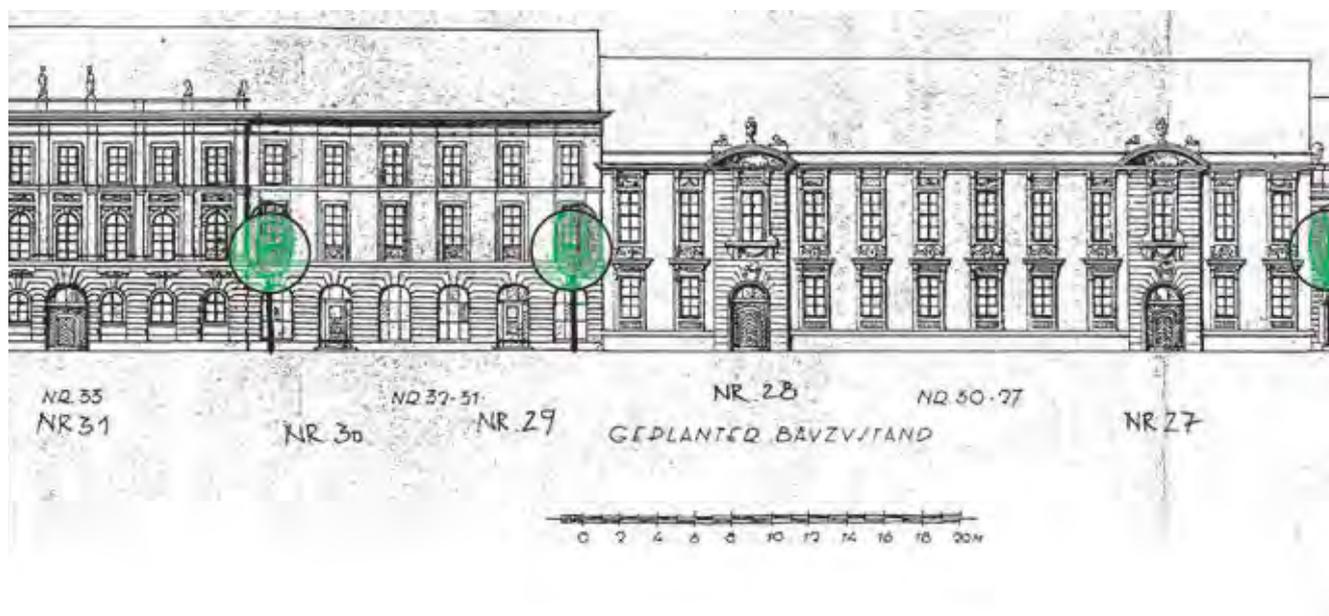
6.4 Die Charlottenstraße

Die Charlottenstraße entstand mit der Anlage der Zweiten Barocken Stadterweiterung. In ihrem Verlauf befand sich zuvor die Stadtmauer der ersten Barocken Stadterweiterung. Die Straßenfassaden waren in das Verschönerungskonzept Friedrich II. einbezogen, der der einfachen Gebäudestruktur aus der Regierungszeit seines Vaters durch Großfassaden ein besonderes Aussehen geben wollte. Der Ärmlichkeit der Garnisonstadt wurde das Mäntelchen des Großbürgertums umgetan. Dabei wurden die Stirnseiten mehrerer Grundstücke jeweils zu einer Großfassade zusammengezogen. Namhafte Architekten wie Georg Christian Unger und Carl von Gontard schufen die reizvollen Fassaden. Der Stuck und Figurenschmuck kommt fast ohne militärische Darstellungen aus. Es entstand der Eindruck einer Reihung von Stadtpalästen auf dem königlichen Weg in das Sommerschloss Sanssouci. Der Erhalt dieser Fassaden in unterschiedlicher Eigentümerschaft war schon damals nur mit einem königlichen Memorandum möglich. In einem frühen Anflug von Denkmalpflege ließ König Friedrich Wilhelm II. ein Jahr nach dem Tode Friedrich II. verfügen, "daß die Besitzer soltaner Häuser nicht

die Freiheit haben, Veränderungen nach Gutdüncken vorzunehmen ..." Diese Gebäude wurden in den letzten beiden Jahrzehnten fast alle saniert. Soweit es möglich war, wurden die vormaligen Großfassaden geometrisch und farblich wieder erkennbar gemacht.

Die Erneuerung der Straße erfolgte unter diesem hohen denkmalpflegerischen Anspruch, der Führung des notwendigen Verkehrs und dem Gebot der Begrünung. Letztere leitete sich von der vorhandenen Begrünung ab. 1998 standen noch 17 große Robinien zwischen Dortu- und Schopenhauerstraße. Da die städtische Denkmalpflege die Bepflanzung grundsätzlich ablehnte, musste die Kultusministerin des Landes Brandenburg über die Bäume im Denkmalsbereich abschließend befinden. Die Bepflanzung der Straße mit schmalkronigen Bäumen jeweils zwischen den friederizianischen Großfassaden wurde genehmigt. Die Komposition der Straße mit ihren friederizianischen Großfassaden ist dadurch ablesbarer geworden. Insgesamt wurden in diesem Straßenverlauf, soweit er im Sanierungsgebiet liegt, 42 Bäume neu gepflanzt.

188
Fassadenabwicklung der
südlichen Charlotten-
straße mit Einzeichnung der
Baumpflanzungen zwischen
die friederizianischen
Großfassaden
2004



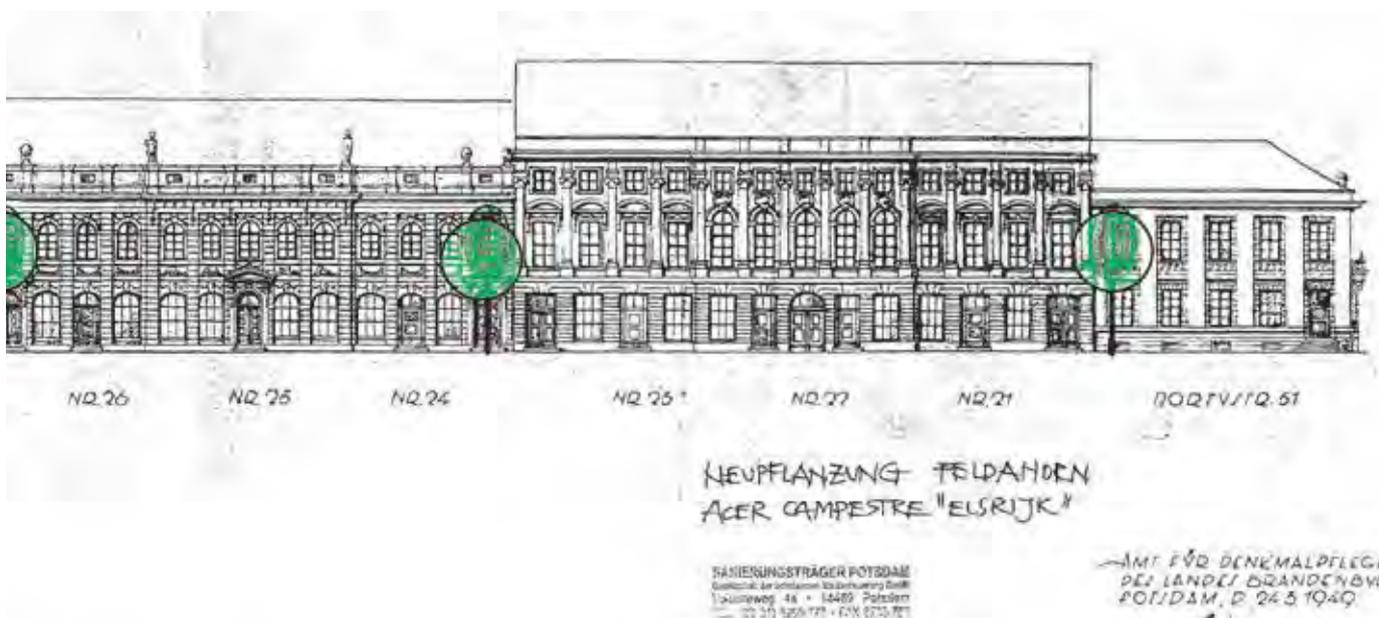


189
Parkende Autos auf dem
nördlichen Gehweg der
Charlottenstraße
(vor dem Haus Nr. 104)
1991

Die Entwicklung der Straße benötigte die Herausnahme des Durchgangsverkehrs wie es das Verkehrskonzept von 1995 vorsah. Dazu wurde die Straßenbeziehung zwischen dem Luisenplatz und der Charlottenstraße unterbrochen.

Heute fährt nur noch der Linienbus hier ein. Straßenbahngleise und Haltestelle wurden hinter die Sparkasse verlegt. Dadurch konnten die Gleise aus der Zeppelinstraße heraus in die Seitenlage verlegt werden. Der Asphalt der Fahrbahn der Charlottenstraße sollte nach zitiertem Verkehrskonzept erhalten bleiben, da die Straße auch die Ost-West-Trasse eines Radweges

durch die Innenstadt bildet. Alle diese Maßnahmen verbesserten als intensive Verkehrsberuhigung die Wohnsituation an dieser und den angrenzenden Straßen. Die Gehweggeometrie wurde diesen Verkehrserfordernissen angepasst und das Parken auf der Fahrbahn vorgesehen. Das vorherige Parken auf dem Gehweg wurde zugunsten großzügiger Gehwege und Aufenthaltsflächen zurückgenommen. Damit waren der Erhalt des historischen Mosaikpflasters und die Bepflanzung möglich. Auch die Beleuchtung wurde neugestaltet. Mit der Verkehrsberuhigung konnten die einseitig vorhandenen Peitschenleuchten demontiert werden,



da diese Beleuchtungsstärke nicht mehr erforderlich war. Nun stehen wieder nach historischem Vorbild die Schinkelleuchten auf beiden Gehwegen. Die Straßenbahnhaltestelle an der Dortustraße wurde behindertengerecht umgebaut. Dazu wurde die Fahrbahn angehoben und ein niveaugleicher Einstieg ermöglicht. Die Linearität der Straßengestalt wurde nicht verändert. Die Straße wurde in mehreren Bauabschnitten erneuert. Damit ist eine

spürbare Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Straße verbunden. Parallel erfolgte zudem die Erneuerung aller technischen Ver- und Versorgungsleitungen. Die Finanzierung erfolgte im Bereich des südlichen Gehweges am Block 27 aus dem „Entwicklungsgebiet Block 27“. Entsprechend waren die Maßnahmen zu koordinieren und sicher zu stellen, dass die einzelnen Bauabschnitte sinnvoll ineinandergriffen.

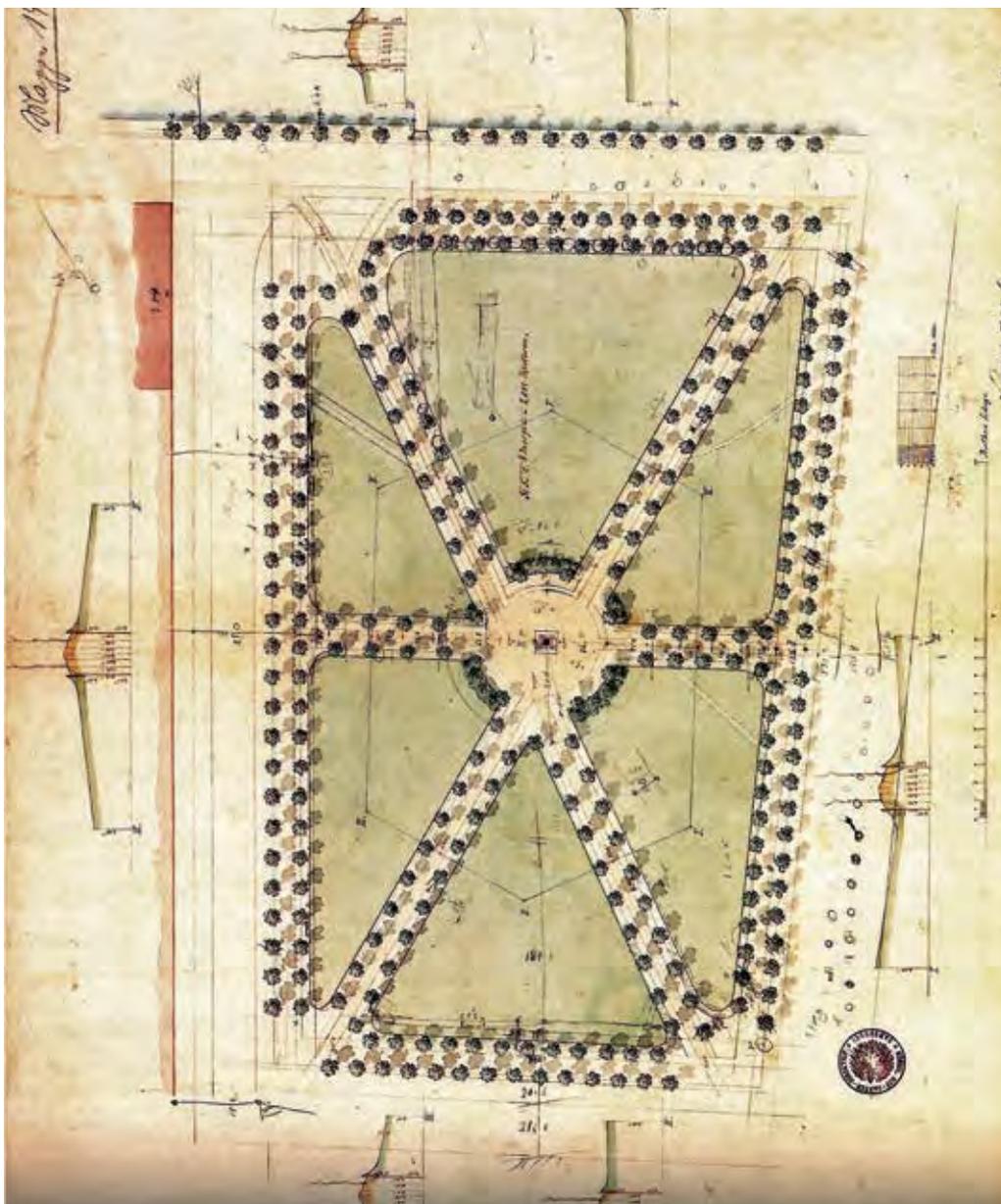


190
Charlottenstraße mit
Peitschenleuchten und
parkenden Autos auf
den Gehwegen
2000

6.5 Der Platz der Einheit

Der Platz der Einheit verdankt seine Entstehung in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts der Tatsache, dass sein Untergrund für eine Bebauung zu sumpfig war. Nach den ersten Gestaltungen zum grünen Stadtplatz wurde er mehrfach überarbeitet. Da die Bäume im Boden versanken, mussten sie nachgepflanzt werden. Um die Wege zu befestigen, ließ der König nach dem sonntäglichen Gottesdienst die Kutschen der Stadt um den Platz fahren. 1831 wurde der Platz wiederum mit dem Schutt der abgebrannten Nikolaikirche aufgeschüttet und 1862 durch

Peter Joseph Lenné neugestaltet. Er versah den Platz mit zwei diagonal verlaufenden, sich kreuzenden Hauptwegen und einer Einfassung aus doppelten Baumreihen. Erst 1929 wurde das Wegekreuz entfernt und durch eine einheitliche Rasenfläche ersetzt. Seit dem Anfang des 19. Jahrhunderts war der Name Wilhelmplatz üblich geworden. Die umgebende, barocke Bebauung wurde im Zweiten Weltkrieg stark zerstört und in den 1950er-Jahren abgerissen. An der Westseite wurde eine Baumreihe für die Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße gefällt.



191
Lennéplan des
Wilhelmplatzes
1862



192
Platz der Einheit
von Norden
1997



193
Platz der Einheit
nach der Umgestaltung
2000

Heute erhebt sich an der Nordseite des Platzes an der Stelle einer friederizianischen Großfassade, deren Ruine 1948 abgetragen wurde, der Neubau der Wilhelmgalerie, ein Laden- und Bürokomplex nach einem Wettbewerbsentwurf von 1995. Auch der Platz wurde nach einem Wettbewerb 1998 neuge-

staltet. Der Entwurf verfolgt eine zeitgemäße Interpretation der Lennéschen Gestaltung, welcher die alte Wegeführung wieder aufgreift. In Erinnerung an den instabilen Untergrund werden die Wege zum Platzmittelpunkt hin leicht abgesenkt und die Teilflächen steigen dem gegenüber leicht an.

Ein ganz neues Element bilden die flankierenden Sitzstufen am Wegesrand, die zum Aufenthalt einladen und von denen das Geschehen auf dem Platz beobachtet werden kann.

Die Gestaltung des Platzes eröffnet das Queren, lädt zum Aufenthalt und Promenieren ein, ein Ort des Sehens und Gesehenwerdens, ein Ort der Begegnung und Kommunikation. Insbesondere wird „das Zitat der historischen Diagonalwege in Verbindung gesetzt ... mit der Botschaft, dass dies heute ein Platz der Bürger ist, der zu öffentlicher Aneignung – zum Betreten, zum Besteigen und zum Belagern aufruft.“¹⁰¹ Die einheitliche Fassung der Platzränder mit der Pflanzung von doppelten Lindenreihen wurde bis auf die Westseite wieder hergestellt. Die umlaufenden Baumreihen werden stellenweise durch Staudenunterpflanzungen akzentuiert. Diese Pflanzungen sind inspiriert von dem Potsdamer Staudenzüchter Karl Foerster.

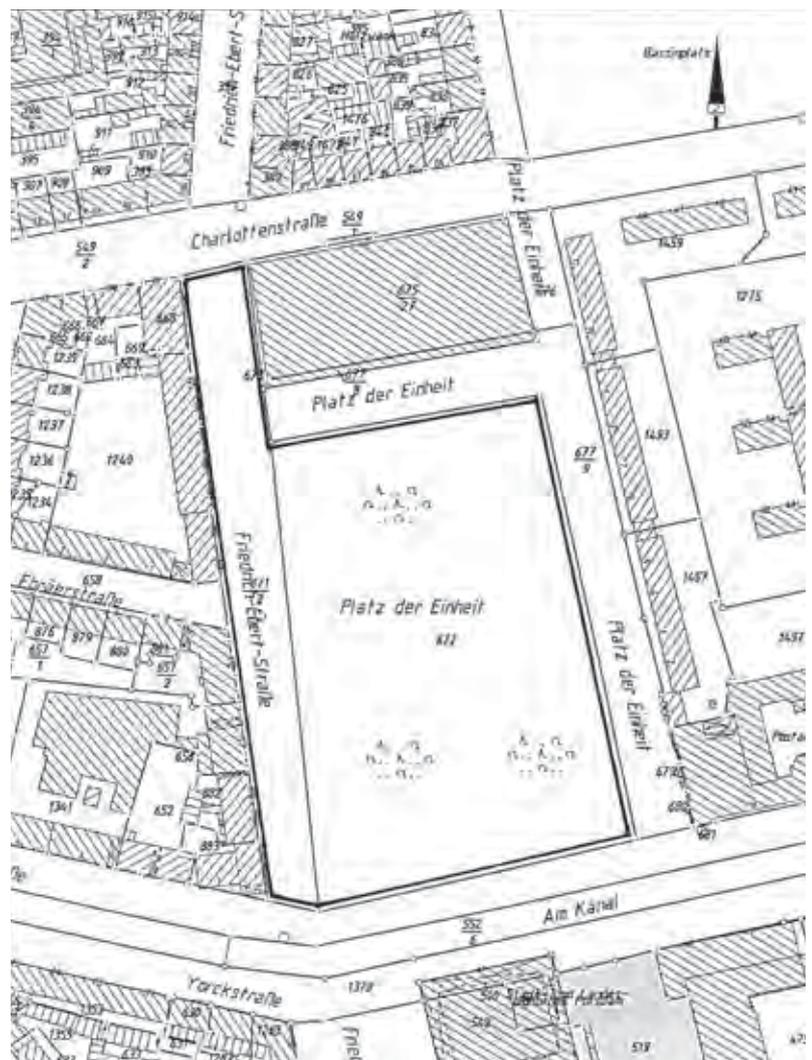
Die bestehenden Denkmale, das Mahnmal für die antifaschistischen Widerstandskämpfer und das Denkmal für den unbekanntem Deserteur, blieben bei der Umgestaltung erhalten.

Ein städtebauliches Ziel bleibt die Wiederanlage der zweiten Baumreihe auf der Westseite des Platzes. Dies ist abhängig von der Verlegung der Busspur auf die Straßenbahngleise. Damit wäre nur ein Haltestellenbereich für beide Verkehrsmittel erforderlich. Im Südwesten wurden bereits zwei Bäume der neuen westlichen Baumreihe gepflanzt.



194
Denkmal für den unbekanntem Deserteur
1990

195
Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes
Platz der Einheit



6.6 Die Hermann-Elflein-Straße

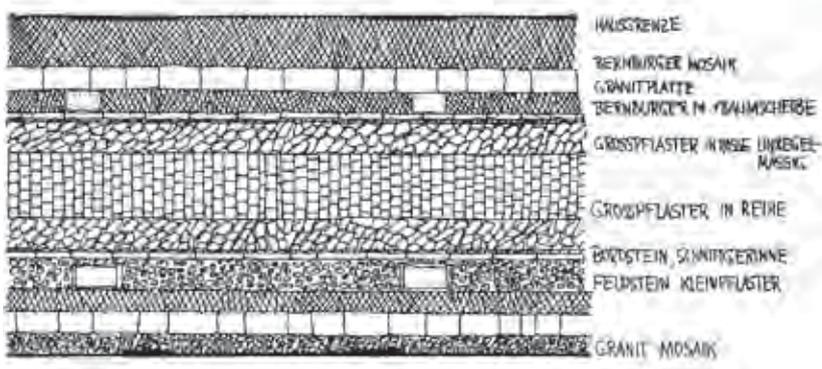
Die Erneuerung der Gehwege dieser Straße erfolgte mit dem vorhandenen Pflastermaterial. In den Gehwegen fanden sich noch umfangreiche Pflasterflächen von kleinem Leseplaster. Dieses älteste Material wurde ebenfalls vollständig wiederverwendet.

Vor den Ersatzneubauten Nr. 35 - 37 auf der Ostseite blieb das Betonpflaster erhalten. Der Gehweg vor dem Museumshaus Nr. 3 wurde auf die historische Höhe aus der Erbauungszeit abgesenkt. Die Fahrbahnflächen aus Reihenstein mussten nicht komplett erneuert werden. Dort beschränkte sich die Erneuerung auf die Kreuzungsbe-
reiche.

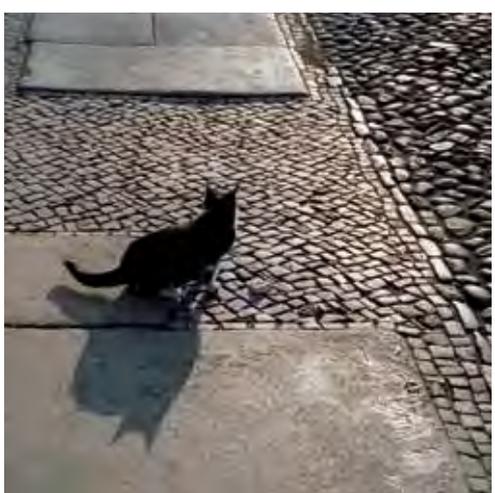
196
Hermann-Elflein-Straße 8-9
2008



BEISPIELE FÜR PFLASTERARTEN DES 19. Jhd.
IN POTSDAM
(nicht maßstabgetreu)



STRASSEN- UND GEWEGEPFLASTERUNG IN DER NUSCHKESTRASSE



6.7 Die Lindenstraße

In der Lindenstraße beschränkte sich die Erneuerung auf die Gehwege. Dazu gehörte natürlich auch die Bordanlage, die mit einer Beton-Rückenstütze versehen der Fahrbahn neuen Halt gibt und den Anfahrlasten heutiger Fahrzeuge gerecht wird. Das Pflaster der Fahrbahn ist noch in einem guten Zustand was eine Neupflasterung nicht gerechtfertigt hätte. Zudem ist die Qualität einer Pflasterung auch nicht nur von der technisch fundier-

ten Planung abhängig, sondern bedarf handwerklich perfekter Ausführung ebenso wie einer Ruhezeit, in der sich die Fahrbahndecke ohne Belastung setzen kann. Lediglich im südlich der Charlottenstraße liegenden Bereich der Lindenstraße wurde zwischen den Gehwegen auch die Fahrbahn neu gepflastert. Die vorhandene stark beschädigte Asphaltdecke wurde entfernt und die Straße mit den zum Teil noch darunter vorhandenen Natursteinen als Pflasterstraße erneuert.

- 197 Das Pflaster des Straßenquerschnitts der Otto-Nuschke-Straße (heute wieder Lindenstraße) 1991
- 198 Katze in der Lindenstraße 1995
- 199 Otto-Nuschke-Straße 10 (heute wieder Lindenstraße) Ecke Gutenbergstraße 1982
- 200 Kreuzung Lindenstraße und Gutenbergstraße 2017



201
Eckhaus Dortustraße 64
Kreuzung mit der
Gutenbergstraße
1996



6.8 Die Dortustraße

In der Dortustraße wurden die Gehwege erneuert. Auch hier ist die Gestaltung aus der Brandenburger Straße bis zum Ende der Fußgängerzone in die Seitenstraßen gezogen worden. In der Dortustraße finden sich verschiedene Mosaikflächen, die genau wie vorgefunden wiederhergestellt wurden. Hier gibt es Bereiche mit Leseplaster ebenso wie Spuren von Plötz-

kyer Material und teppichartige Pflasterungen aus Basaltmosaik. Im Bereich des Neubaus aus den 1960er-Jahren zwischen Brandenburger und Charlottenstraße wurde eine neue Granitplatte gelegt. Die Maßnahmen wurden zum Teil auch aus der Entwicklungsmaßnahme „Block 27“ finanziert, so dass die Koordinierung sich auf beide Gebiete bezog. Zum Beispiel wurden im Bereich zwischen Charlottenstraße und Yorckstraße die einseitigen Peit-

202
Eckhaus Dortustraße 64
Kreuzung mit der
Gutenbergstraße
2008



schenleuchten durch Schinkelleuchten auf beiden Gehwegseiten ersetzt. Die Peitschenmasten auf der Ostseite am Block 27 konnten aber erst demon­tiert werden, als auch die andere Seite im Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterneuerung“ mit Schinkelleuchten besetzt wurde.

6.9 Die Jägerstraße

Die Straße besaß noch in der gesamten Fläche das originale Pflastermaterial. Der Zustand war nach den vielen Abrissen in allen drei Straßenabschnitten so, dass eine Erneuerung der gesamten Fläche erforderlich war. Im Norden hatte die Pflasterung bereits als Unterbau der Krangleise für die Ersatzneubauten gedient. In der Mitte war mit Beeinträchtigungen durch den Umbau des Karstadtkomplexes zu rechnen. Der Durchführungszeitraum wurde mit dem Bau dieses Areals abgestimmt. Pünktlich zur Eröffnung des Warenhauses war die Straße wieder fertig und auch der Lieferbereich nutzbar.

Im südlichen Bereich der Straße waren Abstimmungen mit dem Umbau des ehemaligen Einrichtungshauses (s. Kapitel 5.11, Seite 112) nötig, die im Vorfeld der Baustelle dort berücksichtigt werden konnten. Die Straße erhielt wieder die klassische Dreiteilung aus Gehweg-Straße-Gehweg, wie sie vorhanden war. Lediglich die Gehwege wurden verbreitert und erhielten eine neue Granitplattenbahn ergänzt mit dem vorhandenen Bernburger Mosaikpflaster. Diese Aufwertung der Gehbereiche sollte die Attraktivität der neuen Laufbeziehung zwischen dem Parkhaus auf dem Areal der Stadtverwaltung und der Fußgängerzone erhöhen. Während der nördliche und südliche Straßenabschnitt der Fahrbahn in vorgefundener ungebundener Bauweise erneuert wurde, wurde der mittlere Abschnitt in gebundener Bauweise hergestellt. Dies war vor allem der Andienung des Karstadtareals mit Schwerlastverkehr geschuldet.



203
Neupflasterung vor dem
Haus Jägerstraße 13
in gebundener Bauweise
2006

6.10 Kunst im öffentlichen Raum

Ab 1975 wurde die Brandenburger Straße „rekonstruiert“. Das Gesamtkonzept umfasste nicht nur die künstlerische Gestaltung aller Werbeanlagen im Straßenraum durch Potsdamer Künstler sowie deren staatliche Finanzierung, sondern auch die Ausstattung der Straße mit Kunstwerken der bildenden Kunst. Zu nennen sind hier insbesondere Spieluhr und Putto am Brandenburger Tor und „die grüne Familie“. Weitere Kunstwerke waren in den Hochbeeten der Kreuzungsbereiche aufgestellt. Da diese eher gärtnerische Gestaltung mit der Erneuerung der 1990er Jahre wegfiel, erfolgte die Wiederaufstellung der Kunstwerke an anderen Orten. Nach 1990 sind etliche Kunstwerke dazu gekommen. Das erste Kunstwerk war 1990 das Denkmal

204
Familie Grün
1984

des unbekanntes Deserteurs, das an der südwestlichen Ecke des Platzes der Einheit einen guten Platz erhalten hat. Es stand von Anfang an im politischen Fokus, als Golfkriege und weitere Kriegshandlungen entgegen der friedlichen Wende in Deutschland in aller Welt zunahm. Das Kunstwerk Toleranz¹⁰² wurde 1994 so aufgestellt, dass es nach der Gestaltung der Promenade in der Schopenhauerstraße direkt am Wege stehen würde. Die Kunstaktion „10 für Potsdam“ 1992 war eine temporäre Installation von paarweisen Kreationen zweier europäischer Künstler. Sie war initiiert von dem Potsdamer Künstler und Galeristen Reiner Sperl. Die Kunstpaare wurden an verschiedenen Orten der Stadt präsentiert. Zwei obeliskartige Steine in der Hegelallee wurden dauerhaft in die Gestaltung der Promenade einbezogen.



7. Die geplanten Maßnahmen

7.1 Die Spornstraße

In dieser Straße liegt noch das Pflaster aus dem 18. Jahrhundert. Es wird als Lesesteinpflaster bezeichnet, weil die Steine von den Äckern aufgelesen wurden. Es sind wechselnd runde Steine aus dem Geschiebe der Endmoränen. Die Pflasterung der Fahrbahn steht als Einzeldenkmal unter Schutz. Das historische Pflaster entspricht nicht den technischen Anforderungen aus dem Pflasterleitfaden der Stadtverwaltung. Die Erneuerung der Straße bedurfte daher einer besonderen Vorbereitung. Material, Fugenmaterial und Straßengeometrie wurden in einer Probefläche angelegt und unter Verkehr mehrere Jahre lang beobachtet. Die Bereiche Verkehrsanlagen und Denkmalpflege der Stadtverwaltung haben eine denkmalwahrende Lösung abgestimmt. Die Art der Pflasterung mit natürlichen runden Steinen erfordert erfahrene Pflasterer und eine größere Aufmerksamkeit, wenn sich kleinere Schäden zeigen, die sofort behoben werden müssen. Von den begleitenden Gehwegen ist der nördliche bereits in Bernburger Mosaikpflaster ausgebildet.

Diese Gehwege sollen mit dem vorhandenen Material neu gepflastert werden. Der südliche Gehweg ist wieder neu anzulegen. Am Großen Waisenhaus ist die Pflasterhöhe anzuheben. Die Umsetzung soll nach 2019 erfolgen.

Der alten Dame Spornstraße das Pflaster lassen
Ihren Namen hat sie nach dem Spornmacher Frey / Ursprünglich als Wall entstanden

VON HERMANN FELDEN

Man sollte der alten Dame Spornstraße ihr helbiges Pflaster lassen, dann weiß man, wie es noch in den 30er Jahren auch in der Lindenstraße aussah. Blatt III des Sachverständigen-Atlas (1893) erinnert an den Ursprung der Spornstraße als rekonstruiertes An dieser Stelle wird ein Weg von der Lindenstraße kommend über den etwa 1870 entstandenen „Graben“ in Richtung Plantage - Neuer Markt - Koster angeführt.

Bei der Planung der Reste des Stadtkanals und der Vorbereitung der Dortustraße hat Richard Hoffmann auf bei verfallenen Brückenfundamenten aufmerksam gemacht, das offensichtlich zum „Graben“ gehörte. Es lag in der Verlängerung der Spornstraße (siehe nebenstehender Plan). Das Widderlager oder die dazu gehörige Brücke sind aber in keiner Urkunde zu finden.

Die erste Anlage des Weges scheint in die Anfangszeit des Dreißigjährigen Krieges zu weisen. Der Kiez konnte an der Stelle, an der die Hirschwälder Havelbrücke noch bis über die (noch nicht vorhandene) Lindenstraße über Weiden hin, leicht mit dem „Graben“ verbunden werden. Somit konnte der damals einzige Zugang zum Kiez von Norden durch die heutige Bäckerstraße (1722) gesichert werden, wenn man dazu noch einen Wall (die Spornstraße) anlegte.

Und der hat sich im 30jährigen Krieg am 20. April 1636 durchaus bewährt. „Erläuterungen kommen her und werden mitwilling auf den Kiez zugehen. Darüber sich die Bürger setzen, schienen ihnen vor, während zwei Infanterien und Schützen die anderen in die Flucht. Die Gefangenen sollten paroliert werden, brachen sich aber los und kamen durch rechter Seite Hilfe davon“, wird berichtet.

Bei der Rekonstruktion des nicht vollendeten Merzbacherschen (Malerbaulichen) Erdwatts von Potsdam (nach 1660) erkennt man auf der Nordseite der Lindenstraße einen nicht abgeschlossenen Häuserblock, was auf der Stelle des heutigen Rechenzentrums. Schließt man diesen Block an seiner Nordseite ab, begt er genau an der Nordfront des Rechenzentrums, an der auch die Verlängerung der Spornstraße vorüberführen würde. Hat Merzbach also schon eine Verbindung durch die Spornstraße und den Plantagenpflanz zum Kiez bis zum Hauptmarkt (Ecke Schweine- und Froschbierenstraße) vorausgesehen?

1724 wurden die ersten Kasernen in der Lindenstraße gebaut und 1752 massiv erweitert, wie sie noch heute vorhanden sind. Hat man durch die Spornstraße über die kleine Grabenbrücke den Baueintritt in den Plantagenpflanz gesichert, so ist er danach als Kaserneplatz und Zugang zum „Längeren Stall“ (1734) dienen konnte?

Der ersten Fachwerkhäuser hat man 1722 auf den Wall gestellt, was man an der Schräge des Spornstraße noch erkennen kann.

Sie heißt auch auch Spornstraße (1722), Quergasse hinter dem Waisenhaus (1726) und Spornstraße (1742). Sie ist nach dem Spornmacher Frey benannt, der 1722 das Eckhaus an der Dortustraße zugewiesen erhielt. 1750 gab es für 300 Taler an den Grenadier Michel Eberlein über, der es 1763 an die Fabrikanten Tamm und Freytag für 500 Taler weitergab.

Männer verbindet die Nr. 1 1773 mit dem Massivbau Waisenstraße 35, der für „Kreuzer“ dreigeschossig erbaut wurde mit der Wertenschätzung einw. d. Brauereibezirkel von 2000 Talern.

Auch die Spornstr. 5 war ein Eckhaus, das 1722 dem Uffz. Joh. Franz Meier zugewiesen wurde, der es 1749 an den Bäcker Nimmwanger für 300 Taler abgab. 1773 schreibt Mäurer: „Das Nimmwangerische Haus an der Linden- und Spornstraße bekam zwei Giebelstöcke. Gegen die Spornstraße hatte es neun und neunzig Fuß, gegen die Lindenstraße aber acht und achtzig Fuß.“

Die übrigen Häuser beschreibt er 1784: „Drei in der Spornstraße des Waisenhauses gegenüber, von hundert vier und siebenzig (174) Fuß Länge. Sie gehörten Bruchbesitzer (Nr. 3) Wittwe, Schreder (Nr. 4) und Behnen (Nr. 5). Ihre Höhe ward nur zwei Gesch. und Ziergiebel von Bildhauerz. bekam sie nicht, sondern wie gewöhnlich nur solche von Stuck.“

Die Spornstr. 3 hatte zuerst ein Schlichter Juhl, der das kleine Haus für 200 Taler an den Tuchmacher Jakob Orsch abgab. 1754 übernahm der Schlichter Joh. Köhler das Haus. Der Weißgerber Joh. Christian Rohrig erbaute 1763 schon 1100 Taler bezahlen.

Die Spornstr. 4 kann 1722 ebenfalls nicht groß gewesen sein, als das Haus die Drechsler-Witwe Ott erhielt, denn schon ein Jahr später vergrößerte es ihr Sohn. Am 1754 ist die Tuchmacherfamilie Schröder eingetragen.

Auch Nr. 5, das 1722 dem Tuchmacher Basemann zugewiesen wurde, erlebte 1743 für Veit Läger eine Verbesserung. 1749 war hier der Holzhauer Josch und 1764 der Karrier Friedrich Wilhelm Röcker eingetragen. 1766 der Zimmermeister Joh. Nirol Quereffelt und 1766 der Holzarbeiter Robert.

205 PNN Zeitungsartikel
Lesepflaster „Der alten Dame Spornstraße
der Spornstraße das Pflaster lassen“
2015 1996



7.2 Die Bäckerstraße

Die Bäckerstraße ist ein besonderes Beispiel einer durchgehenden barocken Gestaltung bis hin zu den beiden Endpunkten der Straße, deren Fassaden als Point de vue ausgebildet sind. Die Fassade in der Dortustraße wurde dazu 1956 neu erfunden und in barocker Manier mit einem Risalit in der Achse der Straße betont. Lediglich das Schulgebäude aus der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert sprengt den Maßstab der Straße. In der Bäckerstraße liegt noch das historische Pflaster aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Das Reihensteinpflaster der Fahrbahn liegt unter einer Asphaltdecke. Der Asphalt ist mehr als 40 Jahre alt und lässt sich größtenteils von den Steinen lösen. Damals wurden noch keine zusätzlichen Haftbinder verwendet. Es besteht die Möglichkeit, die Straße mit dem Bestandsmaterial wiederherzustellen. Wahrscheinlich lassen sich große Flächen direkt erhalten. Die Überarbeitung betrifft natürlich auch die Gehwege, die bei Erhalt der Fahrbahnhöhen keiner Anpassung bedürfen.

207
Plan zur Erneuerung
des öffentlichen Raumes
2017

7.3 Die südliche Lindenstraße

Nach dem Verkehrskonzept von 1995 sollte die Anbindung der Lindenstraße an die Nordfahrbahn der Breiten Straße erfolgen. Damit sollten Umwegverkehre vermieden und die Dortustraße für das Stadtkanal-Projekt entlastet werden. Im Ergebnis einer vertiefenden Betrachtung der Vor- und Nachteile wurde festgelegt, dass im Interesse des Verkehrsflusses auf der Breiten Straße, insbesondere auch für den Radverkehr, dieser Anschluss nicht hergestellt wird. Damit entfällt auch eine finanzielle Vorhaltung für diese Kosten.



Plan umgesetzter Maßnahmen Sanierungsgebiet Stadterweiterung Nord und Süd

Erneuerung öffentlichen Raumes 2017

- Ordnungsmaßnahme Fläche
- Straße/ Platz
- Verkehrliche Anpassungsmaßnahmen

SANIERUNGSTRÄGER

Sanierungsträger Potsdam - Treuhänder der Stadt
Im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam,
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung



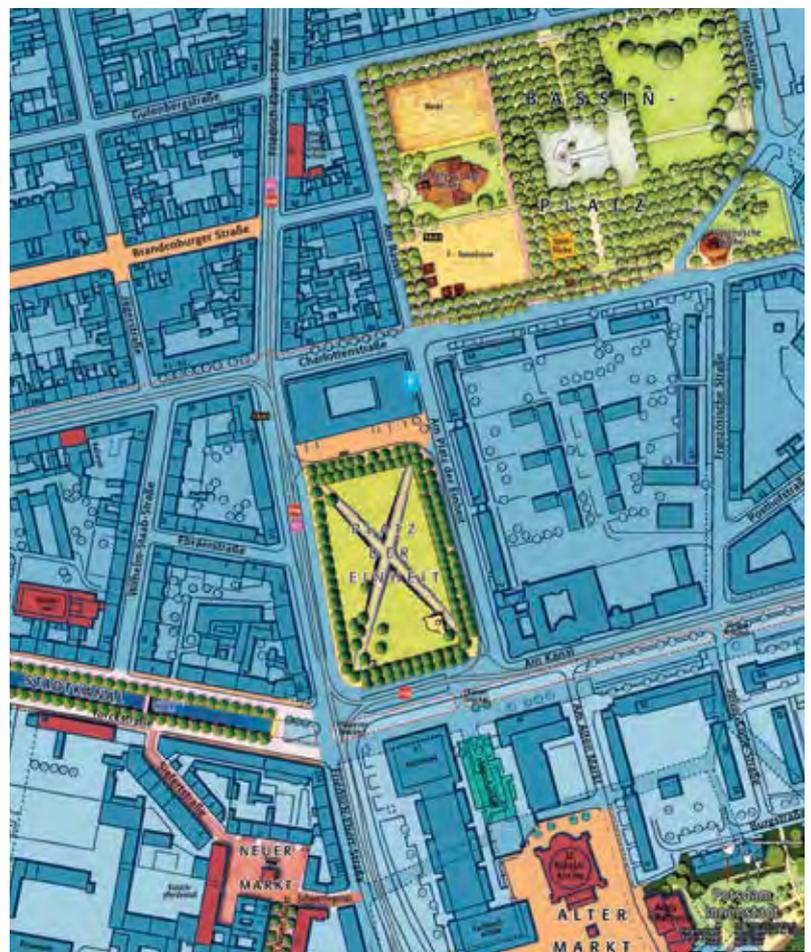
208
Blick von der Breiten Straße
in die südliche Lindenstraße
1995

7.4 Der Platz der Einheit

Bislang war die durchgehende Gehwegerneuerung an der Westseite des Platzes durch Baustellen an den Häusern nicht möglich. Das soll noch erfolgen. Die Wiederherstellung der umlaufenden doppelten Baumreihe auch auf der Ostseite des Platzes soll vorgenommen werden, wenn die Stadwerke die große Abwasserleitung erneuern und die Gleise so verschieben, dass die Busspur auf dem Gleiskörper liegen kann. Die doppelte Baumreihe ist das Charakteristikum des Platzes.

Die konsequente Wiederherstellung war in den Vorbereitenden Untersuchungen als ein Sanierungsziel benannt worden. Die Doppelstellung der Bäume wird von der umlaufenden Arkade der Wilhelmgalerie aufgenommen. Wenn der Bus auch auf dem Gleiskörper fährt und die Busspur nicht mehr Haltestelle und Platz trennt, wird von dieser Umgestaltung am Haltestellenbereich eine Aufwertung des gesamten Platzes ausgehen. Die ersten beiden Bäume der zweiten Reihe auf der Südwestseite des Platzes wurden bereits im Jahr der Bundesgartenschau neu gepflanzt.

209
Platz der Einheit
Zu erkennen ist die fehlende
Baumreihe auf der Westseite
des Platzes der Einheit,
die für die Straßenverbreiterung
in den 1970er-Jahren
gefällt wurde.



7.5 Brandenburger Straße

Die Brandenburger Straße wurde in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre im Zuge eines grundhaften Ausbaus neu gepflastert. Die nach dem damaligen Stand der Technik korrekte Bauausführung hat sich letztlich jedoch nicht bewährt. Die Verkehrsfläche weist über die gesamte Fläche Schäden durch lockere Pflastersteine auf. Der Zustand des Einzeldenkmals Brandenburger Straße entspricht nicht den heutigen Anforderungen an Benutzbarkeit, Barrierefreiheit und wirtschaftlicher Unterhaltung. Daher soll der Fahrbahnbereich der Brandenburger Straße voraussichtlich im Zeitraum 2020 - 2022 erneuert werden. Die Gehwegbereiche zu beiden Seiten bleiben von der Baumaßnahme unberührt.

Die Realisierung soll im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgen, weshalb die Sanierungsatzung für die Brandenburger Straße als zentrale Achse des Sanierungsgebietes mit den angrenzenden Grundstücken noch nicht aufgehoben wird. So besteht die Möglichkeit, die Baumaßnahme anteilig aus Ausgleichsbeiträgen zu finanzieren.

8. Instrumente der Bürgerbeteiligung und Mitwirkung, Informationen der Öffentlichkeit

8.1 Bürgerversammlungen

Die Bürgerversammlungen waren besonders in der Anfangszeit ein wichtiges Instrument der Stadtplanung. Hier war es möglich, den Betroffenen und anderen Interessierten die Maßnahmen zu erläutern und damit die Grundsätze der Sanierungsziele im Einzelprojekt anschaulich zu machen. Die Fragen und Bedenken der Betroffenen verbesserten die Entwürfe und ermöglichten schon vorab einvernehmliche Lösungen. Die Ergebnisse der Blockentwicklungspläne wurden ebenfalls in Bürgerversammlungen vorgestellt und diskutiert. Die Konkretisierung der Sanierungsziele 10 Jahre nach dem Satzungsbeschluss wurde in einer Bürgerversammlung erörtert.

Es entwickelte sich eine Vertrauensbasis insbesondere über den neu eingesetzten Sanierungsträger Potsdam, da auch eine kontinuierliche Beratung der Bürger in Einzelgesprächen stattfand.

210
Flohmarkt in der
Gutenbergstraße vor
den besetzten Häusern
1993



Beraten wurden nicht nur die Eigentümer sondern auch die Mieter. Sozialplanerische Probleme konnte eine eigens beim Sanierungsträger angestellte Sozialplanerin lösen.

8.2 Bürgerinitiativen

Die Bürgerinitiative ARGUS hatte besonders zu Beginn der Sanierung wesentliche Impulse über ihre Vertreter in der neu gewählten Stadtverordnetenversammlung gesetzt. So war durch diese schon im Sommer 1990 vor der Wiedervereinigung die Beschlussvorlage zu den vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet worden. Wesentliche Sanierungsziele konnten aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre formuliert werden.

Seit Mitte der 1990er-Jahre begleitete die Arbeitsgemeinschaft City den Sanierungsprozess im Interesse der Händler. Sie gründete sich, um die Händler zu organisieren. Dies ist bis heute keine einfache Aufgabe und half aber sehr dabei, Informationen zum Sanierungsgeschehen weiterzugeben und auch den einzelnen Händler zu erreichen. Der Sanierungsträger nutzte die Möglichkeiten zur Diskussion und Information auf den regelmäßig tagenden Sitzungen. Die Arbeitsgemeinschaft war ein verlässlicher Partner im Sanierungsprozess.

1999 gründete sich der Verein Kulturstadt Potsdam e.V. Er kritisierte „die geminderte Lebensqualität“ und die „Vernachlässigung der Innenstadt“ und wollte den „kulturellen Flair“ wieder in die Stadt zurückholen. Der Verein richtete sich gegen die „unsensible Vermarktung der Vorzüge, die Potsdam zum Denkmal des Weltkulturerbes prädestinieren.“¹⁰³ Am 1.7.2000 organisierte er ein denkwürdiges 1. Potsdamer Kulturkarree „zur schonenden Belebung der Potsdamer Innenstadt für Gäste und Anwohner“.¹⁰⁴ Die Innenstadt wurde vom Brandenburger Tor bis zur Katholischen Kirche ein Ort voller Musik und Theater auf Straßen, offenen Höfen, in Häusern und Kirchen.

Leider ließ sich dies nicht wiederholen, weil der Aufwand dafür immens war. Der Ansatz des Vereins entsprach den Sanierungszielen insofern, als er davon ausging, Stadtfeste zu feiern, die auch den Bewohnern willkommen sind. Den Anwohnern und Besuchern ermöglichte er Einblicke in die Erfolge der Stadterneuerung.

Die Initiative „Freies Tor“ gründete sich am 29.5.2002 von einem ähnlichen Personenkreis. „Die Bewahrung des kulturellen Erbes der Potsdamer Innenstadt“¹⁰⁵ war das Hauptinteresse des Vereins. Der Anlass der Gründung war wie auch der Name die öffentlich diskutierte Vorstellung zum Anbau der historischen Flügelbauten an das Brandenburger Tor. Sie wollte keine weiteren Veränderungen über die Verkehrsberuhigung hinaus an diesem Ort zulassen. Die Initiative erreichte, dass dieses städtebauliche Ziel nicht weiterverfolgt wurde. Weitere Themen waren die Sanierung der Charlottenstraße. Solche Diskussionen halfen nicht nur in der inhaltlichen Zielfindung, sondern förderten auch die zügige Durchführung der Sanierung.

Das Potsdamer Stadtforum gründete sich aus einer Gesprächsreihe des Sanierungsträgers Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mit der Brandenburgischen Architektenkammer. Verständlicherweise wurden in diesem Forum dann auch viele Problemstellungen aus den Sanierungsgebieten öffentlich diskutiert und Empfehlungen ausgesprochen.

Beim Bereich der Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung begleitete seit 2003 die aus der Fusion von AG City und Werbegemeinschaft hervorgegangene „Arbeitsgruppe Innenstadt“ den Sanierungsprozess in regelmäßigen Sitzungen. Hier war es möglich, drängende Probleme in sachlicher Atmosphäre zu besprechen, Planungen der Stadtverwaltung vorzustellen und Verbesserungen zu diskutieren.

Alle diese Initiativen wurden in die Öffentlichkeitsarbeit des Sanierungsträgers einbezogen. So waren die dort geführten Diskussionen und sachlichen Gespräche eine große Hilfe bei der Bewusstseinsbildung für den Sanierungsprozess und erweiterten wesentlich den Personenkreis, der die Ziele der Sanierung in der Öffentlichkeit vertreten konnte. So vervielfachte sich der Kreis derer, die offensiv die Sanierungsziele erläuterten, verteidigten und umsetzten.

8.3 Die Arbeit mit den Blockkonzepten

Die Erarbeitung von Blockkonzepten stand am Anfang der Diskussionen zur Erneuerung der Einzelgrundstücke. Ausgehend vom Bestand wurden für jedes einzelne Grundstück Vorschläge zur Entwicklung gemacht. Die Sanierungsziele wurden hier für die Einzelprojekte konkret und anschaulich. Sie zeigten Ressourcen und Chancen auf und bildeten eine gute Grundlage für die Diskussion mit Eigentümern, Mietern und Pächtern. Die Planungsebene Block wurde gewählt, um der auf die Parzelle bezogenen Nutzung

und Bebauung gerecht zu werden. Die Blockkonzepte wurden jeweils in Bürgerversammlungen den Bewohnern und Eigentümern vorgestellt und Anregungen und Bedenken aus diesen Versammlungen aufgenommen. Diese Blockkonzepte waren auch die Grundlage für die Konkretisierung von Sanierungszielen und die Inkraftsetzung von Bebauungsplänen. Sie waren die Grundlage für weitere Qualifizierungsmaßnahmen wie Gutachten und Wettbewerbe zugleich aber auch Anhaltspunkt für die städtebaulichen Stellungnahmen zu Bauanträgen. Für die Diskussionen wurden Modelle der einzelnen Blöcke gebaut, die sich zum Gesamtgebiet zusammensetzen ließen und zum Teil in zweifacher Form die städtebauliche Situation vor und nach der Sanierung darstellten.

8.4 Ausstellungen

Mehrere Ausstellungen von Stadt und Sanierungsträger Potsdam sollten den Stand der Sanierung in die öffentliche Diskussion rücken. Die erste Ausstellung 1995, die auch die anderen Sanierungsgebiete mit umfasste, trug den Titel „Schritte der Erneuerung“.



211
Ausstellung des
Sanierungsträgers Potsdam
„Schritte der Erneuerung“
in einer alten Fabrikhalle
an der Charlottenstraße
1995

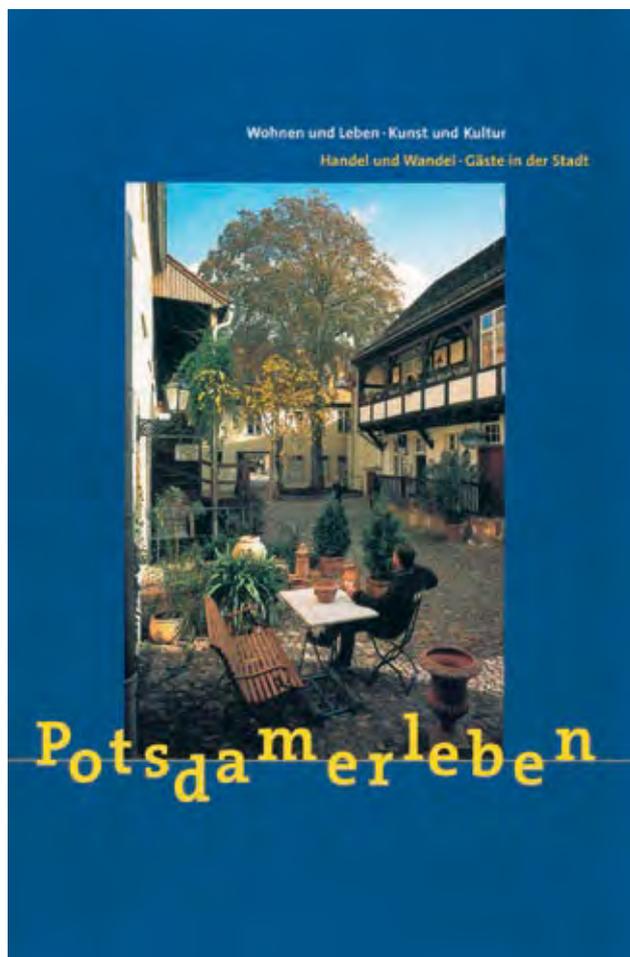
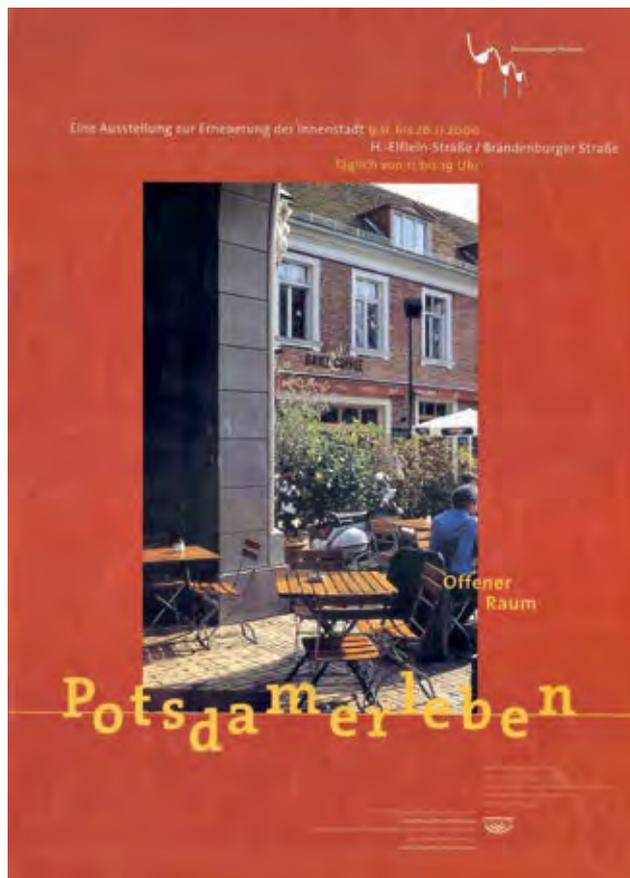
Sie wurde als Werkstattausstellung vom 8. - 30.9.1995 durchgeführt. Sie wollte die Prozesshaftigkeit der Sanierungsverfahren deutlich machen und darstellen, wie sich ein Gesamtergebnis aus den einzelnen Bausteinen zusammensetzen kann. Darzustellen war auch, dass ein langer Atem ebenso nötig war wie die Zusammenschau der zu lösenden Probleme. Zwei weitere Ausstellungen folgten im Februar 1999 und vom 9.11. - 10.12.2000 in leerstehenden Ladenlokalen an der Brandenburger Straße. Hier wurden sehr viele Menschen erreicht. Darunter waren viele Städtetouristen, die sich von den ersten Ergebnissen des Sanierungsprozesses beeindruckt zeigten. Zu der Zeit war der Vergleich von sanierten Gebäuden und verfallenen Häusern noch gut im Viertel ablesbar und in der Vorher/Nachher-Wirkung sehr überzeugend.

In der Ausstellung „Zurück in die Stadt“, die am 27.6.2003 im Alten Rathaus eröffnet wurde, war auch die Zweite Barocke Stadterweiterung präsent. Parallel zum Weihnachtsmarkt in der Brandenburger Straße wurde 2008 in einem leerstehenden Laden ein Film zur Zweiten Barocken Stadterweiterung Nord gezeigt. Die Presse attestierte dem Sanierungsträger Potsdam eine „beachtliche ... Bilanz.“¹⁰⁶

Darüber hinaus übernahm der Sanierungsträger Potsdam auch öffentlichkeitswirksame Maßnahmen im Rahmen der AG „Städte mit historischen Stadtkernen“, denen die Stadt Potsdam angehört. Er organisierte die Ausstellung „Bürgerbauten“ 2006“, die Aufstellung einer Stele und Führungen zu ausgewählten Themen. Er war kontinuierlich

212
„Potsdam erleben“
Plakat zur Ausstellung
2000

213
Flyer zur Ausstellung
1999



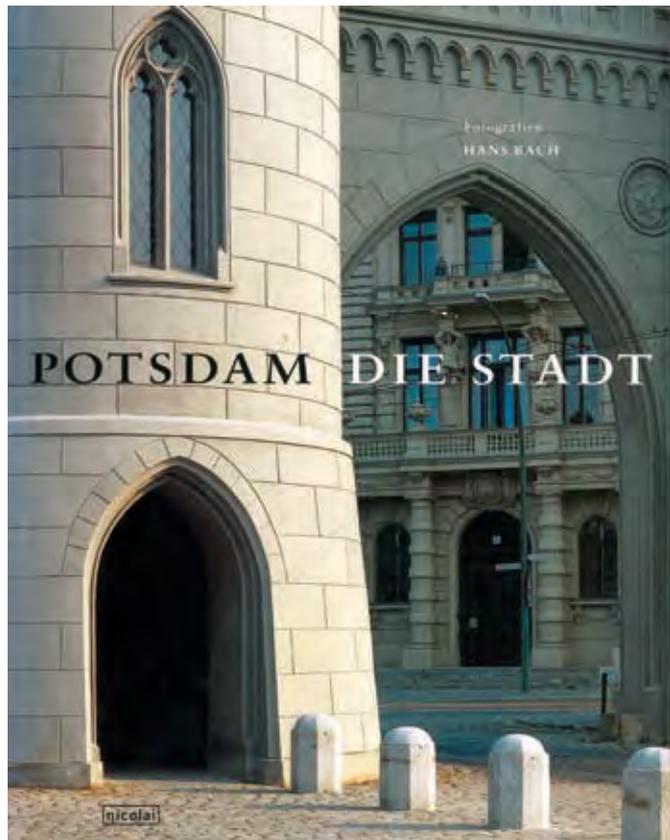


mit seinen Ausstellungstafeln auch zu Stadtteilstellen wie dem Tulpenfest im Holländischen Viertel zugehen und präsentierte seine Arbeit auf örtlichen Immobilienmessen ebenso wie auf der MIPIM in Cannes. Bei allen Ausstellungen wurde großer Wert auf eine gute fachliche Erläuterung durch die Aufsichtspersonen gelegt. Gerade die intensiven Diskussionen mit den Bürgern trugen wesentlich zum Verständnis des Prozesses der Stadterneuerung bei.

8.5 Veröffentlichungen

Alle Ausstellungen waren begleitet von Plakaten, Flyern, Postkarten und Broschüren, die die Sanierungsziele und die fertigen Projekte darstellten.

Zu Beginn und während der Sanierung wurden mehrere Videos gedreht. Zum Thema der Sanierung im gesamten Gebiet der Zweiten Barocken Stadterweiterung liegt ebenso ein Film vor wie zur Brandenburger Straße. Der Verkehrsplanung ist ein weiterer Film gewidmet. Mehrere Filme beschäftigen sich mit der Sanierung ausgewählter Häuser und Details. 2008 wurde ein Film im Blick auf die Beendigung des nördlichen Teilbereiches des Sanierungsgebietes gedreht und in einer vierwöchigen Ausstellung während des Weihnachtsmarktes auf der Brandenburger Straße gezeigt.



Der 2001 erschienene Bildband „Potsdam – Die Stadt“ erzählt von den Erfolgen der Sanierung in der Innenstadt in einem anderen Genre. Er konnte 2008 aufgrund der großen Nachfrage in zweiter aktualisierter Auflage erscheinen.

Die verschiedenen Drucksachen werden ergänzt um einen Kalender, der seit 2008 jährlich erscheint und die verschiedenen Details in den Sanierungsgebieten in Bildern, Skizzen und Texten erläutert, so dass die Menschen sie jeweils ein Jahr lang vor Augen haben.

Zur Aufhebung der Sanierungssatzung werden die Ergebnisse von 27 Jahren Sanierungsprozess in einer öffentlichen Ausstellung in 2020 präsentiert.



- 215 Hinweisbroschüre „Dächer“ Heft 3
- 216 Buch „Potsdam - Die Stadt“ 2008
- 217 Fotokalender aufgeschlagen 2017

8.6 Das City- und Geschäftsstraßenmanagement

Ende der 1990er-Jahre zeichnete sich ab, dass die baulichen Missstände im Sanierungsgebiet zeitnah zu beseitigen waren, nicht aber die sich abzeichnende Funktionsschwäche in Bezug auf die gewerbliche Nutzungsstruktur. Deshalb wurde der Sanierungsträger Potsdam mit einem Citymanagement beauftragt. Diese Moderation der wichtigen Prozesse der Akteure der Innenstadt war wesentlich für die Sicherung des Gewerbes und der Gewährleistung der Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistung und Gastronomie. Damit sollte vor allem auch der Konkurrenzsituation mit den andernorts entstandenen Einkaufszentren begegnet werden. Das Management konnte die Interessen der Händler bündeln und artikulieren und das Standortimage der „Einkaufsinnenstadt“¹⁰⁷ verbessern sowie die gewünschte Mischung stärken. Leider konnte die Finanzierung des Citymanagements aus der Städtebauförderung nur befristet bis 2003 gesichert werden. Eine Auswertung der Arbeit konnte nicht erfolgen.

Die Eröffnung des Karstadtkaufhauses 2005 und des dazu gehörigen Parkhauses brachte eine wesentliche Verbesserung für die gesamte Einzelhandelsstruktur und kompensierte so das fehlende Gesamtmanagement. Das Quartier fand dennoch „besonders bei der Potsdamer Bevölkerung selbst, wenig Zuspruch und hat mit zunehmenden Leerständen zu kämpfen. Dies zeigt, dass die wirtschaftliche Konzentration auf Tourismus und Exklusivität langfristig nicht ausreicht.

Es stellt sich somit die Frage, ob die bisherigen Nutzungs- und Vermarktungskonzepte zu optimieren bzw. alternative Nutzungskonzepte anzuwenden sind.“ Zu dieser Einschätzung kam die Stadtkontor GmbH, die seit April 2009 mit dem Geschäftsstraßen-Management für die Potsdamer Innenstadt beauftragt war. Mit einer neuen Finanzierung aus dem NSER-Programm zur nachhaltigen Stadtentwicklung konnte die durch den Sanierungsträger Potsdam begonnene Arbeit als Geschäftsstraßen-Management für die Potsdamer und Babelsberger Sanierungsgebiete befristet bis Juni 2013 weitergeführt werden. In den Zeiten eines Managements konnten wichtige Maßnahmen und Veranstaltungen, u.a. die Antikmeile, in guter Abstimmung umgesetzt und dauerhaft etabliert werden. Heute kommen deshalb Interessengemeinschaften wie der AG Innenstadt eine große Bedeutung zu.

9. Ergebnisse der Sanierung

9.1 Sanierungsziele und Ergebnisse

Alle einzelnen Sanierungsziele darzustellen würde den Rahmen sprengen. Das liegt daran, dass Sanierungsmaßnahmen sich fortlaufend weiterentwickelnde Prozesse sind. Im Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung wurden die ersten, grundlegenden und zu dem schon sehr präzisen Sanierungsziele formuliert. Sie wurden mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5.5.2004 konkretisiert. Auf diese Sanierungsziele wird nachfolgend Bezug genommen.

Im Detail wurden die Sanierungsziele für einzelne Bereiche des Gebietes zunächst durch Blockkonzepte und später durch Bebauungspläne herausgearbeitet. Für den Verkehr wurden mehrere Konzepte erstellt und durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es wurden zwei Sozialplanrichtlinien beschlossen und verschiedene Konzepte zum Gewerbe, zur Beleuchtung, zur Straßenmöblierung und zur Energieversorgung erstellt. Auch damit wurden Sanierungsziele formuliert.

Die Sanierungsziele aus dem Bericht der Vorbereitenden Untersuchung und deren Konkretisierung lassen sich in zwei Schwerpunkten zusammenfassen. Zum einen sollte die hochwertige städtebauliche Struktur mit ihren barocken denkmalgeschützten straßenseitigen Gebäuden und den überwiegend gründerzeitlichen Hofgebäuden in der hohen Bestandsdichte bewahrt werden. Abrisse sollten grundsätzlich nicht mehr erfolgen. Zum anderen sollte die traditionelle vielfältige Mischung von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Besuchern erhalten werden. Diese sich gegenseitig befruchtende Mischung der verschiedenen Nutzungen wurde als das „Kapital des Gebietes“¹⁰⁸ angesehen. Es sollte nicht nur die Bausubstanz erhalten werden. Auch die Menschen, die dort lebten, sollten die Chance bekommen, zu bleiben. In Zeiten von Bevölkerungsverlusten wurde mit der Sanierung das Ziel formuliert, neue Bewohner für das alte Viertel zu interessieren.



218
Straßentheater vor dem
Dreimäderlhaus in der
Hermann-Elflein-Straße
1991

Um diese übergeordneten Ziele zu erreichen, wurden detaillierte Einzelziele formuliert. Diese Einzelziele waren orientierende Handlungsschritte und Maßnahmen zur Erreichung der übergeordneten Zielsetzung. Sie sind in den Vorbereitenden Untersuchungen unter den folgenden Themen ausführlich erläutert. (Für die ausführliche Darstellung wird auf die Punkte 3.3 bis 3.9 verwiesen)

Sicherung des Wohnens

Die Sicherung des Wohnens wurde als ein Garant für den Erhalt und die Entwicklung der Innenstadt als lebendiges, gemischt genutztes Stadtquartier gesehen. Die Wohnnutzung sollte gleichberechtigt mit dem Gewerbe auf der Parzelle und im Straßenraum an der Stadt teilhaben. Nicht nur die Hofgebäude, sondern auch die Obergeschosse der Vorderhäuser sollten bewohnt werden. Auch außerhalb der Geschäftszeiten sollten beleuchtete Fenster auf die Straße schauen.

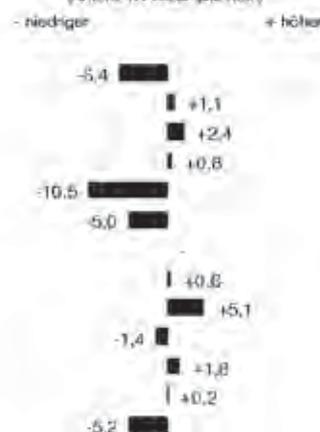
Das Gebiet wurde als „Besonderes Wohngebiet“ nach § 4a Baunutzungsverordnung festgesetzt. Damit wurde das überwiegende Wohnen gesichert. Auf jedem Grundstück sind mehr als 50% der Nutzflächen dem Wohnen vorbehalten. Diese grundlegende Festsetzung wurde im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele im Jahr 2004 für besondere Standorte (z.B. Brandenburger Straße mit höherem gewerblichen Anteil) verändert, im gesamten Gebiet blieb aber die Wohnfläche durch ausgleichende Festsetzungen an anderer Stelle erhalten.

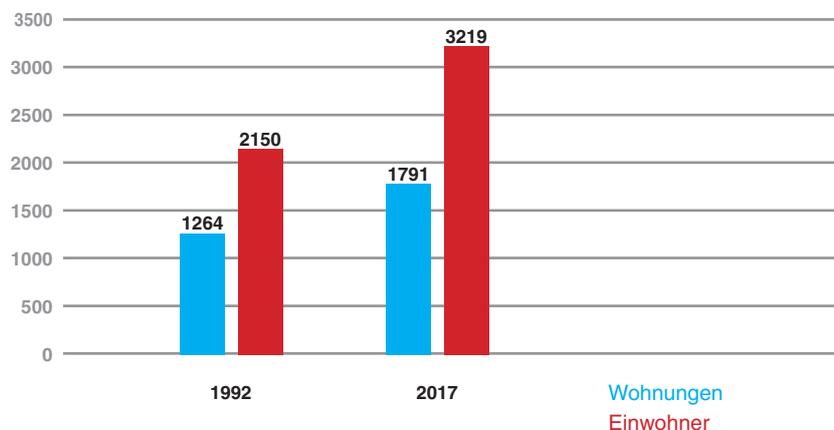
219
Die Einwohnerstatistik des Sanierungsgebietes weist lediglich geringe Abweichungen vom Durchschnittswert der Landeshauptstadt auf. Die Menschen sind nur jünger.
2017

Ausgewählte Indikatoren

Indikator	2016	2017
Durchschnittsalter	35,2	35,9
Ausländeranteil	9,0	9,4
Anteil Deutsche mit MfH	7,1	7,0
Kind- und Jugendanteil	18,9	18,2
Seniorenanteil	5,5	3,3
Hochbetagtenanteil	1,4	1,0
Beschäftigtenanteil	59,2	-
Arbeitslosenanteil	5,0	5,1
Anteil Leistungsempfänger SGB I	8,2	7,5
Anteil Leistungsempfänger SGB XII	1,8	1,0
Wohnfläche je Einwohner	37,4	37,4
Wohnungen je Gebäude	4,5	4,5
Pkw-Anteil	32,5	32,9

Abweichungen vom Wert der Landeshauptstadt Potsdam (Anteile in Prozentpunkten)





220
Wohnungs- und
Einwohnerentwicklung
in der Zweiten Barocken
Stadterweiterung
2017

Heute wird mehr als die Hälfte der Nutzfläche des Sanierungsgebietes bewohnt. Mit der Nutzungsmischung sollte es den Eigentümern ermöglicht werden, die Finanzierung der Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude auf zwei Standbeine zu verteilen - die Vermietung von Wohnungen und Gewerbeflächen. Die Instandsetzung der bestehenden Gebäude beseitigte den Leerstand. Neubau auf rückwärtigen Flächen und vor allem der Dachausbau ließen die Wohnungsanzahl erheblich steigen. Familiengerechte größere Wohnungen sind vor allem durch den Bau von Stadthäusern in einzelnen Hofbereichen entstanden. Viele neue Bewohner sind hierher gezogen.

Auf privaten Grundstücken erhielten 158 Einzelmaßnahmen eine Förderung. Damit konnten ca. 75 Wohnungen mit einer Mietpreisbindung sozial verträglich vermietet werden. Das war vor allem zu Beginn der Sanierung für Bestandsmieter wichtig, die bleiben wollten, und damit für eine Kontinuität der Nachbarschaft sorgten.

Nach den Vorbereitenden Untersuchungen hatte das Sanierungsgebiet zu Beginn 1.264 Wohnungen in denen 2.150 Menschen lebten. Heute leben im Gebiet wieder 3.219 Einwohner in 1.998 Wohnungen. Damit ist bei den Wohnungen ein Zuwachs von fast 40 % erreicht worden. Bei den Einwohnern beträgt der Zuwachs sogar fast 50 %.



221
Brandenburger Straße
2008

Mischung des Gewerbes

Die Vielseitigkeit der unterschiedlichen gewerblichen Angebote war ein erklärtes Sanierungsziel. Davon wurde eine hohe Attraktivität und Lebendigkeit für das Gebiet erwartet. Als wichtigste Nutzung war die Versorgung des Gebietes und der hier lebenden Menschen mit Waren und Dienstleistungen vorgesehen. Zentrale Einrichtungen für Geschäfts- und Bürogebäude sollten nicht zugelassen werden. Über Fördermittel wurden an zwei Standorten Lebensmittelmärkte angesiedelt. Mit Größen von jeweils etwas mehr als 200 m² waren sie mit Zunahme der Discounter und Supermärkte in der Stadt nicht mehr konkurrenzfähig. Bei der Konkretisierung der Sanierungsziele 2004 war ein Verlust der Gebietsversorgung nicht mehr zu befürchten.

Das Gebiet hatte ein großes Potential und versorgt heute nicht nur einen wesentlich größeren Einzugsbereich, sondern ist mit den Angeboten in der Brandenburger Straße und den Nebenstraßen von gesamtstädtischer Bedeutung.

Wesentlich für die Mischnutzung ist die Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe, die auf den einzelnen Grundstücken und Parzellen zu entwickeln war. Für vorhandene störende Gewerbebetriebe wurden neue Standorte gesucht, wenn sich die Nutzungskonzepte nicht nachbarschaftlich verträglich ändern ließen. Der Bestandsschutz wurde im Interesse einer kontinuierlichen Gewerbenutzung auf den Grundstücken im Einzelfall soweit als möglich ausgelegt.



Das parallel erarbeitete Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam verwies auf die nötigen Handelsmagneten über die bestehenden Kaufhausstandorte hinaus. Es wurden Projekte gefördert, die größere Verkaufsflächen ermöglichten, um bekannte Filialisten an die Brandenburger Straße zu holen. In der sonst kleinteiligen Struktur befanden sich Grundstücke, die in der DDR-Zeit bereits zusammengelegt waren. Hier ließen sich größere Einheiten bilden. Es ist eine Gewerbestruktur entstanden, die dem Einzelhandelskonzept entspricht. Es bleibt weiter wichtig, dass die Innenstadtakteure gemeinsam agieren, um der Konkurrenzsituation mit den andernorts entstandenen Einkaufszentren begegnen zu können. Interessengemeinschaften wie der AG Innenstadt kommen dabei eine große Bedeutung zu.

Tendenzen zur verstärkten Umnutzung von Ladengeschäften zu gastronomischen Einrichtungen spiegeln die grundsätzlichen Probleme des Einzelhandels wieder. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass sich die Innenstadt als zentraler Einkaufsstandort etabliert hat. Die denkmalgeschützte Bausubstanz hat in der Sanierung für vielfältige Nutzungen ihre Potentiale gezeigt. Die barocken Typenhäuser überraschen mit vielen unterschiedlichen Nutzungen und werden auch in Zukunft wandlungsfähig bleiben.

222
Gambenbauer
in der Jägerstraße
2009

223	224
Haustür des Hauses	Blick über die Dächer
Bäckerstraße 4	der Friedrich-Ebert-Straße
2015	2014



Erhalt der städtebaulichen Struktur

Nicht nur die hochwertige denkmalgeschützte Bausubstanz sollte bewahrt werden, sondern auch die städtebauliche Struktur. Dies war nur dadurch möglich, dass verträgliche Nutzungen auf Einzelgrundstücke bezogen gefunden wurden. Die Nutzung der Gebäude musste der historischen Struktur der Bebauung entsprechen. Die Parzelle war die Bezugsgröße für die Umsetzung der Sanierungsziele für Wohnen und Gewerbe. Die Grundstücksgrenzen waren damit der Maßstab für die Funktionsgrößen. Nur so konnte die Kleinteiligkeit des Gebietes bewahrt werden. Nur an wenigen meist schon veränderten Standorten (z.B. bestehende Kaufhäuser) wurde die mögliche Ansiedlung eines flächenintensiven Ankermagneten über die Vielfalt der Nutzungen gestellt. Im Sanierungsprozess wurden die Nutzungen auf jedem Grundstück möglichst von der öffentlichen Straßenseite bis zum privaten Hofbereich entwickelt.

Zur Regulierung der baulichen Dichte wurde eine GFZ von 1,6 angestrebt. Rückbauten waren zur Erreichung des Ziels mit vorgesehen. Es sollte jedoch keine wesentliche Verdichtung der Blockinnenbereiche erfolgen. Die hohe Dichte des Gebietes wurde gerade auch für das Gewerbe erhalten und zusätzliche grundstücksverträgliche Bebauungsmöglichkeiten eröffnet. Dabei waren die Umweltqualitäten des jeweiligen Hofes für die Wohnnutzung nachzuweisen. Großflächige Überbauten oder Überdachungen, im Sinne von Passagen und Galerien, wurden nicht genehmigt. Einzelne öffentliche Durchquerungen der Blöcke, wie im Lindenhof und Luisenforum, wurden jedoch integriert. In der Struktur der Europäischen Stadt bleiben die Sphären des Öffentlichen und Privaten getrennt. Die Straße, die Promenade, der Platz sind der öffentlichen, die Höfe der privaten Sphäre zuzuordnen. Die Blockinnenbereiche sollen in hohem Maße ruhige Rückzugsorte für die Bewohner sein.

Förderung sozialer und kultureller Infrastruktureinrichtungen

Am Ende der 1980er-Jahre entstanden verschiedene kulturelle Initiativen in der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Diese sollten nach den Sanierungszielen erhalten und gestärkt werden. Der Schulstandort, der von der Universität genutzt wurde, sollte wieder Schule werden. Hier befindet sich heute nach intensiver Sanierung der Gebäude und Freiflächen das Einsteingymnasium. Neue Kindertagesstätten sollten kleinteilig in die vorhandene Bausubstanz ein-

gegliedert werden. Die verschiedenen sozialen Einrichtungen im Gebiet von Initiativen, Vereinen, Kirchen und anderen Gruppen sollten gefördert werden, da sie jeweils eigene Nutzerkreise ansprachen und zur sozialen Versorgung der Bewohner beitragen. Es ist gelungen, die lebendige Vielfalt dieser sozialen und kulturellen Einrichtungen zu unterstützen und zu fördern. Die Standorte sind recht gleichmäßig im Sanierungsgebiet und den angrenzenden Bereichen verteilt. Einzelne Orte, wie zum Beispiel die Elfleinhöfe oder die Musikschule sind weit über das Gebiet hin bekannt und gefragt.



225
Hofgebäude Schockstraße 10
(heute Hermann-Elflein-Straße)
Brauerei Kanitzberg
1937



226
Hofgebäude
Hermann-Elflein-Straße 10
2008

Stadtverträgliche Verkehrsberuhigung und -organisation

Übergeordnetes Ziel war die Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus dem Gebiet und die Verkehrsberuhigung für eine verbesserte Lebensqualität in der Innenstadt. Eine wichtige Maßnahme war die Trennung der Charlottenstraße vom Luisenplatz. Die Hegelallee, die vormals 4-spurig im Gegenrichtungsverkehr befahren wurde, teilt sich heute in eine Fahrbahn für den Durchgangsverkehr und eine weiterhin gepflasterte innere Fahrbahn für den Anwohnerverkehr. Die Vorplätze der Stadttore sind so verkehrsberuhigt und markieren für die Fußgänger den Eintritt in die Innenstadt. Auf dem Mittelstreifen wurden die Stellplätze zurück gebaut und eine durchgehende Promenade zwischen Nauener Tor und Brandenburger Tor angelegt. Die vorhandenen Stellplätze im Straßenraum werden bevorzugt an Bewohner vergeben. Für Besucher sind Stellplatzanlagen mit gleicher Lage-

gunst am Innenstadtring entstanden. Insbesondere seien hier die Stellplatzanlagen in der Stadtverwaltung und die Tiefgarage unter dem Luisenplatz genannt. Letztere liegt zudem zwischen der Altstadt und dem Park Sanssouci und damit zwischen verschiedenen Reisezielen und am Umsteigepunkt zu Bus und Straßenbahn. Die Gestalt- und Materialqualität der Straßen und Gehwege sollte bewahrt werden. Heute sind alle Gehwege und Fahrbahnen im Sanierungsgebiet wieder mit den vorhandenen verschiedenen Natursteinen gepflastert. Ausgenommen sind die Trassen für Straßenbahn, Bus und Fahrrad. Das sind als Nord-Süd-Verbindung die Friedrich-Ebert-Straße und als Ost-West-Verbindung die Charlottenstraße. Die Aufenthaltsqualität und die Sicherheit haben sich für die Fußgänger verbessert. Heute parken keine Fahrzeuge mehr auf den Gehwegen wie zuvor in der Charlottenstraße. Statt der Peitschenleuchten sind überall neue Schinkelleuchten aufgestellt worden. An allen Kreuzungen sind die

227
Luftbild von Westen
Mai 2012





Borde abgesenkt worden. Mit den Maßnahmen wurde die Aufenthalts- und Gestaltqualität des Straßenraumes verbessert und die öffentlichen Räume für die Nutzung der Bewohner und Besucher wiedergewonnen. Lediglich die Fahrbahn der Brandenburger Straße bedarf auf Grund bautechnischer Mängel noch einer Erneuerung. Deshalb wird der Teilbereich der Brandenburger Straße noch nicht aufgehoben.

Stärkung der Freiflächenversorgung und der Umweltverträglichkeit

Vor dem Hintergrund der urbanen Dichte wurde in den Sanierungszielen die Aufwertung der öffentlichen Plätze und Räume und die Qualifizierung der kleinen privaten Grünräume in den Höfen als wichtiges Element für eine hohe Lebensqualität und eine gesunde Stadtökologie benannt. Entsprechend wichtig waren jeweils auf die spezifischen Rahmenbedingungen der Grundstücke angepasste individuelle Lösungen, um die Freiraumqualität zu

stärken und gleichzeitig die Nutzungen für Wohnen und Gewerbe nicht einzuschränken. Durch die bevorrechtigte Parkmöglichkeit der Anwohner im Straßenraum konnten Stellplätze auf den kleinen Höfen vermieden werden. Flächen wurden entsiegelt, Brandwände berankt und Dächer begrünt. Vernetzte Grünräume sind im Innern der Blöcke entstanden, die sich zueinander öffnen, das Kleinklima verbessern und privater Rückzugsort sind. Als zusätzlicher Grünraum wurde in einer Ergänzungsatzung der Platz der Einheit zum Sanierungsgebiet hinzugefügt. Er erhielt mit der neuen Gestaltung fast ringsherum seine rahmende Baumallee wieder und das Element der kreuzenden Wege. Das historische Wegekreuz wird in neuer Form interpretiert und um die Sitzstufen erweitert.

Im Nordwesten hat das Sanierungsgebiet mit der Promenade von Hegelallee und Schopenhauerstraße eine grüne Fassung als mehrreihige Allee erhalten. Mehr als 260 Bäume wurden auf den Straßen und Plätzen von der Hegelallee bis zum Platz der Einheit neu

228
Plan der umgesetzten Maßnahmen Stadterweiterung Nord 2018

229
Garten der
Charlottenstraße 98
1995

230
Gärten der
Charlottenstraße 98 bis 100
2008

gepflanzt. Ganze Straßenzüge wie die Charlottenstraße wurden neu begrünt und haben damit eine neue Aufenthaltsqualität erhalten. Die Luft im Sanierungsgebiet war durch Einzelöfen mit Kohleheizung in 75 % der Wohnungen stark belastet. Durch den Anschluss der Häuser an das Fernwärmenetz wurde

die Luftqualität der Innenstadt wesentlich verbessert. Die Herausnahme des Durchgangsverkehrs und das Stellplatzkonzept, das Parksuchverkehr vermeidet sowie die Begrünungsmaßnahmen, tragen maßgeblich zur Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene im Sanierungsgebiet bei.



9.2 Zielkonflikte

Trotz der sehr differenzierten Sanierungsziele sind keine unlösbaren Zielkonflikte im Prozess der Sanierung aufgetreten. Die Dualität von Wohnen und Arbeiten als die beiden Spannungspole der Europäischen Stadt sind im Sanierungsprozess nie als Konflikt, sondern als ergänzende Elemente verstanden worden. Genehmigungspraktisch konnte bei problematischen Grundstücken mit den Regelungen zum Anteil der Wohnnutzung reagiert werden. Was zum Beispiel als Wohnung wegen der Belichtung und Lage im Erdgeschoß nicht vermietbar ist, kann als Gewerberaum doppelt interessant sein.

Viele Themen, die in den Sanierungszielen sehr detailliert benannt sind, ließen sich nicht grundstücksscharf umsetzen. Die Formulierung zum Mindestanteil an familiengerechtem Wohnraum auf jedem Grundstück musste modifiziert werden, da der Mindestanteil nicht definiert war. Die Forderung blieb als grundsätzliche Zielstellung erhalten. Einige Zielvorgaben ließen sich nicht in der formulierten Form durchhalten. So war zum Beispiel die

Gebietsversorgung als alleiniges Merkmal für die Zulässigkeit einer gewerblichen Einrichtung formuliert. Entscheidungskriterium sollte die Frage sein, „ob die Einrichtung der Gebietsversorgung dient (Filiale) oder übergreifend als zentrale Einrichtung für die Stadt, das Umland oder das Land vorgesehen ist (Zentrale).“¹⁰⁹ Hier hat das Sanierungsgebiet zur Stärkung der Innenstadtfunktion mit mehreren Kaufhäusern auch überörtliche Bedeutung. Mit der Modifizierung der Sanierungsziele konnte dem Umstand entsprochen werden und es wurde mit differenzierten Festsetzungen auf die unterschiedliche Struktur der verschiedenen Blöcke reagiert. Vorhandene Monostrukturen im sozialen Wohnungsbau oder im Gewerbebereich der großen Kaufhäuser bilden die Ausnahme. Heute muss gerade auf dem Wohnen besonderes Augenmerk liegen.

Das Sanierungsgebiet im Herzen der Landeshauptstadt ist begehrt aber gleichzeitig flächenmäßig begrenzt. Nicht alle touristischen Möglichkeiten können hier ausgereizt werden. Das Wohnen aber sichert Nachbarschaft, Kontinuität und Lebendigkeit.

231
Teufelsfratze zur
Abwehr des Bösen
am Haus Hermann-
Elflein-Straße 3
2008





232
Treppendetail im Haus
Herrmann-Elflein-Straße 27
2005

233
Schaufenster im Haus
Lindenstraße 61
2016



9.3 Funktionalität des Gebiets

Durch die Sanierung des Stadtgebietes ist die Funktionsschwäche des Gebietes behoben worden. Die Wohnverhältnisse wurden deutlich verbessert. Ein Netz von kleinen Höfen bildet für die Bewohner Ruheinseln in der umgebenden Geschäftigkeit. Der Leerstand ganzer Ladenzeilen ist beseitigt. Verschiedene Gewerbe ergänzen sich in Angebot und Spezialisierung. Zur deutlichen Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität hat auch die Wiederherstellung der Straßen- und Platzräume beigetragen. Die von Fußgängern und Radfahrern stark frequentierten Promenaden von Hegelallee und Schopenhauerstraße waren vorher aufgrund der Stellplätze eine Barriere. Der Platz der Einheit hat mit der Wiederholung der historischen Figur einen neuen Charme und lädt die Bewohner und Gäste der Stadt zu einer Pause unter schattigen Bäumen ein.

Ein innerstädtisches urbanes Quartier von auffallender Vielfalt ist entstanden wie es die alte Soldatenstadt wohl nie gewesen ist. Es ist ein Gebiet, das in seiner Kleinteiligkeit wesentliche Ausstrahlung auf andere Teile der Landeshauptstadt Potsdam hat. Mit seiner positiven Entwicklung war das Sanierungsgebiet bereits in den 1990er-Jahren ein wichtiger Baustein für die positive Entwicklung der Gesamtstadt.

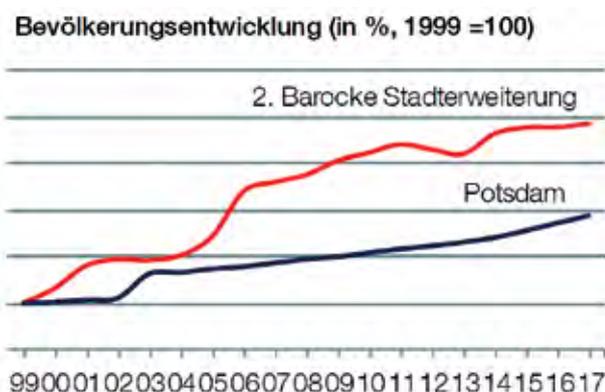
9.4 Wechselwirkungen über die Gebietskulisse heraus

Es gab eine zeitliche Reihenfolge für die positive Entwicklung der Stadt Potsdam nach der politischen Wende 1990. Dabei waren die Sanierungsgebiete „Holländisches Viertel“ und „Zweite Barocke Stadterneuerung“ ein früher Impuls für diese Entwicklung der Gesamtstadt. Als die Bevölkerungszahlen in Potsdam noch zurückgingen, wurden in der Innenstadt schon wieder Wohnungen saniert. Durch den vormaligen schlechten Zustand des Gebietes war es hier besonders auffallend, dass der Trend gestoppt werden konnte. Auch brauchte es die Erfolge in den Bestandsgebieten ehe weitere Schritte der Stadterneuerung sich in Gebiete wagte, die für immer verloren schienen. Die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses in der Potsdamer Mitte brauchte die Akzeptanz der Erfolge in den Sanierungsgebieten.

Heute hat das Sanierungsgebiet wieder viele unterschiedliche Funktionen übernommen und ergänzt sich in der Nutzungsstruktur mit den angrenzenden Gebieten. Mehrere Schulen im und am Rande des Sanierungsgebietes sichern einen kurzen Schulweg.

Das Holländische Viertel hat eine ähnliche Struktur. Es ist kleinteiliger und steht als etwas Besonderes stärker im touristischen Fokus. Was sich dort nicht unterbringen lässt vom Hotel bis zu größeren Ladeneinrichtungen, findet Platz im Sanierungsgebiet Zweite Barocke Stadterweiterung. Gleichzeitig bleibt das Holländische Viertel ein besonderer touristischer Magnet, auch für das umgebende Gebiet, vornehmlich die gesamte Zweite Stadterweiterung.

Der Block 27 ergänzt das Sanierungsgebiet nicht nur durch zahlreiche neue Wohnungen im Altbaubestand (z.B Dachausbau), sondern auch durch 98 unterschiedliche neue Wohnungen im Blockinnern. Davon entstand etwa ein Fünftel als geförderte Wohnungen. Die Wohnungsgrößen reichen von 49 bis 188 m². Darunter sind 14 vierstöckige Townhouses und 32 Maisonette-Wohnungen. Zwei bedeutende Kulturstandorte, der neue Nikolaisaal und die Spielstätte des Potsdamer Kabarets sind eine Bereicherung für das ganze Stadtgebiet.



234
Die Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet zeigt ein schnelleres Wachstum als in der Gesamtstadt 2017

Die Bewohner des Blockes 27 und die Besucher und Gäste der Kulturveranstaltungen wiederum finden reichlich Angebote in Einzelhandel, Dienstleistungen sowie im gastronomischen Bereich im Sanierungsgebiet Zweite Barocke Stadterweiterung.

Der an das Sanierungsgebiet grenzende Luisenplatz hat insbesondere durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage eine wichtige ergänzende Funktion erhalten. Das ist der richtige Ort, um aus dem Auto auszusteigen für einen Besuch der Innenstadt oder des Parks Sanssouci.

Die Revitalisierung des vormaligen Werner-Alfred Bades im Sanierungsgebiet „Am Obelisk“ trägt mit seinen unterschiedlichen Funktionen zur Ergänzung der Angebote auch für das Sanierungsgebiet Zweite Barocke Stadterweiterung bei. Die villenartig bebauten Areale im Norden des Sanierungsgebietes stehen als „Grüner Gürtel“ um die enge Bebauung der Innenstadt.

Die gründerzeitlichen Strukturen zum Beispiel in der östlichen Gutenbergstraße tragen wesentlich zu einer hohen Anzahl an Wohnungsangeboten in der Innenstadt bei. Mit dem gesicherten hohen Wohnanteil und der kleinteiligen Nutzungsstruktur entfaltet sich in der Innenstadt ein sozial und kulturell vielfältiges Leben mit einem hohen Maß an urbaner Lebensqualität.

Die neue Potsdamer Mitte weist mit ihrer Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses der Zweiten Barocken Stadterweiterung wieder ihre eindeutige Lage zu. Die historische Reihenfolge der Stadtentwicklung ist wieder ablesbar geworden. Das Sanierungsgebiet komplettiert die auch repräsentative Bedeutung der Potsdamer Mitte. Das Sanierungsgebiet ist mit seinen vielfältigen Nutzungen für die Potsdamer ein unverzichtbarer Ort. Damit bleibt es ein identitätsstiftender Ort, von dem positive Entwicklungen und Impulse für die Stadt ausgehen.

10. Kosten der Sanierung

10.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterweiterung Nord SEN

Das Sanierungsgebiet Zweite Barocke Stadterweiterung umfasst die Fördergebiete Stadterweiterung Nord (SEN) und Stadterweiterung Süd (SES) aus der Förderkulisse Stadterweiterung Süd/Potsdamer Mitte (SES/PM). Für die Bereiche Nord und Süd wurden die vorbereitenden Untersuchungen getrennt durchgeführt. Sämtliche für die Förderung erforderlichen Vorgänge, wie die Beantragung der Mittel und die Erstellung von Verwendungsnachweisen, waren für beide Fördergebiete separat durchzuführen. Die fördertechnische Abrechnung sowie die folgende Darstellung im Abschlussbericht erfolgt aus diesem Grunde getrennt.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht für SEN wurden alle aus öffentlichen Mitteln finanzierten Kosten, einschließlich der hierfür erbrachten Eigenanteile, ausgewiesen. Auf der Einnahmenseite erfolgt die Darstellung der zum Einsatz gekommenen Fördermittel einschließlich den kommunalen Miteleistungsanteilen. Darüber hinaus wurden die eingesetzten Eigenanteile sowie die sonstigen Einnahmen, wie zum Beispiel die bereits eingekommenen bzw. noch erwarteten Ausgleichsbeträge, abgebildet.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterweiterung Nord

A Kostenübersicht

Iff. Nr.	Maßnahmen	Gesamtkosten	GESAMT	Progr. Soziale	Landes	Fördermittel	Hauptstadt-	Umwelt-	Haushalts-	Private/Dritte
		Summe aus	D-Programm	Stadt	Programme	and. Minist.	mittel	stiftung	mittel	
1	2	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR
		3	33	34	35	36	37	38	39	40
1.	Planungskosten gesamt	1.107,2	1.107,2							
1.1	vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsziele u. Grundlagen	238,1	238,1							
1.2	Blockkonzepte und Bebauungspläne	550,8	550,8							
1.3	Sozialstudien und Planungen zur Stärkung des Gewerbes	151,4	151,4							
1.4	Energie- und Verkehrskonzepte, Planungen zum öffentlichen Raum	91,1	91,1							
1.5	Planungen zu Einzelvorhaben	75,8	75,8							
2.	Öffentlichkeitsarbeit	502,7	502,7							
3.	Baumaßnahmen gesamt	42.543,2	16.006,8	981,3	1.055,5	966,1	1.684,7	410,6	5.228,3	16.209,9
3.1	Umfassende Sanierung	19.096,6	6.600,6	981,3	255,6	966,1	1.684,7	410,6	2.109,3	6.088,4
3.1.1	15 Einzelmaßnahmen privater Eigentümer	12.213,8	6.463,3							5.718,7
3.1.2	Jägerstraße 3-4, Musikschule	1.789,5			255,6	511,3	485,7			31,8
3.1.3	Hegelallee30- Remise Einsteingymnasium	137,3	137,3							536,9
3.1.4	Kulturzentrum Eifleinhöfe	1.208,0		981,3						226,6
3.1.5	Museum Hermann-Eiflein-Str.3	1.750,0				150,3	425,9			139,3
3.1.6	Brandenburger Tor	1.692,7				304,5	721,9	410,6		255,6
3.1.7	Jägerstor	305,4					51,1			3,8
3.2	Instandsetzung der Gebäudehülle	23.446,6	9.406,2		799,9				3.119,0	10.121,5
3.2.1	71 Einzelmaßnahmen privater Eigentümer	18.246,3	5.522,6		799,9				2.724,3	9.199,6
3.2.2	Einstein Gymnasium Haus 2	1.536,6	614,7							922,0
3.2.3	Hegelallee 30/31 (Einsteingymnasium)	1.876,3	1.481,6							394,7
3.2.4	Lindenstr.54/55 GT1 u. Außenanlagen	1.102,1	1.102,1							
3.2.5	Lindenstr. 54/55 GT 2	179,4	179,4							
3.2.6	Lindenstr. 54/55 GT 3-5	355,7	355,7							
3.2.7	Lindenstr. 54/55 GT 6	150,1	150,1							
4.	Ordnungsmaßnahmen	804,6	804,6							
4.1	Freilegung und Sicherungsmaßnahmen - 17 Einzelmaßnahmen	680,8	680,8							
4.1.2	OM Abbruch u. Notsicher. H.-Eiflein-Str. 11	5,8	5,8							
4.1.3	OM Hermann-Eiflein-Str.11	61,1	61,1							
4.1.4	OM Gutenbergstr.12	15,0	15,0							
4.1.5	OM Gutenbergstr.14	12,8	12,8							
4.1.6	OM Hegelallee 35	2,0	2,0							
4.1.7	OM Dortustr. 11	2,4	2,4							
4.1.8	OM Gutenbergstr.25	7,3	7,3							
4.1.9	OM Hermann-Eiflein-Str.12	7,6	7,6							
4.1.10	OM Gutenbergstr.29	7,1	7,1							
4.1.11	OM Abbruch Toilettenhaus Hegelallee	8,3	8,3							
4.1.12	OM Hegelallee Steuerungsanlage	3,4	3,4							
4.1.13	OM Gutenbergstr.91 - Abbruch	24,6	24,6							
4.1.14	OM Abriss u. Umverlegung Fernwärme	79,1	79,1							
4.1.15	OM geringen Umfangs Jägerstr.2	1,9	1,9							
4.1.16	OM Gutachten Umzug Schlosserei Sommer									
4.1.17	OM Abbruch ehemalige Schlosserei	103,4	103,4							
4.1.18	OM Sicherung Fassade und Lichthof Brandenburger Str.49-52	275,4	275,4							
4.1.19	OM Abbruch von Nebengebäuden u. Aufbruch versiegelter Flächen Brandenburger Str.49-52	63,7	63,7							
4.2	Sonstige Ordnungsmaßnahmen - 14 Einzelmaßnahmen	123,8	123,8							
4.2.1	Betriebsverlagerung	32,5	32,5							
4.2.2	Betriebsverlagerung	2,0	2,0							
4.2.3	Betriebsverlagerung	30,0	30,0							
4.2.4	Betriebsverlagerung	37,8	37,8							
4.2.5	Mieterumsetzung	3,7	3,7							
4.2.6	Mieterumsetzung	3,9	3,9							
4.2.7	Mieterumsetzung	1,2	1,2							
4.2.8	Mieterumsetzung	1,0	1,0							
4.2.9	Mieterumsetzung	0,8	0,8							
4.2.10	Mieterumsetzung	1,0	1,0							
4.2.11	Zwischen-/endumsetzungen Mietparteien	1,4	1,4							
4.2.12	Betriebsverlagerung	5,4	5,4							
4.2.13	Bewirtschaftungsverluste	3,1	3,1							

Sanierungsgebiet
Stadterweiterung Nord

lfd. Nr.	Maßnahmen	Gesamtkosten	GESAMT	Progr. Soziale	Landes	Fördermittel	Hauptstadt-	Umwelt-	Haushalts-	Private/Dritte
		Summe aus	D-Programm	Stadt	Programme	and. Minist.	mittel	stiftung	mittel	
1	2	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR	Tausend EUR
		3	33	34	35	36	37	38	39	40
5.	Öffentliche Straßen, Wege und Plätze	15.441,1	6.400,6		3.265,0	59,4	1.833,3		3.882,7	
5.1	Brandenburger Straße, anteilig	2.375,4				59,4	1.833,3		482,7	
5.2	Gutenbergstraße Sanierung Gehweg	187,2	187,2							
5.3	Verlegung Trinkwasserleitung	157,1	157,1							
5.4	Historische Baumstandorte Dortu./Lindenstr.	17,0	17,0							
5.5	Gehweg H. Eiflein Str.	89,3	89,3							
5.6	H. Eiflein Str. 2. BA	164,4	164,4							
5.7	Gutenbergstr. zw. Lindenstr. u. Dortustr.	264,2	264,2							
5.8	Umgestaltung Hegelallee nördliche Fahrbahn und Nebenanlagen	5.143,0			3.265,0				1.878,0	
5.9	Hegelallee 1.BA	674,1	674,1							
5.10	Hegelallee 2. BA	214,8	214,8							
5.11	Hegelallee 3. und 4. BA	615,4	615,4							
5.12	Hegelallee 5. und 6. BA	464,4	464,4							
5.13	Hegelallee BA (Überfahrt)	30,7	30,7							
5.14	Hegelallee 5.BA B (Stellplätze)	178,6	178,6							
5.15	Hegelallee 6.BA B (Mittelpromenade)	182,3	182,3							
5.16	Baumpflanzungen Schopenhauerstr.	64,3	64,3							
5.17	Schopenhauerstraße Nord	462,9	462,9							
5.18	Lindenstraße 1. BA (zw. Hegelallee u.	217,0	217,0							
5.19	Dortustraße West 1. BA	108,7	108,7							
5.20	Jägerstraße 1.+ 2.BA	614,8	614,8							
5.21	Gehwege Lindenstraße (zwischen Gutenbergstr. u. Brandenburger Str.)	123,5	123,5							
5.22	Gehwege Gutenbergstraße (zwischen Lindenstr. und H.-Eiflein-Str.)	107,0	107,0							
5.23	Gehwege Dortustraße (zwischen Gutenbergstr. u. Brandenburger Str.)	107,3	107,3							
5.24	Gehwege Gutenbergstraße (zwischen Dortu- und Jägerstr.)	96,8	96,8							
5.25	Hegelallee30- Schulhof Einsteingymnasium	632,1	632,1							
5.26	Brandenburger Straße (zwischen Schopenhauerstr. und Friedrich-Ebert-Str.)(**)	2.148,9	626,9						1.522,0	
6.	Öffentliche Grünflächen und Spielplätze									
6.1										
7.	Private Grünflächen									
8.	Durchführungsaufgaben	3.500,7	3.500,7							
8.1	Durchführungsaufgaben	2.619,2	2.619,2							
8.2	Baufachl. Prüfungen	881,4	881,4							
9.	Kleinteilige Maßnahmen - 9 Einzelmaßnahmen	131,1	52,4							78,7
10.	GESAMT	64.030,5	28.375,0	981,3	4.320,5	1.025,6	3.518,0	410,6	9.111,0	16.288,6
B	Finanzierung/Einnahmen									
11.1.	Zuwendungen nach der RL zum städtebaulichen Denkmalschutz* D-Programm	18.063,8	18.063,8							
	KMA	4.515,9	4.515,9							
11.2.	Zuwendungen nach der RL zum städtebaulichen Denkmalschutz* S-Programm	372,2	372,2							
	KMA	93,0	93,0							
11.3.	Wiedereinstellungen Zinsbescheid	120,6	120,6							
11.4.	Bewirtschaftungsüberschüsse	160,8	160,8							
11.5.	Grundstückserlöse nach § 153 (4) BauGB									
11.6.	Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	5.140,1	5.140,1							
11.7.	Zinserträge	5,0	5,0							
11.8.	Zuwendungen aus Programm Soziale Stadt	981,3		981,3						
11.9.	Zuwendungen aus Landesprogrammen (LBS,	4.320,5			4.320,5					
11.10.	Zuwendungen anderer Ministerien	1.025,6				1.025,6				
11.11.	Hauptstadtmittel	3.518,0					3.518,0			
11.12.	Umweltstiftung	410,6						410,6		
11.13.	Haushaltsmittel der Stadt (ohne KMA)	9.111,0							9.111,0	
11.14.	Eigenanteil Eigentümer an Förderung	16.288,6								16.288,6
	INSGESAMT	64.127,0	28.471,5	981,3	4.320,5	1.025,6	3.518,0	410,6	9.111,0	16.288,6
	davon KMA		3.612,8							

(**) geplante Fördermaßnahme

235
Kosten- und Finanzierungs-
übersicht SEN
2019

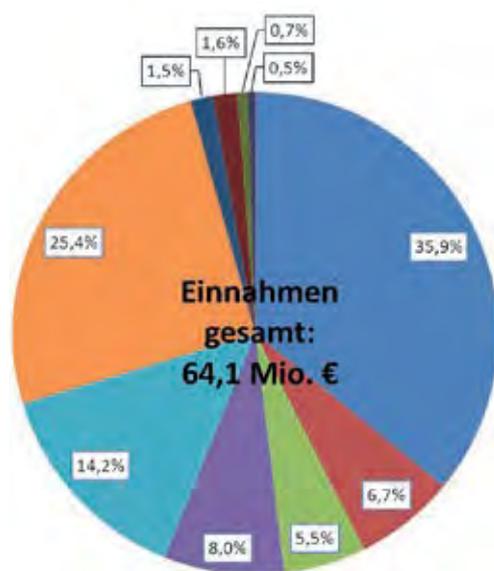
10.2 Finanzierungsarten SEN

Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme Stadterweiterung Nord wurden neben den ausschließlich privaten Aufwendungen im Zeitraum 1991 bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme rund 64,0 Mio. € verausgabt. Die insgesamt voraussichtlich erzielten Einnahmen betragen 64,1 Mio. €. Davon entfallen ca. 1,4 Mio. € auf die durch die Eigentümer noch zu entrichtenden Ausgleichsbeträge. Insgesamt werden Ausgleichsbeträge in Höhe von 5,1 Mio. € vereinnahmt. Die erwarteten Einnahmen werden zum Teil zur Refinanzierung vorfinanzierter förderfähiger Kosten sowie zur anteiligen Finanzierung der Neugestaltung der Brandenburger Straße eingesetzt. Die Einnahmen setzten sich anteilig gemäß der unten angeführten Übersicht zusammen.

Über ein Drittel der verfügbaren Gesamteinnahmen wurden im Rahmen von Bewilligungen des Landes Brandenburg auf Grundlage der Förderrichtlinie im Programm Städtebaulicher

Denkmalschutz bereitgestellt. Ergänzend hierzu erfolgte die Finanzierung einzelner Maßnahmen über das Programm Soziale Stadt, über Landesbauprogramme, Hauptstadtmittel sowie Haushaltsmittel der Landeshauptstadt.

Alle zum Einsatz gekommenen Mittel aus Städtebauförderprogrammen enthielten neben den Landesmitteln finanzielle Zuwendungen des Bundes in gleicher Höhe. Beim Programm Städtebaulicher Denkmalschutz betrug der Zuschuss insgesamt 80 %, beim Programm Soziale Stadt 66,67 %. Den notwendigen kommunalen Miteleistungsanteil in Höhe von 20 % bzw. 33,33 % erbrachte die Landeshauptstadt. Trotz erheblicher Haushaltsprobleme, insbesondere in den 90er Jahren, hatte die Bereitstellung in den kommunalen Haushaltsbeschlüssen die notwendige hohe Priorität, so dass die städtischen Anteile regelmäßig zur Verfügung standen. Für die Gesamtheit der verfügbaren Fördermittel in der Höhe von 32,9 Mio. € ergibt sich hinsichtlich der Beteiligung von Bund, Land und Stadt folgender Stand:



Zuwendungen aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz:
23 Mio. € - 35,9 %

Zuwendungen aus Landesprogrammen:
4,3 Mio. € - 6,7 %

Hauptstadtmittel:
3,5 Mio. € - 5,5 %

Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB:
5,1 Mio. € - 8,0 % (dav. noch zu vereinnahmen: 1,4 Mio. €)

Haushaltsmittel der Stadt (ohne KMA):
7,6 Mio. € - 14,2 %

Eigenanteil Eigentümer an Förderung und KAG:
16,3 Mio. € - 25,4 %

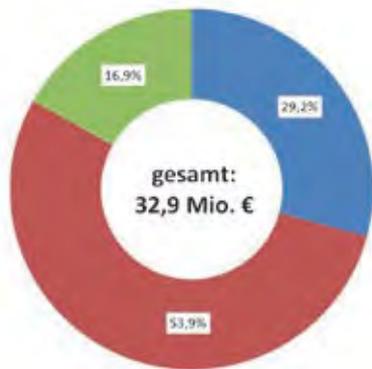
Zuwendungen aus dem Programm Soziale Stadt:
1 Mio. € - 1,5 %

Zuwendungen anderer Ministerien:
1 Mio. € - 1,6 %

Zuwendungen der Bundesstiftung Umwelt:
0,4 Mio. € - 0,7 %

sonstige Einnahmen:
0,3 Mio. € - 0,5 %

236
Darstellung der
Gesamteinnahmen
2017



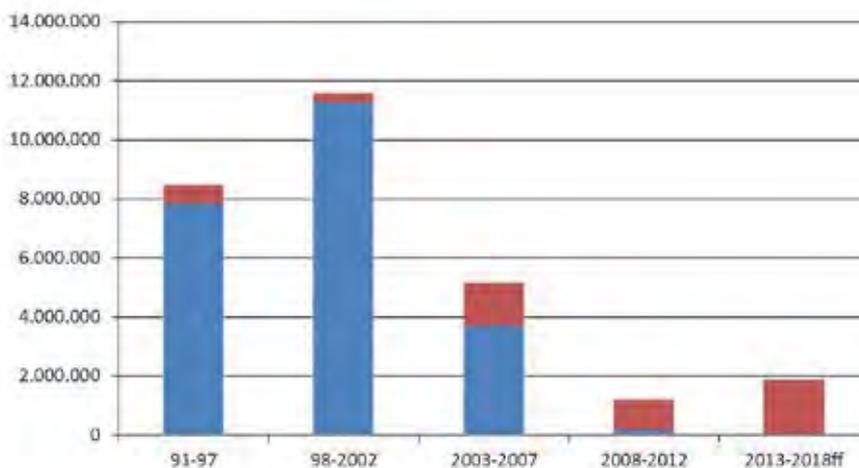
Anteil Bund:
9,6 Mio €
Anteil Land:
17,7 Mio €
Anteil Kommune:
5,6 Mio €

237
Anteil der Beteiligung
an den eingesetzten
Fördermitteln
2017

Mehr als die Hälfte der eingesetzten Fördermittel stellte das Land Brandenburg zur Verfügung. Der Bund trug einen Anteil von 29,2 %, die Landeshauptstadt von 16,9 %. Der finanzielle Beitrag der Stadt beschränkte sich jedoch nicht nur auf die Bereitstellung des kommunalen Miteleistungsanteils in Höhe von 5,6 Mio. €. Zusätzlich zum Eigenanteil zur Komplementierung von Fördermitteln setzte die Landeshauptstadt Potsdam für die Ausfinanzierung kommunaler Bauvorhaben weitere Haushaltsmittel ein. Von den hierfür im Gebiet in Höhe von insgesamt 7,6 Mio. € zur Verfügung gestellten städtischen Mitteln flossen Anteile u. a. in das Bauvorhaben Musikschule Jägerstraße 3-4 sowie die umfassende Sanierung des Museums Hermann-Elflein-Straße 3.

Weitere Haushaltsmittel wurden bei der Instandsetzung von Jägertor, Brandenburger Tor sowie Einsteingymnasium eingesetzt. Besonders bei größeren Bauvorhaben waren mehrere Säulen der Finanzierung erforderlich, um die benötigte Kostendeckung zu erreichen.

Die bereits vor Aufhebung der Sanierungssatzung von nahezu der Hälfte der Eigentümer auf freiwilliger Basis entrichteten Ausgleichsbeträgen dienten insbesondere ab 2008 als Finanzierungsgrundlage für einige wichtige städtische Bauvorhaben. Da ab diesem Jahr keine Fördermittel mehr bewilligt wurden, standen nur noch die aus sanierungsbedingten Werterhöhungen vereinnahmten Beträge sowie sonstige Einnahmen für die Förderung



Ausgleichsbeträge
nach § 154 BauGB in €

Zuwendungen des Landes
nach der RL zum städtebaulichen
Denkmalschutz in €

238
Darstellung der Zuwendung
nach der Förderrichtlinie
zur Stadterneuerung und
der Ausgleichsbeträge
2017

von Einzelvorhaben zur Verfügung. Auf dieser Grundlage gelang es, noch vor Abschluss der Gesamtmaßnahme u. a. das Kommandantenhaus in der Lindenstraße 54 sowie die Neugestaltung von Schulhof und Remise des Einsteingymnasiums anteilig zu fördern.

Die intensive Inanspruchnahme der Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung durch die Eigentümer führte dazu, dass bisher bereits Ausgleichsbeträge in Höhe von insgesamt 3,7 Mio. € für förderfähige Maßnahmen eingesetzt werden konnten.

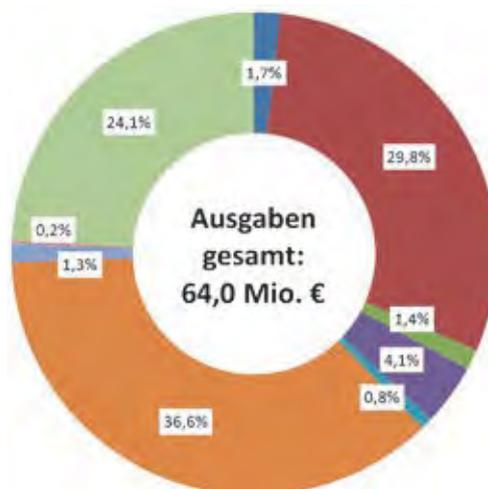
Einen weiteren Beitrag zum erfolgreichen Abschluss der Gesamtmaßnahme Stadterweiterung Nord leisteten die Eigentümer durch finanzielle Eigenanteile, die im Zusammenhang mit der Sanierung ihrer Häuser zu erbringen waren. Für die Komplementierung von Fördermitteln wurden hierfür insgesamt 16,3 Mio. € eingesetzt, damit mehr als ein Viertel (26 %) der Gesamtmittel. Zusätzlich zum Eigenanteil der Förderung kamen bei den zahlreichen Fördermaßnahmen zu Dächern, Fenstern und Fassaden die Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung des Innenausbau hinzu. Über diese finanziellen Aufwendungen sowie die

Maßnahmen, die ausschließlich privat finanziert wurden, gibt es keine Erhebungen, so dass die Höhe nicht konkret benannt und in die Betrachtungen einbezogen werden konnte.

Es kann davon ausgegangen werden, dass von den Eigentümern zusätzlich zu den dargestellten Eigenanteilen zur Förderung ein Vielfaches für die Modernisierung und Instandsetzung der privaten Gebäude bereitgestellt wurde. Somit bewirkte jeder Euro, der über öffentliche Förderung zur Verfügung stand, den Einsatz weiterer Mittel aus privater Hand. Hiervon sind nicht nur die Objekte ohne Förderung betroffen, sondern auch die Kosten für den Innenausbau der zahlreichen Häuser, bei denen die Außenfassade gefördert wurde.

10.3 Kosten der Sanierung SEN

Die bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme eingesetzten Mittel (Fördermittel sämtlicher Programme einschließlich der Komplementierung sowie Haushalts- und andere Mittel) betragen 64,0 Mio. €. Sie wurden anteilig, wie in der unteren Grafik dargestellt, verwendet.



- Planungsleistungen:**
1,1 Mio. € - 1,7 %
- umfassende Sanierung:**
19,1 Mio. € - 29,8 %
- baufachliche Prüfung:**
0,9 Mio. € - 1,4 %
- Durchführungsaufgaben:**
2,6 Mio. € - 4,1 %
- Öffentlichkeitsarbeit:**
0,5 Mio. € - 0,8 %
- Gebäudehülle:**
23,4 Mio. € - 36,6 %
- Ordnungsmaßnahmen:**
0,8 Mio. € - 1,3 %
- Kleinteilige Maßnahmen :**
0,1 Mio. € - 0,2 %
- Öffentliche Straßen, Wege, Plätze:**
15,4 Mio. € - 24,1 %

239
Darstellung
der Gesamtkosten
nach Kostenarten
2017

Fördergegenstände im Rahmen der Städtebauförderung	Fördermittel in T€
Städtebauliche Untersuchungen / Planungen	1.107,2
Bürgerbeteiligungen / Öffentlichkeitsarbeit	502,7
Durchführungsaufgaben im Auftrag der Gemeinde	2.603,4
baufachliche Prüfungen von Fördervorhaben	881,4
Umfassende Sanierung von Gebäuden	6.600,6
Instandsetzung von Gebäudehüllen	9.406,2
Ordnungsmaßnahmen (z.B. Abbrüche und Sicherung)	804,6
Erneuerung von öffentlichen Straßen, Wege und Plätzen	6.400,6
Kleinteilige Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes	52,4
gesamt	28.375,0
davon finanziert aus	
<i>Städtebauförderung D-Programm</i>	22.579,7
<i>Städtebauförderung S-Programm</i>	465,2
<i>wie Fördermittel eingesetzte Einnahmen</i>	5.330,1
gesamt	28.375,0

240
Einsatz von Mitteln
nach der Förderrichtlinie
zur Stadterneuerung
2017

Die höchsten Fördermittelanteile wurden für die Sanierung der Gebäude verwendet. Mehr als zwei Drittel der öffentlichen Mittel flossen in Maßnahmen zur denkmalgerechten Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz. Dabei handelte es sich bei über der Hälfte dieser Fördermaßnahmen um die Zuschussung der Kosten der Modernisierung und Instandsetzung der Außenhülle, das heißt von Dächern, Fenstern, Fassaden und Außenanlagen. Die Aufwendungen für die Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen betragen im Fördergebiet Stadterweiterung Nord ca. ein Fünftel der Gesamtausgaben. Die Anteile aller weiteren Fördergegenstände lagen jeweils unter 5 %. Die im Rahmen der Städtebauförderung bereitgestellten

Mittel werden in der folgenden Übersicht dargestellt. Die Förderung erfolgte überwiegend über das Programm „Förderung des Städtebaulichen Denkmalschutzes“ mit der höchsten Förderquote, das heißt zu je 40 % Bundes- und Landesmittel zuzüglich kommunaler Miteleistungsanteil in Höhe von 20 %. Da vereinnahmte Ausgleichsbeträge und sonstige Einnahmen wie Fördermittel einzusetzen waren, sind diese in den nach Fördergegenständen ausgewiesenen Kosten enthalten.

Der Hauptanteil der Fördermittel wurde für investive Maßnahmen verwendet. Der Prozess der kontinuierlichen Gebietsaufwertung wurde über viele private und kommunale Einzelmaßnahmen erreicht.

Instandsetzung
von Gebäudehüllen
(9.406,2 T €)

Bei etwa jedem dritten Gebäude im Fördergebiet Stadterweiterung Nord erfolgte die Instandsetzung unter Einsatz von Fördermitteln zur Finanzierung der Kosten für die Instandsetzung der Außenhülle. Von den insgesamt 77 Bauvorhaben, bei denen Dach, Fenster, Fassaden und zum Teil auch die Außenanlagen im Programm „Förderung des Städtebaulichen Denkmalschutzes“ gefördert wurden, handelt es sich in den meisten Fällen um Wohn- und Geschäftshäuser. Außer den zahlreichen privaten Einzelmaßnahmen wurden auch Maßnahmen am Kaufhaus in der Brandenburger Straße sowie am Einsteingymnasium (jeweils mit zwei Gebäuden) und am als Gedenkstätte genutzten Kommandantenhaus (mit sechs Gebäudeteilen) gefördert.

Die Verteilung der Fördermaßnahmen im Fördergebiet SEN war wie folgt:

Anzahl der Häuser mit Hüllenförderungen

Brandenburger Straße:	10
Dortustraße:	8
Friedrich-Ebert-Straße:	7
Gutenbergstraße:	13
Hegelallee:	14
Hermann-Elflein-Straße:	4
Jägerstraße:	5
Lindenstraße:	14
Schopenhauerstraße:	2

Für jede Fördermaßnahme erfolgte zunächst eine baufachliche Prüfung. Nach Abstimmung des Kosten- und Maßnahmenkatalogs zu den förderfähigen Positionen wurde auf dieser Grundlage die Höhe des Förderbetrages ermittelt, der 40 % der bestätigten Kosten betrug. Für kommunale Baudenkmäler ohne kommerzielle Nutzung konnten bis zu 100 % der angefallenen förderfähigen Kosten der Außenhülle übernommen werden. Die vom

Fördermittelempfänger sowie von der Stadtverwaltung von der Auszahlung bis zur Abrechnung einzuhaltenden Einzelschritte wurden in Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen vereinbart. Die Förderrichtlinie sieht für diesen Fördergegenstand keine Kosten- und Ertragsberechnungen und keine Mietpreisbindungen vor.

Umfassende Sanierung
von Gebäuden
(6.600,6 T €)

Bei diesem Fördergegenstand handelte es sich um ein geeignetes Mittel zur Unterstützung von problembehafteten Sanierungen. Die umfassende Förderung konnte gezielt zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen eingesetzt werden. Voraussetzung war eine Kosten- und Ertragsberechnung mit dem Nachweis, dass sich im Rahmen einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung ein unrentierlicher Anteil ergibt. Durch den Einsatz von Fördermitteln wurde diese Deckungslücke geschlossen.

Die durch die Empfänger einer umfassenden Förderung nach der Sanierung einzugehenden Mietpreisbindungen von 3,83 €/qm durften innerhalb von zehn Jahren auf maximal 5,06 €/qm angehoben werden. Außerdem waren der Stadt Belegungsrechte einzuräumen. Bei den 16 Gebäuden mit Mietpreis- und Belegungsbindungen handelte es sich zum Zeitpunkt der Förderung Anfang der 1990er-Jahre in zehn Fällen um Privathäuser und sechs städtische Objekte. Letztere konnten u. a. für die Umsetzung von sanierungsbetroffenen Bewohnern eingesetzt werden. Da die modernisierten Wohnungen ausschließlich für Wohnberechtigungsscheinempfänger vorgesehen waren, trugen die auf diese Art geförderten Wohnungen zu einer sozialen Durchmischung der Bevölkerung in der Innenstadt bei. Inzwischen sind die Mietpreis- und Belegungsbindungen dieser Gebäude ausgelaufen.

Erneuerung von öffentlichen
Straßen, Wegen und Plätzen
(6.400,6 T€)

Für über 20 Straßenbaumaßnahmen erfolgte die Finanzierung aus dem Programm „Förderung des Städtebaulicher Denkmalschutzes“. Zusätzlich erhielt die Landeshauptstadt für Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Rekonstruktion der nördlichen Fahrbahn Hegelallee Landesmittel aus dem Gemeindefinanzierungsgesetz und für die Tiefbaumaßnahme Brandenburger Straße, die je zur Hälfte den Fördergebieten Stadterweiterung Nord und Süd zuzuordnen ist, Hauptstadtmitel. Die geplante Erneuerung der Brandenburger Straße soll anteilig aus Mitteln des Programmes „Förderung des Städtebaulichen Denkmalschutzes“ sowie aus Haushaltsmitteln finanziert werden.

Als besondere stadtbildprägende Maßnahme, deren Umsetzung durch den Einsatz von Fördermitteln möglich war, soll exemplarisch auf die Umgestaltung der Hegelallee verwiesen werden. In mehreren Bauabschnitten erfolgte die komplette Umgestaltung. Die von Fußgängern und Radfahrern gut angenommene Mittelpromenade war dabei der zentrale Planungsansatz.

Vor Beginn jeder Straßenbaumaßnahme gab es einen intensiven Abstimmungsvorlauf mit den Trägern öffentlicher Belange. Alle hieraus entstandenen Anforderungen waren in Einklang mit dem verfügbaren Finanzierungsrahmen umzusetzen. Auch wenn es sich bei diesem Fördergegenstand um eine hundertprozentige Förderung handelt, wurden die förderfähigen Kosten richtlinienkonform maximal im Rahmen von Quadratmeterhöchstpreisen anerkannt. Oft war die Einhaltung der Höchstgrenze aufgrund der zahlreichen Anforderungen und vielfältigen Interessen sehr schwierig.

Durchführungsaufgaben im
Auftrag der Gemeinde
(2.603,47 T€)

Der Sanierungsträger Potsdam nahm seit Beginn der Festsetzung der Sanierungssatzung die umfangreichen Aufgaben als Treuhänder der Stadt wahr. Dabei handelte es sich um städtebaulich-planerische, kaufmännische und juristische sowie öffentlichkeits- und beteiligungswirksame Tätigkeiten. Ihm oblag dabei die Steuerung der umfassenden Prozesse zur Erreichung der Sanierungsziele. Für die Vergütung seines Aufwandes sieht die Förderrichtlinie einen Rahmen von 10 % der eingesetzten Fördermittel und der wie Fördermittel einzusetzenden sonstigen Einnahmen über die Gesamtlaufzeit der Gesamtmaßnahme vor. Das zur Verfügung stehende Budget wurde eingehalten.

Städtebauliche
Untersuchungen/Planungen
(1.107,2 T €)

Die beginnend mit den Vorbereitenden Untersuchungen im Zeitraum von 25 Jahren angefallenen Kosten dieses Fördergegenstandes beziehen sich auf insgesamt 70 Einzelmaßnahmen. Während in den Anfangsjahren für jede einzelne Planungsleistung ein Antrag auf Einzelbestätigung beim Fördergeber zu stellen war, wurde mit Änderung der Richtlinie im Verlauf der Gesamtmaßnahme zu Sammelanträgen übergegangen.

Der lange Durchführungszeitraum hatte zur Folge, dass teilweise Aktualisierungen einzelner Planungsleistungen erforderlich wurden, was Fortschreibungen und Anpassungen verschiedener Konzepte an die geänderten Gegebenheiten bedeutete.

Die geförderten Planungsleistungen lassen sich inhaltlich in folgende Kategorien einteilen:

- Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsziele und Grundlagen
- Blockkonzepte und Bebauungspläne
- Sozialstudien und Strategien zur Stärkung des Gewerbes
- Planungen zu Einzelvorhaben

Baufachliche Prüfungen
von Fördervorhaben
(881,4 T €)

Jedes geförderte Bauvorhaben wurde zur Ermittlung des Förderbetrages vorab baufachlich geprüft. Für die Vergütung dieser Leistungen sowie der drei Baukontrollen und der Schlussrechnungsprüfung wurden nach der Richtlinie 4,5 % der Fördersumme anerkannt.

Mit Rundschreiben 52/07/02 des LBV vom 31.7.2002 zur Optimierung des Städtebauförderverfahrens änderte sich das Procedere bei der Antragstellung und Abrechnung der baufachlichen Prüfungen. Der jährliche separate Sammelantrag entfiel. Die Beantragung der Förderfähigkeit der Kosten für baufachliche Prüfungen erfolgte nun mit dem Antrag auf Einzelbestätigung des Vorhabens. Ab dem 1.1.2003 wurden somit die Honorare in den Nebenkosten der Vorhaben berücksichtigt, was eine abrechnungstechnische Erleichterung darstellte. Die Höhe war davon nicht betroffen und blieb unverändert.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten die anerkannten Beträge der investiven Maßnahmen nur zum Teil die Kosten der baufachlichen Prüfung, je nach erfolgter Bestätigung. Die „Altfälle“ sind unter der Position Baufachliche Prüfung (B.8) dargestellt.

Ordnungsmaßnahmen
(804,6 T €)

Rund 30 Ordnungsmaßnahmen wurden sowohl auf privaten Grundstücken, als auch im öffentlichen Raum durchgeführt. Dabei handelte es sich um Freilegungs- und Sicherungsmaßnahmen sowie sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Betriebsverlagerungen und die Umsetzungen von Sanierungsbetroffenen.

In der Regel wurden die Maßnahmen wie Abbruch und Freilegungen zu 100 % gefördert. Bei Betriebsverlagerungen und Mieterumsetzungen gab es Pauschalen in Abhängigkeit der Betriebs- bzw. Wohnungsgröße. Die Modalitäten bei geförderten Maßnahmen privater Eigentümer wurden in Ordnungsmaßnahmenverträgen vereinbart.

Als eine besonders aufwendige Ordnungsmaßnahme ist die Sicherung der Fassade und des Lichthofes des Kaufhauses in der Brandenburger Straße nennenswert. Aber auch der Abbruch von Nebengebäuden, Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Verlegung einer Fernwärmeleitung wurden im Zusammenhang mit diesem umfangreichen Bauvorhaben gefördert.

Bürgerbeteiligungen/
Öffentlichkeitsarbeit
(502,7 T €)

Laut Förderrichtlinie können 3 % der eingesetzten Fördermittel für Öffentlichkeitsarbeit verwendet werden. Obwohl dieser maximale Rahmen nicht ausgeschöpft wurde, gab es eine kontinuierliche Arbeit in Form einer Vielzahl von Einzelaktivitäten zur Information von Bewohnern und Besuchern des Gebietes.



Die Themenschwerpunkte haben sich im Laufe der Zeit an die jeweils aktuelle Situation angepasst. In den ersten Jahren der Gesamtmaßnahme standen Bürgerversammlungen zu den Blockkonzepten und bedingt durch rege Bautätigkeit, Betroffenenbeteiligungen überwiegend durch Mieterberatungen im Vordergrund. Später ging es insbesondere um die Information der Eigentümer zur Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen.

Eine im Jahr 2008 durchgeführte Ausstellung mit Vorstellung des erreichten Zwischenstandes sowie der noch ausstehenden Vorhaben trug sehr zur Bereitschaft der freiwilligen Entrichtung der sanierungsbedingten Werterhöhung vor Abschluss der Gesamtmaßnahme bei. Aber auch andere Bestandteile der Öffentlichkeitsarbeit verhalfen zur positiven Wahrnehmung des Sanierungsgebietes.

So gab es eine Vielzahl von Gebietsführungen und die langjährige Mitwirkung in der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“. Außerdem wurden Broschüren sowie ein jährlicher thematischer Kalender herausgegeben.

Kleinteilige Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes (52,4 T €)

Der maximale Betrag für sogenannte kleinteilige Maßnahmen laut Richtlinie betrug 7.669,38 € pro Förderfall, gewährt als 40 %iger Zuschuss. In der Stadterweiterung Nord wurden neun kleinteilige Maßnahmen gefördert. Insbesondere handelte es sich hierbei um einzelne Fassadenelemente, wie zum Beispiel der Stuck einer Erkerkonsole und Holzfenster.

10.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht für den nördlichen Teil der Förderkulisse SES/PM zwischen Brandenburger Straße und Charlottenstraße

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht Abbildung doppelseitige Tabelle werden die Kosten zu den mit Fördermitteln umgesetzten Maßnahmen dargestellt. Einnahmeseitig handelt es sich um eine vereinfachte, stichtagsbezogene Betrachtung zum 31.12.2017. Während sich die meisten Einnahmepositionen (z.B. Ausgleichsbeträge, Städtebauförderungsmittel im Programm Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, sonstige Einnahmen)

eindeutig dem Teilgebiet SES zuordnen lassen, ist dies für die Städtebauförderungsmittel im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (D-Programm) nicht möglich, da die Fördermittel der Gesamtmaßnahme SES/PM zugewendet wurden. In der Darstellung wurde daher unterstellt, dass die Kosten, die nicht aus den übrigen Einnahmen finanziert wurden, aus Städtebauförderungsmitteln im D-Programm finanziert wurden. Eine isolierte Betrachtung von SES bzw. des nördlichen Teils der Förderkulisse SES/PM ist nicht möglich, insbesondere da die Gesamtmaßnahme SES/PM noch weitere Jahre andauern wird. Insofern sind nachfolgende Informationen zu Einnahmen/Finanzierungsarten unter diesem Vorbehalt zu betrachten.

242
Kosten- und Finanzierungs-
übersicht der Maßnahmen
im nördlichen Teil
der Förderkulisse
Stadterweiterung Süd
2019

lfd. Nr.	Maßnahmen	Gesamtkosten	GESAMT	Landes-	Hauptstadt-	Investitions-	Haushalts-	Eigenanteil Eigentümer
		Tausend EUR	D-Programm	programme	mittel	pauschale	mittel	an Förderung/ KAG
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Planungskosten gesamt	703,3	703,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1.1	vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsziele u. Grundlagen	305,1	305,1					
1.2	Blockkonzepte und Bebauungspläne	238,3	238,3					
1.3	Sozialstudien und Planungen zur Stärkung des Gewerbes	32,7	32,7					
1.4	Energie- und Verkehrskonzepte, Planungen zum öffentlichen Raum	70,4	70,4					
1.5	Planungen zu Einzelvorhaben	56,8	56,8					
2.	Öffentlichkeitsarbeit	162,9	162,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.	Baumaßnahmen gesamt	9.237,1	4.119,3	199,8	0,0	0,0	0,0	4.918,0
3.1	Umfassende Sanierung - 6 Einzelmaßnahmen	3.317,4	1.888,6					1.428,8
3.2	Instandsetzung der Gebäudehülle - 28 Einzelmaßnahmen	5.919,7	2.230,7	199,8				3.489,1
4.	Ordnungsmaßnahmen	300,9	300,9	0,0				0,0
4.1	Grunderwerb							
4.2	Freilegung von Grundstücken	247,0	247,0					
4.2.1	Medienumverlegungen Gehwege Charlottenstraße	247,0	247,0					
4.3	Sonstige Ordnungsmaßnahmen - 3 Einzelmaßnahmen	53,9	53,9					
5.	Öffentliche Straßen, Wege und Plätze	4.966,8	2.492,9	0,0	1.833,3	59,4	545,1	36,1
5.1	Brandenburger Straße, anteilig	2.375,4	0,0		1.833,3	59,4	482,7	
5.2	Historische Baumstandorte	55,0	55,0					
5.3	Gehwege Dortustr. Ost	76,5	76,5					
5.4	Gehwege Lindenstr. (zw. Brandenburger Str. u. Charlottenstr.)	125,9	125,9					
5.5	Gehweg Dortustr. 19-24 u. Charlottenstr. 110-115	167,7	167,7					
5.6	H.-Eiffeln-Straße (zw. Brandenburger Str. u. Charlottenstr.)	146,7	146,7					
5.7	Schopenhauerstraße	400,4	400,4					
5.8	Fahrbahn u. Gehwege Jägerstraße	268,4	232,5				35,9	
5.9	Gehwege Charlottenstr. (zw. Schopenhauerstr. U. Lindenstr.)	563,2	536,6				26,6	
5.10	Gehwege Charlottenstraße 4 Abschnitte	787,7	751,6					36,1
8.	Durchführungsaufgaben	1.186,7	1.186,7	0,0		0,0	0,0	0,0
8.1	Durchführungsaufgaben	958,7	958,7					
8.2	Baufachl. Prüfungen (Altfälle)	228,0	228,0					
9.	Kleinteilige Maßnahmen - 6 Einzelmaßnahmen	68,1	26,2	0,0	0,0	0,0	0,0	42,0
	GESAMT	16.645,9	9.012,2	199,8	1.833,3	59,4	545,1	4.996,0
Finanzierung/Einnahmen								
	Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	1.126,9	1.126,9					
	Zuwendungen des Landes nach der RL zum städtebauliche Sanierungsmaßnahmen S-Programm	75,4	75,4					
	KMA	18,9	18,9					
	Haushaltsmittel der Stadt	545,1					545,1	
	Hauptstadtmittel	1.833,3			1.833,3			
	Landesprogramm LBD	199,8		199,8				
	Investitionspauschale	59,4				59,4		
	Eigenmittel Eigentümer an Förderung und KAG	4.996,0						4.996,0
	Summe	8.854,9	1.221,2	199,8	1.833,3	59,4	545,1	4.996,0
	Zuwendungen des Landes nach der RL zum städtebauliche Denkmalschutz D-Programm	6.518,3	6.518,3					
	KMA	1.272,7	1.272,7					
	Summe Fördermittel D-Programm	7.791,0	9.012,2	199,8	1.833,3	59,4	545,1	4.996,0
	Einnahmen gesamt	16.645,9						

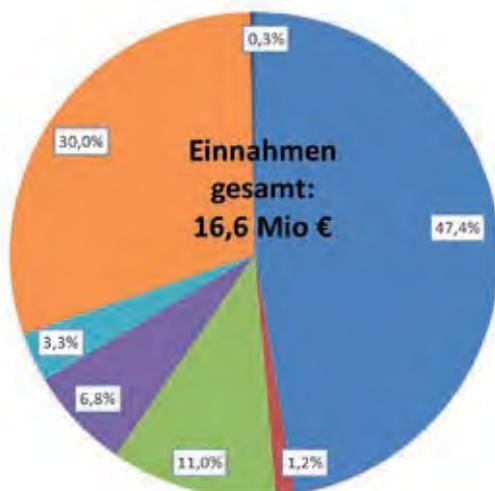
10.5 Finanzierungsarten des nördlichen Teils SES

Für die Finanzierung der Fördermaßnahmen im Gebiet zwischen Brandenburger Straße und Charlottenstraße (Teilfläche des Fördergebietes SES) wurden rund 16,6 Mio. € verausgabt. Hierfür standen verschiedene Einnahmequellen zur Verfügung. Die von den Eigentümern der in diesem Gebiet gelegenen Grundstücke noch zu entrichtenden Ausgleichsbeträge betragen rund 1,19 Mio. €. Diese erwarteten Einnahmen verbleiben nach Vereinbarung in der Gesamtmaßnahme, wo sie zur Finanzierung anderer Vorhaben, insbesondere von Straßenbaumaßnahmen eingesetzt werden.

Entsprechend der stichtagsbezogenen Betrachtung speiste sich der Hauptanteil der Einnahmen aus Bewilligungen des Landes Brandenburg nach der Städtebauförderrichtlinie. Darüber hinaus erfolgte die Finanzierung einiger Maßnahmen über das Landesbauprogramm Denkmalschutz

beziehungsweise durch Hauptstadtmittel und eine Investitionspauschale. Die zum Einsatz gekommenen Städtebauförderprogramme enthalten neben Mitteln des Landes Brandenburg auch kommunale Miteleistungsanteile (KMA). An den Zuwendungen des Bund-/Länderprogramms zur Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes waren der Bund und das Land Brandenburg je zu 40 % und die Landeshauptstadt zu 20 % beteiligt.

Da in dem Betrachtungsgebiet noch Ausgleichsbeträge – entweder durch Zahlung der Grundstückseigentümer auf freiwilliger Basis oder nach Aufhebung der Sanierungssatzung per Bescheid – eingenommen werden, wird dies in der Finanzierungsstruktur zu Verschiebungen zwischen den Positionen Ausgleichsbeträgen und Zuwendungen nach der Städtebauförderrichtlinie führen.



Zuwendungen nach der Städtebauförderrichtlinie:

7,9 Mio € - 47,4 %

Zuwendungen aus dem Landesprogramm Denkmalschutz:

0,2 Mio € - 1,2 %

Hauptstadtmittel:

1,8 Mio € - 11,0 %

Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB:

1,1 Mio € - 6,8 %

Haushaltsmittel der Stadt (ohne KMA):

0,5 Mio € - 3,3 %

Eigenanteil Eigentümer an Förderung:

5,0 Mio € - 30,0 %

Zuwendungen aus Investitionspauschale:

0,06 Mio € - 0,3 %

243
Darstellung der
Gesamteinnahmen
2017

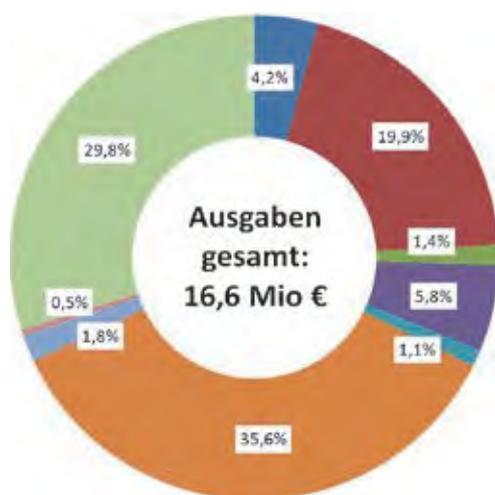
Zusätzlich zum Eigenanteil zur Komplementierung von Fördermitteln (KMA) in Höhe von 1,3 Mio. € setzte die Landeshauptstadt Potsdam zur Ausfinanzierung von Straßenbaumaßnahmen 0,5 Mio. € Haushaltsmittel ein. Überwiegend flossen diese in die Brandenburger Straße. Geringere Anteile wurden für nicht förderfähige Beträge der Baumaßnahmen Jäger- und Charlottenstraße verwendet.

Vor der Aufhebung der Sanierungsatzung bestand für alle Eigentümer des Sanierungsgebietes bereits die Möglichkeit, auf freiwilliger Basis Ausgleichsbeträge zu entrichten. Rund ein Drittel der Betroffenen machte von dieser Option Gebrauch. Bis Ende 2017 wurden Ausgleichsbeträge in Höhe von insgesamt 1,1 Mio. € vereinnahmt und zur Finanzierung von Bauvorhaben eingesetzt. Als weiterer finanzieller Beitrag der Eigentümer zum erfolgreichen Abschluss des Sanierungsverfahrens im Teilaufhebungsgebiet sind die Eigenanteile für die Sanierung der eigenen Gebäude zu nennen, die im Zusammenhang mit der Förderung zu erbringen waren. Für die Komplementierung von Fördermitteln wurden hierfür insgesamt 5 Mio. € eingesetzt. Das entspricht knapp einem Drittel (30 %) der Gesamtmittel.

Für die Maßnahmen, die ausschließlich privat finanziert wurden, gibt es keine Erhebungen, so dass diese nicht in konkreter Höhe benannt und in die Betrachtungen einbezogen werden konnten. Ebenso ist nicht bekannt, in welchem Umfang durch die Bauherren steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen wurden. Es kann davon ausgegangen werden, dass von den Eigentümern zusätzlich zu den dargestellten Eigenanteilen zur Förderung ein Vielfaches für die Modernisierung und Instandsetzung der privaten Gebäude bereitgestellt wurde. Somit bewirkte jeder Euro, der über öffentliche Förderung zur Verfügung stand, den Einsatz weiterer Mittel aus privater Hand. Dies betrifft nicht nur die Objekte ohne Förderung, sondern auch den Innenausbau der zahlreichen Häuser, bei denen die Außenfassade gefördert wurde.

10.6 Kosten der Sanierung des nördlichen Teils SES

Die bis zur Teilaufhebung des Sanierungsgebietes Zweite Barocke Stadterweiterung verfügbaren Gesamteinnahmen in Höhe von 16,6 Mio. € im nördlichen Teilbereich der Förderkulisse SES wurden anteilig wie unten beschrieben verwendet:



- Planungsleistungen:**
0,7 Mio € - 4,2 %
- umfassende Sanierung:**
3,3 Mio € - 19,9 %
- baufachliche Prüfung:**
0,2 Mio € - 1,4 %
- Durchführungsaufgaben:**
0,9 Mio € - 5,8 %
- Öffentlichkeitsarbeit:**
0,2 Mio € - 1,1 %
- Gebäudehülle:**
5,9 Mio € - 35,5 %
- Ordnungsmaßnahmen:**
0,3 Mio € - 1,8 %
- Kleinteilige Maßnahmen:**
0,1 Mio € - 0,5 %
- Öffentliche Straßen, Wege, Plätze:**
5,0 Mio € - 29,8 %

244
Darstellung der Gesamtkosten nach Fördergegenständen 2017

Die Sanierung von Gebäudehüllen (Dach, Fenster, Fassaden und Außenanlagen) wurde mit dem höchsten Anteil an den insgesamt zur Verfügung stehenden Mitteln bezuschusst.

Mehr als ein Drittel der Ausgaben entfielen auf diesen Fördergegenstand. Mit fast 30 % erfolgte die Erneuerung der Infrastruktur. Die umfassende Sanierung von Gebäuden betrug rund ein Fünftel der Gesamtkosten. Die Kosten für Durchführungs- und Planungsleistungen nehmen einen Anteil von rund 6 % bzw. 4 % ein, somit zusammen ein Zehntel. Alle übrigen Fördergegenstände haben einen Anteil von jeweils unter 2 %. In der folgenden Übersicht werden ausschließlich die im Rahmen der Städtebauförderung ohne Eigenanteil eingesetzten Mittel dargestellt.

Da die bereits vereinnahmten Ausgleichsbeträge wie Fördermittel zu verwenden waren, dienten diese zur Förderung der in den nach Fördergegenständen ausgewiesenen Kosten.

Der überwiegende Anteil der Fördermittel wurde für die Erneuerung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen eingesetzt. Während bei privaten Baumaßnahmen bei der Inanspruchnahme von Mitteln der öffentlichen Hand ein Eigenanteil zu erbringen war, erfolgte die Finanzierung der förderfähigen Kosten bei Ordnungsmaßnahmen, Planungsleistungen, Öffentlichkeitsarbeit und Durchführungsaufgaben zu 100 %, bei Straßenbaumaßnahmen, Wegen und Plätzen maximal in Höhe des Förderhöchstbetrages. Dennoch stellen auch bei der Betrachtung der

Fördergegenstände im Rahmen der Städtebauförderung	Fördermittel in T€
Städtebauliche Untersuchungen / Planungen	703,3
Bürgerbeteiligungen / Öffentlichkeitsarbeit	182,9
Durchführungsaufgaben im Auftrag der Gemeinde	958,7
baufachliche Prüfungen von Fördervorhaben	228,0
Umfassende Sanierung von Gebäuden	1.888,6
Instandsetzung von Gebäudehüllen	2.230,7
Ordnungsmaßnahmen (zum Beispiel Abbrüche und Sicherung)	300,9
Erneuerung von öffentlichen Straßen, Wege und Plätzen	2.492,9
öffentliche Grünflächen und Spielplätze	0,0
Kleinleilige Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes	26,2
gesamt	9.012,2
davon finanziert aus	
Städtebauförderung D-Programm	7.791,0
Städtebauförderung S-Programm	94,3
wie Fördermittel eingesetzte Ausgleichsbeträge	1.126,9
gesamt	9.012,2

245
Einsatz von Mitteln
nach der Förderrichtlinie
zur Städtebauförderung
2017

Fördergegenstände ohne Eigenanteil die geförderten Gebäudehüllen mit über 2 Mio. € Mitteleinsatz nach den Infrastrukturmaßnahmen die zweitgrößte Position dar.

Erneuerung von öffentlichen
Straßen, Wegen und Plätzen
(2.492,9 T€)

Der Teil des Fördergebietes SES, der von der Teilaufhebung der Sanierungsatzung Zweite Barocke Stadterweiterung betroffen ist, wird durch die am südlichen Gehweg Charlottenstraße befindliche Gebäudekante und im Norden durch die Brandenburger Straße (Straßenmitte) begrenzt. Während die Sanierung der beiden genannten Straßen in den 1990er Jahren überwiegend aus Hauptstadtmitteln realisiert wurde, wurden sämtliche zwischen diesen beiden Straßen verlaufenden Querstraßen des Gebietes aus dem Programm städtebaulicher Denkmalschutz finanziert.

Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten als stark frequentierter Geschäftsstandort bestand eine Herausforderung darin, die betroffenen Anwohner und Gewerbetreibenden frühzeitig bei geplanten Straßenbaumaßnahmen einzubinden. So war unter anderen bei der Tiefbaumaßnahme Jägerstraße zu regeln, wie die Belieferung und die Müllabfuhr während der Bauzeit vonstatten gehen konnten. Hierfür wurde ein Logistikkonzept beauftragt, welches als Planungsleistung gefördert wurde.

Auch die Straßenbaumaßnahme Charlottenstraße war sehr aufwendig. Durch umfangreiche Leitungsumverlegungen, für die die Förderung als gesonderte Ordnungsmaßnahme erfolgte, gab es zahlreiche Schnittstellen mit der EWP. Im Vorfeld waren Vereinbarungen zu Kostenbeteiligungen und Refinanzierungen zu schließen.

Mit der Fertigstellung der Charlottenstraße wurde bei der Qualität der Infrastruktur ein Stand erreicht, der eine Teilaufhebung für das beschriebene Gebiet rechtfertigt. Die für die kommenden Jahre noch geplanten Straßenbaumaßnahmen befinden sich südlich der Charlottenstraße, Spornstraße, sowie Bäckerstraße und schließen auch die Erneuerung der Brandenburger Straße ein. Für diesen Bereich erfolgt die Aufhebung der Sanierungsatzung zu einem späteren Zeitpunkt.

Instandsetzung von
Gebäudehüllen
(2.230,7 T€)

Es wurden 28 Einzelvorhaben zu Dach, Fenster und Fassaden gefördert. Dabei erstreckte sich allein das Luisenforum als umfangreichste Maßnahme über fünf Objekte, so dass insgesamt 32 Häuser Hüllenförderung bekamen.

Die meisten Baumaßnahmen wurden bereits in den 90er Jahren realisiert und trugen damit als wichtige Impulse zur Gebietsaufwertung bei.

Die Verteilung im Teilaufhebungsgebiet war wie folgt:

Anzahl der Häuser mit Hüllenförderungen

Charlottenstraße:	9
Brandenburger Straße:	10
Hermann-Elflein-Straße:	7
Lindenstraße:	3
Friedrich-Ebert-Straße:	2
Schopenhauerstraße:	1

Etwa jeder dritte Eigentümer konnte somit sein Gebäude im Teilaufhebungsgebiet unter Inanspruchnahme von Mitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes sanieren.

Umfassende Sanierung
von Gebäuden
(1.888,6 T€)

Von den insgesamt elf im Fördergebiet Stadterweiterung Süd erfolgten Modernisierungen und Instandsetzungen mit umfassender Förderung befinden sich sechs Gebäude im Teilaufhebungsgebiet. Ausgangspunkt für die Entscheidung zu einer umfassenden Förderung war für jede einzelne Maßnahme eine Kosten- und Ertragsberechnung, die ohne Fördermitteleinsatz im Ergebnis unrentierliche Kosten ausgewiesen hätte. Die Verpflichtung der Eigentümer, der Stadt bei Inanspruchnahme im Gegenzug Mietpreis- und Belegungsrechte über einen Zeitraum von 15 Jahren und die Zweckbindung Wohnen von 25 Jahren einzuräumen, war eine weitere nicht zu unterschätzende Voraussetzung, um dieses Instrumentarium gegen städtebauliche Missstände einzusetzen.

Durchführungsaufgaben im
Auftrag der Gemeinde
(958,7T€)

Die Kosten der vom treuhänderisch tätigen Sanierungsträger im Gesamtfördergebiet SES wahrgenommenen Durchführungsaufgaben wurden anteilig für die von der Teilaufhebung betroffenen Fläche in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. Dabei entfällt im Verhältnis der Flächenanteile die Hälfte auf das Teilaufhebungsgebiet sowie die andere Hälfte auf das Restgebiet.

Laut Förderrichtlinie ist für die Kosten der Durchführungsaufgaben ein Budget in Höhe von maximal 10 % der über die Gesamtlaufzeit eingesetzten Fördermittel vorgesehen. Eine Prüfung der Einhaltung des Budgets ist nur in der Gesamtbetrachtung der Förderkulisse Stadterweiterung Süd/Potsdamer Mitte möglich.

Städtebauliche
Untersuchungen / Planungen
(703,3 T€)

Auch die ausgewiesenen Kosten für städtebauliche Untersuchungen und Planungsleistungen wurden überwiegend anteilig aus der Gesamtposition dieses Fördergegenstandes für das gesamte Fördergebiet SES herausgelöst. Bei einigen geförderten Konzepten und Bebauungsplänen, die sich ausschließlich auf Flächen des Teilaufhebungsgebietes beziehen, erfolgte die Zuordnung in voller Höhe. Die Kosten der Positionen, bei denen eine konkrete Zuordnung zum Teilaufhebungsgebiet möglich war, flossen ungekürzt in die Kosten- und Finanzierungsübersicht ein, bei den übrigen Planungsleistungen kam ein Verteilungsschlüssel von 50 % zur Anwendung.

Ordnungsmaßnahmen
(300,9 T€)

Die im Zusammenhang mit der Tiefbaumaßnahme Charlottenstraße erforderlichen Leitungsumverlegungen nehmen den größten Anteil der angefallenen Kosten in diesem Fördergegenstand ein. Aber auch die Umsetzung von sanierungsbedingten Maßnahmen, die Sicherung einer Fachwerkwand und die Notsicherung eines Daches wurden als Ordnungsmaßnahme gefördert.

Baufachliche Prüfungen
von Fördervorhaben
(228,0 T€)

Die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Teilaufhebungsgebiet ausgewiesene Summe für baufachliche Prüfungen wurde rechnerisch ermittelt. Basierend auf den Fördermaßnahmen, für die baufachliche Prüfungen durchzuführen waren (umfassende Förderung, Hüllenförderung, Ordnungs- und Straßenbaumaßnahmen), wurden 4,5 % der anerkannten Kosten zu Grunde gelegt. Zuvor erfolgte der Abzug von bestätigten Fördersummen einzelner Maßnahmen, bei denen die baufachliche Prüfung enthalten ist.

Bürgerbeteiligungen/
Öffentlichkeitsarbeit
(182,9T€)

Die Förderrichtlinie sieht für diesen Fördergegenstand ein Budget in Höhe von maximal 3 % der eingesetzten Fördermittel vor. Der Einsatz der Mittel erfolgte unter anderem für die Ausstellung „Der öffentliche Raum“ im Sanierungsgebiet sowie für die Aufwertung der Innenstadt durch die zeitweilige Finanzierung eines City-Managers. Durch Teilnahme an Innenstadtfesten mit Informationsständen wurde regelmäßig die Gelegenheit wahrgenommen, Besucher und Bewohner über den erreichten Stand und die Vorhaben zu informieren. Als weitere öffentlichkeitswirksame Produkte kamen Informationstafeln für investive Maßnahmen, Broschüren und Kalender zum Einsatz.

Kleinteilige Maßnahmen zur
Verbesserung des Ortsbildes
(26,2 T€)

Sechs kleinteilige Maßnahmen im Teilaufhebungsgebiet trugen zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Überwiegend wurden straßenseitige Fenster, Türen und Gauben gefördert. Alle Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Auflagen realisiert.

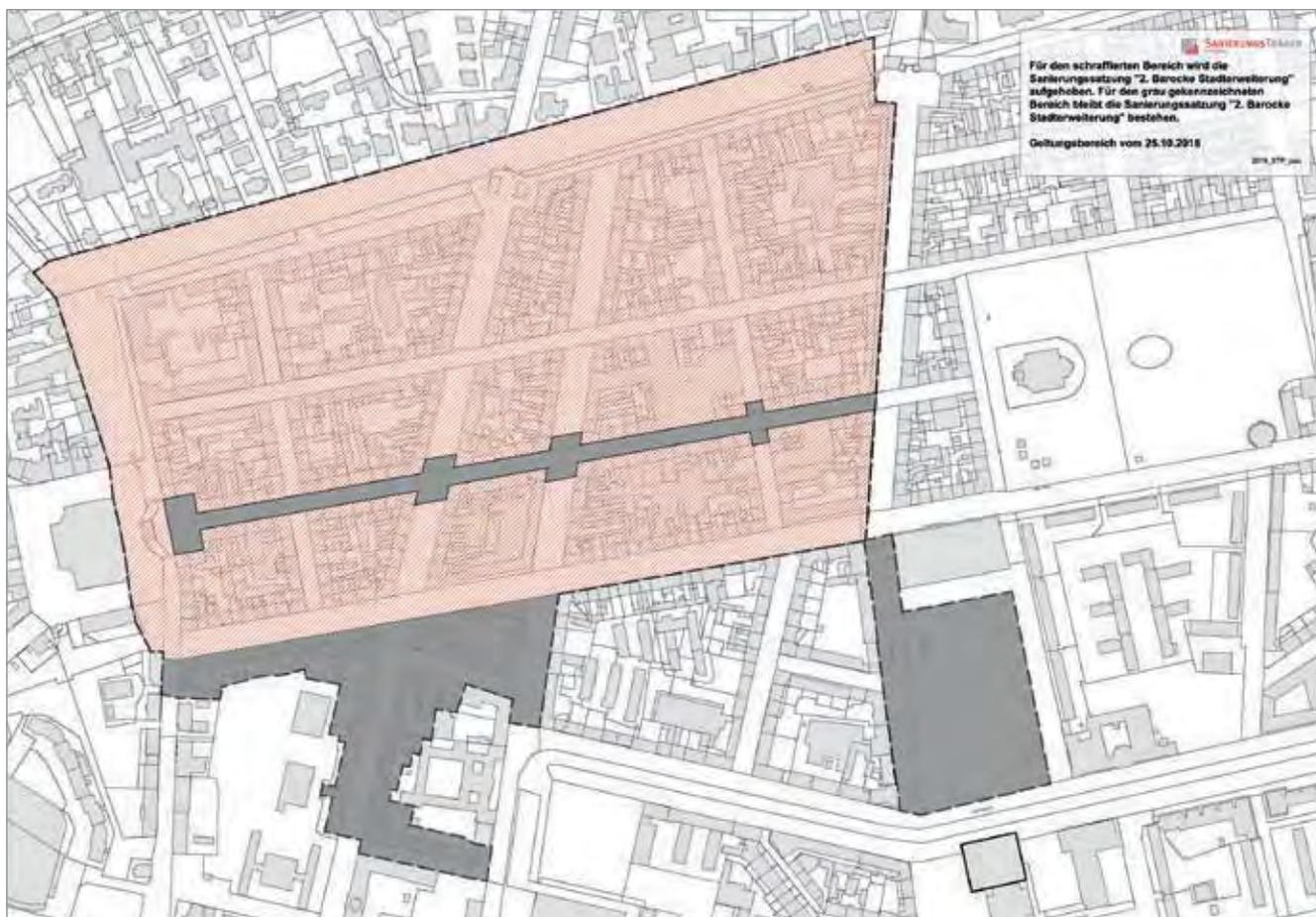
11. Teilaufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes, Sicherung der Sanierungsziele, Ausblick

11.1 Förmliche Teilaufhebung des Sanierungsgebietes der Zweiten Barocken Stadterweiterung

Nach erfolgreicher Durchführung der Sanierung ist die Sanierungssatzung nach § 162 Baugesetzbuch aufzuheben. Wörtlich heißt es: „Sind die Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.“ Eine solche Teilaufhebung soll 2020 für die Zweite Barocke Stadterweiterung erfolgen. Danach werden die Sanierungsvermerke in den Grundbüchern in diesem Teil der

Zweiten Barocken Stadterweiterung gelöscht und es entfällt die sanierungsrechtliche Genehmigung. Die zuvor geschlossenen Verträge und erlassenen Bescheide behalten ihre Gültigkeit. Nach § 154 BauGB hat die Stadt Potsdam nach Entlassung eines Teilgebietes per Bescheid die Ausgleichsbeträge von den Eigentümern zu verlangen, die bislang noch nicht von der vorzeitigen Ablösung Gebrauch gemacht haben. Diese Mittel können dann für das noch im Status der Sanierungssatzung verbleibende restliche Gebiet südlich der Charlottenstraße und für die Brandenburger Straße eingesetzt werden.

246
Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Zweite Barocke Stadterweiterung-Teilaufhebung“ 2019



11.2 Sicherung der erzielten Ergebnisse

Die nachhaltige baulich weitgehende Erneuerung des Gebietes als wichtiges Sanierungsziel hat dauerhaften Bestand und bedarf keiner besonderen Sicherung. Bis auf eine Baulücke sind die Blockfronten wieder geschlossen. Das Ensemble als solches ist wieder erlebbar. Auch die neu angelegten, wesentlich verbesserten privaten Freiflächen werden zunächst keinem Veränderungsdruck unterliegen. Ebenso bleiben die verkehrlichen Maßnahmen zur Bündelung des Durchgangsverkehrs in der Hegelallee und der Schopenhauerstraße und zur Verkehrsberuhigung des Gebietes dauerhaft bestehen. Das betrifft auch die neu hergestellten öffentlichen Spielplätze, Grünanlagen, Straßen und Stadtplätze, die aufgrund der Förderung zudem einer festgelegten Zweckbindung unterliegen. Die Stadtverwaltung ist gefordert, alle nötigen Aufwendungen zu erbringen, um den dauerhaften Erhalt der neu angelegten Flächen zu sichern.

Die Sanierungsziele zur Nutzungsmischung und zur Sicherung des Wohnens sind soweit wie möglich flächendeckend durch Bebauungspläne dauerhaft gesichert worden. Das Erreichte wird in diesem Gebiet immer einem besonderen Marktdruck ausgesetzt bleiben. Deshalb sind mit den Bebauungsplänen die Entwicklungsziele der Grundstücke sehr genau beschrieben und planungsrechtlich gesichert. Alle Beeinträchtigungen, die von gewerblichen Nutzungen ausgehen können, werden durch andere Rechtsvorschriften geregelt. Die Umnutzung von Wohnungen in teurer verwertbaren Gewerberaum ist zur Zeit ab den Obergeschossen nicht mehr interessant, da hier die Wohnungsmieten höher als die Büromieten sind.

Die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen sollte mit allen gesetzlich möglichen Mitteln verhindert werden. Um das Viertel lebendig zu erhalten, ist der Wohnanteil dauerhaft zu sichern. Umwandlungen in Gewerbe können zur Wahrung der Nutzungsmischung nur in dem in den Bebauungsplänen gesicherten Anteil erfolgen. Gastronomische Einrichtungen müssen sich weiterhin zur Straßenseite orientieren, um die Höfe nicht zu verlärmeln.

Die begrünten Innenhöfe sind wesentlich für die Wohn- und Lebensqualität in der dichten Blockstruktur. Zusammenlegungen von Grundstücken sollten weiterhin vermieden werden. Weitere Beherbergungsbetriebe sind durch die Festsetzungen der Bebauungspläne nicht mehr sinnvoll zu entwickeln. Diese Ziele werden über die festgesetzten Bebauungspläne gewährleistet. Sie garantieren die Lebendigkeit des Viertels, die aus der Stärke der Wohnsituation erwächst. Durch die Bewohner entsteht Nachbarschaft und Interesse an den Vorgängen im Viertel.



247
Gutenbergstraße 25
1982



248
Gutenbergstraße 25
1994



249
Gutenbergstraße 25
2008

11.3 Der Ausblick

Heute ist die Zweite Barocke Stadterweiterung wieder als Ensemble der barocken Baukunst erlebbar. Spätere Veränderungen wurden bei den neueren Sanierungen nicht entfernt, und so bleibt die ganze Geschichte des Viertels bewahrt. Auch die Ersatzneubauten der 1980er-Jahre bewahrten ihr Gesicht. Das Wohnen konnte entsprechend den Sanierungszielen gefestigt werden. Fast jedes Grundstück trägt damit bei aller Veränderung der Wohnansprüche die authentische Funktion durch die Jahrhunderte.

Die soziale Struktur der Bewohner spiegelt ein breites Spektrum der Potsdamer Bevölkerung wieder. Gleichzeitig ist die erhoffte Nutzungsmischung entstanden, die ein solches Gebiet vor einer monostrukturellen Nutzung schützt.

Am Ende der Sanierung für den größten Teil des Satzungsgebietes der „Zweiten Barocken Stadterweiterung“ lässt sich feststellen, dass das bauliche Ergebnis den Sanierungszielen und den Zielen der Denkmalpflege entspricht und in einigen Restaurierungsergebnissen sogar über das zu Erwartende hinausgegangen ist, insbesondere im Rückblick auf die ruinöse Situation am Anfang der 1990er-Jahre.

Dies ist dem besonderen Einsatz der Fördermittel und rechtlichen Instrumenten zu danken sowie vielen einfühlsamen und engagierten Bauherren, die ihre Finanzmittel investiert haben. Das Stadtgebiet ist wieder ein Anziehungspunkt der Landeshauptstadt für Bewohner und Besucher geworden. Es sollte „die traditionelle ... Mischung von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Stadtbesuchern erhalten werden.

250
Autowrack am Jägertor
vor 1993



Sie ist das Kapital des Gebietes und der Stadt Potsdam insgesamt.“ So formulieren es die Sanierungsziele. Die denkmalgeschützte Bausubstanz und die neuen dynamischen Nutzungen sind eine erstaunliche Symbiose eingegangen.

Diese Ergebnisse wurden mit einer überproportionalen Aufmerksamkeit der Stadt und des treuhänderischen Sanierungsträgers erreicht. Auch der finanzielle Aufwand war hoch. Das Ergebnis kann nicht als statisch betrachtet werden. Es unterliegt den Schwankungen des öffentlichen Interesses ebenso wie den konjunkturellen Veränderungen oder der Entwicklung des Mietniveaus der Stadt Potsdam. Die erwünschte und erreichte Mischung ist durchaus als ein labiles Gleichgewicht ständig zu beobachten. Die Gefahr für das Gebiet liegt heute in der überzogenen Wertschätzung des Tourismus und der monostrukturellen Konzentration auf diesen gewerblichen Sektor. Das Interesse zur Umnutzung von Ladenflächen in Gaststätten und Cafés zeigt diesen Trend. Die Stabilität der Anker Nutzungen ist ein wichtiger Faktor für die gesamte Gewerbestruktur der „Einkaufsinnenstadt“.¹¹⁰

Da die Gebäude zum größten Teil in den letzten Jahren saniert wurden, ist es nicht zu erwarten, dass es zu Veränderungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch neue energetische Sanierungen kommen wird. Zudem sind die Möglichkeiten der energetischen Sanierung vielfältiger geworden. Hier sind Lösungen in Einklang mit der historischen Bausubstanz und der Denkmalpflege zu finden. Zugleich werden ökologische Vorgaben zum Stoffkreislauf durch die im Bereich der Denkmalpflege verwendeten Materialien erfüllt.

Für die künftige Entwicklung ist die Zweite Barocke Stadterweiterung nun gut gerüstet. Die Sanierung des Gebietes kann aber nur nachhaltig sein, wenn nicht nur der überraschende Erfolg, sondern auch der große gemeinsame Aufwand zum Erhalt des Gebietes nicht in Vergessenheit geraten und dem Viertel weiter in dem Geist der Behutsamkeit begegnet wird. Dieser setzt immer ein ganzheitliches Denken voraus und wird neue Fragestellungen nicht isoliert betrachten, sondern im Gesamtzusammenhang der baulichen und sozialen Situation kompetente Antworten finden. „Nichts gedeiht ohne Pflege; und die vortrefflichsten Dinge verlieren durch unzweckmäßige Behandlung ihren Wert.“¹¹¹

So beginnt ein pfleglicher Umgang mit der Stadt zuerst mit der Wertschätzung durch die Bewohner und Besucher. Natürlich gehört dazu auch die konkrete Pflege der neu gestalteten Straßen und Plätze. Die Pflege vom Grün bis zum Pflaster auf dem begonnenen hohen Niveau ist die wichtigste Voraussetzung für die Akzeptanz der Stadträume durch die Nutzer.

Das Neue muss sich bewähren. Dadurch wird sich eine Verstetigung der Nutzungen einstellen. Die Akteure werden erst langsam belastbare Netzwerke untereinander aufbauen und eigene Vorstellungen realisieren. Dafür sind durch die Stadterneuerung vielfältig nutzbare Räume im Privaten und öffentliche Freiräume geschaffen worden. Die kommunale Aufmerksamkeit muss sich auf Fehlentwicklungen konzentrieren. Dazu sollten die statistischen Erhebungen in den Sanierungsgebieten weitergeführt werden.

Wer heute durch die Zweite Barocke Stadterweiterung geht und sich an dem sanierten Stadtbereich erfreut, kann leicht annehmen, es wäre immer so gewesen. Und das bezieht sich nicht nur auf die Häuser, sondern auch auf den öffentlichen Raum, wie er heute als selbstverständliche Stadtorpromenade zwischen Brandenburger und Nauener Tor liegt oder als neuer überzeugender Platz der Einheit.

Diese Ergebnisse wären aber ohne die Sanierungssatzung nicht möglich gewesen. Den Gebäuden ist nicht anzusehen, wie viele davon nur mit der öffentlichen Förderung wiederhergestellt werden konnten. Es ist noch einmal wichtig, darauf hinzuweisen, weil die Qualität des Gebietes ganz wesentlich erst durch den Sanierungsprozess, zum Teil auch in intensiven Kontroversen erstritten werden konnte. Ohne das Sanierungsrecht wäre das Wohnen aus dem Gebiet zugunsten einer gewerblichen Monostruktur verdrängt worden.

Aber selbst diese Gewerbestruktur war in den 1990er Jahren noch nicht für das Gebiet zu mobilisieren. Die Zweite Barocke Stadterweiterung in ihrer heutigen Gestaltung und Nutzungsvielfalt konnte nur mit den klaren Zielen, der intensiven Sicherung des Bestandes sowie der beispielhaften Erneuerung der ersten Häuser gelingen.

Die heute scheinbar selbstverständliche Annahme der sanierten Quartiere ist ein Zeichen der gelungenen Erneuerung. Das Konzept ist aufgegangen. Ein physisch bedrohtes Quartier ist ein vielfältig genutzter lebhafter Stadtteil, der von Bewohnern und Besuchern angenommen wird, der seine Geschichte erzählt, Anziehungsort und Strahlkraft für die Gesamtstadt entfaltet.



251
Durchfahrt
Dortstraße 60
2004

Daten der förmlichen Verfahrensschritte

Erhaltungssatzung

06.11.1991 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB

Sanierungssatzung

- 12.09.1990 Beschluss zur Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 28 Abs. 3, S. 1 BauZVO
- 07.11.1990 Bekanntmachung des Beschlusses zur Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 28 Abs. 1, S. 1 BauZVO in der lokalen Presse
- 06.01.1993 Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“ gemäß § 142 Abs. 1 BauGB
- 19.05.1993 Rechtskraft der Sanierungssatzung durch Bekanntmachung gemäß § 143 Abs. 2, S. 1 BauGB
- 16.06.1997 Beschluss zur Vorbereitenden Untersuchung für die Erweiterung des Gebiets um den Platz der Einheit gemäß § 141 Abs. 3 BauGB
- 21.08.1997 Bekanntmachung des Beschlusses zur Vorbereitenden Untersuchung für die Erweiterung des Gebiets um den Platz der Einheit gemäß § 141 Abs. 3 Abs. 2, S. 1 BauGB
- 26.01.2000 Beschluss der Ersten Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Zweiten Barocke Stadterweiterung"
- 16.03.2000 Rechtskraft der Ersten Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Zweite Barocke Stadterweiterung" durch Bekanntmachung gemäß § 143 Abs. 2, S. 1 BauGB
- 05.05.2004 Beschluss über die Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“
- 01.07.2004 Bekanntmachung des Beschlusses über die Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Zweite Barocke Stadterweiterung“
- 04.04.2007 Beschluss der Zweiten Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Zweite Barocke Stadterweiterung"
- 31.05.2007 Rechtskraft der Zweiten Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Zweite Barocke Stadterweiterung" durch Bekanntmachung gemäß § 143 Abs. 2, S. 1 BauGB

Sozialplanrichtlinie

- 01.04.1998 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die „Richtlinie zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten und im Entwicklungsbereich Block 27 in der Stadt Potsdam (SozplRI)“
- 17.04.1998 Veröffentlichung des vorgenannten Beschlusses im Amtsblatt 4/1998
- 02.06.2004 Änderungsbeschluss zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten und im Entwicklungsbereich Block 27 der Stadt Potsdam - Sozialplanrichtlinie (SozplRI)
- 09.08.2004 Veröffentlichung des neuen Beschlusses im Amtsblatt 15/2004

Soweit mit einem Begriff männlichen Geschlechts gleichzeitig Personen weiblichen und männlichen Geschlechts gemeint sind, wird der Einfachheit halber die männliche Form verwendet; sinngemäß eingeschlossen ist in diesem Falle aber auch immer die weibliche Form. Der Begriff „Bürger“ wird dementsprechend also, obwohl im grammatikalischen Sinne von männlichem Geschlecht, geschlechtsneutral verwendet und schließt insofern die weibliche Form „Bürgerin“ ein.

Bildverzeichnis

1. Hermann-Elflein-Straße 3 1980, Fotograf unbekannt, Büro beim Stadtarchitekten, Archiv des Bereiches Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
2. Lindenstraße am Jägertor ca.1988, Foto Michael Heinroth, Sammlung Heinroth, Argus-Archiv
3. Lindenstraße am Jägertor ca. 2005, Foto Hagen Immel
4. Nordseite der ehemaligen Junkerstraße (heute Gutenbergstraße) um 1870, Darstellung Potsdam Museum (Herausgeber) „Potsdam im Bild der Geschichte“ 1979, S. 50
5. Plan zur Bauordnung 1926 (Die Rauch- und Rußzone ist schwarz umrandet), Stadtarchiv, Ausschnitt
6. Wettbewerbsbeitrag zur Umgestaltung der Potsdamer Innenstadt 1966, in Globisch, Rainer „Stadtplanung in Potsdam vor und nach der Wende“ Stadtbauwelt 112, Heft 48/1991, S. 2569
7. Neubau in der Jägerstraße 1989, Foto Walter Wawra
8. Brandenburger Straße während der Rekonstruktion 1976 (Rechts im Bild das Haus Nr. 19 fast vollständig abgerissen), Fotograf unbekannt, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
9. Dortustraße 9 vor 1988, Foto Michael Heinroth, Sammlung Heinroth, Argus-Archiv
10. Diskussion von Bürgern mit dem Oberbürgermeister Manfred Bille zum Abrißstop vor dem Haus Dortustraße 9 Herbst 1989, Fotograf unbekannt, Sammlung Juliane Nitsche, Argus-Archiv
11. Dortustraße 9 am 27.10.2016, Foto Albrecht Gülzow
12. Gestutzter Baum vor dem Haus Dortustraße 9 1989, Foto Walter Wawra
13. Blocknummerierung, 2019, Sanierungsträger Potsdam
14. Karte des Unesco-Welterbes (Nr. 532) mit Einzeichnung des Sanierungsgebietes, Plan Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung, Potsdam 2006, Einzeichnung Sanierungsträger Potsdam
15. Die Achse der sumpfigen Plätze 1867, Ausschnitt aus dem Plan der Insel Potsdam und Umgebung in Seiler, Michael und Wacker, Jörg „Insel Potsdam“ 1991, Anlage
16. Die barocken Stadterweiterungen (blau Zweite Barocke Stadterweiterung 1733), Plan in Mielke, Friedrich „Potsdamer Baukunst“ Frankfurt am Main 1981, S. 356, koloriert
17. Das leerstehende Gebäude Lindenstraße 59 wurde von der Stadt gesichert 6.4.1991, Foto Thoas Töpfer
18. Zivilkasino vor 1945, Fotograf unbekannt, Kunstbibliothek, Staatliche Museen Preußischer Kulturbesitz, Berlin
19. Luftbild von der Hegelallee nach Süden 1991, Foto W. Willi Engel
20. Neubuantrag für ein Stall- und Abtrittsgebäude der Witwe König Junkerstraße 19 (heute Gutenbergstraße) 1873, akta specialia im Archiv des Bereiches Denkmalpflege der Stadtverwaltung Potsdam
21. Erneuerungsbedarf 1992, Plan aus den Vorbereitenden Untersuchungen, Sanierungsträger Potsdam
22. Jägerstraße 23 Vorderhaus 2009, Foto Albrecht Gülzow
23. Jägerstraße 23 Hof 2009, Foto Albrecht Gülzow
24. Blick ins Obergeschoss des Hauses Charlottenstraße 26 2012, Foto Hagen Immel
25. Klinke am Haus Lindenstraße 8 1.11.1990, Foto Thoas Töpfer
26. Treppenhaus der Charlottenstraße 98 18.12.1995, Foto Thoas Töpfer
27. Vasen auf dem Haus Charlottenstraße 15 4.8.1992, Foto Thoas Töpfer

28. Glaser Rieger aus dem Haus Dortustraße 15 2007, Foto Andreas Stadler
29. Detail des Hauses Dortustraße 60 nach der Restaurierung 2005, Foto Hagen Immel
30. Laubengang am Haus Lindenstraße 40 23.8.1991, Foto Thoas Töpfer
31. Am Brandenburger Tor 1980, Fotograf unbekannt, Archiv des Bereiches Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Potsdam
32. Leerstehender Laden Lindenstraße 11 2.11.1990, Foto Thoas Töpfer
33. Leerstehender Laden Lindenstraße 60 2.11.1990, Foto Thoas Töpfer
34. Leerstehender Laden Lindenstraße 2 2.11.1990, Foto Thoas Töpfer
35. Leerstehender Laden Lindenstraße 12 2.11.1990, Foto Thoas Töpfer
36. Blick in die Klement-Gottwald-Straße (heute wieder Brandenburger Straße), Foto Manfred Haseloff März 1977, Archiv Potsdam-Museum
37. Blick durch das Brandenburger Tor auf die 1976 wiederhergestellten Zwerchhäuser 2008, Foto Hagen Immel
38. Die Brandenburger Straße 1985, Fotograf unbekannt, Archiv des Bereiches Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Potsdam
39. Gutenbergstraße Süd Abriss 1982, Fotograf unbekannt, Archiv des Bereiches Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
40. Gutenbergstraße Süd 1983, Fotograf unbekannt, Archiv des Bereiches Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
41. Gutenbergstraße Süd Neubau 1983, Fotograf unbekannt, Archiv des Bereiches Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
42. Dortustraße West für den Abriss vorbereitet 1989, Fotograf unbekannt, Sammlung Juliane Nitsche, Argus-Archiv
43. Fundamente des Neubaus in der Jägerstraße mit Blick auf den Karstadtblock. Erhalten bleibt nur das Straßenpflaster 1989, Fotograf unbekannt, Archiv des Bereiches Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Potsdam
44. Hofseite des ersten Ersatzneubaus in der Gutenbergstraße 2-6 1989, Foto Thoas Töpfer
45. Festlegung für den „maßstabsgerechten Neubau“ 1976, Plan der Klausurtagung vom 9.3.1976, Archiv Bereich Stadterneuerung der Stadtverwaltung Potsdam, farbig bearbeitet
46. Abriss Jägerstraße 9 am 16.8.1988, Foto Vera Futterlieb, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
47. Abriss Jägerstraße 9 am 16.8.1988, Foto Vera Futterlieb, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
48. Abriss Jägerstraße 9 am 16.8.1988, Foto Vera Futterlieb, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
49. Abriss Jägerstraße 9 am 16.8.1988, Foto Vera Futterlieb, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
50. Abriss in der Dortustraße von Norden 1989, Foto Walter Wawra
51. Kahle Fläche zwischen Gutenberg- und Dortustraße nach dem Abriss der Ostseite der Dortustraße 1989, Foto Walter Wawra
52. Modell Dortustraße Nord von Westen 1.9.1989, Foto Vera Futterlieb, Archiv des Bereiches Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Potsdam
53. Flyer zur Ausstellung „Suchet der Stadt Bestes“ 1989, Gedruckt von S.T.E.R.N., Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung 1990
54. Dortustraße 8 1994, Foto Walter Wawra
55. Gutenbergstraße 95 1990, Foto Walter Wawra
56. Hausbesetzer vor dem Haus Gutenbergstraße 106 1993, Foto Thoas Töpfer, Potsdam Museum
57. Plan der Bürgerinitiative Argus zum Erhalt der historischen Fünfsenhäuser gegen die Abrisspläne der Stadtverwaltung November 1989, Resultat der Begehungsprotokolle, Argus-Archiv

58. Winterfestmachung 1989, Fotograf unbekannt, Sammlung Hüneke, Argus-Archiv
59. Plakat zur Winterfestmachung 1989, Gedruckt von S.T.E.R.N., Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung 1990
60. Abriss der Häuser Gutenbergstraße 100-102 1988, Foto Norbert Blumert, Sammlung Blumert, Argus-Archiv
61. Gutenbergstraße als Kriegsfilmkulisse für den Film „Krücke“ Oktober 1990, Foto Thoas Töpfer
62. Gutenbergstraße 100-102 mit Bank-Containern 1991, Foto Thoas Töpfer
63. Gutenbergstraße 93 1988, Foto Michael Heinroth, Sammlung Heinroth, Argus Archiv
64. Gutenbergstraße 93 1993, Fotograf Thoas Töpfer
65. Gutenbergstraße 93 Fachwerkhaus mit massiver Fassade saniert 2000, Foto Albrecht Gülzow
66. Gutenbergstraße 106-107 1995, Foto Thoas Töpfer
67. Gutenbergstraße 23 1991, Foto Thoas Töpfer
68. Plan der vorbereitenden Untersuchungen 1990, Anlage des Stadtverordnetenbeschlusses im Archiv des Sanierungsträgers Potsdam, veröffentlicht vor Herausgabe eines Amtsblattes in den Tageszeitungen
69. Titelseite der Broschüre der Vorbereitenden Untersuchungen Dezember 1992, Archiv des Sanierungsträgers Potsdam
70. Oberbürgermeister, Baustadtrat und Geschäftsführer des Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung 1997, Fotograf unbekannt, Sanierungsträger Potsdam
71. Geltungsbereich der Sanierungssatzung Zweite Barocke Stadterweiterung Januar 1993, Anlage des Stadtverordnetenbeschlusses
72. Artikel im Tagesspiegel am 10.10.1992, Plädoyer für behutsame Stadterneuerung, Archiv des Sanierungsträgers Potsdam
73. Zum Abriss vorgesehene Häuser Gutenbergstraße 22-23 1992, Foto Thoas Töpfer
74. Friedrich-Ebert-Straße 92, Ecke Gutenbergstraße 4.7.1993, Foto Thoas Töpfer
75. Supraporte von Sigrun Pfitzenreuter am Haus Gutenbergstraße 115 2005, Foto Albrecht Gülzow, Sanierungsträger Potsdam
76. Brandenburger Straße zur 1000-Jahr Feier 1993, Foto Thoas Töpfer
77. Attribute des Schneiderhandwerks am Haus Charlottenstraße 118 2001, Foto Hagen Immel
78. Lange Kerls am Brandenburger Tor 1998, Foto Thoas Töpfer, Potsdam Museum
79. Gutenbergstraße 108 1993, Foto Thoas Töpfer
80. Pflasterarbeiten in der Wilhelm-Staab-Straße 1999, Foto Hagen Immel
81. Zeitungsbild Potsdamer Tagespost 6.7.1950, Sammlung Walter Gülzow
82. Jägerstraße 15 1996, Foto Barbara Plate, Archiv des Bereiches Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
83. Laubengang Gutenbergstraße 107 1996, Foto Hajo Kölling
84. Hof der ehemaligen Seifenfabrik im Block am Brandenburger Tor 28.8.1990, Foto Thoas Töpfer
85. Blick vom Brandenburger Tor über die Dächer 21.9.1991, Foto Thoas Töpfer
86. Achsen der barocken Häuser, nach studentischer Grafik, UNI Weimar 2005
87. Gutenbergstraße Richtung Friedrich-Ebert-Straße 1982, Fotograf unbekannt, Archiv Bereiche Stadtentwicklung SV Potsdam
88. Gutenbergstraße Richtung Friedrich-Ebert-Straße 2005, Foto Hagen Immel

89. 10 gute Gründe ein Haus zu besetzen. Aufruf an einem Haus in der Gutenbergstraße nach 1990, Foto Gerhard Knopfe
90. Gutenbergstraße zur 1000-Jahr Feier 1993, Foto Thoas Töpfer
91. Platz der Nationen (heute wieder Luisenplatz) von Süden 1991, Luftbild W. Willi Engel
92. Analyse des Bestandes 1994 (Gelb Betonplatten und Asphalt), Gruppe Planwerk/Staadtplan
93. Gutenbergstraße 23 8.7.1991, Foto Thoas Töpfer
94. Gutenbergstraße Vorderhaus 23 8.7.1991, Foto Thoas Töpfer
95. Blockentwicklungskonzept Block 2-3 Bestand 1996, Büro für Umweltgestaltung Hajo Kölling
96. Isometrie des Blockes 6-9 Bestand 1992, Büro Eichstädt
97. Übersicht der Bebauungspläne Stand 2007, Stadtverwaltung Potsdam
98. Verkehrskonzept Bestand 1995, Gruppe Planwerk/Staadtplan
99. Verkehrskonzept Planung 1995, Gruppe Planwerk/Staadtplan
100. Gutenbergstraße 22 7.4.1991, Foto Thoas Töpfer
101. Dortustraße 65-73 vor dem Abriss 8.4.1989, Foto Vera Futterlieb, Archiv des Bereiches Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
102. Dortustraße 65 1992, Fotograf unbekannt, Sanierungsträger Potsdam
103. Titelseite der Broschüre zur Konkretisierung der Sanierungsziele 2004, Gesellschaft für Planung im Auftrag des Sanierungsträgers Potsdam
104. Gutenbergstraße 23 26.8.1991, Foto Thoas Töpfer
105. Vorbereitende Untersuchungen für das Ergänzungsgebiet Block 26-29 1999, Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung
106. Satzungsgrenze mit den Blöcken 26 und 29 im Stadtplan 2001, Grafik Andreas Stadler
107. Satzungsplan mit beiden Ergänzungsbereichen 2005, Stadtverwaltung Potsdam
108. Block 30 von Süd-Osten 1991, Luftbild W. Willi Engel
109. Block 30 Städtebauliche Entwicklungskonzeption Dichte im Bestand 1992, Aring Potsdam, Günter Vandenhertz
110. Luftbild Potsdamer Innenstadt Mai 2005, Foto Uwe Sieglitz, Falcon Crest
111. Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche in der Potsdamer Innenstadt Stand April 2016, Stadtverwaltung Potsdam, Ausschnitt
112. Stand der Erneuerung 1996, Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung
113. Von der Stadt gesichertes Haus Hermann-Elflein-Straße 11 7.4.1991, Foto Thoas Töpfer
114. Laubengang im Hof Friedrich-Ebert-Str. 88 1992, Foto Albrecht Gülzow
115. Bodenwert und Ausgleichsbetrag im Sanierungsgebiet, zitiert nach Sanierungsträger Potsdam GmbH (Herausgeber) „Schritte der Erneuerung - Der Prozess“ 1995, S. 9
116. Zonenendwertkarte 2013, Fernau Consult für den Sanierungsträger Potsdam
117. Jägertor Gemälde von Dismar Degen 1735, in Giersberg, Hans-Joachim und Schendel, Adelheid „Potsdamer Veduten“ 1981, S. 16
118. Promenade in der Kaiser Wilhelm Straße (heute Hegelallee) um 1900, Postkarte in „Potsdam in alten Ansichten“ 1992, S. 41
119. Jägertor 1975, Fotograf unbekannt, Potsdam Information
120. Jägertor in der Promenade der Hegelallee 2008, Foto Hagen Immel
121. Brandenburger Tor von West 1991, Luftbild W. Willi Engel
122. Schnitt des Brandenburger Tores, Aufmaß Planer in der Pankemühle 8.3.1995, Archiv Bereich Denkmalpflege, Stadtverwaltung Potsdam

123. Brandenburger Tor 2013, Blick in den Dachbogen, Foto Hagen Immel
124. Brandenburger Tor 2013, Foto Hagen Immel
125. Stasihof in der Lindenstraße 54 6.11.1995, Foto Thoas Töpfer
126. Haus „Im güldenen Arm“ 1983, Foto Albrecht Gülzow
127. Hermann-Elflein-Straße 3 1989, Foto Michael Heinroth, Sammlung Heinroth, Argus Archiv
128. Hermann-Elflein-Straße 3 1991, Foto Thoas Töpfer
129. Hermann-Elflein-Straße 3 1998, Foto Hagen Immel
130. Ansicht der Musikschule 1995, Zeichnung Andreas Stadler, Archiv des Sanierungsträgers Potsdam
131. Hofgestaltung der Musikschule 1995, Zeichnung Andreas Stadler, Archiv des Sanierungsträgers Potsdam
132. Max-Dortu-Schule 2007, Foto Hagen Immel
133. Saal in der Max-Dortu-Schule 2007, Foto Hagen Immel
134. Albert-Einstein-Gymnasium an der neu gestalteten Promenade der Schopenhauerstraße 2007, Foto Hagen Immel
135. Wagenremise 26.3.2014, Foto Albrecht Gülzow
136. Wagenremise als Bestandteil der Schüler-Cafeteria 2017, Foto Albrecht Gülzow
137. Hof der Dortustraße 61 vor der Sanierung 1997, Fotograf unbekannt, in Krause-Pichler (Herausgeber) „Das Haus Dortustraße 61“
138. Hof der Dortustraße 61 nach der Neugestaltung 2007, Foto Hagen Immel
139. Aufmaß des Treppengeländers im Hof Dortustraße 61 1998, Aufmaß in Krause-Pichler (Herausgeber) „Das Haus Dortustraße 61“
140. Alte Treppe zum ehemaligen Tanzsaal im Hof des Hauses Dortustraße 61 2007, Foto Hagen Immel
141. Dortustraße 70-73 1988, Foto Norbert Blumert, Sammlung Blumert, Argus Archiv
142. Abriss der Häuser Dortustraße 66-73 August 1989, Fotograf unbekannt, Sammlung Juliane Nitsche, Argus Archiv
143. Abriss der östlichen Dortustraße Oktober 1989, Fotograf unbekannt, Sammlung Juliane Nitsche, Argus Archiv
144. Abrisszeile in der Dortustraße von Süden Oktober 1989, Foto Walter Wawra
145. Neubau der Blockseite Dortustraße nach Wettbewerbsentwurf 2008, Foto Hagen Immel
146. Graffitikunst an dem leeren Karstadtgebäude 2004, Foto Thoas Töpfer
147. Stützgerüst der Fassade des Karstadtkaufhauses 2004, Foto Thoas Töpfer
148. Erhalt des Lichthofes und der Fassade des Karstadtgebäudes 2004, Foto Thoas Töpfer
149. Wiederhergestellte Lichtkuppel des Karstadt-Innenhofes 2007, Foto Hagen Immel
150. Modell des ehemaligen Warenhauses Hirsch im Block 22, Foto Hagen Immel
151. Modell des realisierten Wettbewerbsentwurfes für das ehemalige Warenhaus Hirsch, Foto Hagen Immel
152. Der Neubau des Hauses 25 als Lieferzugang für das ehemalige Warenhaus Hirsch lässt die Jägerstraße nicht zur Rückseite der Fußgängerzone werden 2005, Foto Albrecht Gülzow
153. Block 6-9 Isometrie des möglichen Hotelprojekts 1992, Büro Eichstädt
154. Friedrich-Ebert-Straße 88 Garagenhof 1991, Foto Thoas Töpfer
155. Friedrich-Ebert-Straße 88 Hof des Hotels Voltaire 2008, Foto A. Stadler
156. Hof Hermann-Elflein-Straße 10 7.4.1991, Foto Thoas Töpfer

157. Hof Hermann-Elflein-Straße 10 Laubengang 2000, Foto Thoas Töpfer
158. Hermann-Elflein-Straße 10 Schnitt und Hofansicht des Brauereigebäudes, in Mielke, Friedrich „Das Bürgerhaus in Potsdam“, Tübingen 1972, Abb. 208, Seite 500
159. Dortustraße 11 25.2.1982, Foto Christl Baumgart, Archiv des Bereiches Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Potsdam
160. Dortustraße 11 2008, Foto Hagen Immel
161. Hof der Hermann-Elflein-Straße 12 12.12.1982, Foto Christl Baumgart, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
162. Hermann-Elflein-Straße 12 2000, Foto Albrecht Gülzow, Sanierungsträger Potsdam
163. Spornstraße 6 18.3.1989, Foto Barbara Plate, Archiv Bereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Potsdam
164. Spornstraße 6 6.2.2001, Foto Barbara Plate, Archiv Bereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Potsdam
165. Spornstraße 6 2008, Foto Barbara Plate, Archiv Bereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Potsdam
166. Dortustraße 20 1980, Fotograf unbekannt, Büro beim Stadtarchitekten, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
167. Dortustraße 19-23 2016, Foto Hagen Immel
168. Schnitt des Hauses Dortustraße 19-23 Ladeneinbau bei Erhalt der hinteren Mieterkeller 1998, Entwurf Architekturbüro Achim Schmidt
169. Hotel in der Lindenstraße 2014, Foto Hagen Immel
170. Blick über die Höfe der Spornstraße auf das zerstörte Dach des Waisenhauses 1945, Zeichnung Walter Bullert
171. Neuer Dachstuhl auf dem Hauptgebäude des Waisenhauses 3.2.1950, Zeichnung in der Potsdamer Tagespost, Sammlung Walter Gülzow
172. Hof des Großen Waisenhauses März 1995, Foto Gibbins, Bultmann und Partner
173. Hof des Großen Waisenhauses mit wieder hergestelltem Monopteros 2016, Foto Hagen Immel
174. Hochbeet an der Brandenburger Straße 1991, Fotograf unbekannt, Archiv des Bereiches Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
175. Feierlicher Austausch der Straßenschilder in der Brandenburger Straße 1990, in Fabian, Wolfgang „Potsdam“ 1997, Seite 183
176. Nachpflanzung der Bäume in den Kreuzungsbereichen 1994, Grafik Sanierungsträger Potsdam
177. Die alten Pferdeställe in der ehemaligen Jäger-Communication an der Stadtmauer (heute Hegelallee) 1905, Foto Selle & Kunze, Potsdam Museum
178. Busparkplätze auf der Mittelpromenade vor dem Werner-Alfred-Bad 23.8.1991, Foto Thoas Töpfer
179. Blick vom Nauener Tor in die Hegelallee ca. 1992, Foto Thoas Töpfer
180. Parkplätze auf der Promenade und der Nordseite der Hegelallee für die Mitarbeiter der Staatssicherheit 1980, Fotograf unbekannt, Luftbild im Archiv des Bereiches Stadtentwicklung der SV Potsdam
181. Schopenhauerstraße Richtung Hegelallee 1990, Fotograf unbekannt, Archiv des Bereiches Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Potsdam
182. Schopenhauerstraße Richtung Hegelallee 2008, Foto Andreas Stadler
183. Am Brandenburger Tor, Fußgängerüberweg Ende der 1970er-Jahre, Fotograf unbekannt, Archiv des Sanierungsträgers Potsdam
184. Platz der Nationen (heute wieder Luisenplatz) 1975, Fotograf unbekannt, Potsdam Information
185. Luisenplatz 2008, Foto Hagen Immel

186. Idee für ein Rankgerüst am Brandenburger Tor Mai 1999, Gruppe Planwerk, Peter Mollen
187. Vorplatz am Brandenburger Tor 2005, Foto Andreas Stadler
188. Fassadenabwicklung der südlichen Charlottenstraße mit Einzeichnung der Baumpflanzungen zwischen die friederizianischen Großfassaden 2004, Sanierungsträger Potsdam in einem Plan des Landesamtes für Denkmalpflege vom 24.3.1949
189. Parkende Autos auf dem nördlichen Gehweg der Charlottenstraße (vor dem Haus Nr. 104) 1.1.1991, Foto Thoas Töpfer
190. Charlottenstraße mit Peitschenleuchten und parkenden Autos auf den Gehwegen 26.5.2000, Foto Thoas Töpfer
191. Lennéplan des Wilhelmplatzes 1862, in Günther, Harry „Peter Joseph Lenné“ Berlin 1985, S. 190
192. Platz der Einheit von Norden 1997, Foto Thoas Töpfer
193. Platz der Einheit nach der Umgestaltung 2000, Foto Albrecht Gülzow
194. Denkmal für den unbekanntes Deserteur 22.9.1990, Foto Thoas Töpfer
195. Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes Platz der Einheit, Fachbereich Stadterneuerung der Stadtverwaltung Potsdam
196. Hermann-Elflein-Straße 8-9 2008, Foto Hagen Immel
197. Das Pflaster des Straßenquerschnitts der Otto-Nuschke-Straße (heute wieder Lindenstraße) 1991, Zeichnung Jens Amelung, Amt für Denkmalpflege Potsdam
198. Katze in der Lindenstraße 1995, Foto Albrecht Ecke
199. Kreuzung Lindenstraße und Gutenbergstraße 17.1.2017, Foto Albrecht Gülzow
200. Otto-Nuschke-Straße 10 (heute wieder Lindenstraße) Ecke Gutenbergstraße 25.2.1982, Foto Christel Baumgart, Archiv Bereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Potsdam
201. Eckhaus Dortustraße 64 Kreuzung mit der Gutenbergstraße 1996, Foto Thoas Töpfer
202. Eckhaus Dortustraße 64 Kreuzung mit der Gutenbergstraße 2008, Foto Hagen Immel
203. Neupflasterung vor dem Haus Jägerstraße 13 in gebundener Bauweise 2006, Foto Hagen Immel
204. Familie Grün 1984, von der Künstlerin Carola Buhlmann, Fotograf unbekannt, Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam
205. Leseplaster der Spornstraße 4.2.2015, Foto Albrecht Gülzow
206. Artikel in den Potsdamer Neuesten Nachrichten Februar 1996, Der alten Dame Spornstraße das Pflaster lassen, Hermann Fellien
207. Jährlich fortgeschriebener Plan zur Erneuerung des öffentlichen Raumes (Ausschnitt) 2003, Andreas Stadler für Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung
208. Blick von der Breiten Straße in die südliche Lindenstraße 1995, Fotograf unbekannt, Büro Gibbins, Bultmann & Partner für den Sanierungsträger Potsdam
209. Die Verbindung der grünen Plätze. Zu erkennen ist die fehlende Baumreihe auf der Westseite des Platzes der Einheit, die für die Straßenverbreiterung in den 1970er-Jahren gefällt wurde, Stadtplan Andreas Stadler
210. Flohmarkt in der Gutenbergstraße vor den besetzten Häusern 1993, Foto Thoas Töpfer
211. Ausstellung des Sanierungsträgers Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung „Schritte der Erneuerung“, Fabrikhalle an der Charlottenstraße 1995, Fotograf unbekannt, Sanierungsträger Potsdam.

212. Plakat zur Ausstellung „Potsdam-er-leben“ 2000, Grafik Albrecht Ecke
213. Potsdam Flyer zur Ausstellung 1999, Grafik Albrecht Ecke
214. Ausstellung „Bürgerbauten“ auf dem südlichen Bassinplatz 2006, Fotograf unbekannt, Sanierungsträger Potsdam
215. Hinweisbroschüre „Dächer“ Heft 3 aus der Reihe von Informationsblättern in Zusammenarbeit mit dem Bereich Denkmalpflege der Stadtverwaltung Potsdam, Herausgeber Sanierungsträger Potsdam
216. Buch „Potsdam – Die Stadt“ 2008, Herausgeber Sanierungsträger Potsdam, 2. Auflage 2008
217. Kalenderblatt Januar 2018, Kalenderreihe zu den Sanierungsgebieten, Herausgeber Sanierungsträger Potsdam
218. Straßentheater vor dem Dreimäderlhaus in der Hermann-Elflein-Straße 1991, Foto Thoas Töpfer
219. Die Einwohnerstatistik des Sanierungsgebietes weist nur geringe Abweichungen von den Durchschnittswerten der Landeshauptstadt auf. Die Menschen sind lediglich jünger, Grafik Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam, 2017
220. Wohnungs- und Einwohnerentwicklung in der Zweiten Barocken Stadterweiterung 2018, Grafik Sanierungsträger Potsdam
221. Brandenburger Straße 2008, Foto Hagen Immel
222. Gambenbauer in der Jägerstraße 2009, Foto Hagen Immel
223. Haustür des Hauses Bäckerstraße 4 2015, Foto Hagen Immel
224. Blick über die Dächer der Friedrich-Ebert-Straße 2014, Foto Hagen Immel
225. Hofgebäude Schockstraße 10 (heute Hermann-Elflein-Straße) Brauerei Kanitzberg 1937, Foto Städtische Lichtbildstelle 1937, Potsdam Museum
226. Hofgebäude Hermann-Elflein-Straße 10 2008, Foto Hagen Immel
227. Luftbild von Westen Mai 2012, Foto Uwe Sieglitz, Falcon Crest für Polo
228. Plan der umgesetzten Maßnahmen Stadterweiterung Nord 2017, Sanierungsträger Potsdam
229. Garten der Charlottenstraße 98 18.12.1995, Foto Thoas Töpfer
230. Gärten der Charlottenstraße 98 bis 100 16.6.2008, Foto Thoas Töpfer
231. Teufelsratze zur Abwehr des Bösen am Haus Hemann-Elflein-Straße 3 2008, Foto Hagen Immel
232. Treppendetail im Haus Herrmann-Elflein-Straße 27 2005, Foto Hagen Immel
233. Schaufenster im Haus Lindenstraße 61 2016, Foto Hagen Immel
234. Die Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet zeigt ein schnelleres Wachstum als in der Gesamtstadt, Grafik Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam 2017
235. Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterweiterung Nord, Sanierungsträger Potsdam
236. Darstellung der Gesamteinnahmen SEN, Grafik Sanierungsträger Potsdam
237. Anteile der Beteiligungen an den eingesetzten Fördermitteln SEN, Grafik Sanierungsträger Potsdam
238. Darstellung der Zuwendungen nach der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung und der Ausgleichsbeträge SEN, Grafik Sanierungsträger Potsdam
239. Darstellung der Gesamtkosten nach Kostenarten SEN, Grafik Sanierungsträger Potsdam
240. Einsatz von Mitteln nach der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung SEN, Sanierungsträger Potsdam
241. Titelseite der Informationsbroschüre zum Förderprogramm der kleinteiligen Maßnahmen, Herausgeber Sanierungsträger Potsdam

242. Kosten- und Finanzierungsübersicht Stadterweiterung Süd/
Potsdamer Mitte, Sanierungsträger Potsdam
243. Darstellung der Gesamteinnahmen SES/PM, Sanierungsträger Potsdam
244. Darstellung der Gesamtkosten nach Fördergegenständen SES/PM,
Sanierungsträger Potsdam
245. Einsatz von Mitteln nach der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung
SES/PM, Sanierungsträger Potsdam
246. Geltungsbereich der Satzung über die teilweise Aufhebung der
Sanierungssatzung „Zweite Barocke Stadterweiterung“
Teilaufhebung 2019, Sanierungsträger Potsdam
247. Gutenbergstraße 25 1982, Fotograf unbekannt,
Archiv Bereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Potsdam
248. Gutenbergstraße 25 1994, Foto Albrecht Gülzow
249. Gutenbergstraße 25 2008, Foto Hagen Immel
250. Autowrack am Jägertor um 1993, Fotograf unbekannt,
Archiv Sanierungsträger Potsdam
251. Durchfahrt Dortustraße 60 2004, Foto Hagen Immel.

Anmerkungen zum Text

- 1 Am 6.1.1993 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Sanierungssatzung „Zweite Barocke Stadterweiterung“
- 2 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über Vorbereitende Untersuchungen am 12.9.1990
- 3 „Die Einheit von Historischem und Neuem im Stadtzentrum gestalten“ in: Märkische Volksstimme vom 5.6.1989
- 4 Abrißantrag des Oberbürgermeisters an den Rat des Bezirkes für die Häuser Gutenbergstraße 18-21 vom 15.2.1985, Archiv der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadterneuerung
- 5 Novum für ein neues „altes“ Haus in: Märkische Volksstimme 7.6.1985
- 6 Sanierungsträger Potsdam, Angabe nach dem Plan „Stand der Erneuerung“ September 1996
- 7 Preißler, Uwe: Vor dem Zusammenbruch im Spätherbst des Jahres 1989 demonstriert die SED noch einmal Stärke. In: Der Tagesspiegel, Sonderbeilage 1000 Jahre Potsdam, 24.4.1993
- 8 Die Formulierung dieses Abschnittes hält sich weitgehend an den Wortlaut des Berichtes zur vorbereitenden Untersuchung für die Zweite Barocke Stadterweiterung in Potsdam, bestätigt durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 6.1.1993
- 9 Hoffmann, Richard: Hinweise, die für die Untergrundverhältnisse Potsdams von Bedeutung sind. Unveröffentlichtes Manuskript, 1958, Archiv Albrecht Gülzow
- 10 Manger, Heinrich Ludwig: Baugeschichte von Potsdam 3 Bände, Berlin, Stettin 1789, Bd. 1, S. 10
- 11 Manger, Heinrich Ludwig: Baugeschichte von Potsdam 3 Bände, Berlin, Stettin 1789, Bd. 1, S. 19
- 12 Die „ordonanzgemäße“ Größe der Einquartierungsstuben bemaß sich auf 208 Quadratfuß (20,5 m²) damit die Soldaten darin schlafen konnten und ebenfalls Platz für 4 Spinnräder war. Die Soldaten hatten in ihrer freien Zeit Wolle zu verspinnen und abzuliefern. Vergl. Mielke, Friedrich: Potsdamer Baukunst, Frankfurt am Main, Berlin, 2. Auflage 1991, S. 26
- 13 Die Nord-Süd-Straßen erhielten in verschiedenen Epochen jeweils ein bedeutendes öffentliches Gebäude: Lindenstraße – Kommandantenhaus, Dortustraße – Civilcasino, Jägerstraße – Marienschule, Friedrich-Ebert-Straße – Große Stadtschule
- 14 Der Text folgt hier weitgehend dem Wortlaut des Berichtes zur Vorbereitenden Untersuchung für die Zweite Barocke Stadterweiterung in Potsdam, bestätigt durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 6.1.1993
- 15 Die Flächen und absoluten Zahlen änderten sich mit der Ergänzung der Blöcke 26 und 29.
- 16 Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung für die Zweite Barocke Stadterweiterung in Potsdam, bestätigt durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 6.1.1993, S. 16
- 17 Wendland, Christian: Die Fortentwicklung des Plans. Ansätze für heute? In Schriftenreihe der Technischen Universität Berlin, FB 8 Architektur, Band 2, 1990, S. 22ff
- 18 Wipprecht, Ernst: Denkmalschutz und Denkmalpflege im Land Brandenburg, in Tagungsbericht Denkmalpflege im Land Brandenburg 1991, S. 39

- 19 Ein Plan mit einer reduzierten Darstellung der Bestandssituation und einigen bereits an die Öffentlichkeit gelangten Planungen wurde in der Märkischen Volksstimme vom 15.9.1989 auf einem Sonderblatt veröffentlicht. Auf diesem Blatt wurden die Beiträge der Befürworter der Ersatzbauten gebündelt. Günther Köpping, Institut für Denkmalpflege Berlin, Bernhard Wendel, Stadtarchitekt, Gerhard Reiche, Komplexarchitekt beim VEB Stadtbau für die 11 KN-Bauweise, Detlef Birkholz, Chefarchitekt des Wohnungsbaukombinates (WBK) für die Wohnungsbauserie WBS 70 kamen zu Wort. Die Zeitungsdarstellung war offensichtlich der Versuch einer Rechtfertigung nachdem am 10.9.1989 in der Nikolaikirche eine Ausstellung zur Situation der Zweiten Barocken Stadterweiterung eröffnet wurde. Vergleiche Anmerkung 37
- 20 Büro beim Stadtarchitekten: Leitlinien für die Umgestaltung der Innenstadt 1982, zitiert nach der Broschüre des Sanierungsträgers Potsdam, Schritte der Erneuerung – Der Prozess, Katalog zur Ausstellung „Schritte der Erneuerung – Ideen, Prozesse, Projekte“, Potsdam Sep. 1995, S. 14
- 21 Protokoll des Preisgerichtes zum Wettbewerb „Variable Gebäudelösungen in Großplattenbauweise für das innerstädtische Bauen“, In: Architektur der DDR Heft 8/1983, S. 456
- 22 Eine Fülle neuer Ideen für den industriellen Wohnungsbau, Interview mit Staatssekretär Dr. Karl Schmiechen, in: Architektur der DDR 8/1983, S. 452
- 23 Es war eine rationalisierte Blockbauweise mit 1,1 t durchschnittlicher Laststufe der Elemente.
- 24 Berg, Werner und Schreiner, Dietrich: Innerstädtischer Wohnungsbau in Potsdam, in: Architektur der DDR 1/1985, S. 9ff
- 25 Wipprecht, Ernst, Denkmalschutz und Denkmalpflege im Land Brandenburg, in: Tagungsbericht Denkmalpflege im Land Brandenburg 1991, S. 33
- 26 Abrißantrag des Oberbürgermeisters an den Rat des Bezirkes für die Häuser Gutenbergstraße 18-21 vom 15.2.1985, Archiv der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadterneuerung
- 27 „Funktionsunterlagerung“ bezeichnet gewerblich genutzte Erdgeschosse, die baulich von den darüber liegenden Wohngeschossen getrennt waren.
- 28 Protokoll vom 5.2.1976, in: ARGUS-Archiv, Sammlung Michael Heinroth, Die Abstimmung fand statt mit dem Generalkonservator der DDR, Prof. Dr. Deiters und Mitarbeiter Goralczyk sowie dem Stadtarchitekten Werner Berg. Unterschrieben hatte das Dokument die Oberbürgermeisterin Frau Brunhilde Hanke. Alle an der Abstimmung Beteiligten waren Genossen der SED und werden auch im Protokoll so bezeichnet.
- 29 Rat der Stadt Potsdam, Beschlußvorlage Grundsatzentscheidung Wohnungsbau Potsdam Innenstadt, II. Barocke Stadterweiterung, Jägerstraße 33-34, 8 WE, 1,1to-Bauweise einschließlich FU, einschließlich Instandsetzung Jägerstraße 35 und Baustufe ‚0‘ für Jägerstraße 36-41, Bestätigungsdokument S. 2, Archiv der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadterneuerung
- 30 Köpping, Günter, Institut für Denkmalpflege, Arbeitsstelle Berlin, Schreiben vom 12.2.1987 an das Büro beim Stadtarchitekten der Stadt Potsdam, Archiv der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadterneuerung
- 31 Globisch, Rainer, Sozialistische Stadtplanung in Potsdam, in: Auf der Suche nach dem verlorenen Bild, Internationales Architektenseminar Potsdam 1991, Herausgeber Dezernat für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Gewerbe des Magistrats der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdamer Verlagsbuchhandlung 1991, S. 23

- 32 Mundt, Jürgen, Links und rechts der Langen Brücke,
in: Potsdamer Neueste Nachrichten vom 29./30.10.1988, Lokalseite,
Hinweis: WBK ist Abkürzung für Wohnungsbaukombinat.
- 33 Köhler, Ursula, Rekonstruktion und Neubau dienen dem Bewahren
historischer Züge in: Märkische Volksstimme vom 17.11.1988,
S. 8, Hinweis: Zitiert werden der Stadtbaudirektor Fritsch und sein
Stellvertreter Klaus Eichler.
- 34 Es gibt lediglich die Veröffentlichung eines kleinen Fotos in der
Märkischen Volksstimme vom 15.9.1989
- 35 Ohne Autorenangabe, Fällarbeiten in der Dortustraße,
in: Brandenburgische Neueste Nachrichten, 1./2.4.1989
- 36 Globisch Rainer, Sozialistische Stadtplanung in Potsdam, in: Auf der
Suche nach dem verlorenen Bild, Internationales Architektenseminar
Potsdam 1991, S. 24
- 37 Vergleiche Faltblatt „Suchet der Stadt Bestes“, Ausstellungstafeln erstellt
durch Michael Heinroth und Michael Zajons, gedruckt durch S.T.E.R.N.,
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH Berlin, 1990,
Archiv Sanierungsträger Potsdam
- 38 Hüneke, Saskia: `Suchet der Stadt Bestes´ in Potsdam,
in: Leitbild Behutsamkeit. Texte zu Arbeit und Person des Stadtplaners
Cornelius van Geisten, Berlin 2009, S. 88
- 39 Bericht des Stadtrates für Bauen und Wohnen vom 15.2.1993,
in der Stadtverordnetenversammlung
- 40 Preißler, Stadterneuerung nach der Wende – ein Bericht aus
Potsdam, in: Schriftenreihe der Technischen Universität Berlin,
FB 8 Architektur, Band 2, 1990, S. 37ff
- 41 Metzner, Ein Holländerhaus auf der Intensivstation,
in: Der Tagesspiegel vom 3.9.1993, S. 8
- 42 Baulückenkatalog vom 26.2.1991, erarbeitet durch die Sanierungs-
verwaltungsstelle der Stadt Potsdam, Archiv Sanierungsträger Potsdam
- 43 Mörsch, Georg: Erinnerung an die Stadt von morgen,
in: Bauten und Orte als Träger von Erinnerung, Zürich 2000, S. 224
- 44 Die Übernahme erfolgte gemäß § 34 Abs. 1 des Gesetzes über den
Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Bran-
denburg (BbgDSchG) vom 22.7.1991 (GVBl. Nr. 20, S. 311).
- 45 Der Text folgt hier weitgehend dem Wortlaut des Berichtes zur
Vorbereitenden Untersuchung für die Zweite Barocke Stadterweiterung
in Potsdam, bestätigt durch den Beschluss der Stadtverordneten-
versammlung vom 6.1.1993.
- 46 Vergl. Bericht des Stadtrates für Bau und Wohnen Detlef Kaminski
27.8.1993 (Drucksache der Stadtverordnetenversammlung Nr. 1553)
als Antwort auf die Frage des Stadtverordneten Dr. Rudolf Tschäpe
(Drucksache der Stadtverordnetenversammlung Nr. 1498)
- 47 Stadtverordnetenbeschluss vom 5.2.1992, in: Amtsblatt Februar 1992,
S. 1, Drucksache Nr. 0648 Grundstücke in Sanierungsgebieten
- 48 Kohlbrenner, Urs: Wurzeln der behutsamen Stadterneuerung,
in: Leitbild Behutsamkeit. Texte zu Arbeit und Person des Stadtplaners
Cornelius van Geisten, Berlin 2009, S. 14
- 49 Die Formulierung dieses Abschnittes hält sich weitgehend an den
Wortlaut des Berichtes zur vorbereitenden Untersuchung für die Zweite
Barocke Stadterweiterung in Potsdam, bestätigt durch den Beschluss der
Stadtverordnetenversammlung vom 6.1.1993.
- 50 Textliche Festsetzung 1 im Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes
SAN-P 16

- 51 Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 21.9.1995
- 52 TOPOS Stadtforschung, Sozialstudie Sanierungsgebiete Innenstadt und Holländisches Viertel, im Auftrag der Sanierungsträgers Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, 1997.
- 53 Beschluss zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten und im Entwicklungsbereich Block 27 in der Stadt Potsdam – Sozialplanrichtlinie (SozplRI), in: Amtsblatt 15/2004, S. 4
- 54 55% der Grundstücke waren restitutionsbelastet, siehe Vorbereitende Untersuchungen, S. 22
- 55 Gesetz über den Vorrang für Investitionen bei Rückübertragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz.
- 56 Sanierungsträger Potsdam, Zweite Barocke Stadterweiterung – Konkretisierung der Sanierungsziele, Kurzfassung November 2003, S. 26
- 57 Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Vorbereitende Untersuchungen, Abschlußbericht Blöcke 26, 28-31, Erste Barocke Stadterweiterung und Beschlußempfehlung für die Erweiterung des angrenzenden Sanierungsgebietes um die Blöcke 26 und 29, Potsdam 1999
- 58 Ebenda, S. 4
- 59 Gibbins, Bultmann und Partner, Gutachten Block 31 in Potsdam, für den Sanierungsträger Potsdam und die neu gegründete Stiftung „Großes Waisenhaus zu Potsdam“, Mai 1995
- 60 Sanierungsträger Potsdam, Vorbereitenden Untersuchungen, Abschlussbericht zu den Blöcken 26, 28-31, Oktober 1999
- 61 Erhaltungssatzung „Platz der Nationen“, Druck-Nr. 0457 veröffentlicht im Amtsblatt 7/1991 am 21.12.1991
- 62 Burelli, Augusto Romano, Restitutio Urbis Potsdamiae, in: Auf der Suche nach dem verlorenen Bild, Internationales Architektenseminar Potsdam 1991, Herausgeber Dezernat für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Gewerbe des Magistrats der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdamer Verlagsbuchhandlung 1991, S. 58
- 63 Stadtkontor GmbH Potsdam, Soziale Stadt – Potsdamer Innenstadt 2002–2007, 2009 Abschlussbericht, S. 7
- 64 Die Objekte waren darüber hinaus der Treffpunkt Freizeit, das URANIA-Planetarium, der Jugendtreff Kurfürstenstraße und die Kita Hebbelstraße.
- 65 Ergänzende Angaben in Soziale Stadt – Potsdam Innenstadt 2002–2007, 2009 Abschlussbericht, S. 33
- 66 Zum Stichtag 31.12.2016 haben etwa 50% der Eigentümer in SEN und etwa 33% der Eigentümer in SES den Ausgleichsbetrag vorzeitig gezahlt.
- 67 Von der Stadtmauer ist lediglich der Teil in der Großen Fischerstraße erhalten geblieben, weil er 1891 an einen Holzhändler weiterverkauft wurde.
- 68 Denkmalpflegeplan Potsdam, Teilbereich Kulturlandschaft, S. 128
- 69 Tagesspiegel 19.5.1991, S. 8
- 70 Planer in der Pankemühle, Jochen Heinicke und Claus Peter Claussen: Das Brandenburger Tor in Potsdam, Bauhistorisches Gutachten, Textband im Auftrag des Amtes für Denkmalpflege der Stadt Potsdam, Berlin IV 1995, S. 159
- 71 Die LDPD (Liberal-Demokratische Partei Deutschlands) publizierte ihre Presseerzeugnisse über den VOB Aufwärts. Eine Vereinigung organisationseigener Betriebe (VOB) waren eine besondere Form gesellschaftlichen Eigentums in der DDR. Darunter fiel auch das Parteieigentum. Diese Praxis bestand auch für andere Blockparteien.

- 72 Zitiert nach Festschrift der Festwoche vom 13.–23. Mai 1995,
Archiv der Stadtverwaltung, Bereich Stadterneuerung
- 73 Markert, Karin, Für den Rokokoraum werden noch Sponsoren gesucht,
Denkmalgeschützte Schule 8 wird saniert,
in: Potsdamer Stadtkurier, Sonnabend, 3.8.1991, S. 11
- 74 Ebenda, Zum Einzugsbereich „Innenstadt“ gehörten auch die südwest-
lichen Stadtbereiche zwischen Kiezstraße und Neustädtischer Havel-
bucht außerhalb der „Zweiten Barocken Stadterweiterung“
- 75 Die Straße trug ursprünglich den Namen Waisenstraße, weil sich einen
Block weiter das Große Waisenhaus befindet.
- 76 Potsdam – Die Stadt, Herausgeber Sanierungsträger Potsdam,
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung, 2. Aufl. Berlin 2008, S. 78
- 77 Przyrembel, Mark und Steiner, David, Geschichte des Hauses,
in: Dortustraße 61, Dokumentation der Instandsetzung eines
denkmalgeschützten Hauses in Potsdam, 2. Auflage 2003,
Herausgeber Gerhard Pichler, S. 28 ff
- 78 Welchen Joker hat Manfred Bille für Potsdam in der Tasche?,
in: Brandenburgische Neueste Nachrichten, 1.12.1989
- 79 Ausstellung zum architektonischen Ideenwettbewerb Dortustraße,
in: Der Tagesspiegel 11.9.1990
- 80 Was wird aus Potsdams Herz? Diskussion zur Bebauung der Dortu-
straße, in: Brandenburgische Neueste Nachrichten vom 14.9.1990
- 81 ebenda
- 82 ebenda
- 83 Tietz, Dr. Jürgen, Der zweite Blick: Kaufhaus in Potsdam,
in: Deutsches Architektenblatt 2005
- 84 staatl. Handelsorganisation
- 85 Markert, Karin, Unsere Brandenburger, Potsdam 2000, S. 54 ff.
- 86 Stadtkontor GmbH Potsdam, Soziale Stadt – Potsdamer
Innenstadt 2002 - 2007, Abschlussbericht, S. 23
- 87 Dittfeld, Hella, Studenten in die Innenstadt,
in: Potsdamer Neueste Nachrichten, 15.6.2005
- 88 Stadtverordnetenbeschluss vom 5.2.1992 in: Amtsblatt Februar 1992,
S. 1, Drucksache 0648 Grundstücke in Sanierungsgebieten
- 89 Emmerich-Focke, Christina, Stadtplanung in Potsdam 1945 –
1990, Dissertation TU Berlin 1999, S. 329
- 90 Schmitz, Frank, Großes Waisenhaus zu Potsdam, Berlin 2006, S. 49
- 91 Plan „Blickbeziehungen in der Potsdamer Kulturlandschaft“,
Stiftung Schlösser und Gärten Potsdam-Sanssouci Gartendirektion,
Jörg Wacker, Herbst 1992, Archiv des Sanierungsträgers Potsdam
- 92 Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen zu den
Blöcken 26, 28-31, Erste Barocke Stadterweiterung, Potsdam 1999,
Sanierungsträger Potsdam
- 93 Hanke, Brunhilde, Glossar zum Artikel Rekonstruktion der Klement-
Gottwald-Straße in Potsdam, in: Architektur der DDR 2/1980, S. 93
- 94 Wendland, Christian, Rekonstruktion der Klement-Gottwald-Straße
in Potsdam, in: Architektur der DDR 2/1980, S. 98
- 95 ebenda, S. 99
- 96 GSSD (Gruppe der sowjetischen Streitkräfte in Deutschland)
Das Haus der Offiziere neben dem Werner-Alfred-Bad und die
Kommandantur im Haus Hegelallee 4 hatten für das sowjetische
Militär reservierte Parkplätze auf den Mittelinseln der Hegelallee.
- 97 Vergl. Protokoll der 1. Sitzung des Verkehrsausschusses vom 22.1.1992,

- 98 Vergl. das Berliner Tor in Potsdam und die Berliner Tore, Oranienburger, Hamburger und Rosenthaler Tor. Alle wurden in der 2. Hälfte des 19. Jhdt. abgerissen. Vergleiche zudem halbrunde Säulenkolonnade in Rheinsberg und Sanssouci.
- 99 Planer in der Pankemühle, Jochen Heinicke und Claus Peter Claussen: Das Brandenburger Tor in Potsdam, Bauhistorisches Gutachten, Textband im Auftrag des Amtes für Denkmalpflege der Stadt Potsdam, Berlin IV 1995, S. 159
- 100 Denkmalpflegeplan Potsdam, Teilbereich Kulturlandschaft, S.128
- 101 Begründung der Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung 07/SVV/0113 vom 19.2.2007
- 102 Potsdam, Kunst und Kultur, Eine Bestandsaufnahme im Rahmen der Kulturentwicklungsplanung 1998, Kulturamt, S. 120 ff
- 103 Einladung zur Ideenkonferenz, Kulturstadt Potsdam 19.8.1999, Archiv des Sanierungsträgers Potsdam
- 104 Programm des Festes vom 13.6.2000, Archiv des Sanierungsträgers Potsdam
- 105 Bürgerverein Potsdamer Innenstadt, in Potsdamer Neueste Nachrichten vom 19.6.2002
- 106 Dittfeld, Hella, H(er)ausgeputzt, Film in Endlosschleife zeigt die Auferstehung der City seit der Wende/Verlängerung bis 4. Advent, in: Potsdamer Neueste Nachrichten, 4.12.2008
- 107 Begriff im Gutachten zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam, Junker und Kruse, Dortmund 2001
- 108 Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadtentwicklung mbH Potsdam, Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung der Zweiten Barocken Stadterweiterung, Dezember 1992, S. 26
- 109 Bericht zur vorbereitenden Untersuchung für die Zweite Barocke Stadterweiterung in Potsdam, bestätigt durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 6.1.1993, S. 27
- 110 Begriff im Gutachten zu den gesamtstädtischen Steuerungsleitlinien der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam, Junker und Kruse, Dortmund 2001
- 111 Lenné, Peter Joseph zitiert nach Günther, Harri: Peter Joseph Lenné, Berlin 1985, Frontispiz, S. 4.

Zitate aus Veröffentlichungen des Sanierungsträgers Potsdam sind nicht gekennzeichnet.

Impressum

Herausgeber:

Sanierungsträger Potsdam GmbH
Pappelallee 4
14469 Potsdam

Bert Nicke und Sigrun Rabbe - Geschäftsführung
Albrecht Gülzow - Text und Bildauswahl
Nadine Ryslavy - Finanzielle Darstellung
Bettina Adolph - Finanzielle Darstellung
Paul Püschel - Grafik und Layout

in Zusammenarbeit mit
Andreas Stadler - Bildbearbeitung

im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister

vertreten durch:
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

Dieter Lehmann
Robert Stöhr

Potsdam, März 2020



Der Bericht zur Sanierung der
Zweiten Barocken Stadterweiterung
wird im Rahmen der Städtebauförderung
des Bundes und des Landes Brandenburg
sowie der Landeshauptstadt Potsdam finanziert.

