

6 Öffentlicher Raum

6.1 Der Vorplatz am Nauener Tor

Durch ein neues Verkehrskonzept für die gesamte Innenstadt konnten die Verkehre neu definiert und die Stadträume in ihrer Gestaltung konkretisiert werden. Vielerorts war so viel verloren gegangen, dass man die bauhistorische Substanz nur noch erahnen konnte. Die Hegelallee war ursprünglich nach dem Abbruch der Stadtmauer um die Jahrhundertwende als eine Promenade angelegt worden. Im Laufe der Jahre war der Weg verloren, die Flächen waren nur spärlich begrünt und einzelne Abschnitte zu Parkplätzen umgestaltet worden. Diese Flächen wa-



ren mit Beton versiegelt. Darunter litten die Bäume. Durch die Verlagerung der Verkehrsführung des Durchgangsverkehrs auf die Nordfahrbahn der Hegelallee und die Westfahrbahn der Schopenhauerstraße stehen nun die alten Stadttore nicht mehr auf Verkehrsinseln, sondern sind direkt in der neuen Promenade zu erleben. Beim Brandenburger und auch dem Nauener Tor sind innere Plätze mit neuer Aufenthaltsqualität entstanden. Die Entscheidung zu einer dreispurigen Fahrbahn für die nördliche Hegelallee war nicht einfach. Die Ausgangssituation waren zwei Fahrbahnen mit jeweils zwei Spuren. Die Pläne für eine vierspurige Straße, wobei eine ganze Baumreihe hätte gefällt werden müssen, wurden erst verworfen, als man sich klar machte, dass die Straße nur zweispurig am Holländischen Viertel weitergeht. Damit war der Weg frei für die Neugestaltung des Platzes am Nauener Tor.

Beim Studium der historischen Dokumente und Fotografien fiel die strenge Gestaltung auf. Die ursprüngliche Pflasterung hatte dem Platz eine Einheitlichkeit gegeben, die nun auch mit der Neupflasterung wieder erreicht werden sollte. Der Asphalt wurde entsorgt



und alle Flächen wurden mit einem historischen Großpflaster erneuert. Der Platz wurde lediglich an den Häusern mit dem üblichen Gehweg in Mosaikpflaster und einer mittigen Granitplatte gefasst. Dort sind auch drei Bäume nachgepflanzt worden. Als Baumart war die Linde „Tilia cordata“ für die gesamte Altstadt ausgesucht worden.

160
alte Postkarte
„Promenade am Nauener Thor“

161
Luftbild von Westen
2012

162
Verkehrsführung
südlich des Nauener Tores
1993



6.2 Die Mittelstraße und die Benkertstraße

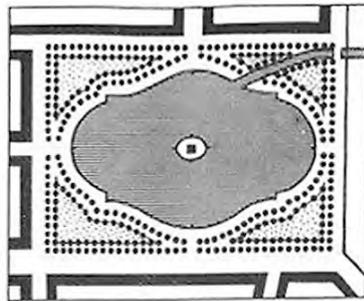
Als Auftakt des Sanierungsprozesses wurde in der Phase der vorbereitenden Untersuchungen die wichtigste Straße, die aufgrund abgebrochener Tiefbauarbeiten ihre gesamte Oberflächengestaltung verloren hatte, die Mittelstraße, wieder erneuert. Das erste Problem war die fehlende Qualifikation der Straßenbaubetriebe. Kaum ein Betrieb hatte noch Pflasterer. Und selbst wenn es diese gab, hatten sie jahrzehntelang nicht mehr in ihrem Berufsbild gearbeitet. So musste das Handwerk zum Teil wieder erlernt werden.

Das beauftragte Planungsbüro beschäftigte einen gelernten Pflasterer als Bauleiter. Er half mit seinen Erfahrungen aus. Hinzu kam die neue Erkenntnis der Denkmalpflege, dass die Gehwegbereiche wahrscheinlich zur Erbauungszeit des Viertels aus Ziegeln hergestellt waren. Deshalb sollte von der vorgefundenen Gestaltung, die aus der Mitte des 19. Jahrhunderts stammte, abgewichen und der Gehweg aus Ziegeln neben einer Ziegelrinne und in gleicher Höhe wie die Fahrbahn neu angelegt werden. Dabei wurden die Häuser zum Teil bis zu 17 Zentimeter tief freigelegt. Die Eingänge erhielten deshalb ausgleichende Blockstufen aus Sandstein.

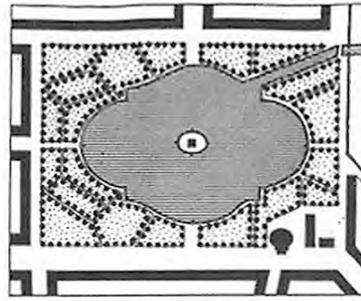
Auch die Benkertstraße wurde noch vor Beschluss der Satzung aus Mitteln der Städtebauförderung im vorgefundenen Charakter erneuert. Die Gehwege wurden hier mit dem vorhandenen Bernburger Mosaik erneuert. Einzelne Bäume wurden nachgepflanzt.

163
164
Mittelstraße
1993
2000

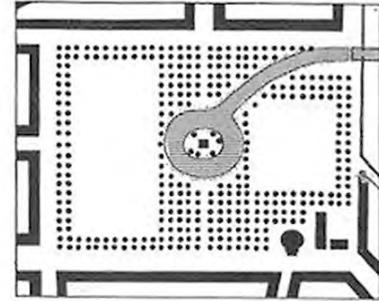




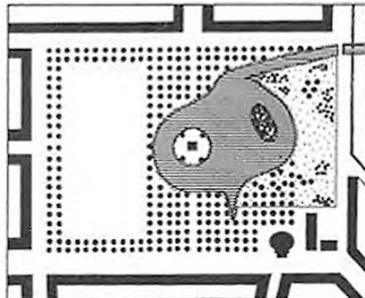
1733 bis Anfang 2. Hälfte 18. Jahrhundert



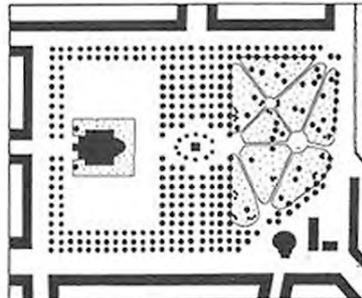
2. Hälfte 18. Jahrhundert bis 1825



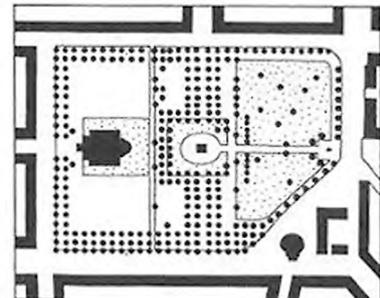
1825 bis 1838



1838 bis 1871



1871 bis 1935



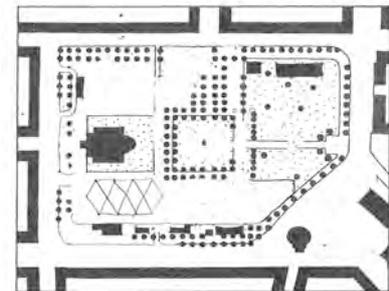
1835 bis 1945

6.3 Der Bassinplatz

Der Bassinplatz ist der größte der barocken Plätze und liegt im Sanierungsgebiet „Holländisches Viertel“. Er erhielt seinen Namen von einem gemauerten holländischen Bassin, das in großer, ovaler Form im 18. Jahrhundert das Wasser des sumpfigen Bereiches sammelte. Ein offener Graben führte vom Heiligen See Wasser heran; ein gemauerter, unterirdischer Kanal stellte die Verbindung zum Stadtkanal her. In der Mitte des Bassins und damit in der Blickachse der Brandenburger Straße stand auf einer Insel eine kleine holländische Gloriette aus rotem Backstein. Wegen der geringen Strömung und der sich sammelnden Abwässer versandete das Bassin und wurde 1825 nach Plänen von Peter Joseph Lenné bis auf einen kreisförmigen Bereich von 60 m Durchmesser zugeschüttet. Der Platz wurde durch Baumhaine neu gegliedert. Am Rande des Bassins errichtete Georg Wenzeslaus von Knobelsdorff 1753 die Französische Kirche. Sie bildet den Blickpunkt der gleichnamigen Straße und wurde für die französische Gemeinde erbaut. Mit der Errichtung der katholischen Kirche St. Peter und Paul 1870 wurde der Platz neu gegliedert. Nach völliger Zuschüttung des Bassins wurde unter Einbeziehung der Gloriette auf der östlichen Platzhälfte eine Grünanlage mit querenden Wegen angelegt.

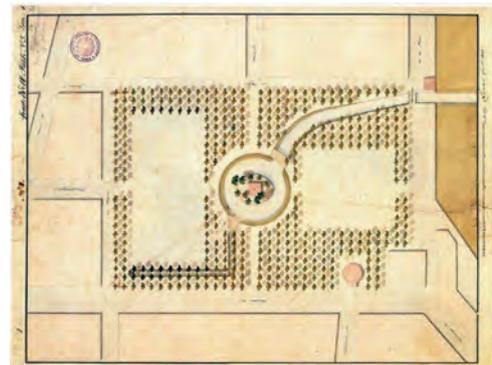
165
Entwicklung
des Bassinplatzes

166
Zustand 1990



167
Plan Bassinplatz von
Peter Joseph Lenné
1825

168
Gloriette
im Bassinplatz
1780





Rings um die katholische Kirche sammelte sich Abfall. Im Februar 1993 fragte ein Stadtverordneter: „...Wie wird vermieden, dass der Parkplatz hinter dem Wochenmarkt zum Abstellplatz für Schrottautos wird? Zurzeit stehen zwei schrottreife LKW, zwei zertrümmerte PKW und ein demolierter Campinganhänger z.T. noch mit Nummernschild auf dem Platz.“⁴³ Der zuständige Stadtrat antwortete: „Das Abwerfen von Müll lässt sich dadurch vermeiden, dass Stadtordnung und Abfallgesetz durchgesetzt werden. Nachträglich kann der Magistrat nur wirksam werden, indem er den Müll entfernen lässt: Wenn man den Verursacher ermitteln kann, auf dessen Kosten, ansonsten auf Kosten der Stadt. Letzteres gilt auch für die Autowracks.“⁴⁴

Nach Abriss der Gloriette befindet sich hier seit 1945 ein sowjetischer Soldatenfriedhof. 1975 bis 1976 wurde südlich der katholischen Kirche eine offene Überdachung für die Bushalteplätze errichtet. 1989 war der Bassinplatz im Süden für den Busbahnhof und die Busparkplätze fast vollständig versiegelt. Das offene Dach schützte bei stürmischem Wind wenig. Deshalb waren extra Warteunterstände nötig. Für alle anderen Funktionen wie Fahrkartenverkauf, Imbiss und Toiletten säumte ein Sammelsurium von verschiedenen Gebäuden den südlichen Rand des Busbahnhofes. Nördlich der Katholischen Kirche war die Asphaltfläche, die als Abstellplatz für die Busse diente, kaum noch gefahrlos zu begehen oder zu befahren. Hier störte eine Taxifurt mit dazugehörigem Wartedach den Wochenmarkt, der sich auf die Fläche unter den Bäumen beschränken musste. Der Platz verkam ab 1990 zum Müllablageplatz.

Ab 1993 wurde der Platz abschnittsweise erneuert. Dazu wurden die Mosaikflächen der Gehwege neu gepflastert. Zwischen den neu gepflanzten Baumhainen sind Tennenflächen angelegt worden. In diese Flächen sind Spielgeräte integriert; Bänke laden zum Ver-



weilen ein. Die nördlich der katholischen Kirche gelegene Platzfläche wurde neu gepflastert. Die umlaufenden, neu gepflanzten Baumreihen rahmen nun wieder die Fläche des traditionellen Wochenmarktes ein. Der Busbahnhof auf dem südlichen Platzteil

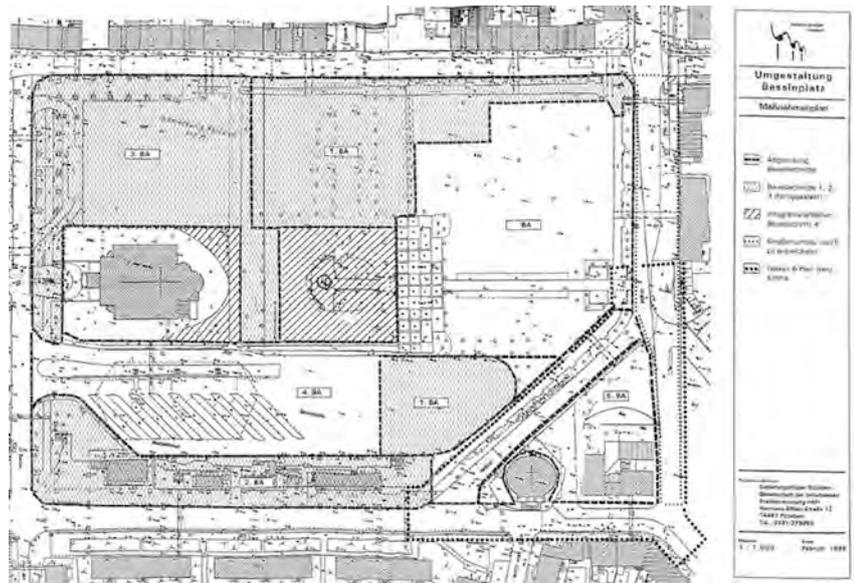
169
170
Blick vom Kirchturm auf
den südlichen Bassinplatz.
1992

171
Sowjetischer Ehrenfriedhof
1991

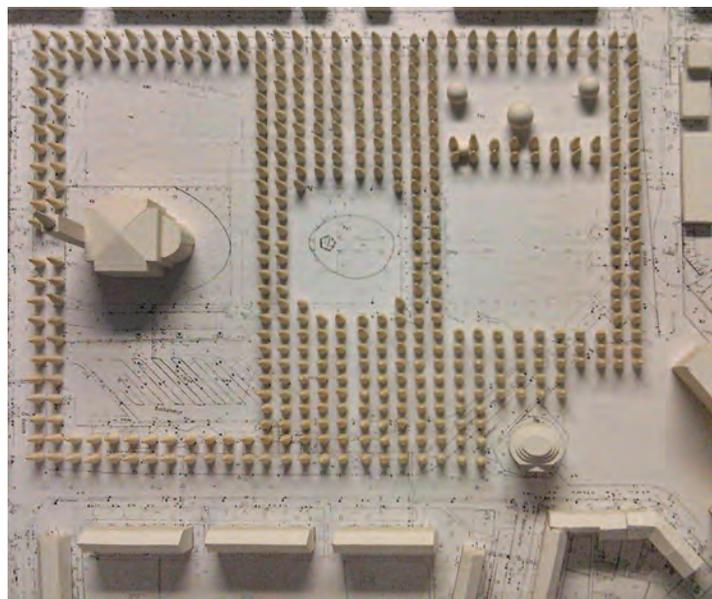
172
Nördlicher Bassinplatz
1992



konnte erst aufgegeben werden, als ein neues Konzept den Busverkehr auf den neuen Potsdamer Hauptbahnhof konzentrierte. Viele Zwischenlösungen waren nötig. Bevor der Lebensmittelmarkt „Kaiser’s“ in das ehemalige Kaufhaus Hirsch an der Brandenburger Straße einziehen konnte, wurde für die Versorgung der Innenstadt eine Markthalle direkt neben dem Busdach auf dem südlichen Bassinplatz aufgebaut. Erst als diese Halle wieder demontiert werden konnte, wurde auch dieser Bereich entsiegelt und zu einem Veranstaltungsplatz samt Baumhain umgestaltet. Die Leitmotive der Gestaltung sind die Wiederherstellung des umlaufenden Gehweges und die Ergänzung der Lennéschen Baumhaine. Insgesamt wurden auf dem Bassinplatz 174 Bäume neu gepflanzt.



Die Wiederherstellung des Platzes konnte nur in mehreren Einzelschritten erfolgen, nachdem übergreifende Entscheidungen, z.B. zum Buskonzept, gefasst worden waren. 1993 begannen die ersten Baumaßnahmen, die Entsiegelung und Bepflanzung von Teilflächen des Busbahnhofes, im Nordbereich die Herstellung des Gehweges. Nicht mehr benötigte Baracken, Imbiss- und Wartehäuschen wurden in der Folgezeit abgerissen. Das historische Toilettenhaus auf der Südseite wurde erhalten und bildet das Vorbild für vier neue Pavillons, die auf der Südseite eine Gastronomie und vor allem ein WC aufnehmen. Im Sommer 1996 begann die Diskussion um ein Provisorium für den im ehemaligen Konsument-Warenhaus abgebrannten Lebensmittelmarkt. Im Vorgriff auf die endgültige Verlagerung des Busbahnhofes wurden die provisorischen Hallen aufgestellt.



Im Dezember desselben Jahres wurde die neue Marktfläche fertig mit umlaufendem Weg, Bänken, Leuchten und Fahrradständern. Größere Poller bieten Elektroanschlüsse; ein Brunnenstock sorgt für Trinkwasser. 55 Stellplätze wurden für den Markt neu

geschaffen. Im Nachgang wurde auf der Nordseite ein Toilettenhaus errichtet. Der Busbahnhof wurde zum Hauptbahnhof verlegt. Der Bassinplatz erhält an der Platzkante Haltestellen für die durchgehenden Buslinien. Der wertvolle innerstädtische Platz wird nicht mehr als Busstellplatz benötigt. Nach langen Diskussionen und gutachterlichen Bewertungen wurde 2001 die Überdachung der Bushalteplätze auf der Südseite abgerissen und im Anschluss der Platz neu für die Touristenbusse gepflastert. „Kaiser’s“ räumte seine Verkaufshalle zum 31.1.2001 und eröffnete neu im ehemaligen Kaufhaus Hirsch. Nur mit langem Atem und weitsichtiger Planung der Bauabschnitte konnte das Gesamtkonzept, wie es heute erlebbar ist, erreicht werden.

- 173 Bassinplatz
- Plan der Bauabschnitte 1999
- 174 Arbeitsmodell des Bassinplatzes 1997
- 175 Provisorium für den Lebensmittelmarkt auf dem Bassinplatz 1999



176
 Wochenmarkt
 2005



6.4 Der Wochenmarkt auf dem Bassinplatz

Schon viele Jahrzehnte wird der Wochenmarkt nördlich der katholischen Kirche als Bauernmarkt betrieben. Da der zum Teil asphaltierte Platz von den Busunternehmen als Parkplatz genutzt wurde, standen die Stände unter der umlaufenden doppelten Baumreihe. 1992 forderte die „Bürgerinitiative Bassinplatz“ den Platz von den dort abgestellten Fahrzeugen zu befreien, hygienische Verhältnisse durch das Aufstellen öffentlicher Toiletten zu schaffen und die Anlage zu einem Aufenthaltsort im Grünen für Anwohner und Touristen umzugestalten. Seit 1993 begannen die Arbeiten in mehreren Bauabschnitten, zuerst mit dem umlaufenden Gehweg. Die Neuordnung des Marktplatzes wur-

de bis 1996 abgeschlossen. Dazu wurden auch die Taxifurt und der nicht mehr benötigte Unterstand beseitigt. Der Platz wurde mit Bäumen neu bepflanzt. Im südlichen Bereich der katholischen Kirche konnten die Altbäume ohne Schädigung erhalten bleiben. Heute hat die Neupflanzung wieder die Qualität der umlaufenden Baumallee erreicht. Der Platz wurde mit einem neuen Kleinsteinpflaster in ungebundener Bauweise neu gepflastert und für die Marktstände mit Markierungen versehen. Für die Aufstellung eines Weihnachtsbaumes ist eine Bodenhülse eingelassen worden. Ein Brunnen zum Waschen der Früchte und der Hände entstand. Der Markt auf dem Bassinplatz hat sich als beliebter Treffpunkt etabliert. Hier kaufen die Potsdamer Blumen, Obst und Gemüse aus der Region.

177
 Wochenmarkt
 auf dem Bassinplatz
 um 1900

178
 Erneuerte nördliche
 Platzfläche
 1997

179
 Marktplatz
 1997





6.5 Der Busbahnhof

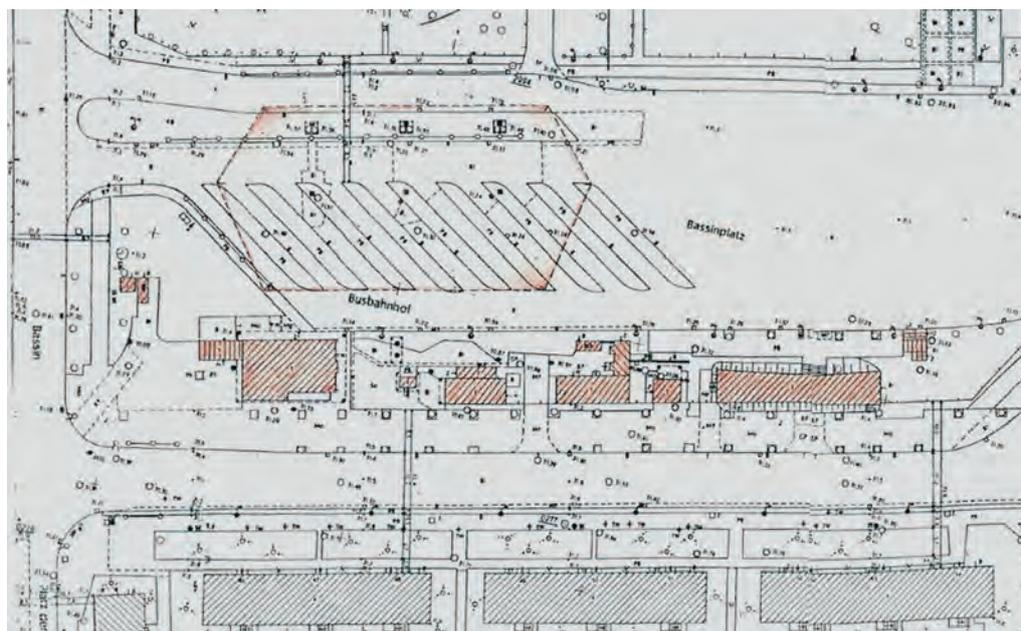
Schon seit den 1960er-Jahren diente der südliche Bassinplatz als Busbahnhof. Der Platz wurde dafür immer weiter in Beschlag genommen. Zuletzt verschwanden die Baumhaine ganz und die Fläche war bis an die Hebbelstraße an der Französischen Kirche mit Beton versiegelt. Parkplätze, Fahrkartenbuden und Wartehäuser entstanden sowie eine Ziehharmonikazelle für die Pausen-

versorgung der Busfahrer. Diese teils als Provisorien errichteten Gebäude bildeten zur Wendezeit ein unansehnliches Sammelsurium. Das historische Toilettenhaus schien das einzige Gebäude zu sein, das sich in den Lennéschen Baumhain harmonisch einpasste. Deshalb wurden zuerst nach diesem Vorbild neue Pavillons auf den Platz gesetzt, um wichtige Funktionen, u.a. Toiletten, unterzubringen. Erst dann konnte man die alten Gebäude und Baracken abreißen. Das Busbahnhofsdach, das in den Jahren 1975/1976 in interessanter Stahlkonstruktion entstanden war, erfüllte seinen Zweck bei schlechtem und windigem Wetter kaum.

180
Busbahnhof
um 1975

181
Busbahnhof
1984

182
Busdach und
Lebensmittelprovisorium
auf dem Bassinplatz
1999



183
Plan des südlichen Bassinplatzes
mit Busdach und Baracken
1986

184
Busdach Bassinplatz, 1999

185
Abriss Busdach, 2001



Es blieb darunter zugig, so dass zuerst versucht wurde, mit Wartehäuschen unter dem Dach den Missstand abzustellen. Mit der Fertigstellung des neuen Potsdamer Hauptbahnhofes entstand im Jahr 2000 der neue zentrale Endhaltepunkt des öffentlichen Busverkehrs. Für die Linien, die die Innenstadt weiter bedienen, wurden zwei Haltestellen in der Straße Am Bassin angelegt. Damit war das Busbahnhofsdach funktionslos geworden. Verschiedene Nachnutzungen wurden diskutiert. Alle scheiterten an der Finanzierung.

Ohne den Entwurf zu schmälern, war die unbefriedigende städtebauliche Einordnung ein wichtiges Argument für den Abriss des Daches. Es fügte sich in seiner Maßstäblichkeit nicht in den Platz und die Proportionen des Holländischen Viertels ein.

Die niedrige Höhe des Daches wirkte erdrückend. Die Reduzierung um ein Segment wurde verworfen, ebenso wie der Umbau des Daches zu einem festen Gebäude. Auch die fiskalischen Argumente sprachen für den Abriss, da eine Sanierung anstand und weitere ständige Wartungskosten einzuplanen gewesen wären.

Der Abriss des Daches bot viele Vorteile:

- Der Doppelplatz neben der Kirche ließ sich wieder herstellen. Ein weiter gepflasterter Platz strahlt große Ruhe aus und hat trotzdem eine lebendige Oberfläche.
- Dieser Platz konnte wieder wie das historischen Vorbild gestaltet werden.
- Eine wichtige Adresse der Stadt erhielt einen hellen freundlichen Charakter. Die Hinterhofsituation unter dem Dach und neben den alten Buden konnte verschwinden.
- Die Katholische Kirche als Orientierungspunkt im Stadtgefüge wurde freigestellt.
- Der entstandene großzügige Platzraum ist vielfältig zu nutzen.
- Die Abrisskosten waren eine einmalige Investition. Weitere Belastungen für Renovierung, Pflege und Wartung fielen nicht mehr an.





Das Dach sollte zur Bundesgartenschau 2001 abgerissen werden. Eine entsprechende Vorlage wurde im November 2000 in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht.

In der Zwischenzeit war 1996 wegen der Schließung des Konsumentwarenhouses ein Verbrauchermarkt als Provisorium auf dem südöstlichen Teil des Bassinplatzes errichtet worden. Eine langwierige Diskussion zu einer Tiefgarage an dieser Stelle verzögerte den Abriss. Die Idee, unter dem Bassinplatz eine Tiefgarage anzulegen, war schon mit dem Verkehrskonzept 1994 intensiv beurteilt und verworfen worden. Dabei wurde nicht nur auf den schwierigen Baugrund Bezug genommen, sondern vor allem sprachen verkehrliche Gründe dagegen. Nach dem Verkehrskonzept sollten Stellplatzanlagen mit gleicher Lagegunst in einem Ring um die verkehrsberuhigte Innenstadt angelegt werden.

Das Parkhaus am Klinikum, das zehn Jahre später entstand, liegt mit der Verbindung über die Hebbelstraße zur Kurfürstenstraße wesentlich günstiger zum nördlichen Stadtring.

Unabhängig davon konnte 2001 der Abriss des Busdaches erfolgen. Der Platz wurde mit Kleinsteinpflaster wie die Nordseite gepflastert und steht heute mit 14 Stellplätzen zusätzlich zu den 11 Stellplätzen am nördlichen Straßenrand der Charlottenstraße für Touristenbusse zur Verfügung.



186
Blick vom Klinikum
über den südlichen Bassinplatz
2002

187
Entsiegelte Betonflächen
auf dem südlichen Bassinplatz
2005



6.6 Die Aktionsfläche im neuen Lindenhain

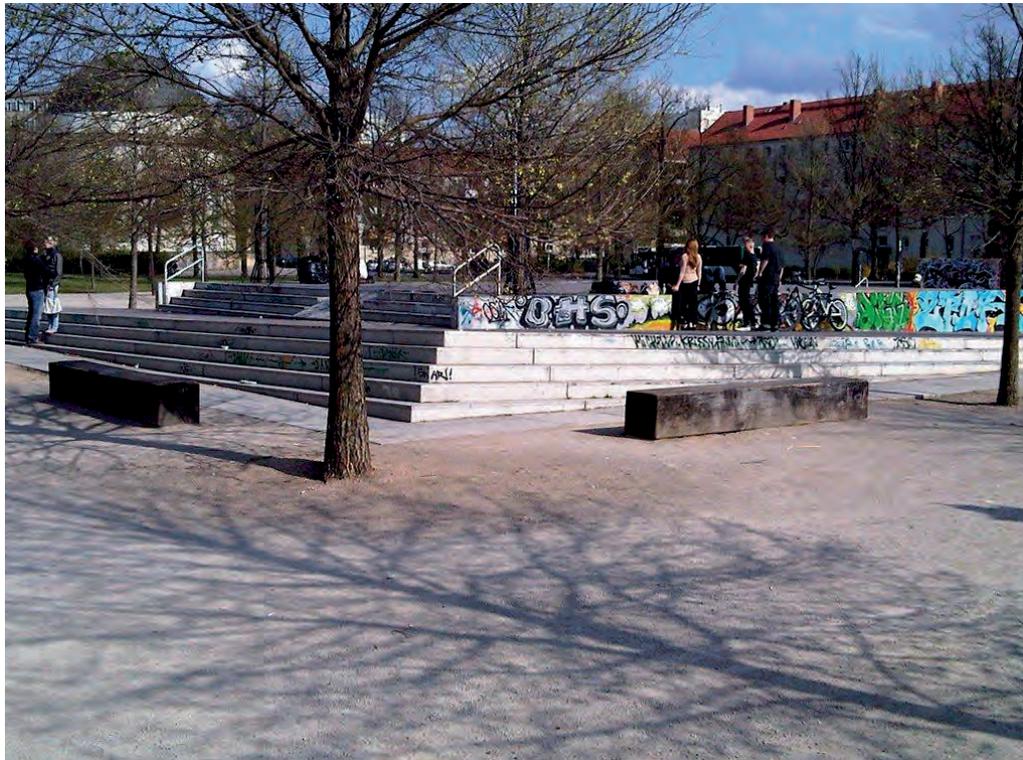
188
Historisches
Toilettenhaus
2009

Dieser Teil des südlichen Platzes wurde nach und nach für das Abstellen der Busse in Beschlag genommen. Der Baumhain war 1989 hier völlig verschwunden. Schon 1993 wurde der östliche Teil aber wieder entsiegelt und die Abstellflächen wurden eingeschränkt. Eine weitere Einschränkung dieser Nutzung erfolgte durch die provisorische Aufstellung eines Verbrauchermarktes für den im ehemaligen Konsument-Warenhaus abgebrannten „Kaiser's“ Markt. Dieser konnte erst 2001 nach der Eröffnung des Lebensmittelmarktes im ehemaligen, wieder neu sanierten Kaufhaus „Hirsch“ in der Brandenburger Straße abgerissen werden.

Nach dem Abriss dieser Hallen wurden auf dem Bassinplatz zunächst ein provisorischer Parkplatz sowie Flächen für die Baustelleneinrichtung zur Erneuerung der Gutenbergstraße angelegt. Erst nach der Fertigstellung des Parkhauses auf dem Gelände der Stadtverwaltung und der Beendigung der Bautätigkeit im Bereich des neuen Karstadt-Waren-

hauses konnte mit der Neugestaltung dieses Bereiches begonnen werden. Die Stellplätze wurden nicht mehr benötigt, und die Spiel- und Aktionsfläche im neuen Baumhain konnte nach Stadtverordnetenbeschluss realisiert werden. Darin wurde das historische Toilettenhaus integriert und ist nun zum „Tempelchen im Baumhain“ geworden.

Das Gebäude hat einen ortsbildprägenden Wert und ist gleichzeitig ein Zeugnis der Entwicklungsgeschichte der kommunalen Infrastruktur. Es dient als Backstage für eine offene Bühne, Lagerraum für Spielgeräte und nimmt den Elektroanschluss auf. Zwischen den neu gepflanzten Baumhainen sind Tennisflächen angelegt worden. In diese Flächen sind Spielgeräte integriert; Bänke und Sitzblöcke laden zum Verweilen ein. Die Nutzung wurde durch mehrere Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung bestätigt. Am 3.5.2005 wurde das Vorhaben in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und anschließend realisiert. Analog der Nordseite wurde der Lennésche Baumhain nachgepflanzt und darin die Aktionsfläche integriert.



Der Entwurf wurde mit den potenziellen Nutzern mehrfach beraten und mit den städtischen Ämtern abgestimmt. Das Vorhaben wurde aus dem Programm „Soziale Stadt“ vorfinanziert und aus der Städtebauförderung refinanziert. Allein diese letzte Entsiegelung der Fläche umfasste ca. 3.000 Quadratmeter, die nun in wassergebundener Decke neu hergestellt sind.

Gepflanzt wurden Winterlinden und um die Spielfläche herum Ulmen. Gedacht ist die Fläche nicht nur für Aktivitäten von Jugendlichen, Infoausstellungen und Kindertheater, sondern auch für generationsübergreifende Vereinsaktivitäten wie Großschach oder Boule.

Für die Abspannung großer Zelte stehen Betonblöcke zur Verfügung, damit keine Heringe in die Tenne geschlagen werden müssen. Die ergänzenden Maßnahmen wurden Ende 2006 abgeschlossen.

Viele Veranstaltungen haben seitdem auf dem Platz stattgefunden. „Die Vermietung der Fläche erfolgt über den Stadtjugendring, der

auch Mobiliar und Ausrüstung gegen ein geringes Entgelt ausleiht wie z.B. Marktstände, Ton- und Lichttechnik, Videobeamer und Leinwand, Stühle und Bühnenelemente. [...] Im Übrigen wird die Fläche von Frühling bis Herbst täglich von Skatern genutzt. Diese nicht organisierte Nutzungsmöglichkeit zur Knüpfung sozialer Kontakte ist [...] durchaus auch ein positiver Effekt der Platzgestaltung.“⁴⁵ Die Wiederherstellung des historischen Toilettenhauses und die Ausstattung des Platzes mit einer mobilen Bühne wurden direkt im Programm „Soziale Stadt“ gefördert.

189
Aktionsfläche
auf dem südlichen Bassinplatz
2012

190
Artikel, Potsdamer Neueste Nachrichten
2006

Bassinplatz nach 15 Jahren komplett

Kulturcamper eröffnen Platz mit Blumenfest

INNENSTADT - Mit der neuen Aktionsfläche auf dem ehemaligen Pkw-Parkplatz ist die fast 15 Jahre währende Umgestaltung des Bassinplatzes nun komplett. Am Wochenende will der Kulturcamper-Verein die Anlage erstmals mit einem Blumenfest bespielen.

Albrecht Gülzow vom Sanierungsträger Potsdam stellte das fertige Projekt gestern vor Ort vor. „Seit der ersten architektonischen Gestaltung 1773 bis 1785 unter Karl von Gontard war der Platz immer im Wandel“, erklärte er und zeigt einen Plan aus dem Jahre 1838, als Peter Joseph Lenné wohl ein letztes Mal Hand an den größten innerstädtischen Platz Potsdams legte. Damals war das in barocken Formen angelegte Bassin mit einem Zufluss aus dem Heiligen See und einem unterirdischen Abfluss in den Stadtkanal schon halb verlandet. Die inmitten des Teiches stehende Gloriette, angeblich Ort des Tabakskollegiums Friedrich Wilhelms I., stand noch bis Ende des Zweiten Weltkrieges. An ihrer Stelle errichtete die Sowjetarmee 1949 ihren Sieges-Obelisk mit dem ihn umgebenden Soldatenfriedhof für 372 getötete Sowjetsoldaten.

Einiges, was auf dem Platz in den neunziger Jahren eingerichtet wurde, ist bereits wieder dem Vandalismus zum Opfer gefallen, so die kunstvollen Spielgeräte auf der Nordseite. Die neue Aktionsfläche aus Beton soll gleichzeitig als Bühne und Skater-Bahn dienen. Rund eine halbe Million Euro hat die Anlage samt Entwässerung gekostet. Nicht einbezogen in diese Summe ist die Renovierung des „Tempelchens“, das einst ein Toilettenhäuschen war. Aber die hierfür nötigen 25 000 Euro werden auch noch kommen. Dann haben die Künstler einen Garderobenraum, der zwischenzeitlich als Abstellkammer zum Beispiel für die großen Figuren des neuen Freiluft-Schachbretts genutzt werden kann. Dirk Harder vom Stadtjugendring hat bei der „Bespielung“ den Hut auf und für das Tempelchen die Schlüsselgewalt. Wie er sagte, sollen Institutionen und Vereine hier Veranstaltungen abhalten. In den Sommermonaten gebe es Familienwochenenden mit Magie und Zirkus. Einbezogen werde die neue



Daniel Zeller, Albrecht Gülzow und Dirk Harder (v.l.) an der Aktionsfläche. F. M. Thomas

Anlage auch in das Hochschulsommerfest auf dem Bassinplatz. Volksmusik, Kindertheater und Kinder-Weihnachtsmarkt seien laut Harder weitere Nutzungen. Zwei Betonwände sind extra für Graffiti-Künstler hingestellt; die übrigen Betonflächen hingegen sind gegen Graffiti mit einem speziellen farblosen Anstrich geschützt. GÜNTER SCHENKE



6.7 Die Kurfürstenstraße

191
Zeichnung
an der Stadtmauer

192
Straße der Jugend
(heute wieder Kurfürstenstraße)
um 1970

In der Kurfürstenstraße war zuerst der Gehweg an den holländischen Häusern zu erneuern. Die dort vorhandenen Granitplatten wurden neu verlegt. Das Bernburger Mosaikpflaster wurde wieder verwendet. Die Straße war in den 1970er-Jahren verbreitert worden. Dazu wurden die alten Bäume gefällt und neue im veränderten Querschnitt gepflanzt. Damals wurde auch das historische Pflaster entsorgt und stattdessen Betonpflaster verlegt. Der Fußweg wurde während der Sanierung in der vorhandenen Geometrie mit neuem Bernburger Mosaikpflaster wieder hergestellt. Ein durchgehender Radweg in Asphalt wurde neben der Fahrbahn angelegt. Wegen der Schulen sind auf der ganzen Strecke Fahrradbügel eingebaut worden. An der Ecke Hebbelstraße wurden zwei Bäume neu gepflanzt. Die Fahrbahn erhielt einen neuen Asphaltbelag.

193
Straße der Jugend
1977/1978

194
Charlottenstraße
um 1941



6.8 Die Charlottenstraße

Auch der nördliche Gehweg gegenüber der Wilhelmgalerie wurde bereits 1998 erneuert. Die Bäume waren hier schon 1991 gepflanzt worden. Das vorhandene Mosaikpflaster wurde neu verlegt, und die jungen Bäume erhielten gusseiserne begehbare Baumscheiben. Dabei wurde auch der Veränderung des Eckhauses Friedrich-Ebert-Straße 9 Rechnung getragen. Um eine enge Schleppkurve anlegen zu können, hatte man in den 1980er-Jahren auch hier einen Fußgängerdurchgang durch das Haus geführt. An dieser Stelle ist nun ein Café im Haus und auf dem erneuerten, wieder verbreiterten Gehweg ist auch noch Platz für die Außentische. In einem zweiten Bauabschnitt wurden die Nebenanlagen des Kreuzungsbereiches mit der Friedrich-Ebert-Straße neu gestaltet. Dazu gehörte auch die Einrichtung einer Querungshilfe für die Fußgänger. Die Anlage des südlichen Gehweges an der Wilhelmgalerie erfolgte durch den Bauträger.





6.9 Die Gutenbergstraße

Die Gutenbergstraße war im Bereich des Sanierungsgebietes in einem äußerst schlechten Zustand. Das Pflaster der Straße war gänzlich durch Beton ersetzt worden. Durch Setzungen entstanden Bodenwellen und Absätze, die gefährlich wurden. Gleichzeitig klagten die Anwohner über den Lärm des Verkehrs auf der unebenen Fahrbahn. Die Straßenentwässerung war nicht mehr funktionsfähig. Bei jedem stärkeren Regen war der Bereich an der Benkertstraße großflächig überflutet. Die Erneuerung der Fahrbahn erfolgte mit Asphalt. Das Gefälle der Fahrbahn wurde im einseitigen Pultprofil belassen. Für die Straßenentwässerung wurde eine eigene Hauptleitung gelegt.

Der Gehweg erhielt wieder das zum großen Teil vorhandene Mosaikpflaster. Einige Bereiche wurden mit neuem Material aus Bernburg gepflastert. Die Pflasterung berücksichtigt die Zufahrten für die noch zu bebauenden Grundstücke. Inzwischen sind mit Stand von Ende 2013 vier von ehemals sechs Baulücken bebaut.



195
Gutenbergstraße 81
mit Zwerchhaus auf dem Dach,
abgerissen 1989
um 1980

196
Baulücke Gutenbergstraße 82/81
1991

197
Wieder aufgebautes Haus
Gutenbergstraße 82
2012





6.10 Die Hebbelstraße

198
Abriss der Stadtmauer
in der Hebbelstraße
Blick von der Mittelstraße
zum Heiligen See
1900

Die Erneuerung der Hebbelstraße zwischen Kurfürstenstraße und Gutenbergstraße begann nach der Sanierung der holländischen Häuserzeile mit dem Bürgersteig auf der Westseite. Der wirkliche städtebauliche Missstand war aber das Parken auf den Baumscheiben des östlichen Gehweges. Dadurch wurden die Bäume geschädigt, die bereits in den 1980er-Jahren als große Bäume verpflanzt worden waren, um die Straße zu verbreitern. Diese Verpflanzung hatte die Bäume bereits geschädigt. Gleichzeitig behinderten die parkenden Autos die Fußgänger auf dem Gehweg. Auf dieser Seite war nach dem Abbruch der Stadtmauer vor mehr als hundert Jahren eine Grünanlage mit umlaufendem Tiergartenzaun angelegt worden. Die eisernen Pfosten dieses Zaunes wurden bei den Gartenarbeiten für die neue Anlage gefunden. Die Erneuerung dieser Straßenseite konnte erst nach intensiver Diskussion und Abwägung aller Ansprüche an den Straßenraum erfolgen. Die Steuerung der Maßnahme oblag dem Sanierungsträger Potsdam als Treuhänder der Landeshauptstadt. Das Vorhaben wurde in mehreren Informationsveranstaltungen und Eigentümerversammlungen vorgestellt und erläutert. Entsprechende Anregungen und Bedenken wurden in der

Ausführungsplanung berücksichtigt. Zum Teil waren die Anlieger des östlichen Gehweges außerhalb des Sanierungsgebietes an den Kosten zu beteiligen, da der Straßenbereich auch zur Erschließung der Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebietes dient. Nun ist dort, wo einst die Stadtmauer stand, mit der Erneuerung des Straßenraumes der Grüne Gürtel um die barocke Altstadt wieder geschlossen. Von der Erneuerung des Straßenraumes haben alle Verkehrsteilnehmer

199
Neue Grünanlage
in der Moltkestraße
(heute Hebbelstraße)
nach dem Abriss
der Stadtmauer
um 1905





profitiert. Die Gehwege wurden mit dem vorhandenen Bernburger Mosaikpflaster neu gepflastert. Eine ebenfalls vorhandene bunte Mosaikspur aus geschlagenem Feldstein wurde wieder hergestellt. Unter den Bäumen ist eine Grünanlage mit einer hölzernen Ein-

fassung angelegt worden. Die Fahrbahn erhielt eine neue Asphaltdeckschicht. Auf der Straße wurden Parkplätze und Radwege neu markiert. Die Anzahl der Parkplätze hat sich lediglich um elf verringert, da südlich der Gutenbergstraße neue Stellplätze ausgewiesen wurden. Zudem bietet das neu errichtete Parkhaus ausreichend Stellplätze, so dass sich die Situation deutlich entspannt hat. Am Kindergarten wurden Kurzzeithalteplätze eingerichtet. Eine Bushaltestelle ist neu entstanden. Drei Behindertenstellplätze wurden neu angelegt. Zwei Bäume mussten gefällt werden. Drei Bäume wurden nachgepflanzt. An der Leiblstraße laden nun zwei Bänke zum Sitzen ein. Die Besucher haben nun wieder einen angenehmen Weg aus dem Viertel heraus. Die Bewohner der anliegenden Blöcke werden wieder deutlicher an das Viertel angeschlossen, weil die Barriere der quer parkenden Autos verschwunden ist.

200

Gehweg Hebbelstraße vor der Erneuerung
2009



201

Hebbelstraße nach der Sanierung
2011

6.11 Die Heibelstraße Süd

Im Zusammenhang mit der Neubebauung an der Französischen Kirche stand das Sanierungsziel der Verkehrsberuhigung in der Heibelstraße. In der Konsequenz des Verkehrskonzeptes war die Ausdehnung des verkehrsberuhigten Bereiches der Brandenburger Straße über den Bassinplatz hinweg bis zum Krankenhausblock gedacht. (vgl. Bild 91, S.43)

Die mehrfachen parallelen Querungen des Stadtgebietes mit dem Verkehr in der Heibelstraße, der Hans-Thoma-Straße und der Behlertstraße sollten nach dem Beschluss des Verkehrskonzeptes durch die Stadtverordneten 1996 auf die beiden letztgenannten Straßen beschränkt bleiben. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SAN P-07, der durch den Sanierungsträger für den Bereich der südlichen Heibelstraße und das Umfeld der Französischen Kirche erarbeitet worden war, wurde durch die Stadtverordneten nicht gefasst, sondern zuerst ein Verkehrsgutachten gefordert. Diese verkehrliche Untersuchung aus dem Jahr 1999 kommt zum Ergebnis, dass der Verkehr der Heibelstraße auf die Achse Behlertstraße / Hans-Thoma-Straße ausweichen muss.⁴⁶ Zu diesem Zeitpunkt wurden keine Spielräume für eine Mehrbelastung des Kreuzungspunktes Behlertstraße – Humboldtbrücke / Berliner Straße gesehen. Bei Umbau der Kreuzung können diese Spielräume entstehen. Da sich die Realisierung des Wiederaufbaus des kleinen Quartiers an der Französischen Kirche auch ohne die gleichzeitige Verkehrsberuhigung der Heibelstraße realisieren ließ, wurde letztere nicht weiter verfolgt.



6.12 Das Parkhaus Heibelstraße

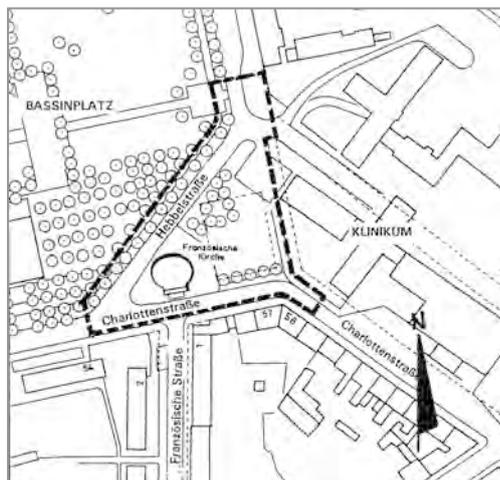
Das Verkehrskonzept sieht am Rande der verkehrsberuhigten Innenstadt einen Kranz von Stellplätzen in gleicher Lagegunst vor. Das Konzept listete noch eine ganze Reihe von Grundstücken für diese Nutzung auf. Nach Realisierung der Tiefgarage unter dem Luisenplatz 2000 folgte 2004 das Parkhaus auf dem Areal der Stadtverwaltung. Zu diesem Zeitpunkt wurde schon deutlich, dass von den vielen vorgeschlagenen Grundstücken nur noch wenige für die Parkplatznutzung übrig blieben. Der Sanierungsträger Potsdam hatte bereits 2001 ein Gutachten zu den „Stellplatzanlagen der nördlichen Innenstadt“ erarbeitet und darin den Standort eines Parkhauses an der Heibelstraße untersucht. Im Ergebnis war dieser Standort optimal. Die gute Anbindung an die nördliche Innenstadtumfahrung sprach unter anderem dafür.

Eine Mehrfachnutzung für Kunden der Stadt und Patienten des Krankenhauses ergab sich. Mit 266 Stellplätzen hätte das Gebäude nicht über die vorhandenen Hallen des expressionistischen Eckgebäudes des Architekten Reinhard Mohr an der Gutenbergstraße hinausgeragt. Das unter Denkmalschutz stehende Grundstück wurde für die Realisierung eines Parkhauses ausgeschrieben. Die Ergänzung um ein Ärztehaus und die Erweiterung des Parkhauses auf 5 Ebenen lassen nun 344 Parkplätze zu. Das Parkhaus entlastet den Stadtraum seit seiner Eröffnung im Dezember 2010 merklich und entspannt auch die Situation bei Stadtfesten.



- 202
Broschüre zu den nördlichen
Stellplatzanlagen
2000
- 203
Ostseite des Bassinplatzes
mit neuem Parkhaus
2012

- 204
Plan zum Aufstellungsbeschluss
für einen Bebauungsplan
SAN P-07
1997



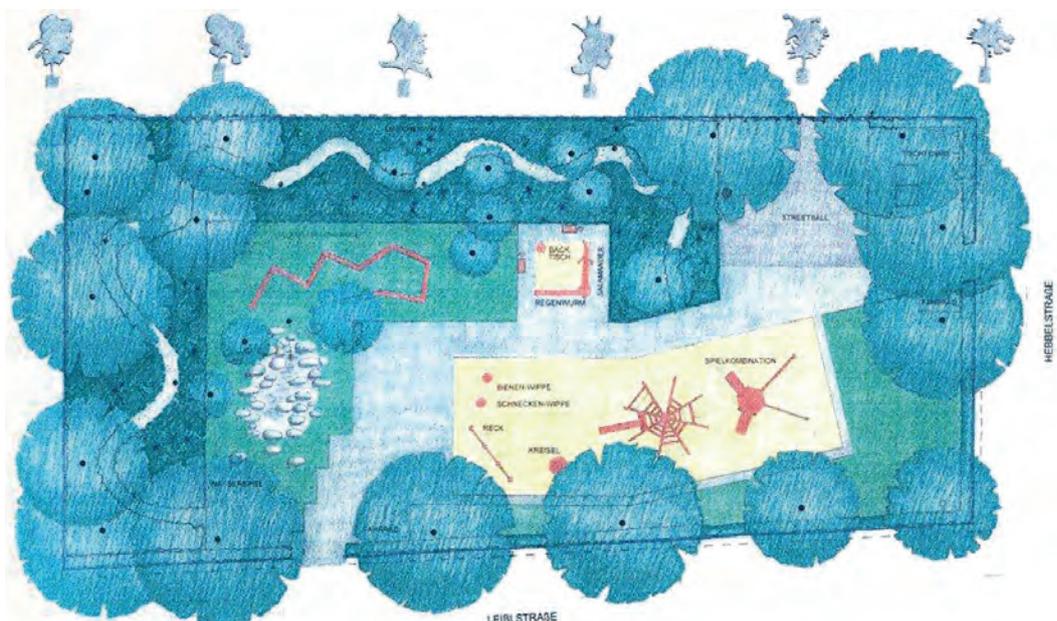


205
Kinder in der Mittelstraße
um 1910

6.13 Der Spielplatz in der Leiblstraße

Ein eigener Bereich zum Spielen der Kinder war ursprünglich im Holländischen Viertel nicht angelegt. Die Straße oder die eigenen Wohnhöfe waren die Spielorte der Kinder. Nicht immer hatten sie die Qualität, den Platz zum Toben und den nötigen Sonnenschein. Für das Gebiet gab es nur den öffentlichen Spielplatz an der Ecke Leiblstraße, der in den 1980er-Jahren angelegt worden war. Der schlechte Zustand des Platzes und der Bedarf an gut angelegten Spielflächen im Innenstadtbereich machten eine Neugestaltung der Anlage dringend erforderlich. Im ersten Halbjahr 1995 wurde diese Neugestaltung mit Mitteln der Sanierungsmaßnahme Holländisches Viertel ausgeführt. Bisher zum Spielen

nicht genutzte Nebenflächen des Grundstückes wurden in die Neugestaltung mit einbezogen, neu begrünt und ebenfalls mit Spielgeräten versehen. Mit der Anlage eines Wasserspiels und eines Märchenwaldes wurde die Gesamtspielfläche vergrößert. Der Bau einer Streetball-Anlage machte es möglich, den Spielplatz auch den 13-19-Jährigen zu öffnen. Seit der Nutzung der Eckgebäude an der Gutenbergstraße als Grundschule wird der Spielplatz tagsüber zusätzlich als grüner Schulhof genutzt. Außerhalb der Schulzeit steht er wie immer den Kindern und Eltern der Umgebung zur Verfügung.



206
Umgestaltung
des Spielplatzes Leiblstraße
1995



207
Luftbild Innenstadt
2005

208
Plan der Straßenbeläge
(Mittel-, Benkert- und z.T.
die Brandenburger Straße
sind schon saniert)
1993



6.14 Die geplanten Maßnahmen

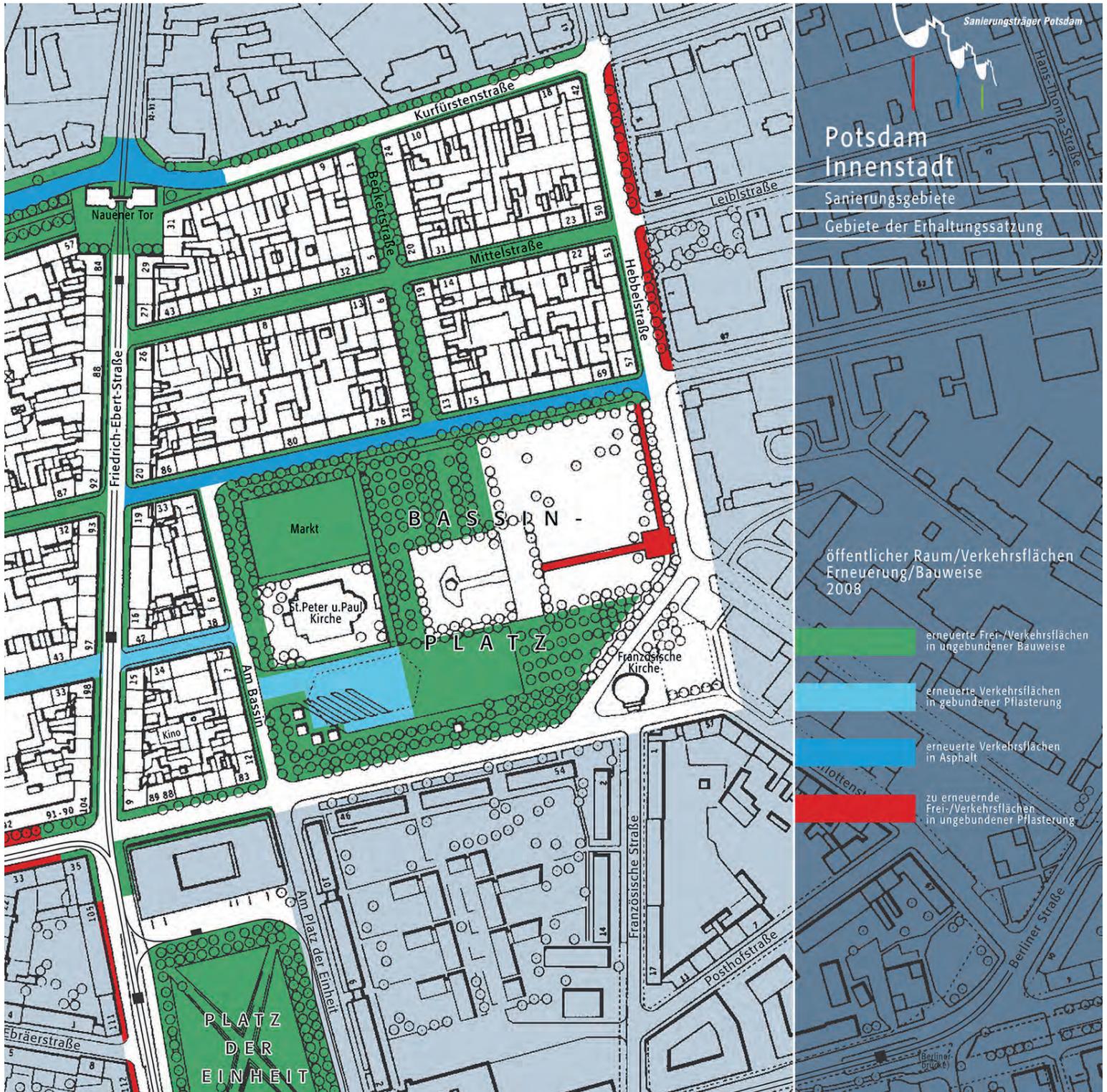
In einem Teilbereich um die Französische Kirche herum bleibt das Satzungsrecht auf dem östlichen Bassinplatz zunächst bestehen (vgl. Bild 249, S.114). Hier sind noch Maßnahmen im öffentlichen Raum erforderlich, die zum Gesamtkonzept des Platzes und der Wiederherstellung der Häuser an der Französischen Kirche gehören.

Im Einzelnen sind diese in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe S.102/103) dargestellt.

Analyse Beläge

Typisierung der Beläge im Bestand

-  ausschließlich alte Beläge
(z.B.: Mosaik, Granitplatten)
-  ausschließlich neue Beläge
(z.B.: Betonplatten, Asphalt)
-  Mischung alte und neue Beläge
(z.B.: Mosaik und Betonplatten)
-  sonstige öffentliche Flächen



209
Stand der Erneuerung des öffentlichen Raumes
2008



7 Informationen der Öffentlichkeit, Instrumente der Bürgerbeteiligung und Mitwirkung

7.1 Die Bürgerversammlungen

Besonders in der Anfangszeit wurden auf in vielen Bürgerversammlungen die geplanten Maßnahmen und nächsten Schritte erläutert. Die erste Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen fand am 8.2.1992 im gut besetzten Plenarsaal des Rathauses statt. Die Ergebnisse der Blockentwicklungspläne wurden ebenfalls in Bürgerversammlungen diskutiert. Zur Konkretisierung der Sanierungsziele wurden fünf Bürgerversammlungen durchgeführt, bevor die Ziele den Stadtverordneten zur Bestätigung vorgelegt wurden (siehe S.118: Daten der förmlichen Verfahrensschritte).

210
Bürgerversammlung mit Podium
1992

211
Tulpenfest
1999

7.2 Der Förderverein zur Pflege niederländischer Kultur in Potsdam e.V.

Der Förderverein begleitete die Arbeit des Sanierungsträgers und der Denkmalpflege stets kritisch und konstruktiv. Viele Diskussionen waren für die konkreten Maßnahmen förderlich. Der Verein hat über Jahre Identität stiftende Feste im Viertel wie das Tulpenfest und den Sinterklaasmarkt organisiert. Diese Feste erfreuten sich eines Publikums, das die bereits Tradition gewordenen Feste jedes Jahr besuchte. Der Verein betreibt das zum Verständnis des Viertels wichtige Museums- haus in der Mittelstraße 8. Der Förderverein ist auch ein erster Ansprechpartner für die Stadt zur Erörterung von gestalterischen Fragestellungen im Sanierungsgebiet.

7.3 Die Bürgerinitiative Bassinplatz

Aufgrund der unzumutbaren Verhältnisse auf dem Bassinplatz (siehe Kapitel 6.3, 6.4, 6.5) bildete sich eine Bürgerinitiative, die über einen längeren Zeitraum die Neugestaltung des Platzes öffentlich diskutierte. Der Oberbürgermeister, sein Stellvertreter und der Dezernent für Bauen und Wohnen stellten sich auf einer Bürgerversammlung den Fragen und berechtigten Klagen der Betroffenen, zu der die Initiative eingeladen hatte.⁴⁷

Nach der Beseitigung der Schuttberge, der abgestellten Autowracks und des angesammelten Leergutes der Markthändler durch die Stadt konzentrierte sich die Diskussion auf das Thema „Verkehr“. Die Anwohner des Platzes waren erheblich belastet durch die täglich etwa 800 abfahrenden Busse. Gleichzeitig war der Busbahnhof Teil des verkehrlichen Gesamtkonzepts und für die Anbindung der Innenstadt unverzichtbar.

Nach verschiedenen, zum Teil sehr lebhaften Diskussionen war ein gegenseitiges Verständnis der Positionen möglich. Eine Entscheidung zum Busbahnhof konnte nicht losgelöst vom Gesamtkonzept für die Stadt gedacht werden. Trotzdem war durch die ständige Diskussion mit der Bürgerinitiative auch im Vorgriff auf die verkehrliche Entscheidung eine schrittweise Umsetzung eines Gesamtkonzepts für die Gestaltung des Bassinplatzes möglich. Die Bürgerinitiative war eine große Hilfe in der Bewusstseinsbildung der Anwohner.



7.4 Die Erläuterung der Blockkonzepte

Für alle Blöcke des Sanierungsgebietes wurden Konzepte erarbeitet, die ausgehend vom Bestand für jedes einzelne Grundstück Vorschläge zur Entwicklung machten.

Die Blockkonzepte wurden jeweils in Bürgerversammlungen vorgestellt und Anregungen der Teilnehmer aufgenommen. Diese Blockkonzepte waren Grundlage für die Konkretisierung von Sanierungszielen und die Festsetzung von Bebauungsplänen.

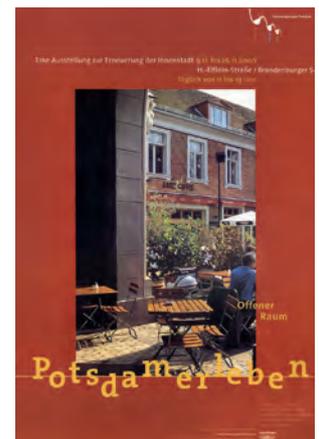


7.5 Die Ausstellungen

Der Sanierungsträger Potsdam organisierte mehrere Ausstellungen, die den Stand der Sanierung in die öffentliche Diskussion rückten. Die erste Ausstellung 1995, die mit dem Holländischen Viertel auch das Sanierungsgebiet Zweite Barocke Stadterweiterung vorstellte, trug den Titel „Schritte der Erneuerung“. Sie wurde als Werkstattausstellung vom 8. bis 30. September 1995 durchgeführt und stellte die Prozesshaftigkeit der Sanierungsverfahren dar. Außerdem zeigte sie auf, wie sich aus den einzelnen Bausteinen ein Gesamtergebnis zusammenfügt. Zu vermitteln war auch, dass ein langer Atem ebenso nötig ist wie die Gesamtbetrachtung der zu beantwortenden Fragen.



Zwei weitere Ausstellungen folgten im Februar 1999 und vom 9. November bis 10. Dezember 2000 in leer stehenden Ladenlokalen an der Brandenburger Straße. In der Ausstellung „Zurück in die Stadt“, die am 27.6.2003 im Alten Rathaus eröffnet wurde, war auch das Holländische Viertel präsent. Vom 22. September bis 16. Oktober 2005 fand im Museumshaus Benkertstraße 3 eine Ausstellung zum Stand der Erneuerung im Holländischen Viertel statt.



Darüber hinaus übernahm der Sanierungsträger Potsdam auch öffentlichkeitswirksame Maßnahmen im Rahmen des Zusammenschlusses der „Städte mit historischen Stadtkernen“, darunter eine Ausstellung auf dem Bassinplatz 2006, die Aufstellung einer Stele und Führungen zu ausgewählten Themen. Die Inhalte der Sanierung wurden auch zu Stadtteilfesten wie dem Tulpenfest und zu Immobilienmessen präsentiert.

212

213

Ausstellung „Schritte der Erneuerung“, 1995

214

Ausstellung „Bürgerbauten“, 2005

215

Ausstellungsplakat „potsdam-er-leben“, 2000



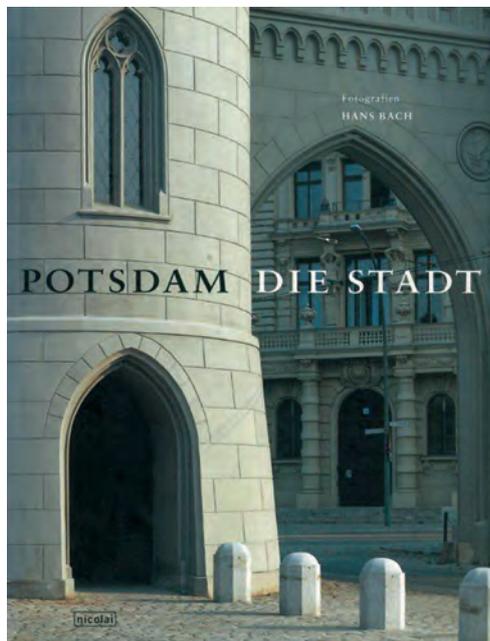
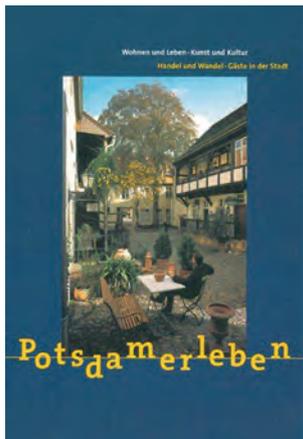
7.6 Die Veröffentlichungen

Zu allen Ausstellungen gehörten Plakate, Flyer, 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 zum Holländischen Viertel im Besonderen. Der Verkehrsplanung ist ein weiterer Film gewidmet. Drei Filme beschäftigen sich mit der Sanierung ausgewählter Häuser und Details. Der 2001 erschienene Bildband „Potsdam – Die Stadt“ zeigt die Erfolge der Sanierung in der Innenstadt. Aufgrund großer Nachfrage konnte er 2008 in zweiter aktualisierter Auflage erscheinen und ist noch im Buchhandel erhältlich. Die verschiedenen Drucksachen werden ergänzt um einen Kalender, der seit 2008 jährlich erscheint und die Details in den Sanierungsgebieten im Bild erläutert, sodass die Menschen sie jeweils ein Jahr lang vor Augen haben.

7.7 Die Mitwirkung des Stadtjugendringes bei der Gestaltung des südlichen Bassinplatzes

Bei der Wiederherstellung des südlichen Bassinplatzes sollten eine Spiel- und eine Aktionsfläche in den Baumhain integriert werden. Für die detaillierte Ausführungsplanung wurde der Stadtjugendring gebeten, Anmerkungen und Vorschläge zu machen. In mehreren Gesprächsrunden mit den Jugendlichen wurde der Entwurf auf die Tauglichkeit für die Skater geprüft. Etliche Vorschläge sind in den veränderten Entwurf eingeflossen.

218 (links)
Dachinstandsetzung
Heft 3, Reihe Informationsblätter, 1995



216
Kalender 2012 Januarseite

217
Buch „Potsdam – Die Stadt“, 2008

219
Flyer Ausstellung „166 Holländer“, 2005

220
Flyer Ausstellung „potsdam-er-leben“, 1999

7.8 Das City- und Geschäftsstraßen-Management

Ende der 1990er-Jahre zeichneten sich im Sanierungsgebiet bauliche Missstände ab, die zeitnah zu beseitigen waren. Neben der baulichen Sanierung bestand auch das Ziel der Schaffung einer ausgewogenen Wohn- und Gewerbenutzung. Dazu gehört, einer möglichen Funktionsschwäche der gewerblichen Nutzung steuernd entgegenzuwirken. Deshalb wurde beim Sanierungsträger Potsdam die befristete Stelle eines Citymanagers geschaffen. Die Moderation der wichtigen Prozesse der Akteure der Innenstadt hat die gewünschte Mischung gestärkt.

Das Stellplatzdefizit wurde durch das bereits im Bau befindliche, neue Parkhaus in der Heibelstraße kompensiert. Die Mietpreise im gewerblichen Bereich sind durch die Stadt nicht beeinflussbar. Kunst, Handwerk, Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomie im Viertel sind daher hohen ökonomischen Anforderungen ausgesetzt. Um diesen Prozessen entgegenzuwirken und aktiv die Entwicklung zu steuern, war die Stadtkontor GmbH vom April 2009 bis Juni 2013 mit dem Geschäftsstraßen-Management für die Potsdamer Innenstadt beauftragt.

Zudem haben sich auf gemeinsame Initiative der Stadtverwaltung und des Geschäftsstraßen-Managements wichtige Akteure des Quartiers zu einer zeitweiligen Arbeitsgruppe zusammengeschlossen. Es wirkten darin sowohl Anwohner und Eigentümer als auch Gewerbetreibende mit. Der Verkehrsversuch in der Mittelstraße, die Vermarktungsinitiative der Gewerbetreibenden, die Internetpräsenz, der Veranstaltungsflyer und die Beleuchtungskonzepte sind Ergebnisse der Zusammenarbeit. Das Geschäftsstraßen-Management wurde aus dem EFRE-Programm zur nachhaltigen Stadtentwicklung finanziert.⁴⁸



Dunkle Wolken am Horizont. Die Händler im Holländische Viertel klagen über zu wenig Kundschaft und „Hürden“ auf dem Weg in die Geschäfte. Sie fordern ein Konzept für das historische Stadtviertel. Foto: Andreas Kloor

Unternehmer rufen um Hilfe

AG Holländisches Viertel fordert Innenstadt-Konzept / Sanierung läuft aus

VON GÜNTER SCHENKE

INNENSTADT - Die Geschäfte im Holländischen Viertel laufen schlecht. Gastronom Maximilian Dreier weiß, dass 2010 mindestens fünfzehn Geschäftsteile aufgeben werden - etwa die selbe Zahl wie im Vorjahr. Die Hiobsbotschaft verkündete Dreier Donnerstagsabend auf einer öffentlichen Diskussion des SPD-Ortsvereins Potsdam Mitte/Nord. „Wir haben real Probleme“, klagt er. Laut Statistik gibt es derzeit 300 angemeldete Gewerbe und 800 Bewohner in diesem Innenstadt-Quartier. Wolfgang Dümcke, Mitglied in der AG „Holländisches Viertel“, sagt: „Keiner der Händler überlebt länger als fünf Jahre.“ Das Problem seien laut Dreier die hohen Gewerbesteuer, die durch die Einnahmen nicht erwirtschaftet werden könnten. Es fehlen die Kunden. „Nach einem Jahr kommt die Pleite“. Eigentümer Günther Jsuch habe daher die Miete um 60 Prozent gesenkt, erwähnt er. Um die vierzig Euro soll ein Gewerbe-Quadratmeter kosten, immerhin noch dreißig Euro weniger

als in Spitzenlagen Zehlendorfs, wie ein Teilnehmer berichtet. Die Grundstücksbesitzer müssten die Mieten hoch ansetzen, um die enormen Sanierungskosten der denkmalgeschützten Gebäude wieder hereinzubekommen.

Dreier und seine Mitstreiter in der AG „Holländisches Viertel“ machen Stadtverwaltung und -politik für die Misere mitverantwortlich. „Es gibt kein Konzept für die Innenstadt und das Holländische Viertel“ behauptet Dreier. Das Parkplatzproblem werde nicht gelöst; die Beleuchtung der Straßen sei ungenügend und das Ordnungsgesamt tue seine Pflicht nicht.

Oliver Graumann, als Fachbereichsleiter für Stadtentwicklung und Denkmalpflege vor einem Jahr nach Potsdam gekommen, weist die Kritik an der Verwaltung zurück und fordert mehr Einsatz von den Geschäftleuten und Bewohnern. Warum kaufen die Leute nicht? - fragt er. „Liegt es an den Preisen oder an den falschen Produkten?“ Der Fachbereichsleiter erwähnt, dass seit 1992 zwanzig Millionen Euro Fördermittel ins Holländische

Viertel investiert wurden, jetzt gebe es nur noch Rest-Sanierungen wie den Fußweg in der Heibelstraße. Die Zeit sei reif, die Gültigkeit als Sanierungsgebiet aufzuheben, denn über neunzig Prozent der Substanz sei in Ordnung. Graumann bemängelt, dass es zu viele widersprüchliche Interessen unter den Anliegern gebe. Dreier hingegen beklagt die mangelnde Gleichbehandlung durch die Verwaltung bei Bauanträgen. Er habe strengere Auflagen für die Abluftanlage zu erfüllen und der Nachbar könne machen was er wolle.

Auf die Forderung nach einem Konzept, das die Zukunft des Holländischen Viertels abstecken soll, geht Graumann nicht ein. Das würde Geld kosten. Fördermittel gebe es nicht mehr, lediglich für das „Geschäftsstraßenmanagement“ stehen bis 2011 noch Mittel zur Verfügung. Jan Kickingler, von Stadtkontor GmbH als Manager dafür zuständig, montiert die „zu hohen Ansprüche an die Verwaltung“. Ziellos sei die Stadt keineswegs, schließlich gebe es ein Einzelhandels- und sogar ein Beleuchtungskonzept.

221

Zeitungsartikel

Potsdamer Neueste Nachrichten

vom 13.2.2010

8 Ergebnisse der Sanierung

8.1 Die Sanierungsziele und die Ergebnisse

Erhaltung der Bausubstanz

Dieses wichtige Sanierungsziel wurde in guter Zusammenarbeit des Sanierungsträgers Potsdam mit den Bereichen Stadterneuerung und Untere Denkmalschutzbehörde und den Eigentümern der im Sanierungsgebiet liegenden Immobilien streng verfolgt.

Nach Inkrafttreten der Satzung erfolgten keine Abrisse der Vorderhäuser mehr. Zudem haben sich die Verantwortlichen für den Erhalt der Hofgebäude eingesetzt. Darüber hinaus wurde auf Ausstattungsdetails sorgfältig geachtet. Türen und Fenster wurden aufgearbeitet, „schwarze Küchen“ und Kaminzüge aus der Barockzeit erhalten. In den Hofräumen und auf den Straßenflächen sind die noch vorhandenen historischen Pflastermaterialien gesichert und wieder eingebaut worden.



Stärkung der Mischung von Wohnen und Gewerbe

Die erhebliche Funktionsschwäche des Gebietes durch den Leerstand der unsanierten Häuser konnte behoben werden. Nicht nur die Wohnnutzung belebt das Quartier, sondern auch das deutliche Plus an Gewerbetreibenden. Gegenüber dem Jahr 1992 hat sich ihre Zahl bis 2012 mehr als verdreifacht.

So gab es in der Benkertstraße im Jahr 1992 nur sieben Gewerbebetriebe, heute sind es 31. In der Kurfürstenstraße hat sich die Zahl der Einrichtungen von drei auf 18 erhöht, das entspricht einer Versechsfachung. Nicht nur in diesen beiden Straßen, sondern auch in der Friedrich-Ebert-Straße, der Charlottenstraße, der Brandenburger Straße und der Straße Am Bassin gab es eine Zunahme des Gewerbes. Lediglich im Jahr 2010 gab es einen kurzfristigen minimalen Rückgang der im Holländischen Viertel gemeldeten Gewerbebetriebe. In allen anderen Jahren hat die Zahl der Unternehmen stets zugenommen.

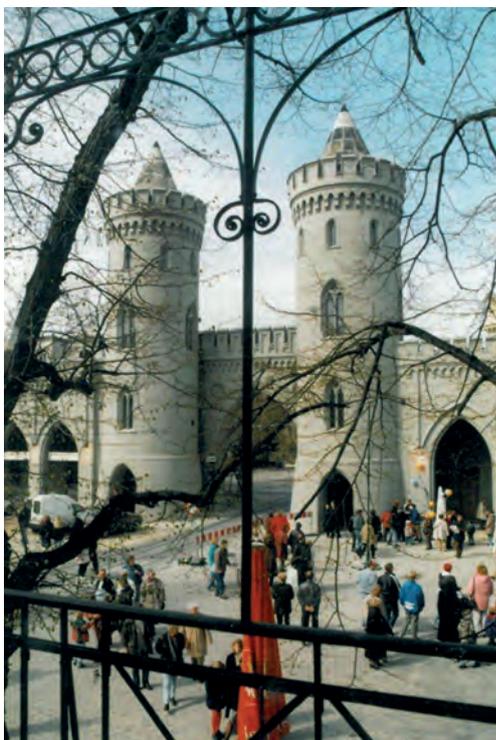
222
223
Historische Werbung
zum Fliegenden Holländer
am Haus Benkertstraße 5
1991
2000

**Anhebung der Bewohnerzahl
auf ca. 800 bis 1.000
Bewohner im Viertel
mit 300 bis 400 Wohnungen**

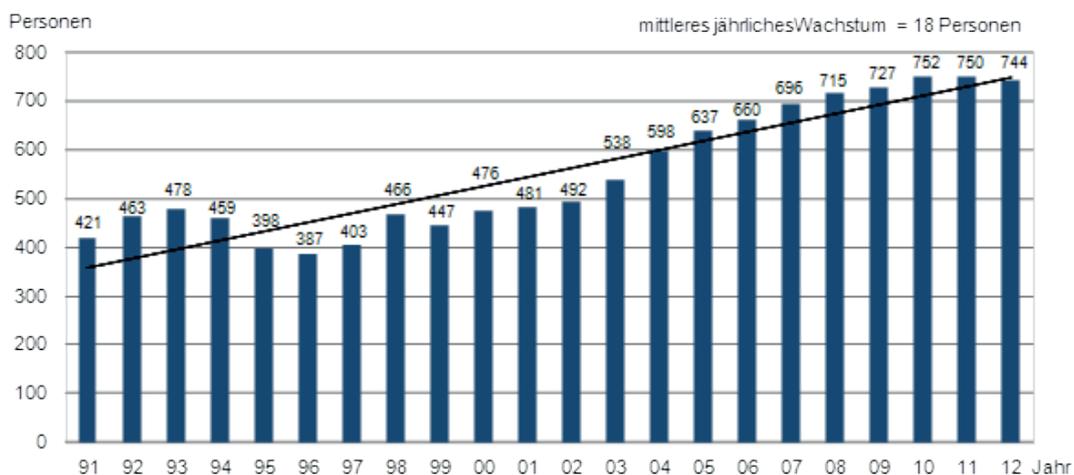
Bei Sanierungsbeginn waren nur 230 Wohnungen im Viertel vorhanden. Neubaupotenzial wurde zu Beginn der Sanierung mit zusätzlichen ca. 10.380 m² Bruttogeschossfläche (ca. 115 WE) für möglich erachtet. Dazu sollte der Dachausbau kommen. Mit den neu geschaffenen 460 Wohnungen (2011) ist die Anzahl der Wohnungen bereits deutlich größer als ursprünglich erwartet. Mit den zwei noch unbebauten Grundstücken und dem noch vorhandenen Verdichtungspotenzial entsprechend den Bebauungsplänen werden darüber hinaus ca. 20 weitere Wohnungen entstehen. Dazu kommt der Wiederaufbau der Häuser an der Französischen Kirche, mit dem weitere 35 Wohnungen entstehen werden, was eine noch nicht zu beziffernde Anzahl an zusätzlichen Bewohnern generieren wird. Dem hohen Maß an Dachausbauten ist es zu danken, dass die stadtplanerische Vorgabe übertroffen wurde.

Dabei ist die Erwartung von rund 800 Einwohnern ebenfalls erreicht worden. Im Dezember 2012 wohnten bereits 744 Menschen im Gebiet. Dazu kommen 49 Personen, die hier ihren Zweitwohnsitz haben.

In jeder Wohnung leben statistisch etwa 1,7 Einwohner. Heute stehen jedem Bewohner des Holländischen Viertels rund 40 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Dieser Wert ist höher als in allen anderen Potsdamer Sanierungsgebieten.



224
Nauener Tor Vorplatz
1997



225
Bevölkerungsentwicklung
im Holländischen Viertel
1991-2012

Mitwirkung der Betroffenen

Dieses wichtige Ziel wurde konsequent verfolgt und mit der Sozialplanrichtlinie fest im Prozess verankert. Die zeitlich befristete Einstellung einer Sozialplanerin beim Sanierungsträger Potsdam ermöglichte die Begleitung der Sanierungsverfahren. Obwohl alle Mieter im Gebiet informiert waren, machten sie nicht alle Gebrauch von der Beratung. Auch von denen, die sich beraten ließen, wollten viele nicht zweimal umziehen oder sie waren aus nachvollziehbaren Gründen nicht bereit, den aufwändigen Bauprozess auch in der Nachbarschaft über Jahre auszuhalten. Über Abfindungsregelungen mit den Eigentümern konnte ihr Umzug in andere Stadtteile sozialverträglich geregelt werden. Der Förderverein zur Pflege niederländischer Kultur in Potsdam e.V. war ein wichtiger Partner im Sanierungsprozess. Die Bürgerinitiative „Bassinplatz“ trug wesentlich dazu bei, die Umgestaltung des Platzes in der Öffentlichkeit bewusst zu machen.



226
Nauener Tor Vorplatz
2005

Verbleib der Bewohner des Viertels

Den Bewohnern und Gewerbetreibenden sollte im Zuge der Sanierung Sicherheit gegeben werden. Mieter und Eigentümer, die trotz des Verfalls zum Ende der DDR-Zeit im Gebiet verblieben waren, sollten durch die anstehende Erneuerung nicht vertrieben werden. Ein Sozialplanverfahren und ausführliche Mieterinformation und -beteiligung trugen zu deren Verbleib im Sanierungsgebiet bei. Darüber hinaus erfolgte die Vergabe öffentlich geförderter Wohnraums vorrangig an die Bewohner des Viertels. Rückzugsrechte nach erfolgter Sanierung wurden abgesichert und durch finanzielle Hilfen unterstützt. Umsetzungen der Bewohner zur Erneuerung ihrer Häuser erfolgten möglichst in der Nachbarschaft.

Neben den städtebaulichen Zielsetzungen der Sanierung erfolgte mit der Satzung die Entwicklung einer sozialen Konzeption, verbunden mit konkreten Verfahren und Unterstützungsleistungen. Genaue Angaben darüber, wie viele der alten Bewohner des Viertels auch nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen dort verblieben sind, können leider nicht gemacht werden, da sich die Zahl derer, die schon seit 1992 im Gebiet wohnen, nicht ermitteln lässt. Die Statistik der Stadt gibt absolut 28 Personen an, die länger als 20 Jahre im Gebiet wohnen. Sämtliche Personen aber, die umgezogen oder in die alte Wohnung zurückgezogen sind, werden als neue Mieter registriert. Sterbefälle und Geburten verfälschen diesen statistischen Wert darüber hinaus.



keine einseitige,
nur finanzkräftige Nutzung

Laut Statistik bewegen sich die Sozialdaten der Bewohner des Viertels annähernd im Mittel der Stadt (siehe Bild 227). Dies ist besonders gut ablesbar an den geringen Abweichungen vom Anteil an Arbeitslosen, Wohngeld- und anderen Leistungsempfängern. Damit wird dem Quartier die angestrebte soziale Mischung bestätigt. Eine zeitweise befürchtete Vertreibung der ursprünglichen Bewohner des Gebietes oder gar ein Austausch hat also nicht stattgefunden: Angehörige aller Verdienstgruppen wohnen im Quartier.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

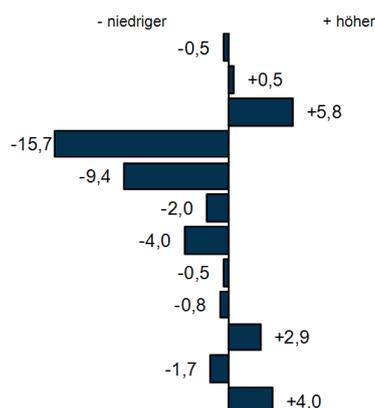
Die standortnahe Versorgung mit den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sollte auch im Gebiet abgedeckt werden. So waren zunächst zwei Einrichtungen für Kinder und eine Einrichtung für Senioren vorgesehen. Leider konnte die Wohnungsbildung mit den sanierungsrechtlichen Instrumenten nicht dergestalt beeinflusst werden, dass überall familiengerechter Wohnraum entstand. Oft sind anstelle ursprünglich erwarteter großer Wohnungen besonders nachgefragte Einraumwohnungen entstanden. Das trug letztlich der demografischen Veränderung in der Familienstruktur der Bevölkerung Rechnung, da durch den Wegzug etlicher Familien mit Kindern große Wohnungen nicht mehr stark nachgefragt waren. Damit sank der Bedarf an sozialen Infrastrukturmaßnahmen.

Deshalb wurde das hier schon viele Jahrzehnte als Kindergarten genutzte Grundstück verkauft, zumal die Nachfrage nach Kita-Plätzen ausreichend in Einrichtungen der Umgebung, z.B. in der Heibelstraße, abgedeckt werden konnte. Kleine, wohnungsnah Spielplätze sind in Umsetzung der städtischen Spielplatz-Satzung auf Grundstücken entstanden, die über familiengerechten Wohnraum verfügen. Der Bassinplatz hat in weiten Bereichen eine kinderfreundliche Gestaltung erhalten. In der Leiblstraße ist der Spielplatz erneuert worden. Mit dem Wiederaufbau der vier Häuser an der Französischen Kirche entstehen sanierungszielkonforme altersgerechte Wohnungen. Alle neu gepflasterten Gehwege sind mit Bernburger Mosaik hergestellt, das gut belaufbar ist und behindertengerecht mit Bordabsenkungen hergestellt werden konnte.

Ausgewählte Indikatoren

| Indikator | 2011 | 2012 |
|-----------------------------------|------|------|
| Durchschnittsalter | 34,4 | 34,5 |
| Ausländeranteil | 5,3 | 5,1 |
| Kinder- und Jugendanteil | 19,6 | 21,5 |
| Altenanteil | 3,9 | 4,0 |
| Beschäftigtenanteil | 46,5 | 48,6 |
| Arbeitslosenanteil | . | 3,8 |
| Anteil Leistungsempfänger SGB II | . | 5,0 |
| Anteil Leistungsempfänger SGB XII | 0,4 | 0,3 |
| Anteil Wohngeldempfänger | 2,9 | 1,5 |
| Wohnfläche je Einwohner | 40,1 | 39,9 |
| Wohnungen je Gebäude | 2,8 | 2,8 |
| Pkw-Anteil | 38,3 | 45,8 |

Abweichungen vom Wert der Landeshauptstadt Potsdam (Anteile in Prozentpunkten)



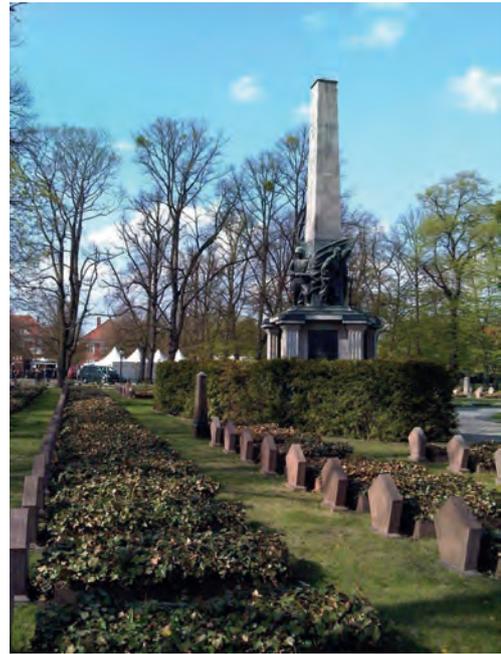
227
Schriftzug
am Haus Benkertstraße 23
während der Hausbesetzung

228
Abweichungen
der Einwohnerstatistik
des Holländischen Viertels
vom Durchschnittswert
der Landeshauptstadt Potsdam
2012

229
Fahrräder
im Holländischen
Viertel, 1999



230
Sowjetischer
Ehrenfriedhof im
Zentrum der neuen
Grünflächen



Verkehrsberuhigung

Für das gesamte Gebiet ist eine Konzeption der Verkehrsberuhigung entwickelt worden. Die Straßen dienen der Quartierserschließung ohne Durchgangsfunktion. Die Straßenräume haben wieder Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Der nutzbare Vorplatz am Nauener Tor konnte dank der Bündelung des Verkehrs in der Nordfahrbahn der Hegelallee entstehen. Der ruhende Verkehr bleibt auf die Parkstreifen im Straßenraum beschränkt; nur in Ausnahmefällen sind Stellplätze auf den Grundstücken im Blockinnenbereich entstanden. Der Busbahnhof auf dem Bassinplatz wurde aufgegeben. Der Platz ist für verschiedene Nutzungen neu gestaltet worden. Der vorhandene Baumbestand wurde geschützt und großflächig in Baumhainen ergänzt. Die Straßenflächen um den Bassinplatz behielten ihre Asphaltdeckschicht, um die Rollgeräusche der Fahrzeuge zu mindern.

Reparatur des öffentlichen Raumes

Im Vordergrund stand bei der Reparatur und Erneuerung der Straßen eine materialgerechte und spurensichernde Vorgehensweise. Die Hebelstraße erhielt wieder die straßenbegleitende Grünanlage in der Achse der historischen Stadtmauer. Der Bassinplatz wurde in mehreren Bauabschnitten entsiegelt und neu gepflastert für den Markt und einige wenige Reisebus-Stellplätze. Seine grüne Gliederung durch die Baumhaine wurde mit 174 Nachpflanzungen wieder hergestellt.

Mit der Anlage eines Vorplatzes am Nauener Tor wurde ein Entrée zu der barocken Stadt von überzeugender Aufenthaltsqualität geschaffen.

Wiedererrichtung der Hausgruppe an der Französischen Kirche

Die Hausgruppe kann nach einer Ausschreibung der städtischen Grundstücke wieder errichtet werden. Der Käufer verpflichtet sich im Kaufvertrag zur Umsetzung der Baugenehmigung, die wiederum die Anregungen des Gestaltungsrats berücksichtigt. (vgl. Kapitel 5.14)

8.2 Die Zielkonflikte

Nach den Sanierungszielen sollte das Gebiet ein „lebendiges Wohn- und Geschäftsquartier mit besonderer touristischer Bedeutung“ werden. Mit der Steigerung der Attraktivität des Viertel ist es bereits zum bevorzugten Zielort für den Tourismus geworden. Allein im Jahr der Bundesgartenschau 2001, die den Bekanntheitsgrad der Stadt für den Tourismus verbessert hat, stieg die Zahl der Übernachtungen in Potsdam um über 19 Prozent⁴⁹ Die Anzahl der Gaststätten – drei von ihnen wurden bereits zu DDR-Zeiten betrieben – steigerte sich bis zum Jahr 2000 auf 22. Heute sind hier 31 Gaststätten mit insgesamt etwa 650 Sitzplätzen vorhanden.⁵⁰

Inzwischen gehört das Holländische Viertel in fast jedes touristische Programm. Auch wenn z. B. durch den Bustourismus nur die Schlösser besucht werden, ist häufig wenigstens eine Fahrt am Viertel entlang dabei. Aufgrund dieser zunehmenden Bedeutung für den Tourismus ist zukünftig eine Entwicklung zu gewährleisten, die eine ausgewogene Mischung von Wohnen und touristischer bzw. gewerblicher Nutzung gewährleistet. Stadtplaner warnen für Gebiete mit ähnlichen Rahmenbedingungen vor einer „Touristifizierung“.⁵¹ Diese Tendenz hatte auch das Geschäftsstraßen-Management der Stadtkontor GmbH (vergl. Kapitel 7.8: City- und Geschäftsstraßen-Management, S.97) festgestellt und plädierte für eine Fortsetzung der öffentlichen Steuerung der gewerblichen Nutzungsstruktur im Holländischen Viertel und der Sicherung des Wohnens.

Die Sicherung der Wohnnutzung ist unverzichtbar für ein lebendiges vielschichtiges Innenstadtquartier. Heute trägt insbesondere die kleinteilige Eigentümerstruktur dazu bei, dass das Wohnen im Holländischen Viertel in diesem Umfang Bestand hat. Im Gegensatz zum übrigen Gebiet der Zweiten Barocken



Holländisches Viertel Potsdam 2014



Stadterweiterung wohnen hier auch wesentlich mehr selbstnutzende Eigentümer auf ihrem Grundstück. Die Bewahrung des Wohnens beinhaltet auch die Beschränkung der Beeinträchtigungen der Anwohner durch touristische Nutzungen auf ein vertretbares und verträgliches Maß.

Nur in einem ausgewogenen Miteinander werden die hohe Wohnqualität und die Attraktivität des Quartiers als touristischer Anziehungspunkt erhalten bleiben.

Insofern sollten die beiden tragenden Nutzungskomponenten unter Berücksichtigung ihrer Wechselwirkungen weiter gestärkt werden. Dazu gehört es auch, die Debatte über die Novellierung des Brandenburgischen Ladenöffnungsgesetzes (BbgLÖG)⁵² im Hinblick auf die Touristenversorgung an Sonntagen weiterzuführen.

8.3 Die Situation der Gewerbenmieter

Die Sanierungsziele sind von einer gewerblichen Nutzung der Erdgeschosse ausgegangen. Die Zahl der Gewerbebetriebe hat sich in den letzten 20 Jahren nahezu verdreifacht. Die von den Sanierungszielen benannten Defizite in der „Nahversorgung“ konnten mit den sanierungsrechtlichen Instrumenten nicht eingefordert werden. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich eher in den Randbereichen und anderen Stadtvierteln.

231
Kreuzung der Mittelstraße
und der Benkertstraße
2012

■ selbstnutzende Eigentümer
■ Eigentümer
in den Satzungsbereichen:

Holländisches Viertel



II. Barocke Stadterweiterung



232
Anteile der
selbstnutzenden Eigentümer

233
Isometrie des Wiederaufbaus
der Holländischen Häuser
an der Französischen Kirche,
Blick von Norden
2012
(links)

9 Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme

9.1 Die Kosten- und Finanzierungsübersicht – Gesamtbetrachtung

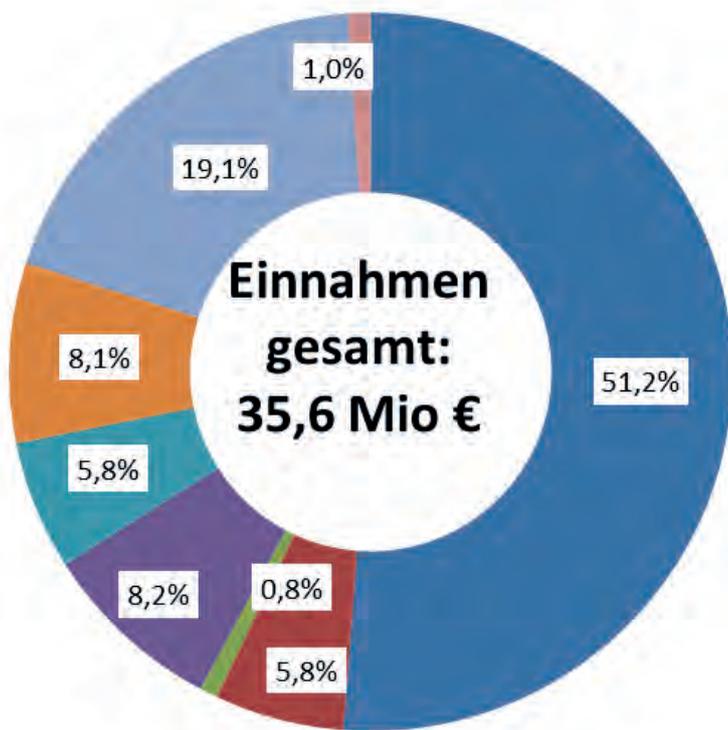
In der unten stehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Kosten zu den bereits durchgeführten sowie noch geplanten geförderten Maßnahmen dargestellt. Parallel dazu wurden die Förderprogramme mit den kommunalen Miteleistungsanteilen und sonstige Einnahmen, wie z.B. bereits eingommene bzw. noch erwartete Ausgleichsbeträge, ausgewiesen.

| Iff. Nr. | Maßnahmen | Gesamtkosten | GESAMT | Landes- | Progr. Soziale | Mittel d. Deutsch. | Hauptstadt- | Haushalts- | Eigenanteil |
|-------------|--|-----------------|---------------------------|---|----------------------|--|-----------------------|-----------------------|---|
| | | Tausend EUR | D Programm Tausend EUR | programme LBD, LBS, LBL Tausend EUR | Stadt Tausend EUR | Stift. Denkmalsch. Wüstenrotstiftg Tausend EUR | mittel Tausend EUR | mittel Tausend EUR | Eigentümer an Förderung / KAG Tausend EUR |
| 1. | Planungskosten gesamt | 852,4 | 852,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsziele und Grundlagen | 130,4 | 130,4 | | | | | | |
| | Blockkonzepte und Bebauungspläne | 247,0 | 247,0 | | | | | | |
| | Sozialstudien und Planungen zur Stärkung des Gewerbes | 81,7 | 81,7 | | | | | | |
| | Energie- und Verkehrskonzepte, Planungen zum öffentlichen Raum | 136,5 | 136,5 | | | | | | |
| | Planungen zu Einzelvorhaben | 256,8 | 256,8 | | | | | | |
| 2. | Öffentlichkeitsarbeit | 448,1 | 448,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 3. | Baumaßnahmen gesamt | 20.426,4 | 8.013,7 | 629,8 | 230,4 | 2.045,2 | 109,8 | 2.772,2 | 6.625,5 |
| 3.1 | Umfassende Sanierung | 10.756,1 | 3.304,4 | 629,8 | 230,4 | 2.045,2 | 0,0 | 2.759,5 | 1.786,9 |
| | Maßnahmen privater Eigentümer - 11 Fördermaßnahmen | 4.512,1 | 2.399,4 | 325,9 | | | | | 1.786,9 |
| | Benkertstraße 1 (LBL) | 804,6 | 0,0 | 303,9 | | | | 500,7 | |
| | Benkertstraße 4 | 852,1 | 418,4 | | | | | 433,7 | |
| | Benkertstraße 15 | 681,2 | 319,5 | | | | | 361,7 | |
| | Charlottenstr. 86 | 531,7 | 167,2 | | | | | 364,6 | |
| | Mittelstraße 8 (Wüstenrotstiftung) | 766,9 | 0,0 | | | 766,9 | | | |
| | Nauener Tor (DSD) | 2.377,1 | 0,0 | | | 1.278,2 | | 1.098,8 | |
| | Urania Planetarium (Soziale Stadt) | 230,4 | 0,0 | | 230,4 | | | | |
| 3.2 | Instandsetzung der Gebäudehülle | 9.670,4 | 4.709,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 109,8 | 12,7 | 4.838,6 |
| | Maßnahmen privater Eigentümer - 37 Fördermaßnahmen | 6.491,6 | 2.631,9 | | | | | 12,7 | 3.847,0 |
| | Friedrich-Ebert-Str. 17 Große Stadtschule | 662,2 | 662,2 | | | | | | 0,0 |
| | Benkertstraße 3 | 516,1 | 396,0 | | | | 109,8 | | 10,4 |
| | Katholische Kirche Peter & Paul 1.u.2. BA | 254,7 | 102,1 | | | | | | 152,7 |
| | Katholische Kirche Peter & Paul 3. BA | 361,0 | 144,4 | | | | | | 216,6 |
| | Katholische Kirche Peter & Paul 4. BA (Turm) | 480,7 | 135,0 | | | | | | 345,7 |
| | Französische Kirche (*) | 216,0 | 86,4 | | | | | | 129,6 |
| | Französische Kirche Fenster (*) | 80,4 | 32,2 | | | | | | 48,3 |
| | Nauener Tor | 460,2 | 460,2 | | | | | | |
| 4. | Ordnungsmaßnahmen | 937,3 | 937,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 4.1. | Grunderwerb | 335,3 | 335,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Mittelstraße 8 | 135,5 | 135,5 | | | | | | |
| | Gutenbergstraße 74 | 199,8 | 199,8 | | | | | | |
| 4.2 | Freilegung und Sicherungsmaßnahmen | 597,2 | 597,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Maßnahmen privater Eigentümer - 9 Fördermaßnahmen | 242,7 | 242,7 | | | | | | 0,0 |
| | Abriss Baracke Gutenbergstraße 35 a/b | 24,4 | 24,4 | | | | | | |
| | Abriss Rasthaus | 17,1 | 17,1 | | | | | | |
| | Abbruch Dach Busbahnhof | 125,8 | 125,8 | | | | | | |
| | Bassinplatz Entsiegelung | 72,1 | 72,1 | | | | | | |
| | Rückbau Bussteige | 44,8 | 44,8 | | | | | | |
| | Bassinplatz Marktbereich | 25,5 | 25,5 | | | | | | |
| | Benkertstraße 3 | 3,6 | 3,6 | | | | | | |
| | Abriss Garagen Gutenbergstraße 81 | 6,0 | 6,0 | | | | | | |
| | Gutenbergstraße 81 | 5,4 | 5,4 | | | | | | |
| | Mittelstraße 8 | 3,3 | 3,3 | | | | | | |
| 4.3 | Sonstige Ordnungsmaßnahmen | 4,9 | 4,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| | Mieterumsetzung durch private Eigentümer - 1 Fördermaßnahme | 3,3 | 3,3 | | | | | | |
| | Mieterumsetzung Charlottenstraße 86 | 1,3 | 1,3 | | | | | | |
| | Bewirtschaftungsdefizit Mittelstraße 8 | 0,3 | 0,3 | | | | | | |

| Ifd. Nr. | Maßnahmen | Gesamtkosten | GESAMT | Landes- | Progr. Soziale | Mittel d. Deutsch. | Hauptstadt- | Haushalts- | Eigenanteil |
|-------------|-----------|--------------|---------------------------|---|----------------------|--|-----------------------|-----------------------|---|
| | | Tausend EUR | D Programm Tausend EUR | programme LBD, LBS, LBL Tausend EUR | Stadt Tausend EUR | Stift. Denkmalsch. Wüstenrotstiftg Tausend EUR | mittel Tausend EUR | mittel Tausend EUR | Eigentümer an Förderung / KAG Tausend EUR |

| | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------|-----------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| 5. Öffentliche Straßen, Wege und Plätze | | 9.912,0 | 8.284,1 | 1.438,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 103,2 | 86,6 |
| Leitungsbau - 17 Fördermaßnahmen | | 1.722,9 | 1.722,9 | | | | | | |
| Pflasterarbeiten Mittelstraße | | 485,3 | 485,3 | | | | | | |
| Bassinplatz 1.u.2. BA (LBS) | | 1.498,5 | 0,0 | 1.438,1 | | | | 60,4 | |
| Bassinplatz Marktbereich 3. BA Innen | | 848,8 | 848,8 | | | | | | |
| Bassinplatz Marktbereich 3. BA Aussen | | 419,0 | 419,0 | | | | | | |
| Umgestaltung Bassinplatz 4.BA | | 918,5 | 918,5 | | | | | | |
| Bassinplatz BA 4A | | 517,5 | 517,5 | | | | | | |
| Nauener Torvorplatz | | 495,6 | 495,6 | | | | | | |
| Erneuerung Gutenbergstr. zw. F.-Ebert- u. Hebbelstr. | | 525,1 | 525,1 | | | | | | |
| Fahrbahn u. Gehweg Hebbelstraße | | 407,5 | 278,1 | | | | | 42,8 | 86,6 |
| Knotenpunkt Fr.-Ebert-/Charlottenstr. | | 105,5 | 105,5 | | | | | | |
| Gehweg Charlottenstraße zw. FES u. Am Bassin | | 135,1 | 135,1 | | | | | | |
| Gehwege Kurfürsten- und Hebbelstraße 1.-3. BA | | 289,9 | 289,9 | | | | | | |
| westlicher Gehweg Am Bassin | | 132,4 | 132,4 | | | | | | |
| nördlicher Gehweg Kurfürstenstraße | | 286,3 | 286,3 | | | | | | |
| Friedhofsvorplatz (**) | | 375,8 | 375,8 | | | | | | |
| Straße u. Wege um die Französische Kirche (**) | | 361,3 | 361,3 | | | | | | |
| Wege auf dem Bassinplatz Ost (**) | | 302,8 | 302,8 | | | | | | |
| 6. Öffentliche Grünflächen und Spielplätze | | 132,3 | 72,0 | 0,0 | 60,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Spielplatz Hebbelstraße | | 72,0 | 72,0 | | | | | | |
| Umgestaltung Bassinplatz, Sonderausst. Bühne | | 23,4 | 0,0 | | 23,4 | | | | |
| Umgest.Bassinpl., Umgest. ehem. Toilettenhaus | | 36,9 | 0,0 | | 36,9 | | | | |
| 7. Durchführungsaufgaben | | 2.598,3 | 2.598,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Durchführungsaufgaben | | 2.123,6 | 2.123,6 | | | | | | |
| Baufachl. Prüfungen | | 474,7 | 474,7 | | | | | | |
| 8. Kleinteilige Maßnahmen | | 151,3 | 55,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 95,7 |
| Maßnahmen privater Eigentümer - 8 Fördermaßnahmen | | 151,3 | 55,6 | | | | | | 95,7 |
| GESAMT | | 35.458,0 | 21.261,4 | 2.067,9 | 290,6 | 2.045,2 | 109,8 | 2.875,4 | 6.807,8 |
| 9. Finanzierung / Einnahmen | | | | | | | | | |
| Zuwendungen des Landes nach der RL zum städtebaulichen Denkmalschutz* D-Programm | | 18.172,2 | 18.172,2 | | | | | | |
| Zuwendungen des Landes nach der RL zum städtebaulichen Denkmalschutz* S-Programm | | 54,0 | 54,0 | | | | | | |
| Wiedereinstellungen Zinsbescheide | | 113,9 | 113,9 | | | | | | |
| Bewirtschaftungsüberschüsse | | 5,4 | 5,4 | | | | | | |
| Einnahmen aus dem Verk. von Broschüren | | 1,5 | 1,5 | | | | | | |
| Grundstückserlöse nach § 153 (4) BauGB | | 133,2 | 133,2 | | | | | | |
| Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB | | 2.903,1 | 2.903,1 | | | | | | |
| Zinserträge | | 2,6 | 2,6 | | | | | | |
| Zuwendungen aus Landesprogramme | | 2.067,9 | 0,0 | 2.067,9 | | | | | |
| Zuwendungen aus Programm Soziale Stadt | | 290,6 | 0,0 | | 290,6 | | | | |
| Mittel d. Dt Stiftung Denkmalschutz u. Wüstenrotstiftung | | 2.045,2 | 0,0 | | | 2.045,2 | | | |
| Hauptstadtmittel | | 109,8 | 0,0 | | | | 109,8 | | |
| Haushaltsmittel der Stadt (ohne KMA) | | 2.875,4 | 0,0 | | | | | 2.875,4 | |
| Eigenanteil Eigentümer an Förderung bzw.KAG | | 6.807,8 | 0,0 | | | | | | 6.807,8 |
| INSGESAMT | | 35.582,5 | 21.385,8 | 2.067,9 | 290,6 | 2.045,2 | 109,8 | 2.875,4 | 6.807,8 |
| davon KMA | | 3.468,6 | 2.996,9 | 413,6 | 58,1 | | | | |
| (*) bereits durchgeführte Fördermaßnahmen außerhalb des Teilaufhebungsgebietes | | | | | | | | | |
| (**) geplante Fördermaßnahmen außerhalb des Teilaufhebungsgebietes | | | | | | | | | |

234 Kosten- und Finanzierungsübersicht



235
Gesamteinnahmen ab 1991

- Zuwendungen des Landes nach der RL zum städtebaulichen Denkmalschutz: 18,2 Mio € - 51,2%
- Zuwendungen aus Landesprogrammen 2,1 Mio € - 5,8%
- Zuwendungen aus Programm Soziale Stadt: 0,3 Mio € - 0,8%
- Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB: 2,9 Mio € - 8,2% (dav. noch zu vereinnahmen: 0,9 Mio €)
- Mittel d. Dt Stiftung Denkmalschutz u. Wüstenrotstiftung: 2,0 Mio € - 5,8%
- Haushaltsmittel der Stadt (ohne KMA): 2,9 Mio € - 8,1%
- Eigenanteil Eigentümer an Förderung: 6,8 Mio € - 19,1%
- sonstige Einnahmen: 0,4 Mio € - 1,0%

9.2 Die Finanzierungsarten

Für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme Holländisches Viertel wurden neben den Aufwendungen, mit denen Privatleute die Sanierung unterstützt haben, im Zeitraum von 1991 bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme voraussichtlich 35,5 Mio. € verausgabt. Bis September 2014 standen 34,7 Mio. € zur Verfügung. Weitere 0,9 Mio. € werden durch Vereinnahmung von Ausgleichsbeträgen nach Teilaufhebung der Sanierungssatzung erwartet. Dieser Betrag wird für Maßnahmen im noch nicht abgeschlossenen Teilgebiet um die Französische Kirche eingesetzt, welches zu einem späteren Zeitpunkt aus der Satzung entlassen wird. Die Zuwendungsarten setzten sich anteilig wie im Bild 235 dargestellt zusammen.

Mehr als die Hälfte der eingesetzten Mittel bewilligte das Land Brandenburg nach der Richtlinie zum Städtebaulichen Denkmalschutz. Darüber hinaus wurden Maßnahmen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“, über das Landesbauprogramm „Städtebauliche Denkmalpflege (LBD)“ sowie das Landesbauprogramm Leerstands-beseitigung (LBL) gefördert. Alle zum Einsatz gekommenen Städtebauförderprogramme enthalten neben Mitteln des Landes Brandenburg kommunale Miteleistungsanteile. An den Zuwendungen nach der Richtlinie zum Städtebaulichen Denkmalschutz und des Programms „Soziale Stadt“ war der Bund zu 40 Prozent beteiligt.

Die einzelnen Anteile an den insgesamt in Höhe von 20,6 Mio. € ausgereichten Fördermitteln sind in der Übersicht Bild 236 dargestellt.

In den Anfangsjahren gab es einzelne Bewilligungen von Städtebaufördermitteln, die von der später gängigen Beteiligung von Bund und Land (je 40%) sowie Kommune (20%) abwichen. Zusätzlich zum Eigenanteil zur Komplementierung von Fördermitteln in Höhe von 3,5 Mio. € setzte die Landeshauptstadt Potsdam zur Ausfinanzierung kommunaler Bauvorhaben 2,9 Mio. € Haushaltsmittel ein.

Für die Instandsetzung von Gebäuden mit besonderem denkmalpflegerischem Wert stellten die Deutsche Stiftung Denkmalschutz sowie die Wüstenrotstiftung mehrfach Mittel zur Verfügung. So wurden durch die Wüstenrotstiftung 0,8 Mio. € für die Instandsetzung des Museumshauses in der Mittelstraße 8 und 1,3 Mio. € durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz für die Baumaßnahme Nauener Tor beigesteuert. Zusammen mit Förder- und Haushaltsmitteln der Stadt wurde dadurch die umfassende Sanierung des stadtbildprägenden Gebäudes erst möglich.

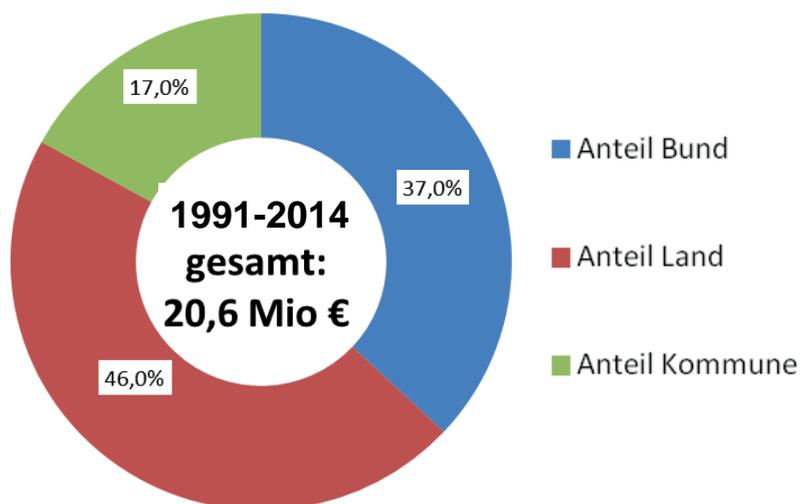
Gerade bei größeren Bauvorhaben kamen mehrere Förderprogramme gleichzeitig zum Einsatz. Dies trifft unter anderem auch auf die Neugestaltung des Bassinplatzes zu, dessen einzelne Bauabschnitte auf Basis eines Fördermixes finanziert wurden.

Die vor Aufhebung der Sanierungssatzung von ca. 65 Prozent⁵³ der Eigentümer auf freiwilliger Basis entrichteten Ausgleichsbeträge dienten zunehmend als wichtige Finanzierungsquelle für die Realisierung von Bauvorhaben. Gerade in den letzten sechs Jahren vor der Teilaufhebung wurde rege von der Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung Gebrauch gemacht. Insgesamt wurden bis September 2014 Ausgleichsbeträge in Höhe von 2,0 Mio. € vereinnahmt.

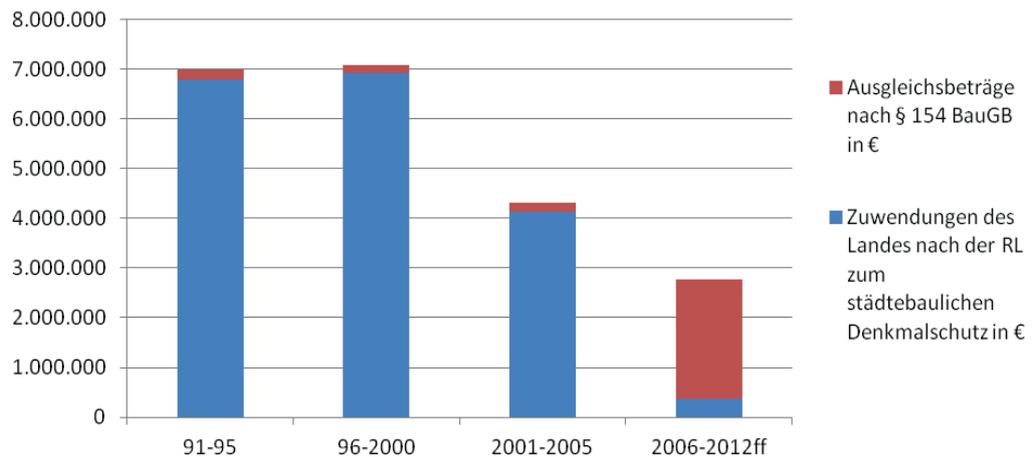
Da ab 2009 Fördermittel nicht mehr zur Verfügung standen, konnten durch die vorzeitige Vereinnahmung von Ausgleichsbeträgen die Voraussetzungen für die Durchführung einiger Einzelvorhaben geschaffen werden, so unter anderem für das Bauvorhaben Hebbelstraße (vergl. Bild 237, S.106).

Neben der Entrichtung von Ausgleichsbeträgen beruht der finanzielle Beitrag der Eigentümer zum erfolgreichen Abschluss der Gesamtmaßnahme Holländisches Viertel auf erheblichen eigenen Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Sanierung der Bausubstanz zu erbringen waren. Die Eigenfinanzierungsanteile von privaten Investoren für die Inanspruchnahme von Fördermitteln beliefen sich auf 6,8 Millionen Euro.

Für ausschließlich privat finanzierte Maßnahmen 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. Überschlüssig ist jedoch davon auszugehen, dass von den Eigentümern zusätzlich zu den dargestellten Eigenanteilen zur Förderung rund 60 Mio. € für die Modernisierung und Instandsetzung der privaten Gebäude bereitgestellt wurden.



236
Anteil Bund, Land und Kommune
an eingesetzten Städtebaufördermitteln



237
Zuwendungen nach der Richtlinie zum Städtebaulichen Denkmalschutz und Ausgleichsbeträge

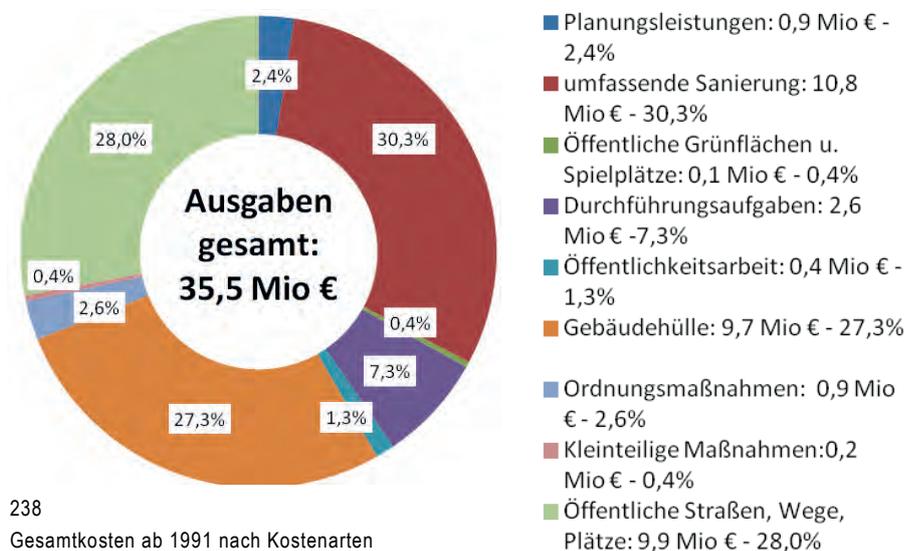
Somit bewirkte jeder Euro, der über öffentliche Förderung zur Verfügung stand, den Einsatz von mehr als drei Euro aus privater Hand. Hiervon sind nicht nur die Objekte ohne Förderung betroffen, sondern auch die Kosten für den Innenausbau der vielen Häuser, bei denen die Sanierung der Außenfassade gefördert wurde.

Hierin enthalten sind die Straßenbaumaßnahmen Friedhofsvorplatz, Straßen und Wege um die Französische Kirche und die Wege auf dem Bassinplatz Ost, die noch nicht durchgeführt wurden.

9.3 Die Kosten der Sanierung

Die im Zeitraum 1991 bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme voraussichtlich eingesetzten Einnahmen in Höhe von 35,5 Mio. € werden anteilig wie im Bild 238 dargestellt verwendet.

Der Hauptanteil an den Gesamtkosten fiel für die Sanierung der Gebäude an, nur halb so viel für die Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen. Für die öffentlichen Mittel sowie die Ausgleichsbeträge und sonstigen Einnahmen, die wie Fördermittel einzusetzen waren, erfolgte die Verausgabung nach Fördergegenständen gemäß folgender Übersicht (Bild 239):



238
Gesamtkosten ab 1991 nach Kostenarten

**Städtebaufördermitteleinsatz nach Fördergegenständen
1991 bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme**

| <u>Fördergegenstände im Rahmen der Städtebauförderung</u> | <u>Fördermittel in T€</u> |
|--|---------------------------|
| (in der Reihenfolge der Förderrichtlinie 1999) | |
| städtebauliche Untersuchungen / Planungen | 852,4 |
| Bürgerbeteiligungen / Öffentlichkeitsarbeit | 448,1 |
| Durchführungsaufgaben im Auftrag der Gemeinde | 2.123,6 |
| baufachliche Prüfung von Fördervorhaben | 474,7 |
| umfassende Sanierung von Gebäuden | 4.164,6 |
| Instandsetzung von Gebäudehüllen | 4.709,3 |
| Ordnungsmaßnahmen (z.B. Abbrüche und Sicherung) | 937,3 |
| Erneuerung von öffentlichen Straßen, Wege und Plätzen | 9.722,2 |
| öffentliche Grünflächen und Spielplätze | 132,3 |
| kleinteilige Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes | 55,6 |
| gesamt | 23.620,1 |
| davon finanziert aus Zuwendungen: | |
| Programm zum städtebaulichen Denkmalschutz | 18.226,2 |
| Programme des Landes Brandenburg (LBD u. LBL) | 2.067,9 |
| Programm Soziale Stadt | 290,7 |
| sonstige wie Fördermittel einzusetzende Einnahmen | 3.035,3 |



Im Gegensatz zur Gesamtbetrachtung stehen hier die geförderten Kosten für die Erneuerung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen an erster Stelle. Während die Förderung der umfassenden Sanierung, der Instandsetzung von Gebäudehüllen sowie kleinteiliger Maßnahmen in der Regel einzelnen privaten Häusern zu Gute kam, deren Eigentümer einen Eigenanteil an den Kosten zu tragen hatten, erfolgte die Finanzierung der anderen Fördergegenstände zu 100 Prozent aus öffentlichen Mitteln. Der Anteil an eingesetzten Städtebaufördermitteln ist dementsprechend insbesondere bei kostenintensiven Straßenbaumaßnahmen sehr hoch.



Erneuerung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (9.722,2 T€)

Die mit Abstand höchsten Kosten, die aus öffentlichen Mitteln finanziert wurden, entstanden bei der Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen. Die förderfähigen Kosten werden bei diesem Fördergegenstand zu 100 Prozent erstattet. Im Rahmen der bau fachlichen Prüfungen, die auf der Grundlage eines vorgegebenen Baukostenkatalogs vorgenommen wurden, war insbesondere auf die Einhaltung der Förderhöchstgrenzen pro Quadratmeter zu achten. Durch viele Anforderungen der am Planungsverfahren zu beteiligenden Träger war die Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens oftmals sehr schwierig. Die Abstimmungen vor Baubeginn sind zunehmend aufwendiger geworden.



Wenn rückblickend festgestellt wird, dass mit den ersten der 32 Einzelmaßnahmen 1991 begonnen wurde, so dass 1992 nach bauvorbereitenden Leitungsumverlegungen bereits die Pflasterarbeiten in der Mittelstraße durchgeführt werden konnten, scheint es in den Anfangsjahren diesbezüglich einfacher gewesen zu sein. Letztendlich können sich die Ergebnisse, die mit den eingesetzten Mitteln erzielt wurden, sehen lassen, da alle Gehwege und Straßen mit Beendigung der Gesamtmaßnahme in einem qualitativ gutem Zustand sind. Besonders hervorzuhebende Einzelvorhaben dieses Fördergegenstandes sind der Bassinplatz sowie der Vorplatz zum Nauener Tor.

- 240
- 241
- 242
- Baulücke auf den drei Grundstücken
- Gutenbergstraße 74/75 und Benkertstraße 13
- 1991
- 1992
- 2012

Instandsetzung von Gebäudehüllen (4.709,3 T€)

Die Gebäudehüllen, das heißt Dach, Fenster, Fassade und zum Teil die Außenanlagen konnten im Rahmen des Programms zum städtebaulichen Denkmalschutz ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen zu 40 Prozent, bei kommunalen Gebäuden ohne kommerzielle Nutzung sogar bis zu 100 Prozent der anrechenbaren Kosten gefördert werden. Die Eigentümer machten von dieser Möglichkeit rege Gebrauch. Rund jede vierte sanierte Außenfassade im Holländischen Viertel wurde somit teilweise aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Kommune finanziert. Neben vielen privaten Häusern betrifft das auch das stadtbildprägende Gebäude der Großen Stadtschule, das Nauener Tor, die Katholische Kirche Peter und Paul sowie die Französische Kirche.

Das formelle Prozedere ist analog zur umfassenden Förderung, jedoch unter Verzicht auf eine Kosten- und Ertragsberechnung. Die Effekte im Rahmen der Gesamtmaßnahme erscheinen auf den ersten Blick schwerwiegender, da das äußere Erscheinungsbild des Gebietes in größerem Umfang verbessert wurde. Dennoch gelang es, mit den umfassenden Förderungen einige besonders aufwendige Sanierungsfälle zu lösen und gerade in den Anfangsjahren durch die Mietpreis- und Belegungsbindungen zur sozialen Durchmischung des Gebietes beizutragen. Somit haben sich beide Fördergegenstände positiv ergänzt.



243
244
Hebelstraße 51
1990
2000



245
 Haus Am Bassin 1
 2012

Umfassende Sanierung von Gebäuden (4.164,6 T€)

Von 17 diesem Fördergegenstand zuzuordnenden Maßnahmen erfolgte in zehn Fällen die Förderung über das Programm zum Städtebaulichen Denkmalschutz. Die anderen umfassend sanierten Gebäude wurden mit Mitteln der Landesprogramme, des Programms Soziale Stadt sowie über Stiftungen finanziert.

Ausgangspunkt für die Entscheidung zu einer umfassenden Förderung war eine Kosten- und Ertragsberechnung. Diese betrachtet insbesondere, wie hoch die Mieten bei den zu erwartenden Kosten sein müssten, um das erforderliche Fremdkapital zu bedienen. Sind diese nicht erzielbar, gibt es einen unrentierlichen Anteil. Die Deckungslücke wird durch Fördermittel ausgeglichen. Der Eigentümer verpflichtet sich im Gegenzug zu Mietpreis- und Belegungsbindungen, deren Einhaltung vom Wohnungsamt kontrolliert wird.

Vor Beginn der Baumaßnahme wird auf Grundlage der baufachlichen Prüfung die Einzelbestätigung beantragt und mit dem Fördermittelempfänger ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag abgeschlossen. Die Auszahlung der Mittel erfolgt zunächst nach Baufortschritt auf der Grundlage der Baukontrollen, ein Restbetrag nach bestätigter Schlussrechnungsprüfung.

Die einzugehenden Mietpreisbindungen mit Anfangsmieten von 3,83 €/m², die in den ersten zehn Jahren maximal auf 5,06 €/m² gesteigert werden durften, wirkten zum Teil für manche Eigentümer abschreckend. Es war aber auch so, dass die umfassende Förderung nur in Ausnahmefällen zum Einsatz gebracht werden konnte, da hier der Zuschuss mit durchschnittlich rund 300.000 € pro Förderobjekt im Gegensatz zu anderen Fördergegenständen überproportional hoch war.



246
Haus Am Bassin 1
1995

Durchführungsaufgaben im Auftrag der Gemeinde (2.123,6 T€)

Diese Position beinhaltet die Kosten für die komplexen Steuerungsaufgaben des treuhänderisch tätigen Sanierungsträgers. Die Einhaltung des für das Programm zum städtebaulichen Denkmalschutz vorgegebenen Budgets wurde von 1991 bis 1999 bei der jährlichen Verwendungsnachweisprüfung durch das Landesamt für Bauen und Verkehr überwacht, danach wurden jeweils fünf Haushaltsjahre zusammengefasst und in die Betrachtung einbezogen. Für die Steuerungsaufgaben betrug die Basis je nach Einzelbestätigung maximal 8-10 Prozent der eingesetzten Fördermittel. Im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfungen wurde die Einhaltung des Budgets bestätigt.

Ordnungsmaßnahmen (937,3 T€)

Von 24 durchgeführten Einzelmaßnahmen, betrafen 19 Freilegungs- und Sicherungsmaßnahmen, bei je zwei Maßnahmen handelt es sich um Grunderwerb sowie Mieterumsetzungen und in einem Fall wurde ein zeitweilig aufgetretenes Bewirtschaftungsdefizit gefördert. Die Einzelvorhaben wurden in der Regel zu 100 Prozent und damit ohne Eigenanteil bezuschusst. Abweichend hiervon waren bei Mieterumsetzungen die förderfähigen Höchstbeträge durch Pauschalen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße festgeschrieben. Mehrere Abbruchmaßnahmen erfolgten als Ordnungsmaßnahmen im Vorfeld der Bauarbeiten Bassinplatz. So wurden das Busbahnhofsdach abgebrochen, Bussteige zurückgebaut, Entsiegelungen vorgenommen und eine Baracke abgerissen.

Insgesamt wurden mit zehn privaten Eigentümern Ordnungsmaßnahmeverträge abgeschlossen. Diese hatten insbesondere den Abbruch von kleinen Nebengebäuden zum Inhalt. In zwei Fällen gab es für von Sanierungsmaßnahmen betroffene Mieter Umzugskostenzuschüsse. Durch den geförderten Grunderwerb Mittelstraße 8 gelang es, die Grundlage für das Museumsprojekt zu schaffen, wobei ein während der Bauphase aufgetretenes geringfügiges Bewirtschaftungsdefizit ebenfalls aus Fördermitteln finanziert wurde. Der Ankauf des Grundstücks Gutenbergstraße 74 erfolgte aus städtebaulichen Gründen. Inzwischen wurde es wieder veräußert und der Erlös der Gesamtmaßnahme zugeführt.

Städtebauliche Untersuchungen und Planungen (852,4 T€)

Insgesamt wurden nach diesem Fördergegenstand im Verlauf von 21 Jahren 62 Einzelvorhaben bearbeitet. Die beginnend mit den vorbereitenden Untersuchungen notwendigen städtebaulichen Konzepte waren im Durchführungszeitraum durch vielfältige Anforderungen kontinuierlich zu ergänzen bzw. den sich ändernden Bedingungen anzupassen. Beispiele hierfür sind die erforderlich gewordene Überarbeitung von Blockkonzepten sowie die Fortschreibung der Sanierungsziele.

Baufachliche Prüfungen von Fördervorhaben (474,7 T€)

Für die baufachliche Prüfungen wurden nach der Richtlinie vorhabenbezogene Kosten in Höhe von 4,5 Prozent der abgerechneten Fördersumme anerkannt. Die Leistung beinhaltet die baufachliche Prüfung, in der Regel drei Baukontrollen pro Bauvorhaben sowie die Schlussrechnungsprüfung. Auf der Grundlage des nach der Schlussrechnungsprüfung bestätigten Förderbetrages erfolgte die Berechnung der Höhe. Vorangegangen war ein oft mühevoller Prozess bis vollständige prüffähige Unterlagen mit sämtlichen Zahlungsnachweisen, Abnahmen und Genehmigungen vorlagen.

Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (448,1 T€)

1,3 Prozent der insgesamt verfügbaren Mittel wurden für Bürgerbeteiligungen und die Öffentlichkeitsarbeit eingesetzt. Der Anteil an den Zuwendungen des Programms zum Städtebaulichen Denkmalschutz betrug knapp unter 2%. Der durch die Förderrichtlinie vorgegebene maximale Rahmen von 3% auf Basis der eingesetzten Fördermittel wurde damit nicht voll ausgeschöpft. Dennoch wurde eine kontinuierliche Arbeit geleistet. Lag der Schwerpunkt der Anfangsjahre, bedingt durch die anstehenden umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, in der Mieterberatung, stand in den letzten Jahren die Information der Eigentümer zur Möglichkeit der vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen im Vordergrund. Die erreichten Ergebnisse wurden in mehreren Ausstellungen, im Rahmen von Gebietsführungen, baubegleitenden Filmdokumentationen, in Broschüren sowie im jährlich herausgegebenen thematischen Kalender öffentlichkeitswirksam vorgestellt.

Öffentliche Grünflächen und Spielplätze (132,3 T€)

Da die Erneuerung von öffentlichen Grünflächen zum Teil Bestandteil der Gestaltung von Plätzen bzw. der Erneuerung von Straßen, wie der Hebbelstraße war, beschränkte sich die Förderung innerhalb dieses Fördergegenstandes auf den in der Leiblstraße befindlichen Spielplatz. Hier konnte bei der Beantragung der Einzelbestätigung nachgewiesen werden, dass dieser, obwohl er sich außerhalb des Holländischen Viertel befindet, auch für die Kinder des Sanierungsgebietes zur Verfügung steht. Durch fehlende verfügbare andere Flächen und die vorhandene Randlage zum Gebiet wurde der Argumentation beim Landesamt für Bauen und Verkehr gefolgt und eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Zusätzlich wurden über das Programm Soziale Stadt für die auf dem Bassinplatz befindliche Aktionsfläche die Sonderausstattung der Bühne sowie die Umgestaltung des ehemaligen historischen Toilettenhauses, das jetzt zur Aufbewahrung von Ausrüstungsgegenständen für die Platzbetreuung dient, gefördert.

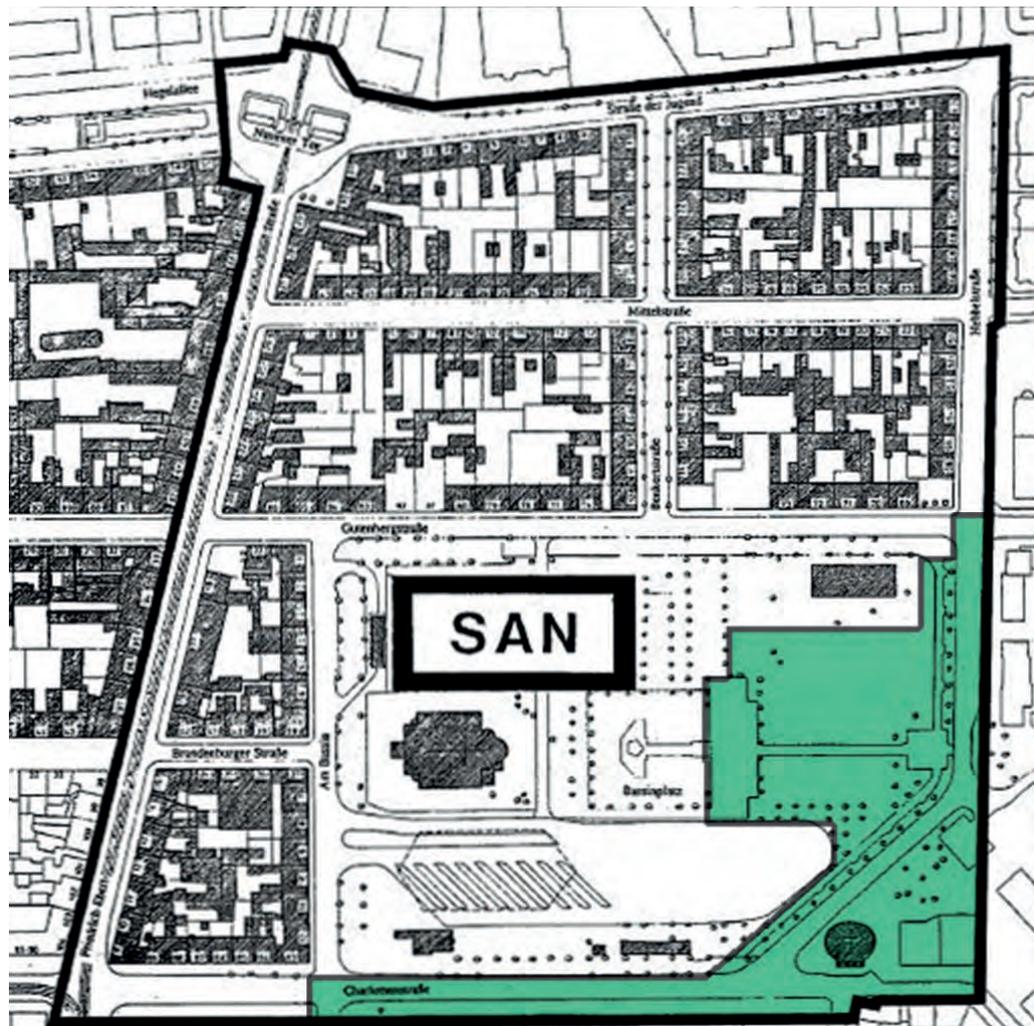




Kleinteilige Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes (55,6 T€)

248
Planung Bassinplatz
1995

Zur Verbesserung des Ortsbildes durch kleinteilige Maßnahmen konnte ein Zuschuss von 40 Prozent und maximal 7.669,38 € pro Grundstück eingesetzt werden. Die Kommune hatte laut Vorgabe des Landes zu diesem Fördergegenstand eigene Festlegungen zu Förderkonditionen vorzunehmen, wozu eine gemeindliche Richtlinie erlassen wurde. Diese wurde letztmalig 2004 überarbeitet und galt für alle Sanierungsgebiete der Stadt Potsdam. Für das Holländische Viertel fand sie in acht Einzelfällen Anwendung. Dazu wurden mit den privaten Bauherren nach Prüfung der Antragsunterlagen Fördervereinbarungen abgeschlossen. Gefördert wurden u.a. die farbliche Behandlung von Fassadenelementen, die Überarbeitung von Fensterklappäden und die Instandsetzung von Balkonen.



10 Teilaufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, Sicherung der Sanierungsziele, Ausblick

10.1 Die Teilaufhebung des Sanierungsgebietes Holländisches Viertel

Die Sanierungssatzung ist nach erfolgreicher Durchführung nach §162 BauGB 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 2014 für das Holländische Viertel erfolgen. Dann werden in den Grundbüchern dieses Teils die Sanierungsvermerke 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 um die Französische Kirche und im Bereich des Ehrenfriedhofes eingesetzt werden.

10.2 Die Sicherung der erzielten Ergebnisse für den Bereich der Teilaufhebung

Der überwiegende Teil der erreichten Sanierungsziele behält dauerhaft Bestand. Das betrifft insbesondere die nachhaltige bauliche Erneuerung des Gebietes. Bis auf zwei Baulücken sind die Blockfronten wieder geschlossen. Das Ensemble als solches ist wieder erlebbar. Auch die neu angelegten, wesentlich verbesserten privaten Freiflächen werden keinem Veränderungsdruck unterliegen. Das betrifft natürlich auch die neu hergestellten öffentlichen Spielplätze, Grünanlagen, Straßen und Stadtplätze, die aufgrund der Fördermittelverwendung zudem einer festgelegten Zweckbindung unterliegen. Ebenso bleiben die verkehrlichen Maßnahmen zur Bündelung des Durchgangsverkehrs in der Kurfürstenstraße und zur Verkehrsberuhigung des Viertels dauerhaft bestehen.

Soweit wie möglich sind die Sanierungsziele planungsrechtlich über die in Kraft gesetzten Bebauungspläne abgesichert. Priorität hat die Sicherung der vorhandenen Nutzungsmischung, die das Holländische Viertel zu einem einzigartigen Standort in der Stadt macht. Dem Wohnen kommt hier für die lebendige und vielfältige Innenstadt Potsdams eine besondere Bedeutung zu und es ist in seinem jetzigen Anteil zu sichern und darüber hinaus zu stärken. Für die Stabilisierung des gewerblichen Bereichs wird die Fortführung des Geschäftsstraßen-Managements als besondere Sicherung empfohlen. Die Großveranstaltungen sollten sich auf die Identität stiftenden Stadtfeste wie das über viele Jahre organisierte Tulpenfest oder den Töpfermarkt konzentrieren. Die Verträglichkeit von Wohnen, Gewerbe und touristischer Nutzung ist zu wahren.



250
Fenster in der Mittelstraße
2008



10.3 Der Ausblick

251
Luftbild Bassinplatz
Mai 2012

Am Ende der Sanierung des größten Teils des Holländischen Viertels lässt sich feststellen, dass das bauliche Ergebnis den Sanierungszielen und den Zielen der Denkmalpflege entspricht und in einigen Restaurierungsergebnissen sogar weit über das zu erwartende Maß hinausgegangen ist - besonders, wenn man auf die ruinöse Situation am Anfang der 1990er-Jahre zurückschaut. Dies ist dem besonderen Einsatz der Fördermittel und vielen einfühlsamen finanzkräftigen Bauherren zu danken. Das Gebiet ist wieder als Ensemble der barocken Baukunst erlebbar. Spätere Veränderungen wurden bei den neueren Sanierungen nicht entfernt, und so bleibt die Geschichte des Viertels bewahrt. Das Wohnen konnte den Sanierungszielen entsprechend wieder gefestigt werden. Fast jedes Grundstück trägt damit - bei aller Veränderung der Wohnansprüche - seine authentische Funktion durch die Jahrhunderte fort. Gleichzeitig ist die erhoffte Mischung entstanden, die ein solches Gebiet vor einer monostrukturellen Nutzung schützt. Im Holländischen Viertel wohnt ein repräsentativer Querschnitt der Potsdamer Bevölkerung.

Das Viertel ist wieder ein Anziehungspunkt der Landeshauptstadt „mit besonderer touristischer Bedeutung“, wie es die Sanierungsziele formulieren. Es ist der Spagat gelungen, das statische Element der denkmalgeschützten Bausubstanz für die dynamischen neuen Nutzungen zu ertüchtigen.

Diese Ergebnisse wurden mit einer überproportionalen Aufmerksamkeit der Stadt und des treuhänderischen Sanierungsträger erreicht. Das Ergebnis darf 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. Bei diesem kleinen Gebiet muss bei ersten Anzeichen von Veränderungen eine Gegensteuerung einsetzen. Die Gefahr von Veränderungen durch neue energetische Sanierungen scheint nicht groß. Sie sollte aber trotzdem beachtet werden. Die Möglichkeiten der energetischen Sanierung sind vielfältig ohne

Beeinträchtigung der Bausubstanz umsetzbar. Zugleich erfüllen die im Bereich der Denkmalpflege verwendeten Dämmstoffe ökologische Vorgaben zum Stoffkreislauf.

Antworten auf zukünftige Probleme können hier nicht gegeben werden. Aber die Sanierung der letzten 20 Jahre kann nur von Dauer sein, wenn nicht nur der 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 formulieren.

Wer heute durch das Viertel flaniert und sich an den sanierten Gebäuden erfreut, kann leicht auf den Gedanken kommen, es wäre immer so gewesen. Und das bezieht sich nicht nur auf die Häuser, sondern auch auf den öffentlichen Raum, wie er heute als völlig selbstverständlicher Platz am Nauener Tor oder als grüner Bassinplatz zwischen den Kirchen liegt. Dieses Ergebnis wäre ohne die Sanierungssatzung nicht möglich gewesen. Man sieht es den Gebäuden nicht an, wie viele davon nur mit der öffentlichen Förderung wieder hergestellt werden konnten.

Darauf hinzuweisen ist noch einmal wichtig, 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 in erheblichem Umfang zugunsten einer dominierenden Gewerbestruktur verdrängt worden. Aber selbst diese Gewerbestruktur war in den 1990er-Jahren noch nicht für das Gebiet zu mobilisieren.

Dieses Jahrzehnt hätte das Viertel ohne klare Ziele und die intensive Sicherung des Bestandes sowie die gezielte Erneuerung erster Häuser nicht mehr überstanden. Es wäre physisch verloren gegangen. Wenige kennen diese Zusammenhänge – vor allem auch die meisten heutigen Bewohner nicht, da sie zu einem großen Teil neu zugezogen sind. Genau dieses Ergebnis aber sollte die Stadterneuerung haben. Am Ende sollte ein selbstverständlicher Stadtteil wieder leben, der seine Gebrauchsspuren durch die Sanierung nicht verloren hat.



252
Eckhaus Benkertstraße 20
1991

253
Antik-Markt
vor dem Eckhaus Benkertstraße 20
2008

Daten der förmlichen Verfahrensschritte

Sanierungssatzung

12.09.1990 Beschluss zur vorbereitenden
Untersuchung nach §141 BauGB

04.03.1992 Satzungsbeschluss
gemäß §142 BauGB

07.07.1992 Rechtskraft der Satzung durch
Bekanntmachung gemäß §143 BauGB

23.10.1995, 19.02.1996, 04.03.1996,
19.03.1996 und 22.04.1996
Bürgerversammlungen zur Konkretisierung
der Sanierungsziele für die Blöcke 7, 8, 10
und 11 des Holländischen Viertels

23.10.1996 bis 23.11.1996
öffentliche Auslegung der Konkretisierung der
Sanierungsziele für die Blöcke 7, 8, 10 und
11 des Holländischen Viertels

29.01.1997 Zustimmung der Stadtverordne-
tenversammlung zur Konkretisierung der
Sanierungsziele für die Blöcke 7, 8, 10 und
11 des Holländischen Viertels

10.04.2000 Beschluss der Stadtverordneten-
versammlung „Gestaltungskonzept Guten-
bergstraße Holländisches Viertel in Potsdam“

01.07.2004 Bekanntmachung des Beschlus-
ses „Gestaltungskonzept Gutenbergstraße
Holländisches Viertel in Potsdam“

Sozialplanrichtlinie

01.04.1998 Beschluss der Stadtverordneten-
versammlung „Beschluss der Richtlinie zur
Durchführung von Sozialplanverfahren in den
Sanierungsgebieten und im Entwicklungsbe-
reich Block 27 in der Stadt Potsdam
(SozplRI)“

Neuer Beschluss im Amtsblatt 15
vom 09.08.2004

Bebauungspläne im Sanierungsgebiet

Bebauungsplan SAN-P 05 „Brandenburger Straße“

03.05.1995 Aufstellungsbeschluss

27.05.1995 bis 08.07.1995
1. Trägerbeteiligung

17.08.1995 Bekanntmachung des
Aufstellungsbeschlusses

04.09.-15.09.1995 frühzeitige
Bürgerbeteiligung

28.09.1998 2. Trägerbeteiligung

02.11.1998 bis 02.12.1998
1. öffentliche Auslegung

10.04.2002 Satzungsbeschluss

28.10.2003 3. Trägerbeteiligung

10.11.2003 bis 12.12.2003
2. öffentliche Auslegung

05.05.2004 2. Satzungsbeschluss

14.09.2005 4. Trägerbeteiligung

04.10.2005 bis 04.11.2005
3. öffentliche Auslegung

01.03.2006
Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB

30.03.2006 Rechtskraft durch
Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB

Bebauungsplan SAN-P 06 „Holländisches Viertel“

03.05.1995 Aufstellungsbeschluss

17.08.1995 Bekanntmachung des
Aufstellungsbeschlusses

04.09.-18.09.1995
frühzeitige Bürgerbeteiligung

30.07.1998 Trägerbeteiligung

02.11.1998 bis 02.12.1998
öffentliche Auslegung

05.04.2000 Satzungsbeschluss
gem. §10 (1) BauGB

03.08.2000 Rechtskraft durch
Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB

**Bebauungsplan SAN-P 06/1
„Block 10“**

06.03.2002 Aufstellungsbeschluss

04.04.2002 Bekanntmachung des
Aufstellungsbeschlusses

15.-26.04.2002 frühzeitige Bürgerbeteiligung

14.05.2002 Trägerbeteiligung

08.11.2004 bis 10.12.2004
öffentliche Auslegung

01.03.2006 Satzungsbeschluss
gem. §10 (1) BauGB

30.03.2006 Rechtskraft durch
Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB

**Bebauungsplan SAN-P 12
„Blöcke 17 Nord und 23 Süd“**

02.05.2007 Aufstellungsbeschluss

31.5.2007 Bekanntmachung des
Aufstellungsbeschlusses

26.08.2010 Bekanntmachung der frühzeitigen
Bürgerbeteiligung

06.09.-08.10.2010 frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit, Trägerbeteiligung

07.11.2011 bis 09.12.2011
öffentliche Auslegung

06.06.2012 Satzungsbeschluss
gem. §10 (1) BauGB

19.07.2012 Rechtskraft durch
Bekanntmachung gem. §10 (3) BauGB

Anmerkungen zum Text

- 1) Das betrifft die Häuser Gutenbergstr.69, 70, 74, 75, 82 sowie Hebbelstr. 57 und Benkertstr. 13 und ein gründerzeitliches Gebäude an der Französischen Kirche.
- 2) Wendland, Zur Rekonstruktion ...,
- 3) Preißler, Vor dem Zusammenbruch ..., S.IX
- 4) Manger, Baugeschichte, Bd.1, S.19
- 5) Vergleiche Hoffmann, Hinweise, S.1
- 6) Mielke, Das Holländische Viertel ..., S.59
- 7) Manger, Baugeschichte, Bd.1, S.10
- 8) Mielke, Das Holländische Viertel, S.61
- 9) Wendland, Die Fortentwicklung ..., S.22ff
- 10) Wipprecht, Denkmalschutz und Denkmalpflege ..., S.39
- 11) Neuperdt, Denkmalpflegerische Zielstellung
- 12) Bebauungskonzeption, Oktober 1987, Potsdam Holländisches Viertel, Büro beim Stadtarchitekten
- 13) Tiede, Was aus dem Holländischen Viertel werden sollte, Der Arbeitstitel in der damaligen Stadtverwaltung bezeichnete das Projekt als „Valuta-Hotel“
- 14) Bericht des Stadtrates für Bauen und Wohnen vom 15.2.1993 in der Stadtverordnetenversammlung
- 15) Preißler, Stadterneuerung nach der Wende, S.37ff
- 16) Metzner, Ein Holländerhaus ..., S.8
- 17) Baulückenkatalog vom 26.2.1991, erarbeitet durch die Sanierungsverwaltungsstelle der Stadt Potsdam, Archiv Sanierungsträger Potsdam
- 18) Mörsch, Erinnerung ..., S.224
- 19) Kalesse, Andreas: Rahmenzielsetzung für die Sanierungsgebiete 1 und 2 in der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Dokument des Amtes für Denkmalpflege, Potsdam vom 5.11.1991
- 20) Im Einzelnen sind folgende Gutachten in den Bericht der vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen:
 - o Erneuerungsbedarf, Verfasser: Jochen Mindak/ Michael Neumann
 - o Sozialstudie mit Befragung, Verfasser: Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung GmbH ASUM, bearbeitet von Scarlett Büssow
 - o Gewerbestudie mit Befragung, Verfasser: Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung GmbH ASUM, bearbeitet von Werner Oehlert
 - o Bauhistorische Untersuchung, Verfasser: Theo Elsing
 - o Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Ämter zur Sanierung des Holländischen Viertels
- 21) Kohlbrenner, Wurzeln der behutsamen Stadterneuerung, S.14
- 22) Gestaltungskonzept Gutenbergstraße, Holländisches Viertel in Potsdam, Architekturbüro Kühn von Kähne und Lange, 2000
- 23) Die Formulierung dieses Abschnittes hält sich weitgehend an den Wortlaut des Berichtes zur vorbereitenden Untersuchung für das Holländische Viertel in Potsdam, bestätigt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 4.3.1992
- 24) Amtsblatt der Stadt Potsdam vom 21.9.1995
- 25) TOPOS Stadtforschung, Sozialstudie Sanierungsgebiete Innenstadt und Holländisches Viertel im Auftrag des Sanierungsträgers Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, 1997
- 26) Beschluss zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten und im Entwicklungsbereich Block 27 in der Stadt Potsdam, Sozialplanrichtlinie (SozPIRI) in Amtsblatt 15/2004, S.4
- 27) 2. Gesetz über den Vorrang für Investitionen ...
- 28) Ergänzende Angaben siehe in Soziale Stadt, ... Abschlussbericht 2009, S.33
- 29) Genau 64,97% der Eigentümer zum Stichtag 31.8.2014
- 30) Soziale Stadt, ... Abschlussbericht 2009, S.28
- 31) Drucksache der Stadtverordnetenversammlung 00/1915/1 vom 6.12.2000
- 32) Nach dem Jahresbericht des Fördervereins zur Pflege niederländischer Kultur in Potsdam e.V. 1993
- 33) Vergl. Potsdamer Neueste Nachrichten vom 07.07.1995, „Museumsstandort für die nächsten 100 Jahre – die Garde-Ulanenkaserne“
- 34) Vergl. Potsdamer Neueste Nachrichten vom 26.09.2012, „Benkertstraße 3 wird verkauft“
- 35) Der Gestaltungsrat der Stadt Potsdam ist ein Gremium aus namhaften Experten, das seit dem 4.11.2010 die Landeshauptstadt Potsdam und die Bauherren zu Fragen der Baukultur berät.
- 36) Schuke, Matthias, 1994, zitiert nach: Sanierungsträger, Schritte der Erneuerung – Die Projekte, S.8
- 37) Vergl. Potsdamer Neueste Nachrichten v. 17.05.2005: „Ladenpassage oder Klub mit Kino?“
- 38) Borgelt, Christiane und Regina Jost, Entwicklungskonzept für den Block 23 in Potsdam, im Auftrag des Sanierungsträgers Potsdam, August 1997
- 39) Drucksache 05/SVV/0632 Antrag in der Stadtverordnetenversammlung am 31.08.2005, Drucksache 07/SVV/0441 Anfrage in der Stadtverordnetenversammlung am 06.06.2007
- 40) Drucksache Nr.1209 (1993) der Stadtverordnetenversammlung Potsdam
- 41) Drucksache Nr.1323 (1993) der Stadtverordnetenversammlung Potsdam
- 42) Ergänzende Angaben siehe in Soziale Stadt, ... Abschlussbericht 2009, S.33
- 43) Hoffmann-Leichter, Verkehrliche Untersuchung ...
- 44) Vergl. Potsdamer Argus Auge, ... Nr.18 vom Februar 1993, S.26
- 45) Das Land Brandenburg fördert mit Unterstützung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) Maßnahmen zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Grundlage für dieses Förderprogramm ist

die Richtlinie zur nachhaltigen Stadtentwicklung (NSER) - Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg vom 14.6.2010. Der Ansatz ist im integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) in den Grundzügen entwickelt und im programmbezogenen Handlungskonzept verdeutlicht.

- 46) Vergl. Statistischer Jahresbericht 2000, Hrg.: Landeshauptstadt Potsdam, S.164
- 47) Zählung der Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadterneuerung
- 48) Foljanti, Kappus, Pfeiffer, Oelkers, Touristification
- 49) Brandenburgisches Ladenöffnungsgesetz (BbgLÖG) vom 27.11.2006 (GVBl.I/06, [Nr. 15], S.158), geändert durch Gesetz vom 20.12.2010 (GVBl.I/10, [Nr. 46])
- 50) Genau 64,97% der Eigentümer zum Stichtag 31.8.2014

Zitate aus Veröffentlichungen der Sanierungsträger Potsdam GmbH sind nicht besonders hervorgehoben.

Bildnachweis

1. Luftbild vom Holländischen Viertel (Block 7). W. Willi Engel 1991, Archiv Jochen Mindak.
2. Modell Holländisches Viertel (Modellbauer Janusz Kruszewski, Potsdam). Foto Sanierungsträger Potsdam.
3. Plan zur Bauordnung 1926 mit „Rauch und Rußzone“ (schwarz umrandet), Stadtarchiv, bearbeitet.
4. 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, bearbeitet.
5. Karte Erneuerungsbedarf. In: Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH (Hg.): Bericht zur vorbereitenden Untersuchung für das Holländische Viertel in Potsdam, 1992, S.23
6. Gebiet der Welterbeliste. In: Landeshauptstadt Potsdam Bereich Untere Denkmalschutzbehörde (Hg.): Potsdam. Seite 18, bearbeitet.
7. Ansicht, Schnitt und Grundriss des Hauses Mittelstraße 43 (Aufmaß Porkal, Böttcher, Belz 1950). In Mielke, Friedrich: „Das Bürgerhaus in Potsdam“ 1972, S.302.
8. Mittelstraße 32-36. Nordseite der Straße mit Blick in Richtung Friedrich Ebert Straße aufgenommen 1976. Foto Stadtverwaltung, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
9. Idealplan der Grundstücke. Nach Blumert, Norbert: Broschüre zum Mittelstraßenfest 29.4.1990.
10. Knochenreste der Knopfdrechsler, gefunden beim Bau der Kurfürstenstr. an der Blockecke am Nauener Tor in ehemaligen Abfallgruben an der Stadtmauer. Foto Historische Arbeitsgruppe Gutshof Lichterfelde 1993, Archiv Albrecht Gülzow.
11. Vogelperspektive des Holländischen Viertels. In Zieler, Otto: Potsdam - Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, 1913, Abb.51.
12. Viertelsteine im Mauerwerksverband des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 20. Foto Sanierungsträger Potsdam 2012.
13. Straße Am Bassin aufgenommen aus der Gutenbergstraße mit Blick in Richtung Nikolaikirche. Foto Stadtverwaltung, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
14. Huis Trip, Amsterdam Kloveniersburgwal 29 (J.Vingboons 1662). In: Mielke, Friedrich: Das Bürgerhaus in Potsdam, 1972, S.313.
15. Pilaster und Kapitelle des überbauten Gartenpavillons auf dem Grundstück Benkertstraße 16, Zustand am 8.10.1991. Foto Thoas Töpfer.
16. Entkernter Blockinnenbereich an der Kurfürstenstraße. Foto Albrecht Gülzow 1993.
17. Frau Kroll. Foto Eberhard Thonfeld 1977, in: Fachhochschule Potsdam (Hg.): Leben im Holländischen Viertel der 70er Jahre, 2000.
18. Frau Schulze, Foto Eberhard Thonfeld 1977, in: Fachhochschule Potsdam (Hg.): Leben im Holländischen Viertel der 70er Jahre, 2000.
19. Ergebnis der Bewohnerbefragung 1991. In: Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH (Hg.): Bericht zur vorbereitenden Untersuchung für das Holländische Viertel in Potsdam, 1992, S.10.
20. VEB Orgelbaufirma Schuke. Foto in: Potsdam-Information (Hg.): Potsdam, 1975, S.41.
21. Der Frisör Erich Iwan, Mittelstraße 6. Foto Eberhard Thonfeld 1977, in: Fachhochschule Potsdam (Hg.): Leben im Holländischen Viertel der 70er Jahre, 2000.
22. Baulücke Friedrich-Ebert-Straße 19. Foto Stadtverwaltung Sept.1984, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
23. Demonstration vor der Tribüne in der Baulücke Friedrich-Ebert-Straße 19. Foto Mandler vor 1980, Argus-Archiv.
24. Plakat zu einer Ausstellung u.a. der vier fertig gestellten Häuser in der Mittelstr. und der Fr.-Ebert-Str. 1979 im Pavillon auf der Freundschaftsinsel, Archiv Albrecht Gülzow.
25. Bereits 1989 geöffnete ehemals zweistöckig überbaute Brandgasse auf dem Grundstück Benkertstraße 1. Foto W. Wawra 1992, Archiv Sanierungsträger Potsdam.
26. Benkertstraße 19 aufgenommen April 1983. Foto Stadtverwaltung, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
27. Benkertstraße 19 während der Rekonstruktion im Juli 1987. Foto Stadtverwaltung, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
28. Zeichnung zur Giebelrekonstruktion in der Mittelstraße. Archiv Norbert Blumert.
29. Rekonstruierte Giebelfassade in der Mittelstraße 1988, Foto und Archiv Norbert Blumert.
30. Modell der 1987 geplanten Hofgestaltung im Museumshaus Mittelstraße 8. Foto Sanierungsträger Potsdam.
31. Plan der vorgesehenen Abrisse 1987. Gezeichnet Rainer Globisch, Büro beim Stadtarchitekten, Archiv Sanierungsträger Potsdam.
32. Mittelstraße 5, Foto Thoas Töpfer 5.7.1991.
33. Mittelstraße 4, Foto Thoas Töpfer 5.7.1991.
34. Mittelstraße 3, Foto Thoas Töpfer 5.7.1991.
35. Häuser an der Französischen Kirche. Foto Stadtverwaltung 1.10.1984, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
36. FDJ-Baustelle im Hofbereich an der Mittelstraße, nach Abriss entstehen ebenerdige Kellerersatzräume. Foto Michael Heinroth 1988, ARGUS-Archiv.
37. Rekonstruktion des Hauses Mittelstraße 13 als Wiederaufbau in zweischaliger Bauweise etwa 1988. Foto und Archiv Norbert Blumert.

38. Isometrie des Hotelprojektes für den Block an der Gutenbergstraße und der Hebbelstraße. ARGUS-Archiv.
39. Grundriss, wie vor.
40. Hebbelstraße 50. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
41. Plakat zur Winterfestmachung 1989. Archiv Stadtverwaltung, Bereich Stadterneuerung.
42. Feierlicher Austausch der Straßenschilder in der Brandenburger Straße im Februar 1990. In: Fabian, Wolfgang: Potsdam, 1997, S.183.
43. Innenhof der Benkertstraße 15. Foto Thoas Töpfer 8.10.1991.
44. Geltungsbereich der Bebauungspläne. Stadtverwaltung Potsdam, Bereich Stadterneuerung.
45. Hof des Kindergartens Benkertstraße 23. Foto Eberhard Thonfeld 1977/1978, in: Auslöser Potsdam, Begleitbuch zur Sonderausstellung des Potsdam-Museums, 2007, S.172.
46. Hebbelstraße 56 rebarockisiert, lediglich die Türumrahmung erinnert an die Umgestaltung vom Ende des 19. Jahrhunderts. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
47. Moltkestraße 57-54 (heute Hebbelstraße). Von dem rechten Haus Nr.56 mit Balkon ist nach der Rekonstruktion 1990 nur noch die Haustür erhalten. Potsdam Museum, Foto 5.6.1936.
48. Eigentumsverhältnisse um 1980 und 1992. Grafik Sanierungsträger Potsdam.
49. Hof Gutenbergstraße 74a von Westen. Foto Stadtverwaltung um 1985, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
50. Hof Gutenbergstraße 74a. Foto Thoas Töpfer 8.10.1991.
51. Hof Gutenbergstraße 74a von Osten. Foto Thoas Töpfer 4.9.2006.
52. 45. Hebbelstraße 54. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
53. 46. Hebbelstraße 53. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
54. 47. Hebbelstraße 52. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
55. 48. Hebbelstraße 51. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
56. Plan zu den vorbereitenden Untersuchungen. Anlage zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Potsdam über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen vom 12.9.1990.
57. Hebbelstraße 45. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
58. Hebbelstraße 44. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
59. Hebbelstraße 43. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
60. Hebbelstraße 42. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
61. Satzungsplan vom 4.3.1992.
62. Holländisches Viertel im nächsten Jahrtausend wieder attraktiv. Artikel in: Potsdamer Neueste Nachrichten, 10.2.1992.
63. Plädoyer für behutsame Stadterneuerung. Artikel in: Tagesspiegel, 10.10.1992, S.8.
64. Entkernter Blockinnenbereich an der Kurfürstenstraße. Foto Albrecht Gülzow 1991.
65. Hof Kurfürstenstraße 9. Foto Jochen Mindak 1991.
66. Hof Mittelstraße 20. Foto Eberhard Thonfeld 1977, in: Fachhochschule Potsdam (Hg.): Leben im Holländischen Viertel der 70er Jahre, 2000.
67. Fleischerehepaar. Foto Eberhard Thonfeld 1977, in: Fachhochschule Potsdam (Hg.): Leben im Holländischen Viertel der 70er Jahre, 2000.
68. Gartenidylle. Foto wie vor.
69. PGH Schuster. Foto wie vor.
70. Hof Benkertstr. 3. Foto Stadtverwaltung, Oktober 1983, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
71. Innenhof an der Mittelstraße. Foto Thoas Töpfer, 8.10.1991.
72. Hof Straße der Jugend 18 (heute wieder Kurfürstenstr.), Blick vom Gartenhaus auf die Hofseite des Vorderhauses, links im Bild (Fenster) – Haus 17. Foto Stadtverwaltung aufgenommen im April 1984, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
73. Ehemaliger Ladenraum Mittelstraße 18. Foto Eberhard Thonfeld 1977, in: Fachhochschule Potsdam (Hg.): Leben im Holländischen Viertel der 70er Jahre, 2000.
74. Barocke Türklinke am Haus Benkertstr. 12. Foto Thoas Töpfer 16. 6.2000.
75. Kachelofen aus dem 19. Jahrhundert in der Mittelstraße 30. Foto Thoas Töpfer 5.7.1991.
76. Geschlossener Goldschmiedeladen in der Fr.-Ebert-Straße. Foto Eberhard Thonfeld 1977, in: Fachhochschule Potsdam (Hg.): Leben im Holländischen Viertel der 70er Jahre, 2000.
77. Zu Hause im Freilichtmuseum. Artikel in: Die Tageszeitung, 1./2.8.1998.
78. Mittelstraße. Foto wie Bild 76.
79. Im Hof des Kindergartens Benkertstr.23. Foto Eberhard Thonfeld 1977, in: Fachhochschule Potsdam (Hg.): Leben im Holländischen Viertel der 70er Jahre, 2000.
80. Diskussion zum Pflaster in der Ausstellung „Potsdam-er-leben“ des Sanierungsträgers Potsdam 2000. Foto Hagen Immel, 8.11.2000.
81. Bläser zum Tulpenfest in der Mittelstraße. Foto Thoas Töpfer, 13.4.1997.
82. Straße der Jugend/Friedrich-Ebert-Str. – Häuser in der Straße der Jugend 1-2 (heute wieder Kurfürstenstr.), Eckhaus – Friedrich-Ebert-Str. 31. Foto Stadtverwaltung 1975, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
83. Nauener Tor nach der Verkehrsberuhigung. Foto Hagen Immel 2010.

84. Luftbild nördlicher Bassinplatz.
Foto W. Willi Engel 1991, Archiv Jochen Mindak.
85. Nauener Tor Feldseite.
Foto um 1941, In: Wacker, Jörg/Tiede, Olaf:
Grün in Potsdam, 2002, S.87.
86. Luftbild vom Block 8.
Foto W. Willi Engel 1991,
Archiv Sanierungsträger Potsdam.
87. Zeichnung für das Blockgutachten Block 8.
Grafik Andreas Stadler 1994.
88. Entwurf des Bebauungsplanes SAN-P 06/1 für
den Block nordwestlich des Bassinplatzes.
Planverfasser Gesellschaft für Planung Umwelt –
Stadt – Architektur, 2005.
89. Rahmenkonzept „Straßengestaltung und
Verkehr“, Karte 8 Bestand. Beschluss der
Stadtverordnetenversammlung vom 6.9.1995,
Planverfasser Stadt-Plan und Gruppe Planwerk.
90. Einladung zur Bürgerversammlung
am 12.10.1993.
91. Rahmenkonzept „Straßengestaltung und
Verkehr“, Karte 19a Konzept. Beschluss der
Stadtverordnetenversammlung vom 6.9.1995,
Planverfasser Stadt-Plan und Gruppe Planwerk.
92. Auszug aus dem Beschluss über die Richtlinie
zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den
Sanierungsgebieten und dem Entwicklungs-
bereich Block 27. Amtsblatt 4/98, S.2-4.
93. Ausleger Mittelstraße 7. Foto Eberhard Thonfeld
1977, in: Fachhochschule Potsdam (Hg.): Leben
im Holländischen Viertel der 70er Jahre, 2000.
94. Schustergeschäft in der Fr.-Ebert-Straße.
Foto Eberhard Thonfeld 1977, in:
Fachhochschule Potsdam (Hg.): Leben im
Holländischen Viertel der 70er Jahre, 2000.
95. Restitution und Investitionsvorrangvorgänge.
Grafik Sanierungsträger Potsdam.
96. Titel der Broschüre zu den
vorbereitenden Untersuchungen.
97. Titel der Broschüre zur Konkretisierung der
Sanierungsziele.
98. Kurfürstenstraße 3, gesichert aus Mitteln des
„Sofortprogramms zur Bestandssicherung“.
Foto Thoas Töpfer 5.7.1991.
99. Eckhaus Benkertstraße 5.
Foto Thoas Töpfer 27.8.1990.
100. Bodenwertzonen der Bodenwertsteigerung,
Grafik Andreas Stadler 2013.
101. Grafik zur Entwicklung des Bodenwertes.
In: Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der
behutsamen Stadterneuerung mbH (Hg.):
Schritte der Erneuerung – Der Prozeß 1995, S.9.
102. Holzmodell des Nauener Tores. (Modellbauer
Janusz Kruszewski, Potsdam),
Foto Sanierungsträger Potsdam.
103. Nauener Tor - Inneres des westlichen Torhauses.
Foto Sanierungsträger Potsdam 1993.
104. Nauener Tor um 1850.
Georg Michael Kurz nach J. G. F. Poppel,
Stahlstich, In: Giersberg, Hans-
Joachim/Schendel, Adelheid: Potsdamer Veduten
1981, S.17, Abb.14.
105. Innenraum des Nauener Tores nach der
Sanierung. Foto Hans Bach 2000. In:
Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der
behutsamen Stadterneuerung (Hg.): Potsdam -
Die Stadt 2001, S.127
106. Löwenköpfe am Nauener Tor vor der
Restaurierung 1995 (Foto Thoas Töpfer) und
nach der Restaurierung (Foto Hagen Immel).
107. Nauener Tor, Schnitte durch das westliche und
östliche Torhaus. Bauzeichnung
Sanierungsträger Potsdam 1994.
108. Entwurf für den Vorplatz am Nauener Tor,
Gruppe Planwerk 1994.
109. Nauener Tor. Foto um 1890, Potsdam-Museum.
110. Fr.-Ebert-Straße 29.
Foto Stadtverwaltung vor 1970, Archiv Bereich
Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
111. Fr.-Ebert-Straße 29.
Foto Thoas Töpfer 9.6.2000.
112. Hofansicht der Hausgruppe Fr.-Ebert-Straße
25/26. Kaiser/Rabenalt/Zimmermann Architekten
und Bauingenieure 1992.
113. Dachstühle. In: Mielke, Friedrich:
Das Holländische Viertel in Potsdam, Berlin
1960, S.53.
114. Bäumchen am Orthopädiegeschäft.
Foto Sanierungsträger Potsdam 2012.
115. Hof der Kurfürstenstraße 5.
Foto Stadtverwaltung, aufgenommen im Oktober
1983, Archiv Bereich Stadtplanung der
Stadtverwaltung Potsdam.
116. Figur der Ceres (römische Göttin des Ackerbaus,
der Fruchtbarkeit und der Ehe) im Hof der
Kurfürstenstraße 5. Foto Hagen Immel 2009.
117. Kurfürstenstraße 5.
Foto Thoas Töpfer, 12.7.1999.
118. Aufsetzung der auf der Straße vorgefertigten
Kuppel. Foto Thoas Töpfer 4.9.2006.
119. Neue Kuppel auf dem Planetarium.
Foto wie vor.
120. Planetarium Schnitansicht.
Kaiser/Rabenalt/Zimmermann Architekten und
Bauingenieure 2005.
121. Ansicht des Mittelrisalites der Großen
Stadtschule., Foto Hagen Immel 2012.
122. Sanierung des Dachstuhls der Großen
Stadtschule.
Foto Thoas Töpfer 22.9.1995.
123. Sanierung einer Vase der Großen Stadtschule.
Foto Thoas Töpfer 22.9.1995.
124. San Zeno Verona,
URL: <[http://ysfine.com/world/ital/
verona04.jpg](http://ysfine.com/world/ital/verona04.jpg)> (14.2. 2013. 12:15 Uhr)
125. Katholische Kirche St. Peter und Paul.
Foto Thoas Töpfer 28.5.1999.
126. Innenraum der Katholischen Kirche.
Foto Thoas Töpfer 6.8.2000.
127. Französische Kirche, Blick durch die Säulen auf
die katholische Kirche. Foto Hagen Immel, 2012.

128. Die französische Kirche auf dem Bassinplatz. Gemälde um 1840 in: Faltblatt des Fördervereins zur Pflege niederländischer Kultur in Potsdam e.V., 1995.
129. Französische Kirche Innenraum. Foto Hans Bach 2000. In: Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung (Hg.), Potsdam - Die Stadt 2001, S. 74.
130. Skizze zur Kanzelwand, Karl Friedrich Schinkel 1833. in: Kitschke, Andreas: Kirchen in Potsdam, 1983, S. 37.
131. Hof Mittelstraße 8. Foto Sanierungsträger Potsdam 2013.
132. Hof Mittelstraße 8. Foto Stadtverwaltung 1978, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
133. Mittelstraße 8, Straßenansicht. Foto Hagen Immel 2005.
134. Mittelstraße 8, Straßenfassade. Foto Thoas Töpfer 31.12.1990.
135. Mittelstraße 5. Foto Michael Heinroth 1988, ARGUS-Archiv.
136. Mittelstraße 4. Foto wie vor.
137. Mittelstraße 3. Foto wie vor.
138. Neubautentwurf für das Grundstück Mittelstraße 4 CS-Plan & Partner 1993 in: Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung, Treuhänder der Stadt, (Hg.): Schritte der Erneuerung – Der Prozeß, 1995.
139. Baulücke Fr.-Ebert-Straße 19. Foto Robert Stöhr 1995.
140. Baustelle Fr.-Ebert-Str.19 vom Baukran. Foto Thoas Töpfer 31.3.1997.
141. Entwurf Fr.-Ebert-Straße 19. Winkes, Werkfabrik, in: Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung (Hg.): Schritte der Erneuerung – Der Prozeß, 1995.
142. Neubau des Hauses Fr.-Ebert-Str. 19 als Beginn der Blockseite mit der Großen Stadtschule. Foto Hagen Immel 2010.
143. Aufmaß der Treppe im Haus Benkertstraße 4. In: Mielke, Friedrich: Das Bürgerhaus in Potsdam, Tübingen 1972, Bildteil, Tafel 264.
144. Treppe im Haus Benkertstraße 4. Foto Hagen Immel 2012.
145. Hof Benkertstraße 4. Foto Sanierungsträger Potsdam 2012.
146. Benkertstraße 15. Foto Albrecht Gülzow 1998.
147. Hoffassade vom Vorderhaus der Benkertstraße 3 Foto Stadtverwaltung Oktober 1983, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
148. Treppenhaus der Benkertstraße 3. Foto Hans Bach 1999, in: Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung (Hg.):Potsdam - Die Stadt 2001, S.136.
149. Häusergruppe an der französischen Kirche von Osten um 1862. Zeichnung in: Pupka, Rainer: Die Potsdamer Feuerwehr, Erfurt 2011, S.9.
150. Blick in die Elisabethstraße (heute Charlottenstr.). Postkarte um 1910 in: Potsdam in alten Ansichten 1992, S.32.
151. Häusergruppe neben der Französischen Kirche in der Wilhelm-Pieck-Str. (heute Charlottenstr.) vor der Fassade des neuen Krankenhauses. Foto Stadtverwaltung am 1.10.1984, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
152. Abriss der Häuser an der Französischen Kirche. Foto Reinhard Schöneich 1988.
153. Isometrie des vorgesehenen Neubaus. Architekt Herbert Knopf 2012.
154. Hubschrauberlandung auf dem Bassinplatz. Foto Thoas Töpfer 27.7.1991.
155. Inneres der Orgelbauwerkstatt Gutenbergstr. 76 Foto Eberhard Thonfeld 1977, in: „Leben im Holländischen Viertel der 70er Jahre“, Fachhochschule Potsdam 2000.
156. Hof des Schuke-Orgelbau-Betriebes Gutenbergstraße 76. Foto Sanierungsträger Potsdam 1994.
157. Modell des Projektes für sozialen Wohnungsbau. Entwurf und Modell, Architekten Dörr, Ludolf, Wimmer 1995.
158. Straßenseite des Kino Melodie in der Friedrich-Ebert-Straße 12. Foto Thoas Töpfer 26.7.2000.
159. Rang im Kino Melodie. Foto Thoas Töpfer 2.12.2003.
160. Mittelpromenade in der heutigen Hegelallee, Postkarte um 1900. In: Potsdam in alten Ansichten 1992, S. 41.
161. Luftbild. Falcon Crest/Sieglitz für Polo Mai 2012, Ausschnitt.
162. Verkehr südlich des Nauener Tores. Foto Sanierungsträger Potsdam 1993.
163. Mittelstraße. Foto Horst Simon Februar 1993.
164. Mittelstraße. Foto Thoas Töpfer 17.6.2000.
165. Entwicklung des Bassinplatzes. Grafik WES & Partner 1999.
166. Bassinplatz, Zustand 1990. Grafik Sanierungsträger Potsdam.
167. Plan des Bassinplatzes. Peter Josph Lenné 1825 in: Günther, Harri/Harksen, Sybille: Peter Josph Lenné 1993, S.238.
168. Gloriette im Bassinplatz 1780. Johann Friedrich Nagel, kolorierter Kupferstich in: Nicolai, Friedrich: Beschreibung der königl. Residenzstadt Potsdam und der umlieg. Umgebung 1786, Taf.V.
169. Blick vom Kirchturm auf den südlichen Bassinplatz. Foto Thoas Töpfer 8.10.1992.
170. Blick wie vor.
171. Sowjetischer Ehrenfriedhof. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
172. Nördlicher Bassinplatz. Foto Sanierungsträger Potsdam 1992.
173. Bassinplatz Plan der Bauabschnitte. Sanierungsträger Potsdam 1999.

174. Arbeitsmodell des Bassinplatzes. Rädiger, Anja: „Das Ganze und die Mitte“, Diplomarbeit Wintersemester 1997/1998 Fachhochschule Potsdam.
175. Provisorium für den Lebensmittelmarkt auf dem Bassinplatz. Foto Thoas Töpfer 19.7.1999.
176. Wochenmarkt. Foto Hagen Immel 2005.
177. Wochenmarkt auf dem Bassinplatz um 1900. Foto in: Schulte, Dieter/Knitter, Hartmut: Potsdam im Bild der Geschichte 1979, Teil I, S.33.
178. Bassinplatz. Erneuerte nördliche Platzfläche Foto Sanierungsträger Potsdam 1997.
179. Marktplatz wie vor.
180. Busbahnhof um 1975. in: Potsdam-Information: Potsdam 1975, S.43.
181. Bassinplatz, Busbahnhof – Blick in Richtung französisch-reformierte Kirche. Foto Stadtverwaltung am 1.10.1984, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
182. Busdach und Lebensmittelprovisorium auf dem Bassinplatz. Foto Thoas Töpfer 19.7.1999.
183. Plan des südlichen Bassinplatzes. Stadtkarte 1986, bearbeitet.
184. Unter dem Busdach. Foto Thoas Töpfer 19.7.1999.
185. Abriss Busdach. Foto Thoas Töpfer.
186. Blick vom Klinikum über den südlichen Bassinplatz. Foto Thoas Töpfer 15.2.2002.
187. Entsiegelte Betonflächen auf dem südlichen Bassinplatz. Foto Sanierungsträger Potsdam 2005.
188. Historisches Toilettenhaus. Foto Hagen Immel 2009.
189. Aktionsfläche auf dem südlichen Bassinplatz. Foto Sanierungsträger Potsdam 2013.
190. Bassinplatz nach 15 Jahren komplett. Artikel in: Potsdamer Neueste Nachrichten 17.5.2006.
191. Nauener Tor von der Kreuzstraße an der Mauer entlang gesehen. Zeichnung Albert Trippel um 1845. In: Drescher, Horst/ Kroll, Renate: Potsdam Ansichten aus drei Jahrhunderten. 1981, S.277.
192. Straße der Jugend um 1970 (heute wieder Kurfürstenstraße). Foto in: Oudesluijs, Dericke M. , Ausländerbeauftragte des Senats Berlin (Hg.): Flamen und Niederländer in Berlin 1994, Titelseite.
193. Straße der Jugend 1977 (heute wieder Kurfürstenstraße). Foto Eberhard Thonfeld 1977/1978 in: Auslöser Potsdam, Begleitbuch zur Sonderausstellung des Potsdam-Museums 2007, S.173.
194. Charlottenstraße um 1941. In: Wacker, Jörg/Tiede, Olaf: Grün in Potsdam, 2002, S.90
195. Gutenbergstraße 81 mit Zwerchhaus auf dem Dach, abgerissen 1989. Foto Stadtverwaltung um 1980, Archiv Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Potsdam.
196. Baulücke Gutenbergstraße 82 und 81. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
197. Wieder aufgebautes Haus Gutenbergstr. 82 und Baulücke Gutenbergstr. 81. Foto Sanierungsträger Potsdam, Sept. 2012.
198. Abriss der Stadtmauer in der Hebbelstraße. Foto Karl Bolle 11.5.1900, Potsdam-Museum.
199. Neue Grünanlage in der Moltkestraße (heute Hebbelstraße), nach dem Abriss der Stadtmauer um 1905. in: Potsdam in alten Ansichten 1992, S.32.
200. Gehweg Hebbelstraße vor der Erneuerung. Foto Robert Westhauser 2009.
201. Hebbelstraße nach der Sanierung. Foto Sanierungsträger Potsdam 5.5.2011.
202. Titelseite der Broschüre zu den nördlichen Stellplatzanlagen. Sanierungsträger Potsdam 2000.
203. Ostseite des Bassinplatzes mit neuem Parkhaus. Foto Sanierungsträger Potsdam 2012.
204. Plan zum Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan SAN P-07.
205. Kinder in der Mittelstraße um 1910. In: Zieler, Otto: Potsdam – Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts. Berlin 1913, Abb.55 (Ausschnitt).
206. Umgestaltung des Spielplatzes Leibstraße. Entwurf Oskar Kohler 1994, in: Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH (Hg.): Schritte der Erneuerung – Die Projekte, 1995.
207. Luftbild Holländisches Viertel. Foto Falcon Crest/Sieglitz 2005
208. Plan der Straßenbeläge 1993 (die Mittelstraße und die Benkertstraße waren bereits neu gepflastert). Planverfasser Gruppe Planwerk.
209. Stand der Erneuerung des öffentlichen Raumes. Sanierungsträger Potsdam 2008.
210. Bürgerversammlung mit Podium, von links nach rechts, Hans Tödtmann, Sanierungsträger; Detlef Kaminski, Baustadtrat; Cornelius van Geisten, Geschäftsführer Sanierungsträger; Dieter Lehmann, Sanierungsverwaltungsstelle. Videofoto Klaus Winzer 1992.
211. Tulpenfest 1999. Foto Thoas Töpfer 13.4.1999.
212. Ausstellung des Sanierungsträgers Potsdam „Schritte der Erneuerung“ in einer alten Fabrikhalle an der Charlottenstraße 1995. Foto Sanierungsträger Potsdam.
213. Foto wie vor.
214. Ausstellung „Bürgerbauten“ auf dem fertig gestellten südlichen Bassinplatz. Foto Sanierungsträger Potsdam 2006.
215. Ausstellungsplakat zur Ausstellung 2000. Grafik Albrecht Ecke.
216. Kalender 2012 Januarseite. Sanierungsträger Potsdam (Hg.).
217. Buch „Potsdam – Die Stadt“. Sanierungsträger Potsdam (Hg.), 2. Auflage 2008, Titelseite.

218. Dachinstandsetzung/Heft 3 aus der Reihe von Informationsblättern in Zusammenarbeit des Amtes für Denkmalpflege mit dem Sanierungsträger Potsdam. Titelseite.
219. Flyer zur Ausstellung 166 Holländer. Grafik Andreas Stadler 2005.
220. Flyer „potsdam-er-leben“ zur Ausstellung im Februar 1999. Grafik Albrecht Ecke.
221. Unternehmer rufen um Hilfe. Artikel in: Potsdamer Neueste Nachrichten 13.2.2010, S.9.
222. Werbung zum Fliegenden Holländer am Haus Benkertstraße 5. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
223. Foto wie vor, 17.6.2000.
224. Nauener Tor. Foto Thoas Töpfer 13. 4.1997.
225. Bevölkerungsentwicklung im Holländischen Viertel. Grafik Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen.
226. Nauener Tor. Foto Hagen Immel 2012.
227. Schriftzug am Haus Benkertstr. 23 während der Hausbesetzung. Foto Sanierungsträger 1999.
228. Abweichungen der Einwohnerstatistik des Holländischen Viertels vom Durchschnittswert der Landeshauptstadt Potsdam. Grafik Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam, 2012.
229. Fahrräder im Holländischen Viertel. Foto Thoas Töpfer 15.4.1999.
230. Sowjetischer Ehrenfriedhof im Zentrum der neuen Grünflächen. Foto Sanierungsträger 2012.
231. Kreuzung der Mittelstraße und der Benkertstraße. Foto Hagen Immel 2012.
232. Anteil der selbstnutzenden Eigentümer im Holländischen Viertel und der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Grafik Sanierungsträger Potsdam.
233. Isometrie des Wiederaufbaus der Holländischen Häuser an der Französischen Kirche, Blick von Norden. Architekt Herbert Knopf 2012.
234. Kosten- und Finanzierungsübersicht.
235. Darstellung der Gesamteinnahmen ab 1991. Grafik Sanierungsträger Potsdam.
236. Anteile der Städtebaufördermittel. Grafik wie vor.
237. Darstellung der Zuwendungen und der Ausgleichsbeträge, Grafik wie vor.
238. Gesamtkosten nach Kostenarten. Grafik wie vor.
339. Städtebaufördermitteleinsatz.
240. Baulücke auf den drei Grundstücken Gutenbergstr. 74/75 und Benkertstr. 13. Foto Thoas Töpfer 7.7.1991.
241. Eckhaus Benkertstraße 13 im Bau. Foto Thoas Töpfer 19.7.1992.
242. Gutenbergstraße, Foto Sanierungsträger Potsdam 2012.
243. Hebbelstraße 51. Foto Thoas Töpfer 28.8.1990.
244. Hebbelstraße 51. Foto Thoas Töpfer 17. 6.2000.
245. Haus Am Bassin 1. Foto Robert Stöhr 1995.
246. Haus Am Bassin 1. Foto Hagen Immel 2012.
247. Titel der Broschüre zur Förderung der kleinteiligen Maßnahmen, Sanierungsträger Potsdam (Hg.), 2. Auflage 1997.
248. Planung für den Bassinplatz. Zeichnung Sanierungsträger Potsdam 1995.
249. Plan der Teilaufhebung des Sanierungsgebietes Holländisches Viertel, 2012.
250. Fenster in der Mittelstraße. Foto Hagen Immel 2008.
251. Luftbild Bassinplatz, Falcon Crest/Sieglitz für Polo, Mai 2012.
252. Eckhaus Benkertstraße 20. Foto Thoas Töpfer 6.7.1991.
253. Antik-Markt vor dem Eckhaus Benkertstraße 20. Foto Hagen Immel 2008.

Literaturverzeichnis

Globisch, Rainer: Sozialistische Stadtplanung in Potsdam. In: Auf der Suche nach dem verlorenen Bild, Internationales Architektenseminar, Potsdam 1991.

Hoffmann, Richard: Hinweise, die für die Untergrundverhältnisse Potsdams von Bedeutung sind. Unveröffentlichtes Manuskript, 1958.

Kalesse, Andreas: Rahmenzielsetzung für die Sanierungsgebiete 1 und 2 in der Zweiten Barocken Stadterweiterung. Dokument des Amtes für Denkmalpflege, Potsdam 05.11.1991.

Kohlbrener, Urs: Wurzeln der behutsamen Stadterneuerung. In: Leitbild Behutsamkeit. Texte zu Arbeit und Person des Stadtplaners Cornelius van Geisten, Berlin 2009.

Manger, Heinrich Ludwig: Baugeschichte von Potsdam. 3 Bände, Berlin, Stettin 1789.

Mielke, Friedrich: Das Bürgerhaus in Potsdam. Tübingen 1972.

Mielke, Friedrich: Das Holländische Viertel in Potsdam. Berlin 1960.

Mörsch, Georg: Erinnerung an die Stadt von morgen. In: Bauten und Orte als Träger von Erinnerung, Zürich 2000.

Neuperdt, Johanna: Denkmalpflegerische Zielstellung für das Holländische Viertel in Potsdam, unveröffentlichtes Manuskript, 04.01.1978.

Preißler, Uwe: Stadterneuerung nach der Wende – ein Bericht aus Potsdam. In: Schriftenreihe der Technischen Universität Berlin, Band 2, Berlin 1990.

Wendland, Christian: Die Fortentwicklung des Plans. Ansätze für heute? In: Schriftenreihe der Technischen Universität Berlin, Band 2, Berlin 1990.

Wendland, Christian: Holland an der Havel. Das Holländische Viertel in Potsdam. Herausgegeben vom Förderverein zur Pflege niederländischer Kultur in Potsdam e.V., Potsdam 1995.

Wipprecht, Ernst: Denkmalschutz und Denkmalpflege im Land Brandenburg. In: Denkmalpflege im Land Brandenburg. Tagung in Rheinsberg vom 23. Bis 25. Oktober 1990. Köln 1991.

Zieler, Otto: Potsdam – Ein Stadtbild des 18. Jahrhunderts, Berlin 1913.

Broschüren:

Landeshauptstadt Potsdam (Hg.): Statistischer Jahresbericht, 2000.

Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg, WohnOrt Innenstadt, November 2000.

Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung, Treuhänder der Stadt, (Hg.): Schritte der Erneuerung – Der Prozeß, Potsdam 1995.

Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung, Treuhänder der Stadt, (Hg.): Schritte der Erneuerung – Die Projekte, Potsdam 1995.

Soziale Stadt - Potsdam Innenstadt 2002 -2007. Abschlussbericht 2009, Auftraggeber: Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege.

Zeitschriften:

Müller, Karsten: Den Bassinplatz nicht als Haupthaltestelle in Potsdam aufgeben! In: Potsdamer Argus Auge. Nr. 18, Februar 1993.

Wendland, Christian: Zur Rekonstruktion des Holländischen Viertels in Potsdam. In: Architektur der DDR, 1978 Heft 2.

Zeitungen:

Metzner, Torsten: Ein Holländerhaus auf der Intensivstation. In: Der Tagesspiegel, 03.09.1993.

Preißler, Uwe: Vor dem Zusammenbruch im Spätherbst des Jahres 1989 demonstriert die SED noch einmal Stärke. In: Der Tagesspiegel, Sonderbeilage 1000 Jahre Potsdam, 24.04.1993.

Schenke, Günter: Unternehmer rufen um Hilfe. In: Potsdamer Neueste Nachrichten, 13.02.2010.

Tiede, Peter: Was aus dem Holländischen Viertel werden sollte. In: Potsdamer Neueste Nachrichten, 01.03.2006.

Wenk, Erik: Der Branchenmix stimmt einfach nicht. In: Potsdamer Neueste Nachrichten, 10.07.2011.

O.V.: Museumsstandort für die nächsten 100 Jahre – die Garde-Ulanenkaserne. In: Potsdamer Neueste Nachrichten, 07.07.1995.

O. V.: Ladenpassage oder Klub mit Kino? In: Potsdamer Neueste Nachrichten, 17.05.2005.

O.V.: Benkertstraße 3 wird verkauft. In: Potsdamer Neueste Nachrichten, 26.09.2012.

Amtsblätter:

Amtsblatt der Stadt Potsdam, 21.09.1995.

Amtsblatt der Stadt Potsdam, 15/2004.

Gesetzblätter:

Baugesetzbuch vom 23.9.2004 (BGBl. I Nr. 52, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 5.9.2006 (BGBl. I Nr. 42, S.2098).

Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 20.12.2011 (BGBl. I S.2854).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 22. Juli 1991

Gesetz über den Vorrang für Investitionen bei Rückübertragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz (Investitionsvorranggesetz - InVorG) neugefasst durch B. v. 04.08.1997 BGBl. I S. 1996; zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs.1 G.v. 19.12.2006 BGBl. I S. 3230; Geltung ab 22.07.1992 FNA: III-19-4; 1 Staats- und Verfassungsrecht 19 Einzelne staats- und verfassungsrechtliche Rechtsvorschriften zum Grundgesetz.

Drucksachen der Stadtverordnetenversammlung:

Drucksache Nr. 0147 /1991 der Stadtverordnetenversammlung.

Drucksache Nr. 1209 (1993) der Stadtverordnetenversammlung Potsdam.

Drucksache Nr. 1323 (1993) der Stadtverordnetenversammlung Potsdam.

Bericht des Stadtrates für Bauen und Wohnen vom 15.02.1993 in der Stadtverordnetenversammlung.

Drucksache 00/1915/1 der Stadtverordnetenversammlung, 06.12.2000.

Drucksache 05/SVV/0632 Antrag in der Stadtverordnetenversammlung, 31.08.2005.

Drucksache 07/SVV/0441 Anfrage in der Stadtverordnetenversammlung, 06.06.2007.

Internetquellen:

Foljanti, Lukas/ Kappus, Michael/ Pfeiffer, Verena/ Oelkers, Wolf: Touristification: Nutzungswandel durch Tourismus in großstädtischen Altbauquartieren (Februar 2006)

URL: www.isr.tu-berlin.de (20.3.2012, 12:15 Uhr).

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.

Gutachten:

Baulückenkatalog vom 26. Februar 1991, erarbeitet durch die Sanierungsverwaltungsstelle der Stadt Potsdam, Archiv Sanierungsträger Potsdam.

Borgelt, Christiane/ Jost, Regina: Entwicklungskonzept für den Block 23 in Potsdam. im Auftrag der Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH 1997.

Gruppe Planwerk + Stadtplan: Rahmenkonzept Straßengestaltung und Verkehr. Gutachten im Auftrag der Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, 1995

Gruppe Planwerk: Entwurfsplanung Südseite Hegelallee. Gutachten im Auftrag der Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, 1995

Kühn von Kähne und Lange: Gestaltungskonzept Gutenbergstraße, Holländisches Viertel in Potsdam. Gutachten im Auftrag der Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, 2000.

Hoffmann-Leichter: Verkehrliche Untersuchung zum Rückbau und zur Neutrassierung der Hebbelstraße. Gutachten im Auftrag der Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, 1999.

Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH (Hg.): Bericht zur vorbereitenden Untersuchung für das Holländische Viertel in Potsdam, 1992

TOPOS Stadtforschung, Sozialstudie Sanierungsgebiete Innenstadt und Holländisches Viertel. Gutachten im Auftrag der Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, 1997.



Das Holländische Viertel konnte in einem umfassenden Prozess der Stadterneuerung wieder in einen lebenswerten Stadtteil verwandelt werden. Stellvertretend für die vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung und des Sanierungsträgers Potsdam, die über mehr als zwei Jahrzehnte die verantwortliche Steuerung der Vorgänge im Sanierungsgebiet wahrnahmen, soll hier an Cornelius van Geisten (†), Gründungsgeschäftsführer des Sanierungsträger Potsdam, gedacht werden.