

## Integriertes Leitbautenkonzept Potsdamer Mitte

### Ergebnisprotokoll des Workshops

20.03.2010, 9:00-16:30 Uhr

Sanierungsträger ProPotsdam, Voltaireweg 4a, Potsdam

### Teilnehmende

Ausgewählte Teilnehmer aus Fachöffentlichkeit und Politik  
(Einladungsliste siehe Anhang)

### Tagesordnung des Workshops

- TOP 1 Begrüßung und Einführung
- TOP 2 Ziele des Workshops und methodisches Vorgehen
- TOP 3 Leitbauten und Empfehlungen für Gestaltungsvorgaben
- TOP 4 Verkehrliche Rahmenbedingungen
- TOP 5 Konzept zur Nutzungsmischung / Verfahren
- TOP 6 Zusammenführung Integriertes Leitbautenkonzept
- TOP 7 Statement aus Investorensicht
- TOP 8 Zusammenfassung und Fazit

### Ergebnisprotokoll

Im Ergebnisprotokoll wird zunächst in Kurzform der Input der Projektbearbeiter zu den jeweiligen Themenfeldern dargestellt (siehe dazu ergänzend auch die Präsentation im Anhang). Im Anschluss werden ggfs. Anregungen sowie Fragen und dazugehörige Antworten stichwortartig aufgeführt.

#### TOP 1 Begrüßung und Einführung

Herr Oberbürgermeister Jakobs, Herr Klipp und Herr Prof. Kohlbrenner begrüßen die Teilnehmer des Workshops. Herr Kohlbrenner gibt im Anschluss an die Begrüßung eine kurze inhaltliche Einführung in das Thema und den Tagesablauf.

Ausgehend von den Ergebnissen des Workshops im Juni 2009 wurde von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen Untersuchungen zu den Themen Leitbauten, Nutzung und Verkehr für die historische Potsdamer Mitte im Umfeld des ehemaligen Stadtschlusses/ Landtags vorzunehmen und ein Zielkonzept zu erarbeiten.

Im Rahmen des ganztägigen Workshops zum "Integrierten Leitbautenkonzept für die Potsdamer Mitte" am 20.03.2010 wurden die bis dahin vorliegenden Ergebnisse präsentiert und der Fachöffentlichkeit und Politik zur Diskussion gestellt.

## TOP 2 Ziele des Workshops und methodisches Vorgehen

Von der Planergemeinschaft werden Ziele und Methode der Untersuchung erläutert. Die Erarbeitung des Integrierten Leitbautenkonzepts erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurde eine städtebaulich-architektonische Analyse der zu untersuchenden potenziellen Leitbauten vorgenommen, aus der eine Leitbautenstrategie abgeleitet wurde. Im zweiten Schritt wurde dieser Vorschlag im Zusammenhang mit den Realisierungsanforderungen (den Ergebnissen aus der Nutzungsstrukturanalyse und der Verkehrsuntersuchung) betrachtet und das Integrierte Leitbautenkonzept erarbeitet. (vgl.: Präsentation im Anhang).

Ziel des Workshops ist es Hinweise, Anregungen, Anmerkungen und konstruktive Kritik für die Formulierung von Beschlussvorlagen für die Stadtverordnetenversammlung zu erhalten.

## TOP 3 Leitbauten und Empfehlungen für Gestaltungsvorgaben

Die Architekten Herr Wendland vom Büro für Denkmalpflege sowie Herr Kitschke und Herr Redlich vom Architekturbüro B. Redlich präsentieren die städtebauliche und architektonische Analyse und die Bewertung und Kategorisierung der untersuchten Gebäude mit Leitfunktion. Die vorgeschlagene Leitbautenstrategie, die aus der städtebaulich-architektonischen Analyse hervorgeht, sieht eine Gebäuderekonstruktion (Leitbau: Palast Barberini) und sieben Gebäude für Fassadenrekonstruktion (Leitfassaden) sowie weitere fünf Gebäude für die Formulierung von Gestaltungsvorgaben vor (vgl.: Präsentation im Anhang).

### Fragen

Wie erklärt sich die Besonderheit beim Grundstück Schloßstraße 7 (Plöger'scher Gasthof; Fassadenrekonstruktion an verändertem Standort)?

- *Nicht übereinstimmend mit der Beschlusslage zur Annäherung des historischen Stadtgrund- und Aufrisses aus dem Jahr 1990, verläuft die Straßenbahntrasse heutzutage größtenteils über das Grundstück der Schloßstraße 7, wodurch eine Wiederherstellung am Originalstandort ausge-*

*geschlossen ist.*

- *Die besondere Architektur des Gebäudes entfaltete ihre Wirkung vor allem durch die Lage als Eckgebäude und als Gebäude am nördlichen Rand des Steubenplatzes. Diese Wirkung kann das Gebäude auch an seinem veränderten Standort (etwa 12 m in Richtung Landtag versetzt) zeigen und somit das Ensemble bedeutender raumprägender Fassaden vervollständigen.*
- *Das Gebäude ist durch seine gegenüber dem italienischen Original größere Plastizität ein städtebaulich unverzichtbares, identitätsstiftendes Element der Stadtgestaltung. Die acht erhaltenen Attikaskulpturen erlauben sogar die Rekonstruktion des höchst qualitätvollen bildplastischen Schmucks. Die sehr hohe künstlerische Qualität der Palladio-Adaption ist im gegenüber zur Stadtschlossfassade ein wichtiges Gestaltungselement des Steubenplatzes, dessen Wirkung auch bei verändertem Standort unbeeinträchtigt bleibt.*

#### TOP 4 Verkehrliche Rahmenbedingungen

Herr Prof. Stadt vom Büro StadtPlan präsentiert die Ergebnisse zur Verkehrsuntersuchung. Das Verkehrskonzept sieht unter anderem eine Freihaltung des Alten Marktes vom Durchgangsverkehr vor. Er stellt mögliche Standorte für Stellplatzanlagen/ Tiefgaragen und deren voraussichtliche Kapazitäten vor. Im Bereich Havelufer/ Alte Fahrt sind nunmehr dezentrale Stellplatzlösungen vorgeschlagen. In den nördlichen Gebieten werden zentrale Stellplatzanlagen unter den Blöcken mit Erschließung von der nördlichen Seite (Am Kanal) vorgeschlagen. Die Anzahl der Stellplätze sollte auf ein unter den üblichen Standards (Stellplatzverordnung) liegendes Maß gebracht werden. Es wird ein möglicher Standort für ein Parkhaus benannt, dessen Eignung noch geprüft werden muss. Der Standort befindet sich nicht im Geltungsbe- reich und soll daher als Vorschlag betrachtet werden. (vgl.: Präsentation im Anhang)

#### Äußerungen aus dem Teilnehmerkreis

- Im Rahmen der Diskussion über Fuß- und Radwege weisen Vertreter der Bürgerinitiative Mitteschön auf die Notwendigkeit einer Durchwegung des Landtages hin
- Die Verbindung Lange Brücke - Breite Straße sollte als Hauptstrecke für den Radverkehr dargestellt werden
- Zum Thema Parken sollen die Investoren frühzeitig mit einbezogen werden

## Fragen

Wie sollen Tiefgaragen erreicht werden?

- *Diese Frage konnte im Rahmen der Untersuchung noch nicht abschließend geklärt werden. Es bedarf hier weiterer Fach- und Öffentlichkeitsdiskussionen, sowie eines konkreteren Planungsstandes. In jedem Fall werden kleinteilige und blockbezogene Lösungen vorgeschlagen u.a. um das Ziel der kleinteiligen Parzellierung nicht zu erschweren.*

Welche Bedeutung hat die Kaiserstraße in dem Verkehrskonzept?

- *Sie ist eine wichtige Nord-Süd-Achse für Fußgänger.*

## TOP 5 Konzept zur Nutzungsmischung / Verfahren

Herr Dr. Emenlauer vom Büro ProStadt präsentiert die Ergebnisse zum Nutzungskonzept und die Vorschläge zum Verfahren. Es wird ein Verfahren mit zweistufiger Ausschreibung zur Auswahl der Bieter vorgeschlagen. Im Vorfeld sollen einheitliche Grundsätze formuliert werden, um mit diesen in das gewählte Verfahren zu gehen. Es sollen Vorgaben formuliert werden, die mit Politik und Öffentlichkeit diskutiert werden. Diese Vorgaben sollen Bestandteil der Ausschreibung werden. Er betont, dass durch die Wahl des Verfahrens die verschiedenen Ebenen der Einflussmöglichkeiten von Politik und Öffentlichkeit bestimmt bzw. ermöglicht werden.

### Äußerungen aus dem Teilnehmerkreis

Zur Nutzung

- Man sollte anhand der Nutzung die Typologie und die Gestaltung festlegen. Die Nutzungsfrage müsste daher konkreter beantwortet werden.
- Es sollten Architekturtestentwürfe für das Havelufer gemacht werden um die Auswahl für die Vorgaben zu treffen.

Zur Finanzierung

- Die Finanzierung sollte im Vorfeld der Ausschreibung intensiv geprüft werden, besonders in Zeiten der Finanzkrise. Dies wird vor allem von Seiten der teilnehmenden Investoren empfohlen.

Zum Verfahren

- Die Eigentumsbildung ist ein zentraler Punkt. Was die Potsdamer Mitte braucht sind private Bauherren aus der Region und keine Großinvestoren.
- Politik und Öffentlichkeit sollten weiterhin mit einbezogen werden, da diese Partizipationsform sich bisher bewährt hat.
- Ein intensiver Austausch mit Investoren wird von mehreren Seiten empfohlen.
- Es sollten Wettbewerbe durchgeführt werden, um den Willen der Kommune zu konkretisieren.

- Es sollten weitere Workshops zur Findung von architektonischen Vorgaben durchgeführt werden.
- Es sollten Blockkonzepte erarbeitet werden.

## Fragen

Wie sehen die Eigentumsverhältnisse aus?

- *Der Großteil der Flächen gehört der Stadt. Zurzeit gehören einzelne Teilflächen dem Land, in spätestens zwei Jahren werden voraussichtlich alle Flächen in der Hand der Stadt oder dem Treuhandvermögen des Sanierungsträgers sein.*

Wie sieht es aus mit Restitutionsansprüchen?

- *Bisher gibt die Informationsgrundlage keine Hinweise auf Restitutionsansprüche.*

Wird es noch archäologische Funde geben?

- *Es gibt nur noch wenige, nicht untersuchte Flächen. Sie befinden sich in der Hauptsache im Bereich der ehemaligen Grundstücke der Brauerstraße 1-3.*

Wie ist das geplante Prozentverhältnis Wohnen zu Gewerbe?

- *Insgesamt wird 2/3 Wohnnutzung in der alten Mitte angestrebt. Innerhalb der Blöcke schwanken die vorgesehenen Anteile je nach Nachfrage, Standortqualität und Potenzial zwischen 50 und 70 %. Diese Flexibilität sollte gegeben sein.*

Wie verträgt sich die Darstellung von Einzelhandelsbereichen im Erdgeschoss auf dem Nutzungsplan mit der Vorgabe von max. 2.000 m<sup>2</sup> Einzelhandel?

- *Für die Nutzung von Einzelhandel in den Erdgeschosszonen gilt, dass der Plan vor allem die für Einzelhandelsnutzung möglichen Bereiche kennzeichnet. Bestehende Obergrenzen werden u. E. nicht überschritten, da Teile der Erdgeschossbereiche gar nicht für Einzelhandel bzw. für Büros oder Gastronomie genutzt werden. Ein Ausschluss von Einzelhandelsflächen zum jetzigen Zeitpunkt ist verfrüht.*

## TOP 6 Zusammenführung Integriertes Leitbautenkonzept

Im weiteren Verlauf des Tages wird das Integrierte Leitbautenkonzept präsentiert, das auf der Basis der Empfehlung der Architekten (Leitbautenstrategie) sowie den Ergebnissen der Untersuchung zu Verkehr und Nutzung erarbeitet wurde. Darüber hinaus werden erste Vorschläge zu Gestaltungsvorgaben für die Vertiefungsbereiche der Blöcke I (Havelufer/ Alte Fahrt) und II ("Synagogenblock") vorgestellt. (vgl.: Präsentation im Anhang).

## Äußerungen aus dem Teilnehmerkreis

Bezüglich des Integrierten Leitbautenkonzepts gibt es vor allem zum Detaillierungsgrad von Gestaltungsvorgaben und zur Frage, in welcher Form man über Gestaltungsvorgaben bauliche Qualität erreichen kann, eine ausführliche Diskussion. Dazu werden von den Teilnehmern unter anderem folgende Statements abgegeben:

- Es sollte zunächst ein Rahmen aus fachlicher und politischer Sicht als Grundgerüst festgelegt werden (tradierbare und flexible Grundhaltung)
- Es ist wichtig, das Verhältnis von Individualität zum Ganzen zu betrachten.
- Wichtige (Platz-)Kanten und weniger wichtige Bereiche sollten definiert werden (z.B. Südseite Block V: als repräsentative Platzwand gestalten).
- Es wird ein B-Plan mit Gestaltungsregelungen als Festsetzungen empfohlen (Beispiel: Pariser Platz).
- In einem weiteren Workshop sollten weitere Definitionen zur Architektur/Vorgaben getroffen werden.
- Es bedarf einer genaueren Definition dessen, was entstehen soll und einer Prüfung von Fachleuten (Definition der Parzellen und typologische Untersuchungen sind notwendig).
- Die Investoren sollten als Fachleute bei der Entscheidung über die Vorgaben mit einbezogen werden.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe differenzierter Statements, die von "keine zu detaillierten Vorgaben machen" bis "detailliertere Vorgaben definieren" und von "Ausarbeitung von standortbezogenen Vorgaben" bis "Reduzierung auf einheitliche Vorgaben für alle Blöcke" reichen.

## TOP 7 Statement aus Investorensicht

Allgemein wird die Einschätzung getroffen, dass zu viele und zu enge Vorschriften von den Investoren, vor allem von "kleineren" Investoren, als abschreckend empfunden werden. Andererseits plädieren die Investoren dafür, vor allem im Sinne ihrer eigenen Planungssicherheit, konkrete und klare Aussagen und Anforderungen im Vorfeld zu machen.

Für die Findung von Gestaltungsvorgaben und auch bezüglich vorbereitender Planungen, wie beispielsweise zu Verkehrs- und Stellplatzlösungen, wird empfohlen, Investoren frühzeitig einzubinden, um das vorhandene Know-how zu nutzen.

Die Investoren weisen darüber hinaus darauf hin, dass die Finanzierung im Vorfeld der Ausschreibung intensiv geprüft werden sollte, zumal in Zeiten der Finanzkrise.

## TOP 8 Zusammenfassung und Fazit

### Resümee Herr Kohlbrenner

Im Rahmen der Diskussion gab es im Grundsatz eine breite Zustimmung zu der Herangehensweise und den bisherigen Ergebnissen. Bezogen auf die Detaillierung von Gestaltungsvorgaben gab es einen breiten Diskurs. Die Vertreter aus Dresden haben in ihren Stellungnahmen die Vorgehensweise gestützt und zusätzliche Hinweise gegeben.

Bezüglich der Leitbautenstrategie sollte der Vorschlag, den Standort und damit die Fassade des Plöger'schen Gasthof etwa 12 m versetzt wiederherzustellen, überprüft werden. Bezogen auf das Thema Verkehr und Stellplätze wurde der Vorschlag, nur ein verträgliches Angebot mit dezentralen Lösungen anzubieten, begrüßt. In den Blöcken III-V sollen die Erschließung und die Zufahrten der Tiefgaragen weiter untersucht werden. Bei der Nutzungskonzeption wurde der vorgeschlagene Nutzungsmix positiv bewertet. Die Quantität und Qualität der vorgeschlagenen Einzelhandelsnutzung sollte mit den vorliegenden Planungen nochmals abgeglichen werden. Bezüglich des Verfahrensvorschlags wurde deutlich, dass eine größtmögliche Transparenz zur Sicherstellung der Architekturqualität gewährleistet sein muss und den ökonomischen Aspekten nicht das Primat gegeben werden sollte.

Am Ende des Tages wurde das Ergebnis der Leitbautenstrategie [1 Leitbau (Gebäuderekonstruktion Palast Barberini), 7 Gebäude mit Leitfassaden (Fassadenrekonstruktion) und 5 Gebäude mit erhöhten Gestaltanforderungen (Leitvorgaben)] sowie die prinzipielle Vorgehensweise zu Verkehr und Nutzung mit deutlicher Zustimmung von den Teilnehmern des Workshops befürwortet.

### Resümee Oberbürgermeister Jakobs

Herr Jakobs bedankt sich für die Beiträge. Er verweist auf die nächsten Schritte (Stadtforum und Öffentlichkeitsbeteiligung). Die Ergebnisse würden am 15. April 2010 auf dem Stadtforum der Öffentlichkeit präsentiert. Er betont, dass dafür Sorge getragen wird, dass in der kommenden Zeit die entsprechenden Voraussetzungen für die notwendigen Beschlüsse geschaffen werden.

Aufgestellt, 26.03.2010

Ulrike Lange, Planergemeinschaft

### Verteiler

Teilnehmende

### Anlagen

- Einladungsliste
- Präsentation