



**Die Sanierung des
Holländischen Viertels
1991 bis 2014**

Die Sanierung des Holländischen Viertels 1991 bis 2014

Bericht zur Teilaufhebung
des Sanierungsgebietes

Ziele – Prozess – Ergebnisse

Impressum

Herausgeber:

Sanierungsträger Potsdam GmbH
Pappelallee 4
14469 Potsdam

im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
Hegelallee 6-10
14461 Potsdam

Potsdam, November 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Die Intention dieses Berichtes	1
1.2	Das Sanierungsgebiet im Stadtgefüge der Landeshauptstadt	2
1.3	Das Holländische Viertel im historischen Kontext der Zweiten Barocken Stadterweiterung, städtebauliche Besonderheit und Bedeutung des Denkmals	5
2	Ausgangssituation nach der politischen Wende in der DDR 1990, Rahmenbedingungen und Vorbereitung der Sanierung	10
2.1	Die Bausubstanz	10
2.2	Die Bewohner	11
2.3	Die Wohnungen	11
2.4	Das Gewerbe	12
2.5	Die verschiedenen Konzepte der Umgestaltung der Innenstadt in den Jahren vor 1990	13
2.6	Die Abrisse in den 1980er-Jahren und der Stadtverordnetenbeschluss zum „Abrissstopp“ 1989	16
2.7	Die neuen Wege zur Erhaltung des Holländischen Viertels	19
2.8	Die Eigentumsverhältnisse im Wandel	22
2.9	Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB	24
2.10	Die Gründung des Sanierungsträgers Potsdam als städtisches Unternehmen	25
2.11	Die Steuerung der Sanierung	25
2.12	Der Satzungsbeschluss	29
3	Verfahren der Erneuerung	29
3.1	Die behutsame Stadterneuerung	29
3.2	Die zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung in Potsdam	31
3.3	Die Sanierungsziele	33
3.4	Die Blockentwicklungsplanung	41
3.5	Die Bebauungspläne	42
3.6	Das Verkehrskonzept	43
3.7	Die Sozialplanrichtlinie	45
3.8	Die Mieterberatung	45
3.9	Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung	46
3.10	Das öffentliche Bieterverfahren nach Investitionsvorranggesetz	47
3.11	Die Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele	48

4	Finanzielle Grundlagen der Erneuerung	48
4.1	Die Städtebauförderung	48
4.2	Die Wohnungsbauförderung	49
4.3	Die anderen Finanzierungen	50
4.4	Die Steuerabschreibungen	50
4.5	Die Preisprüfung nach Baugesetzbuch	51
4.6	Die sanierungsbedingte Werterhöhung	51
5	Ausgewählte Projekte	54
5.1	Das Nauener Tor	54
5.2	Das Café Heider	57
5.3	Das Sanitätshaus Kniesche	58
5.4	Das Wohnhaus Kurfürstenstraße 5	59
5.5	Die Urania und das Planetarium	60
5.6	Die Große Stadtschule	61
5.7	Die katholische Kirche	62
5.8	Die Französische Kirche	63
5.9	Das Museumshaus Mittelstraße 8	64
5.10	Das Haus Mittelstraße 4	65
5.11	Der Neubau des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 19	66
5.12	Die Sanierung städtischer Gebäude durch den Sanierungsträger Potsdam	67
5.13	Das Potsdam-Museum in der Benkertstraße 3	68
5.14	Die Häuser an der französischen Kirche	69
5.15	Die Orgelbaufirma Schuke	71
5.16	Der soziale Wohnungsbau Benkertstraße 9/Gutenbergstraße 79	72
5.17	Das Kino Melodie	72
6	Öffentlicher Raum	73
6.1	Der Vorplatz am Nauener Tor	73
6.2	Die Mittelstraße und die Benkertstraße	74
6.3	Der Bassinplatz	75
6.4	Der Wochenmarkt auf dem Bassinplatz	78
6.5	Der Busbahnhof	79
6.6	Die Aktionsfläche im neuen Lindenhain	82
6.7	Die Kurfürstenstraße	84
6.8	Die Charlottenstraße	84
6.9	Die Gutenbergstraße	85
6.10	Die Hebbelstraße	86
6.11	Die Hebbelstraße Süd	88

6.12	Das Parkhaus Hebbelstraße	88
6.13	Der Spielplatz in der Leiblstraße	89
6.14	Die geplanten Maßnahmen	90
7	Information der Öffentlichkeit, Instrumente der Bürgerbeteiligung und Mitwirkung	92
7.1	Die Bürgerversammlungen	92
7.2	Der Förderverein zur Pflege niederländischer Kultur in Potsdam e.V.	92
7.3	Die Bürgerinitiative Bassinplatz	92
7.4	Die Erläuterung der Blockkonzepte	93
7.5	Die Ausstellungen	93
7.6	Die Veröffentlichungen	94
7.7	Die Mitwirkung des Stadtjugendringes bei der Gestaltung des südlichen Bassinplatzes	94
7.8	Das City- und Geschäftsstraßen-Management	95
8	Ergebnisse der Sanierung	96
8.1	Die Sanierungsziele und die Ergebnisse	96
8.2	Die Zielkonflikte	101
8.3	Die Situation der Gewerbemieter	101
9	Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme	102
9.1	Die Kosten- und Finanzierungsübersicht – Gesamtbetrachtung	102
9.2	Die Finanzierungsarten	104
9.3	Die Kosten der Sanierung	106
10	Teilaufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, Sicherung der Sanierungsziele, Ausblick	114
10.1	Die Teilaufhebung des Sanierungsgebietes Holländisches Viertel	114
10.2	Die Sicherung der erzielten Ergebnisse für den Bereich der Teilaufhebung ...	115
10.3	Der Ausblick	116
	Daten der förmlichen Verfahrensschritte	118
	Anmerkungen zum Text	120
	Bildnachweis	122
	Literaturverzeichnis	128



1
Luftbild
Holländisches Viertel
1991

1 Einleitung

1.1 Die Intention dieses Berichtes

Mehr als 20 Jahre sind seit dem Beginn des Sanierungsverfahrens im Holländischen Viertel vergangen. Die städtebauliche Sanierung kann nun in großen Teilen abgeschlossen und zum ersten Mal in der Landeshauptstadt eine Sanierungssatzung aufgehoben werden. Der vorliegende Bericht dokumentiert und bilanziert die Ergebnisse dieses komplexen Prozesses.

Der Zustand vor der Sanierung des Holländischen Viertels ist nur noch schwer vorstellbar – zu groß und frapperend sind die Unterschiede in den Bildern von damals und heute. Damals war das Areal von zunehmendem Leerstand und Verfall geprägt. Zu lange hatten die Verantwortlichen in der DDR gezögert, zu wenig Beachtung war der Erhaltung des architektonischen Kleinods gewidmet worden. Erst Mitte der 1970-er Jahre wurde begonnen, das drohende Verschwinden des Viertels aufzuhalten. Der Verfall konnte jedoch nicht gestoppt werden.

Dass das Holländische Viertel heute wieder ein besonderer Anziehungspunkt und eine begehrte Wohn- und Geschäftsadresse ist, dazu bedurfte es der gemeinsamen Leistung vieler Beteiligten auf der Grundlage der Städtebauförderung. Mit den politischen Beschlüssen zu Sanierung und Förderung wurden die Weichen für den heutigen Erfolg gestellt.

Gemeinsam haben Bürger, Eigentümer und Mieter mit den Stadtverordneten, den Fachverwaltungen des Landes und der Stadt sowie dem Sanierungsträger Potsdam dazu beigetragen, den Stadtteil zu erhalten und neu zu beleben. Mit der großen finanziellen Unterstützung der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Brandenburg und der Landeshauptstadt Potsdam ist dies möglich geworden. Die erfolgreiche Sanierung des Viertels ist ein wichtiger Baustein der guten Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam seit 1990. Besondere Erwähnung verdient dabei die Leistung der privaten Eigentümer.

Im Rahmen dieses Berichtes wird eine umfassende Bilanz des Sanierungsverfahrens gezogen. Insbesondere wird ein inhaltlicher Bogen von der Ausgangssituation des Jahres 1990 bis zu den heute erreichten Zielen der städtebaulichen Erneuerung gespannt. Die Darstellung der Gesamtergebnisse, die zur nachhaltigen Aufwertung des Gebietes beigetragen haben, wird durch eine Vielzahl von Einzelprojekten ergänzt. In diesen Beispielen spiegeln sich u.a. die neu gewonnene Nutzungsvielfalt im Sanierungsgebiet und die Qualität der öffentlichen Straßen und Plätze nach deren weitgehender Umgestaltung. Die Anschaulichkeit des Berichtes wird durch Bilder, Zeichnungen und Grafiken unterstützt, die z.T. erstmalig veröffentlicht werden.

Nicht zuletzt wird über die rechtlichen Rahmenbedingungen, die Organisationsstrukturen, die Beteiligung der Bürger und die wirtschaftlichen Ergebnisse berichtet.



2
Modell
Holländisches Viertel

Diese Dokumentation, die die Geschichte der Wiederbelebung erzählt, wendet sich nicht nur an Fachleute und Politiker, sondern auch an die Bewohner, Eigentümer und die breite Öffentlichkeit.

Das Holländische Viertel ist ein wichtiger Baustein der städtebaulichen und siedlungsgeschichtlichen Identität Potsdams. Es bedarf weiterhin einer besonderen Aufmerksamkeit, um es als lebenswerten Wohnort für die Bürger und Anziehungspunkt für Besucher Potsdams zu bewahren.

1.2 Das Sanierungsgebiet im Stadtgefüge der Landeshauptstadt

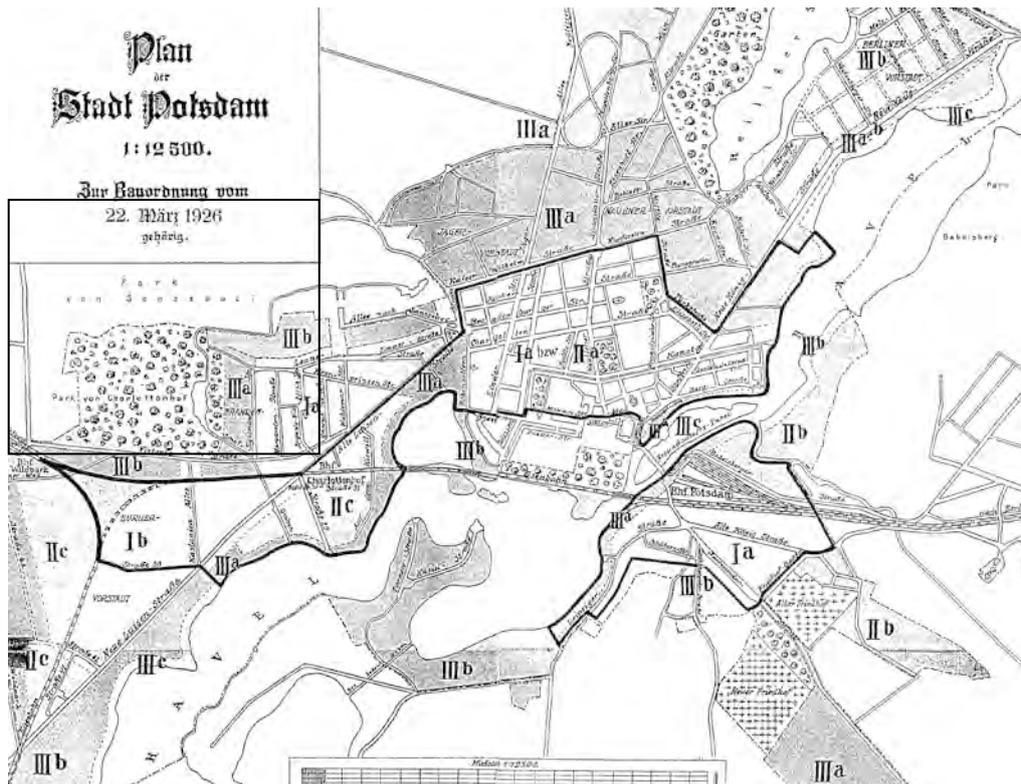
Das Holländische Viertel liegt am Rande der historischen Altstadt und erfährt erst seit der Zerstörung der Potsdamer Stadtmitte am Ende des Zweiten Weltkrieges eine stärkere Aufmerksamkeit. Bis dahin stand es im Schatten der repräsentativen barocken Einzelbauten und Straßenzüge.

Es war der Wohnort für ärmere Bevölkerungsschichten und kleinere Handwerksbetriebe. Hier wohnten und arbeiteten Fleischer, Bäcker und Kohlenhändler. Vor allem aufgrund der industriellen Entwicklung der Textilindustrie an Konkurrenz-Standorten und der zunehmenden Rolle Potsdams als Beamtenstadt verlor die Stadt bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts an wirtschaftlicher Bedeutung. Der Anstieg der Einwohnerzahl blieb deutlich hinter vergleichbaren Städten zurück. Erst seit der Mitte des 19. Jahrhunderts

begannen die bürgerlichen und adeligen Familien, die Villenvororte zu besiedeln und damit die bislang bevorzugten Wohnbereiche in der Stadt aufzugeben. Im 19. Jahrhundert wurden die Häuser zum Teil verändert, die Brandgassen geschlossen und kleinere Hofgebäude errichtet. Die ursprünglichen Straßengärten im heutigen Gehwegbereich der Gutenberg- und Benkertstraße verschwanden Anfang des 20. Jahrhunderts. Die Verdichtung der Blockinnenbereiche ging einher mit den Ansprüchen von bestehendem Gewerbe und neuen Wohnungen für die ärmeren Bevölkerungsschichten. Noch im Jahr 1926 lag das Viertel nach der Polizeiverordnung in Abgrenzung zu den Villenvororten in der Rauch- und Rußzone.

Im Gegensatz zu anderen Arealen der Innenstadt waren am Ende des Zweiten Weltkriegs im Holländischen Viertel wenige Schäden zu beklagen – acht Häuser¹ waren zerstört, von denen drei schon vor 1957 wieder aufgebaut wurden. Das betraf auch die Häuser Gutenbergstraße 69 und 70, die durch die Architekten Otto von Estorff und Gerhard Winkler wieder errichtet wurden und sich weniger streng an die städtebaulichen Vorgaben des Ensembles hielten.

Als sich aufgrund fehlender Instandhaltung der Bauzustand der Häuser dramatisch verschlechterte, wurde Ende der 1960er-Jahre der Abriss des Viertels diskutiert. Die Pläne dazu scheiterten, weil das Viertel trotzdem noch bewohnt wurde. 1975 trat das Denkmalschutzgesetz der DDR in Kraft. Im gleichen

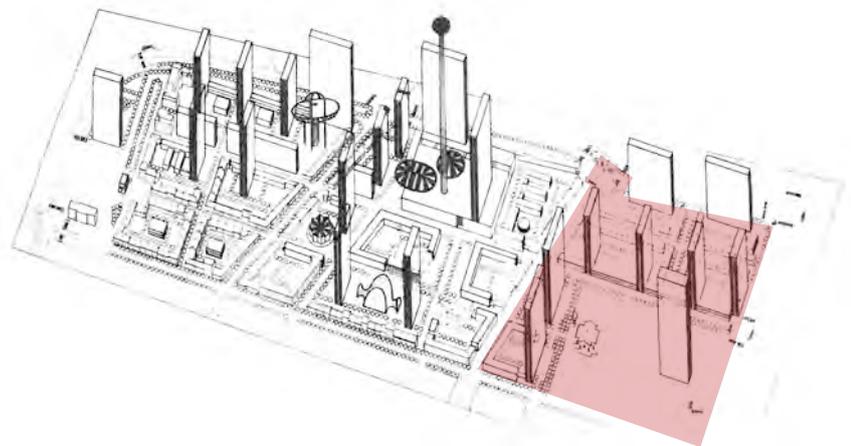


- 3 Plan zur Bauordnung mit „Rauch- und Rußzone“ (schwarz umrandet) 1926
- 4 Wettbewerbsbeitrag zur Umgestaltung der Potsdamer Innenstadt 1966 (Holländisches Viertel rot unterlegt)

Jahr bewirkte eine Musterrekonstruktion von vier Häusern mit positivem Ergebnis die politische Entscheidung zum Erhalt des Viertels. Folgendes Ergebnis konnte formuliert werden:

„Die Ergebnisse der vier Experimentalbauten zeigen, wie sehr sich diese Bauweise zur Modernisierung und Restaurierung eignet. Die gestalterischen und denkmalpflegerischen Anforderungen werden ebenso erfüllt wie die Aufgabe, differenzierte Grundrisse für unterschiedliche Nutzungen in vorgegebenen baulichen Strukturen zu ermöglichen. Schon nach den ersten Resultaten in der Mittelstraße 42 und 43 entschied sich der Rat der Stadt Potsdam für die komplexe Rekonstruktion des gesamten Holländischen Viertels.“²

Ab dem 25.9.1979 stand das Holländische Viertel in Potsdam als Stadtensemble unter Denkmalschutz. Es wurde als „Denkmal des Städtebaus und der Architektur“ in die zentrale Denkmalliste der DDR aufgenommen. Nach einer Konzeption von 1987/1988 wurde mit der Sanierung die Schaffung von ca. 260 Wohnungen und 50 gewerblich genutzten Einrichtungen geplant. Die verschiedenen Eigentumsverhältnisse spielten bei dieser Konzeption eine untergeordnete Rolle. Durch Verkauf einzelner Häuser an private Interes-



senten und unter Einbeziehung der Baukapazitäten von Industriebetrieben sollte ab 1985 der Wettlauf zwischen Verfall und Sanierung gebremst werden.

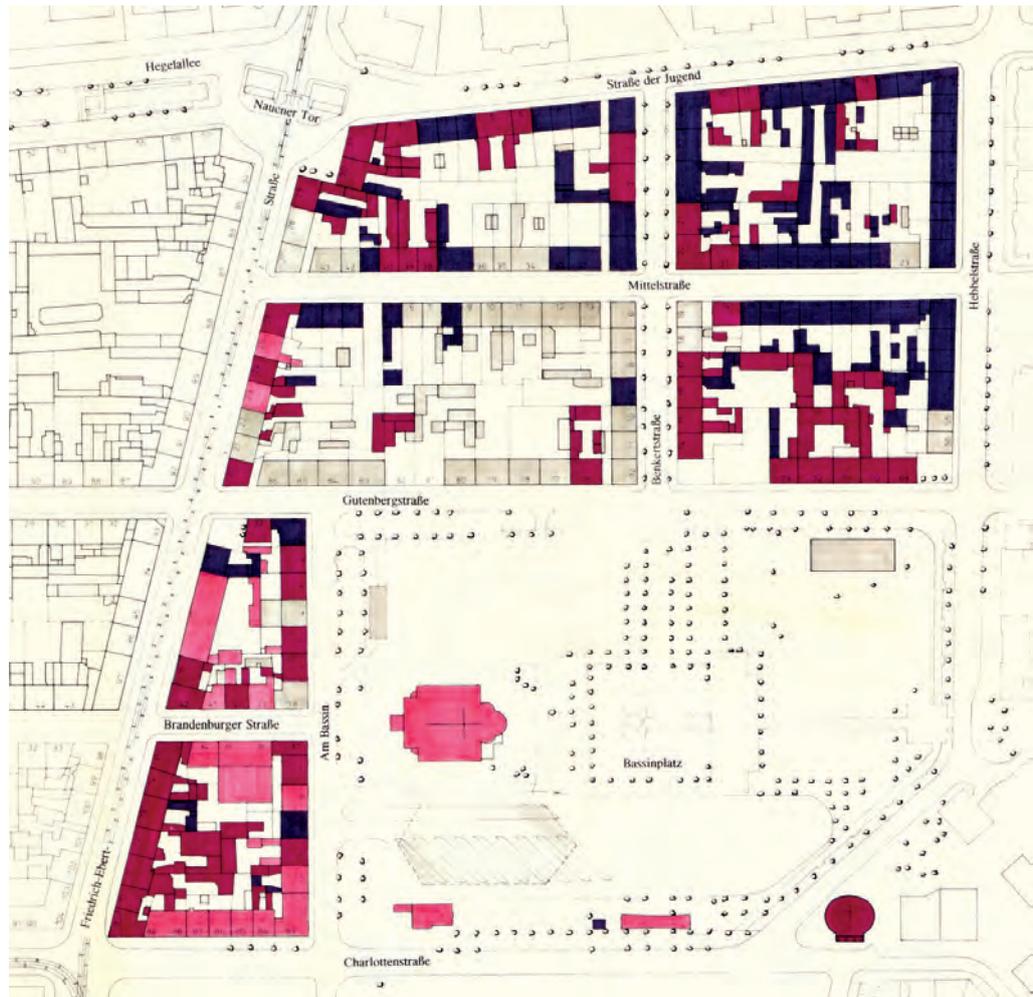
Bis Ende 1989 konnten aber nur 35 weitere Vorderhäuser mit rund 75 Wohnungen sowie 17 gewerbliche Einrichtungen im vorgegebenen Standard und mit den Möglichkeiten der Zeit restauriert werden. Am Ende dieses Jahres war etwa die Hälfte der Gebäude des Viertels unbewohnt. Der Verfall ging schneller als die sogenannte „Rekonstruktion“. Es erfolgte auch, ausgehend von zu optimistischen Erwartungen an den Baufortschritt, leider ein überstürzter Freizug von Wohnungen und Gewerberäumen. Trotzdem lebte das

Karte:
Erneuerungsbedarf

Kategorisierung aller vorhandenen Gebäude
nach baulichem Erhaltungszustand,
unabhängig von städtebaulich/planerischer
Konzeption

	hoch
	mittel
	gering
	kein Erneuerungsbedarf

Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung
für das Holländische Viertel in Potsdam
Februar 1992



5
Erneuerungsbedarf
1992

Viertel nach wie vor, dicht neben den Hauptgeschäftstraßen der Stadt, von dem besonderen Flair alteingesessener Bewohner und Gewerbetreibender.

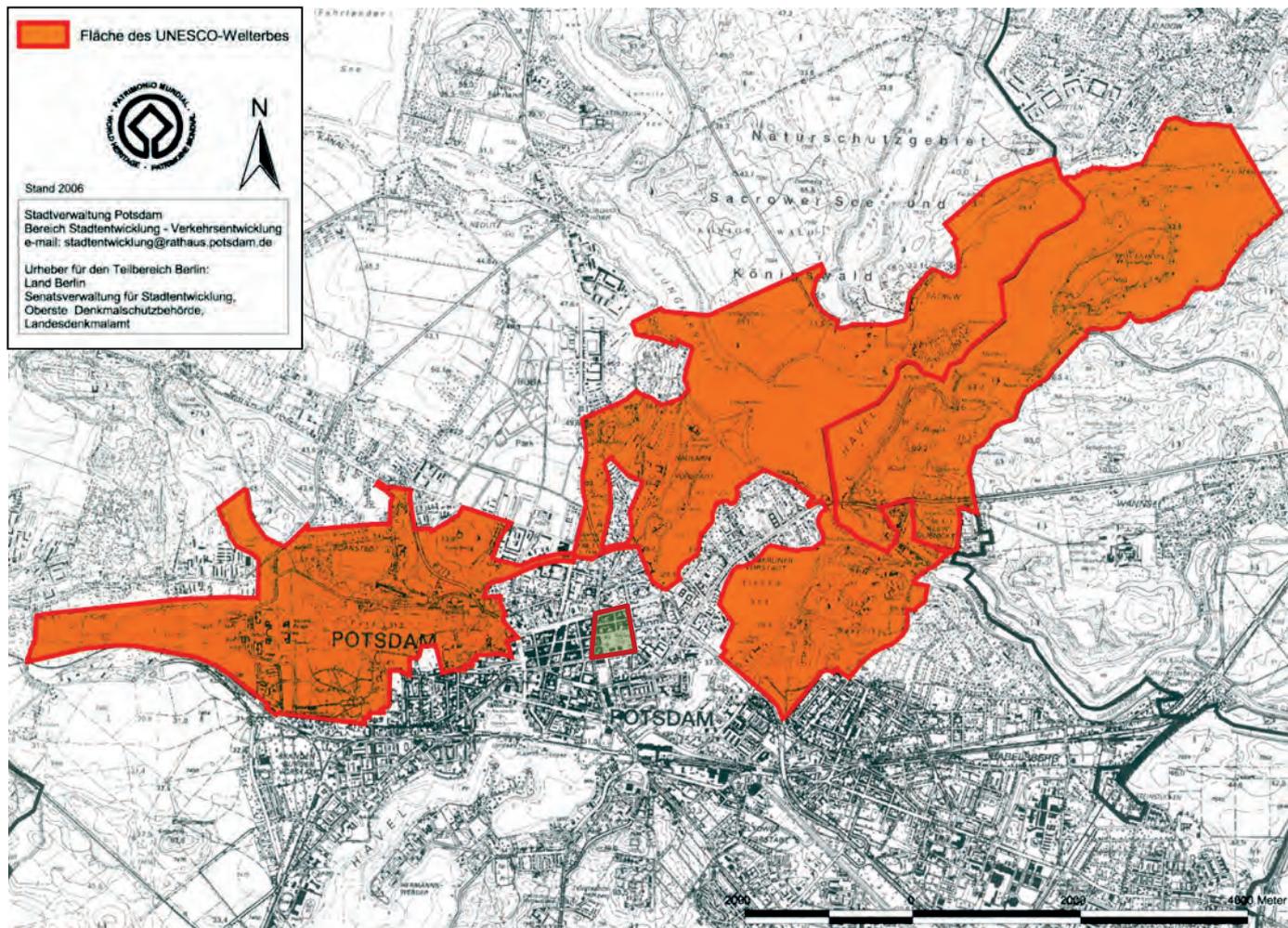
Die politische Wende brachte keine schnelle Besserung für das Viertel. Eigentumsrechtliche und finanzielle Probleme sowie die notwendige Neubewertung der Planungsansätze reduzierten das ohnehin geringe Sanierungstempo. Die ersten Wohnungen wurden illegal zu Gewerbe umgenutzt. Häuser wurden besetzt.

Aber unabhängig vom Zustand der Häuser waren die Potsdamer Bürger wach geworden und von der Wichtigkeit des Erhalts dieses einzigartigen Quartiers überzeugt. Es war und blieb für sie ein Ort der Identifikation mit der Heimatstadt. In der Zeit der politischen Wende machten Bürgerinitiativen auf den schleppenden Baufortschritt aufmerksam, mit dem der Verfall nicht aufzuhalten war. Dabei ist bezeichnend, dass die Initiativen weniger von den Bewohnern ausgingen als vielmehr

in der „Beharrlichkeit einer schmalen Fachöffentlichkeit“³ begründet lagen.

Diese Öffentlichkeit wollte das Viertel als Ort der Identifikation für die gesamte Bürgerschaft retten.

Mit der Aufnahme der Potsdam umgebenden Parklandschaften in das UNESCO-Weltkulturerbe lag das Holländische Viertel im Zentrum besonderer Wertschätzung. Als städtische Aufgabe war die Erneuerung seit der politischen Wende Gegenstand intensiver Diskussionen. Der Prozess der Stadterneuerung wurde nach anfänglichen Schwierigkeiten von der Landeshauptstadt Potsdam, gemeinsam mit dem Sanierungsträger Potsdam als Treuhänder unter der Mitwirkung der Eigentümer, Gewerbetreibenden und Bewohner umgesetzt.



1.3 Das Holländische Viertel im historischen Kontext der Zweiten Barocken Stadterweiterung, städtebauliche Besonderheit und Bedeutung des Denkmals

Das Holländische Viertel ist in der Endphase der Barocken Stadterweiterung als prägnanter, städtebaulicher Ausdruck der brandenburgisch-preußischen Siedlungspolitik entstanden. Es kann nur im Zusammenhang mit dem Toleranzedikt des Großen Kurfürsten und der dadurch begonnenen Besiedlung des Landes verstanden werden. Nach den Verwüstungen des Dreißigjährigen Krieges zählte die Stadt Potsdam nur noch 79 bewohnte Häuser. Schon vor dem Toleranzedikt von 1685, das die Hugenotten nach Preußen einlud und ihnen Glaubensfreiheit zusicherte, kamen aus allen europäischen Nationen Handwerker und Künstler nach Potsdam. Zur selben Zeit entstanden neue Siedlungen wie unter anderem Nattwerder für kalvinistische Schweizer Emigranten.

Friedrich Wilhelm I. führte die Siedlungspolitik des Großen Kurfürsten weiter, die nach der Entvölkerung der großen Kriege des 16. und 17. Jahrhunderts darauf gerichtet war, Menschen ins Land zu ziehen. Er wollte das Land „peuplieren“. Insbesondere ging es ihm darum, die Handwerkerschaft zu stärken, um Preußen von Importen unabhängig zu machen. Dazu wurden die Häuser auf königliche Kosten errichtet und zu günstigen Bedingungen vergeben. In einigen Fällen erhielten die Neuansiedler sogar den Hausrat gestellt. Potsdam wurde von dieser Politik besonders geprägt, da dem König die Stadt direkt unterstellt war. So folgte auf die Stadterweiterung von 1722 schon 1733 die zweite Stadterweiterung. Die Leitung über diese Erweiterungen hatten die „Ingenieur-Kapitäne“ Berger und Pierre de Gayette. Beide kamen aus dem Bereich des Militärbaus und haben die gestellte Aufgabe des Städtebaus vor allem als technische gemeistert. In einer Bauzeit von 9 Jahren sind ca. 600 Häuser errichtet worden. Dabei waren sie wegen des schlechten

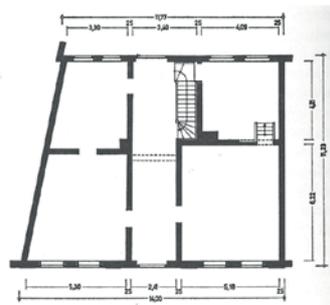
6 Karte des UNESCO-Welterbes (Nr.532) „Schlösser und Gärten von Potsdam und Berlin“ mit Einzeichnung des Holländischen Viertels



STRASSENANSICHT



LÄNGSSCHNITT



ERDGESCHOSS

Baugrunds teilweise mit aufwendigen Gründungen zu versehen. Das gesamte Stadtgebiet wurde mit gleichartigen, zweigeschossigen, fünf Fensterachsen breiten Gebäuden mit mittigem Zwerchhaus bebaut, welche im Grundriss und Querschnitt als Typenhaus anzusprechen sind. Lediglich in der Gebäudelänge, entsprechend den sich ergebenden Straßenseiten und der Fassadengestaltung, wurden die Häuser individuell ausgeformt. Dabei wurde wiederum von der symmetrischen Gestaltung einer ganzen Blockseite ausgegangen. Mittig oder symmetrisch wurden dann in der Blockseite Tordurchfahrten für den Brandfall angeordnet. Der einfache Hausgrundriss ist der eines symmetrischen Mittelflurhauses mit hinten liegender Treppe. Auf der gegenüberliegenden Seite war die „schwarze Küche“ angeordnet. Hier findet sich in einigen Häusern heute noch der als breiter Kamin über dem Herdbereich beginnende Schornsteinzug. Die Häuser waren nur zu einem Viertel unterkellert. Dieser Keller lag des hohen Grundwassers wegen nur etwa einen Meter tief in der Erde, so dass darüber nach holländischer Manier eine „Obkammer“ entstand, die wiederum nur mit ein paar Differenzstufen vom ebenerdigen Erdgeschoss erreicht werden konnte. Die Dekoration der Fassaden ist sehr zurückhaltend.

Eine Belebung erhielten einige Straßenfronten durch die Einordnung eines öffentlichen Gebäudes, von denen zwei, die Große Stadtschule und das Kommandantenhaus, bis heute erhalten sind. Die nicht einfache Aufgabe, mit so sparsamen Mitteln eine ganze Stadtanlage zu gestalten, ist schon zu damaliger Zeit nicht von allen gleichermaßen gewürdigt worden; so schreibt Heinrich Ludwig Manger eine Generation später, der König habe in den Häusern mit ihren Giebelstuben nur ein Spiegelbild seiner in Reih und Glied aufgestellten Grenadiere mit ihren Grenadiermützen gesucht.⁴ In der Tat kann die städtebauliche Lösung den oben beschriebenen engen Zusammenhang von Siedlung und Kaserne nicht verleugnen. Jeweils vier Soldaten waren in einem Bürgerhaus einquartiert. Dies aber ist das Besondere an der Stadt des Soldatenkönigs, dass sie, weil künstlich angelegt und nicht in Jahrhunderten durch den Willen ihrer Bürger natürlich gewachsen, Ausdruck eines Staatsgebildes ist, bei dem alle Funktionen der Gesellschaft ineinander verwoben sind und sich gegenseitig befördern. So kann die Garnison nur verstärkt werden, wenn auch die Bürgerschaft sich vergrößert.

Den Höhepunkt der Ansiedlungspolitik bildeten die vier Karrees des Holländischen Viertels. Sie entstanden unter der Leitung des holländischen Zimmermanns Jan Bouman. Er kam im Oktober 1732 nach Potsdam. Da er auch das Tischlerhandwerk verstand, wurde er sofort als Schlosskastellan im Stadtschloss angestellt. Seine erste große Bauaufgabe war die Errichtung des Holländischen Viertels. Die ziegelsichtigen Gebäude vermitteln noch heute den Eindruck aus ihrer Erbauungszeit. Nachdem die übrige Zweite barocke Stadterweiterung mit dem beschriebenen gleichen Fünffachsenhaus bebaut worden war, wurde hier das drei Fenster breite holländische Giebelhaus als zweiter Bautyp eingeführt, ganz bewusst, obwohl zu damaliger Zeit eine solche Bebauung mit gegenüberliegenden Dächern aus brandschutztechnischen Gründen durchaus nicht mehr üblich war. Im Verlauf der Bebauung wurde aus den zwei verschiedenen Haustypen ein regelmäßiger Rhythmus der Blockseiten entwickelt, der noch heute durch seine Harmonie überzeugt. Bei aller Sparsamkeit der Einfassaden ist eine Gesamtkomposition gelungen, die in den reich geschnitzten Portalen und Gesimskonsolen Bezug aufeinander nimmt. Dabei werden betonte und unbetonte Gebäude unterschieden, die gleichzeitig in ihrer Bedeutung der Grundstücksgröße und der Wertschätzung des Handwerkes des jeweiligen Besitzers entsprechen. So bleibt den größeren mittigen Grundstücken das Recht, Bier zu brauen, vorbehalten (im Bild 9 grau angelegt). Die kleinsten Eckgrundstücke bekamen die Knopfmacher. Es ist ein Stadtbild entstanden, das ohne bewusste, künstlerische Vorgabe des Bauherren Funktion und Gestaltung ganz selbstverständlich verbindet.

Die Anlage des Stadtkanals in Form einer holländischen Gracht war die Voraussetzung dafür, die Stadt nach Norden erweitern zu können. Jahrhunderte hindurch war die parallel zur Havel liegende Niederung zwischen Heiligem See und Neustädter Havelbucht die natürliche Grenze der Bebaubarkeit und gleichzeitig Schutz für die Stadt. Noch im Mittelalter lag der Bereich der jetzigen großen Stadtplätze etwa 1,50 Meter unter heutigem Terrain und wurde alljährlich vom Havelhochwasser überschwemmt.⁵ Der hier liegende Graben, der als Begrenzung der weiteren Stadtbauung unter dem Großen Kurfürsten begründet worden war, wurde unter Friedrich Wilhelm I. bewusst als holländische Gracht in das Stadtbild einbezogen.

7
Ansicht, Schnitt
und Grundriss des Hauses
Mittelstraße 43

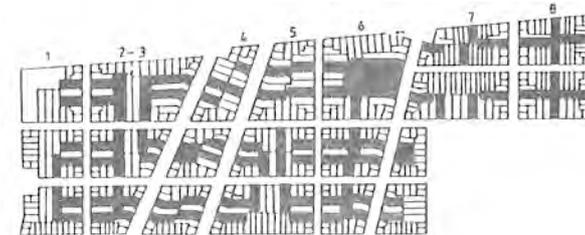
Er bekam eine hölzerne Fassung und Treppenanlagen zum Entladen der Schiffe, die zuerst das Baumaterial transportierten und später dem Handel dienen sollten. Die Gracht wurde, wie üblich, beiderseits durch eine Straße begleitet und war entgegen den sonstigen sparsamen Gestaltungsvorgaben mit reicheren, vornehmeren Häusern mit Mansarddach ausgestattet. Auch bei den folgenden Erweiterungen der Stadt wurde aus der Not eine Tugend gemacht. Die schwer zu bebauenden, sumpfigen Bereiche blieben als die heutigen großen Stadtplätze im Stadtbereich ausgespart. Der Bassinplatz wurde sogar als Wasserplatz angelegt.

So ist das Holländische Viertel in seiner Konzeption der vier Karrees ein selbstständiges, anders geartetes Teilensemble in der barocken Stadtanlage. Die Gesamtkomposition eines Stadtbereiches mit holländischen Zitate hat in Holland nichts Vergleichbares. Dort sind die Stadthäuser in ihrer individuellen Straßenbebauung Ausdruck des Bürgerwillens. Lediglich in den sogenannten Hofjes, den Altenheimen, kann man Parallelen sehen.⁶ Diese Anlagen waren meist klausurartig um einen Hof angelegt, und es finden sich dort auch die regelmäßigen Zwerchhäuser auf den umschließenden Gebäudetrakten. Diese Anlagen haben eine ähnliche Strenge und mögen Friedrich Wilhelm I. bei seinen Stadterweiterungen Vorbild gewesen sein.



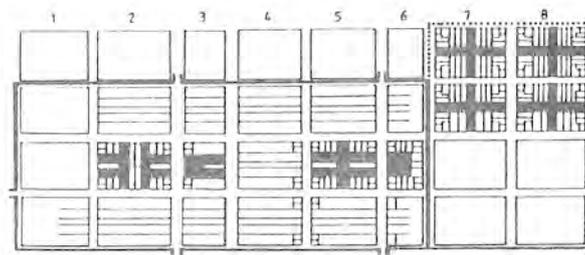
Schon 1733-1737 entstand das einzige Schloss, das Friedrich Wilhelm I. bauen ließ - das Jagdschloss Stern - wie ein einfaches holländisches Wohnhaus. 1738 entstand das Große Holländische Haus in der Lindenstraße. Manger schreibt dazu: „Wer damals das Bauen dirigierte, ist unbekannt. Vermuthlich aber war es ein Holländer, denn der König hielt die Holländischen Baumeister für die Besten“⁷.

8
Mittelstraße 32-36
1976



P O T S D A M
W. BAROCKE STADTERWEITERUNG
1732 - 1742

ursprüngliche
KARREEANORDNUNG
nach H. Pellian u. W. Blumert

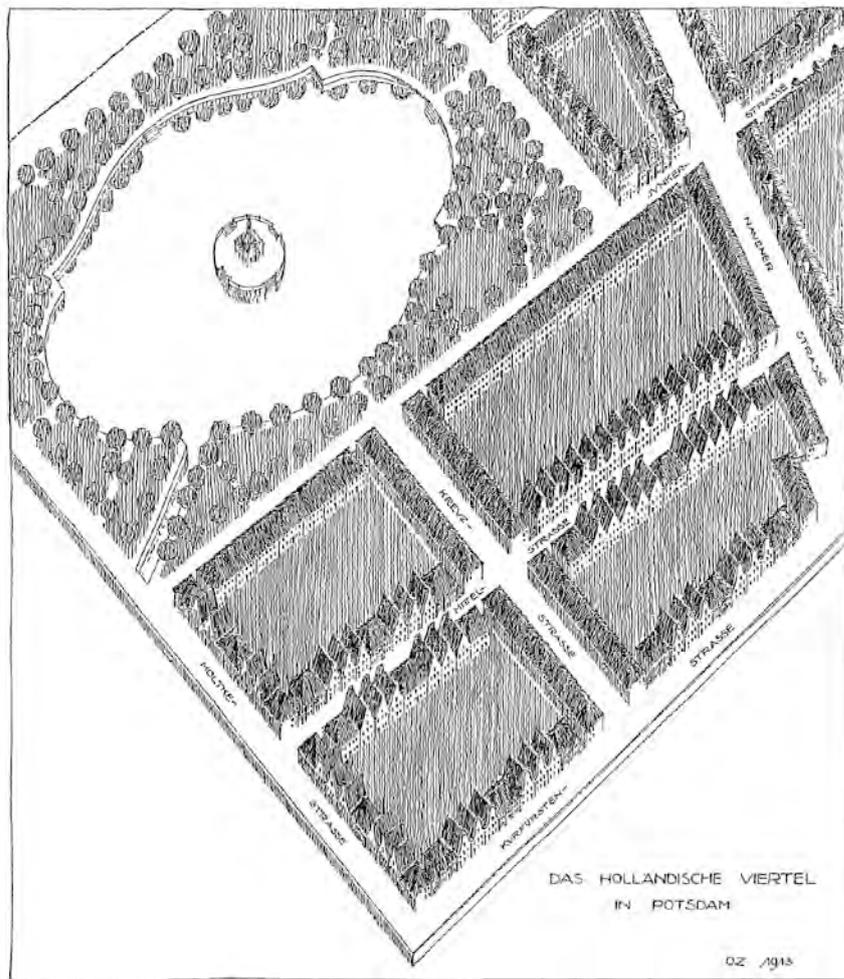


idealisierte
KARREEANORDNUNG u. -AUFTEILUNG
(schematisch)

Stand: März 1990
Dipl.-Architekt W. Blumert

9
Tatsächliche und idealisierte Anordnung der Grundstücke
in der Zweiten Barocken Stadterweiterung nach Blumert, 1990

10
Knochenreste der Knopfdrehsler, gefunden beim Bau
der Kurfürstenstraße 1994 an der Blockecke am Nauener Tor
in ehemaligen Abfallgruben an der Stadtmauer.



gehörenden Glockenspiel. Friedrich Mielke nennt das Holländische Viertel „ein großzügiges Gastgeschenk des brandenburgischen Landesherrn an die neuen Mitbürger aus den Niederlanden“⁸.

Die 134 Giebel- und Traufenhäuser sollten die Ansiedlung holländischer Handwerker befördern. Es sind Häuser entstanden, die holländische Bauformen nachempfunden, aber durch bodenständige, märkische Handwerker errichtet wurden. Es finden sich wenige Spuren, die auf holländische Handwerker schließen lassen. So sind die ersten Häuser in der Friedrich-Ebert-Straße in einem holländischen Verband gemauert, den man an der Verwendung von Viertelsteinen in der Ansicht erkennt. Auch die an vielen Häusern noch nachweisbare Stegfuge ist ein Hinweis auf niederländische Handwerker. Leider kamen nur wenige holländische Ansiedler nach Potsdam und so wurden die Häuser zum Teil auch an Soldaten und Handwerker aus anderen Gegenden Europas vergeben.

In der Mitte des 18. Jahrhunderts wurde das Viertel zum bevorzugten Wohnort für die Künstler des Hofes. Hier sei der Bildhauer Friedrich Christian Glume genannt, der im Haus Mittelstraße 25 wohnte. Auf dem Grundstück des Architekten Carl Philipp Christian von Gontard, dem Haus Kreuzstraße 16 (heute Benkertstraße 16), findet sich der überbaute Rest eines achteckigen Gartenpavillons mit ionischen Pilastern.

Im Gegensatz zu den vier ursprünglichen Karrees des Viertels wurden die zwei Quartiere an der Westseite des Bassinplatzes erst 1773 bis 1790 unter Verwendung holländischer Motive nach Entwürfen Carl Philipp Christian von Gontards neu erbaut (Bild 14). Die Vorliebe für die holländische Bauweise hielt auch unter Friedrich II. an. Im Jahr 1756 ließ er am heutigen Platz der Einheit (früher Am Kanal 41) ein ziegelsichtiges Musterhaus nach dem Vorbild des Huis Trip in Amsterdam für den Neubau des Neuen Palais errichten.

Friedrich Wilhelm II. hielt mit dem Neubau des Marmorpalais und der holländischen Häuser im Neuen Garten ebenfalls noch an der holländischen Bautradition fest. Erst mit der Tätigkeit Karl Friedrich Schinkels entstehen andere Architektur Vorbilder. Die Einwanderungszeit war beendet.

- 11 Vogelperspektive des Holländischen Viertels 1913
- 12 Viertelsteine im Mauerwerksverband des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 20

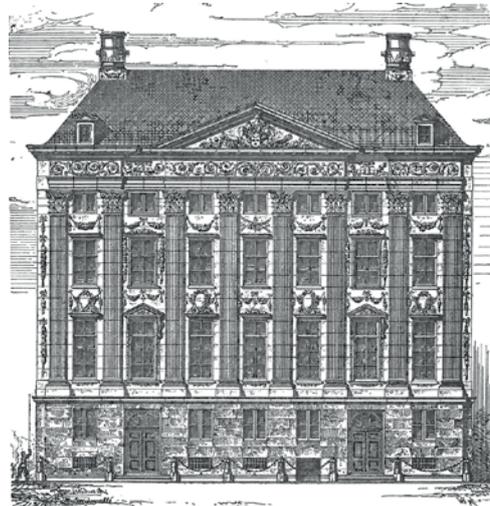
Wie der Große Kurfürst kannte auch Friedrich Wilhelm I. die niederländischen Generalstaaten aus eigener Anschauung. Ersterer war sogar dort erzogen worden und war in erster Ehe mit einer Prinzessin von Oranien verheiratet. So war das Holländische Viertel keine barocke Chinoiserie, sondern fügte sich ein in eine holländische Stadtanlage mit dem Stadtkanal, seinen Kirchen und dem dazu



Der Zeit der Einwanderung von Schweizern, Böhmen und Holländern, die ihren Ausdruck in den entsprechenden Siedlungen fand, folgte im 19. Jahrhundert die Phase, in der die Sprache der Architektur eine Geisteshaltung symbolisiert. Die Italiensehnsucht der Schinkelzeit, das Schweizer Haus als Symbol einer freiheitlichen Gesinnung, Moschee, Pyramide und antike Ruinen sind Symbole einer neuen Lebensart.



13
 Straße Am Bassin,
 Blick in Richtung Nikolaikirche
 um 1970



14
 Huis Trip, Amsterdam
 1662



15
 Pilaster und Kapitelle des über-
 bauten Gartenpavillons auf dem
 Grundstück Benkertstraße 16
 Zustand 1991



Die Bausubstanz des Holländischen Viertels ist stadthistorisch und bauhistorisch von einzigartigem Wert. Nach Schloss und Park Sanssouci ist das Viertel der bekannteste historische Raum in der Stadt. Seine besondere Qualität ist darüber hinaus durch die gute Lage zu den Hauptgeschäftsstraßen und von der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gekennzeichnet. Das Gebiet war in hochwertiger kleinteiliger Struktur bebaut. Prägend für das Stadtbild war die Reihung der Vorderhäuser; die überwiegend aus der Gründerzeit stammenden Hofgebäude charakterisierten das Quartier.

Die frühere und in drei Blöcken noch weitgehend vorhandene bauliche Dichte spiegelt sich im Straßenbild nicht wider. Sie geht auf den erhöhten Flächenbedarf für Gewerbe, Lager, Nebengebäude und teilweise auch für das Wohnen ab Ende des 19. Jahrhunderts zurück. Im Unterschied zur historischen Situation vor 1970 war diese Struktur jedoch bereits durch die Abbrüche in den Blockinnenbereichen erheblich reduziert. So war die Bebauung in Teilbereichen extrem dicht, in anderen dagegen gab es offene und störungsanfällige Innenräume. Das typische Grundstück war 358 Quadratmeter groß. Zu Beginn der Sanierung fehlte auf 11 Grundstücken das Vorderhaus. Dies ging in fünf Fällen auf Kriegszerstörung und in sechs Fällen auf Abbrüche der 1980er-Jahre zurück. 25 Prozent der Gebäude waren in einem Zustand, der lediglich geringe Erhaltungsaufwendungen erforderte.

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

2.1 Die Bausubstanz

16
Entkernter Blockinnenbereich
an der Kurfürstenstraße
1993

Das Gebiet des Holländischen Viertels ist insgesamt 16,7 Hektar groß. Davon nehmen der Bassinplatz und der Bereich um die Französische Kirche eine Fläche von ca. 5,6 Hektar ein. Die sechs bebauten Blöcke umfassen 166 Grundstücke, von denen ca. 59 Prozent der Flächen bebaut sind. Sie hatten zu Beginn der Sanierung eine Bruttogeschoßfläche von etwa 87.000 Quadratmetern.

17
Bewohnerin
Frau Kroll



2.2 Die Bewohner

Trotz des hohen Leerstands der Häuser hatten 1992 noch 463 Menschen ihren gemeldeten Hauptwohnsitz im Holländischen Viertel. Dabei nahm zu dieser Zeit die Anzahl der Bewohner noch weiter ab. Die vorbereitenden Untersuchungen, die zu Beginn der Sanierung durchgeführt wurden, geben folgendes Bild von der sozialen Situation: Bei einem ausgeglichenen Verhältnis von männlichen und weiblichen Bewohnern waren ca. 60 Prozent im erwerbsfähigen Alter. Mehr als zwei Drittel der Bewohner im erwerbsfähigen Alter waren jünger als 36 Jahre. Dieser Bevölkerungsanteil war in Wirklichkeit durch die Hausbesetzungen, die sich natürlich der Erhebung entzogen, noch größer. Im Zusammenhang damit lag der Kinderanteil mit ca. 31 Prozent fast 10 Prozent über dem Potsdamer Durchschnitt und konzentrierte sich vor allem auf Kinder im Vorschulalter. 74 Prozent der Bewohner lebten in Ein- bis Drei-Personen-Haushalten, davon 35 Prozent als Single.

Pro Einwohner standen durchschnittlich 30 Quadratmeter zur Verfügung, wobei eine starke Differenzierung zu Ungunsten der Vier- und Fünf-Personen-Haushalte zu verzeichnen war (Überbelegung). Die Analyse der Erwerbstätigkeit zeigte, dass zu Beginn der Sanierung 72 Prozent der Erwerbsfähigen im Arbeitsprozess standen. Die Arbeitslosenquote betrug vor dem Jahresende 1991 ca. 15 Prozent. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen lag zwischen ca. 1.130 DM bei Ein-Personen-Haushalten und 2.400 DM bei Fünf-Personen-Haushalten. Für 70 Prozent der Wohnungen im Holländischen Viertel wurden Mieten zwischen 100 und 300 DM bezahlt. Höhere Mieten waren vor allem der Größe einzelner Wohnungen geschuldet. In mehr als der Hälfte der Mietwohnungen lag die Miete bei 3 bis 4 DM pro Quadratmeter. Während bei 12 Prozent der Befragten der Anteil der Miete am Nettoeinkommen noch unter 10 Prozent lag, wendeten ca. 30 Prozent der Haushalte über 20 Prozent ihrer finanziellen Mittel für die Miete auf. 30 Prozent der erfassten Haushalte hatten 1991 Wohngeld beantragt. Aufgrund des in den 1980er-Jahren vollzogenen Bevölkerungsaustausches war der Anteil „alteingesessener“ Bewohner relativ gering.

Die Hälfte der Befragten wohnte nicht länger als fünf Jahre im Viertel. Der überwiegende

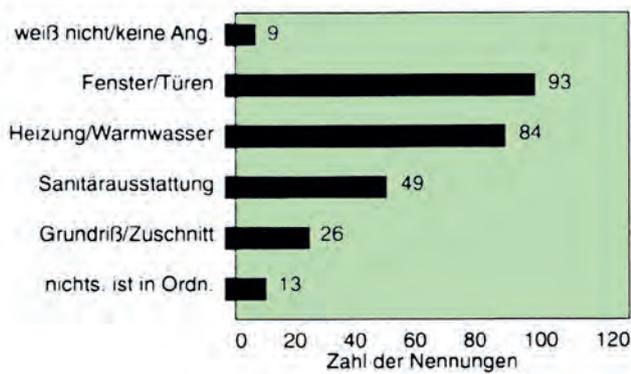


Teil der alten wie der neuen Mieter wollte im Viertel wohnen bleiben. 57 Prozent der Befragten wollten weder Haus noch Wohnung verlassen. Die zentrale Lage dominierte bei den positiven Verbundenheitskriterien; als Probleme wurden aber die Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen des Verkehrs, hier insbesondere des Busbahnhofs, genannt. Der Wochenmarkt wurde in vielen Punkten kritisiert; kaum einer der Bewohner wollte jedoch auf ihn verzichten.

18
Bewohnerin
Frau Schulze

2.3 Die Wohnungen

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen betrug ca. 75 Quadratmeter. Es überwogen Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen. Es war ein grundlegendes Modernisierungsdefizit zu verzeichnen, auch bei den Privathäusern, denen die Anpassung der technischen Gebäudeausstattung an gewachsene Ansprüche und technische Möglichkeiten fehlte. Die sanitärtechnische Ausstattung lag weit unter dem durchschnittlichen Standard der Stadt. Nur 58 Prozent der Wohnungen verfügten über Bad oder Dusche. Ein in der Wohnung liegendes WC hatten nur 70 Prozent der Wohnungen. Die tatsächlichen Defizite waren jedoch weitaus höher, da die Haushaltsbefragung die leer stehenden Wohnungen unberücksichtigt ließ.



19
 „Notwendige Verbesserungen“
 Ergebnis der Bewohnerbefragung
 1991

Die Defizite konzentrierten sich vor allem auf Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen. Geheizt wurde im Untersuchungsgebiet zu ca. 70 % mit Kohle. Stadtgas oder Elektroenergie dienten teilweise zum Beheizen von Küchen und Bädern sowie zur Bereitung von Warmwasser.

Das Gebiet war noch bis in die 1970er-Jahre ein lebendiger städtischer Raum mit dichter Mischung von Wohnen und Arbeiten, ein Wohn- und Handwerkerquartier. Danach setzten der Verfall und die Zerstörung der Baustruktur ein. Sie zeigte sich in substanzbedrohenden Bauwerksschäden, im erheblichen Abbruch der Blockinnenbebauung und in hohem Leerstand. Die Ursache des Leerstands lag zum Teil im überstürzten Freizug für die dann doch nicht so schnell einsetzende Sanierung. Damit ging auch eine typische Qualität historischer Stadtviertel verloren: die generationsübergreifende Kontinuität von Gewerbetreibenden und Mietern.

20
 VEB Orgelbaufirma Schuke
 1975



2.4 Das Gewerbe

Das Gebiet zeichnete sich durch einen hohen Gewerbebestand aus. Auf zwei Wohneinheiten entfiel durchschnittlich ein Gewerbebetrieb. Die Untersuchung registrierte 115 Betriebe. Die Befragung fand aufgrund der positiven Erwartungshaltung gegenüber dem Sanierungsprozess bei den Gewerbetreibenden eine außergewöhnliche Akzeptanz. Traditionell und auch durch Neuansiedlung zwischen 1984 und 1989 befördert, existierte eine Reihe seltener Gewerbe wie Polsterer und Musikinstrumentenbauer. Auch ein Waagenbauer war darunter. Dazu kamen traditionelle Handwerksbetriebe und Einrichtungen der evangelischen, katholischen und französisch-reformierten Kirchen. Die Betriebe beschäftigten insgesamt ca. 500 Mitarbeiter. Größter und traditionsreichster Handwerksbetrieb war mit 42 Beschäftigten der Schuke-Organbau; es überwogen aber Gewerbeeinrichtungen mit zwei bis fünf Mitarbeitern.

Entsprechend der Gebäude- und Parzellenstruktur dominierten kleinteilige Unternehmen mit einer durchschnittlichen Fläche von 100 Quadratmetern. Jeder dritte Betrieb hatte den Wunsch, am vorhandenen Standort zu expandieren. 18 Unternehmen bemühten sich um eine Verlagerung, von denen sieben durch äußere Umstände zum Standortwechsel gezwungen waren.

Insgesamt schätzten die Betriebe ihre Perspektive positiv ein (77 Prozent). Die 22 Unternehmen, die nach eigener Einschätzung einer ungewissen Zukunft entgegensehen, begründeten dies mit zu hohen Mietforderungen der Eigentümer oder kurzfristigen Mietverträgen. Der hauptsächliche Unsicherheitsfaktor blieben aber die unklaren Eigentumsverhältnisse vieler Häuser. Der weitaus größte Teil der Betriebe nutzte die Geschäftsräume in einem Hauptmietverhältnis. 37 Einrichtungen hatten 1992 noch ein Mietverhältnis aus der DDR-Zeit, das heißt vor allem: Verträge mit außerordentlich günstigen Mietkonditionen. Die Spanne der vereinbarten Mieten innerhalb der neu abgeschlossenen Verträge lag zwischen 2,60 DM und 81,25 DM pro Quadratmeter. Im Einzelhandel waren die höchsten Mieten zu verzeichnen. Durchschnittlich lag die Miete hier bei 28 DM pro Quadratmeter, während im Dienstleistungsbereich im Durchschnitt 18 DM vereinbart wurden. Die höchsten Mieten waren in der Brandenburger Straße zu verzeichnen, ge-



21
Frisör Erich Iwan
Mittelstraße 6
1977

folgt von der Friedrich-Ebert-Straße, der Charlottenstraße und der Gutenbergstraße. Die Lage der Betriebsräume konzentrierte sich vor allem auf die Erdgeschosszone der Vorderhäuser. Nach der politischen Wende war eine Erweiterungstendenz auf das erste Obergeschoss zu verzeichnen. Nach den Vorstellungen der Betriebe sollten im Untersuchungsgebiet ca. 400 Parkplätze für Betriebsangehörige und Kunden bereitgestellt werden. Vor allem Geschäfte äußerten ein reges Interesse an Kurzzeit-Parkzonen für Kunden.



22
Baulücke
Friedrich-Ebert-Straße 19
1984

2.5 Die verschiedenen Konzepte der Umgestaltung der Innenstadt in den Jahren vor 1990

In den ersten Nachkriegsjahren herrschte der Konsens vor, die Ruinen des zerstörten Potsdamer Stadtzentrums wieder aufzubauen. So wurden die Wilhelm-Staab-Straße, die Yorck- und die Spornstraße nach einem damals einmaligen Konzept, welches international Beachtung fand, „rekonstruiert“. Ende der 1950er-Jahre setzte die SED-Parteiführung einen Schlusspunkt unter diese Entwicklung. Nun propagierte sie den industriellen Wohnungsbau, mit dem sie sich dem Ziel „einer entwickelten sozialistischen Gesellschaft“ nähern wollte.

Die Montagebauweise wurde „zum technisch-ideologischen Dogma erhoben“. Damit „war das Ende der historischen Stadtarchitektur ... angesagt ...“



23
Demonstration vor
der Tribüne in der Baulücke
Friedrich-Ebert-Straße 19
um 1975



24

Plakat zu einer Ausstellung
u. a. der vier fertiggestellten Häu-
ser in der Mittelstraße und der
Friedrich-Ebert-Straße im Pavillon
auf der Freundschaftsinsel

1979

25

Bereits 1989 geöffnete
zweistöckige Brandgasse auf
dem Grundstück Benkertstraße 1

1992



Im Gebiet der barocken Innenstadt wurde in den Jahren von 1957 bis 1975 nicht ein einziges unter Denkmalschutz stehendes Wohnhaus modernisiert, rekonstruiert oder sogar restauriert.“⁹

Die städtebaulichen Vorstellungen aus dem Wettbewerb zur Umgestaltung des Potsdamer Stadtzentrums von 1966 (siehe Bild 4), in den auch das Holländische Viertel einbezogen war, gelangten nicht zur Ausführung. Für den Abriss und die Neubebauung mit Hochhaus-scheiben fehlte das Geld. Am 19.6.1975 wurde in der DDR ein Denkmalschutzgesetz verabschiedet. Es hatte ganz wesentliche außenpolitische Bedeutung im Bemühen der DDR um weltweite Anerkennung, „weil die Rahmenbedingungen durch die internationale Entwicklung in der Denkmalpflege günstig waren und weil sich bei der Partei- und Staatsführung offenbar die Erkenntnis durchgesetzt hatte, daß die Geschichtlichkeit der Kulturlandschaften im Osten Deutschlands große Bedeutung für die Herausbildung von Heimatgefühl der DDR-Bürger als Voraussetzung zur engeren Bindung an ihre unmittelbare Lebensumwelt hat.“¹⁰

Damit konnte im ganzen Land ein Umdenken beginnen. Schon im gleichen Jahr wurden die Abrisspläne für das Holländische Viertel aufgegeben, als mit den Versuchsbauten in der Mittelstraße der Grundsatzbeschluss zur Rekonstruktion des Viertels erreicht werden konnte.

Parallel dazu wurde von 1975 bis 1978 die Klement-Gottwald-Straße (heute wieder: Brandenburger Straße) „rekonstruiert“ und zur Einkaufs- und Fußgängerzone umgestaltet. Der damalige Wortgebrauch „Rekonstruktion“ bezeichnete sowohl die Sanierung im heutigen Sinn als auch Rebarockisierung und städtebauliche Ergänzung durch Neubau. 1982 legte das „Büro beim Stadtarchitekten“ Leitlinien für die Umgestaltung der Innenstadt vor. Der Grundsatz der Leitlinienplanung war vielversprechend: „Der kulturhistorische Wert der Potsdamer Innenstadt lässt sich prinzipiell nur bewahren, wenn die vorhandene Baustruktur und Gestalt erhalten, Abrisse nur gemäß der denkmalpflegerischen Zielstellung vorgenommen und an diesen Standorten Ersatzneubauten in angepasster Form eingeordnet werden.“



Die „Rekonstruktion“ des Holländischen Viertels begann ebenfalls 1975; jedoch mit dem Unterschied, dass Abrisse und Ersatzneubauten nicht zur Sanierungsstrategie gehörten. Das Verfahren wurde mit der Instandsetzung von vier Musterhäusern in der Mittelstraße und der Friedrich-Ebert-Straße erprobt und stieß auf große öffentliche Zustimmung. Rekonstruiert werden sollten die Bauten als Ensemble nach dem Vorbild der Entstehungszeit des Viertels. Das beinhaltete die Wiederherstellung der barocken Dachformen, der Straßenfronten, Giebel und Treppenhäuser. Überformungen jüngerer Zeit wurden entfernt. Dazu gehörten die Abstockung auf zwei Geschosse, die Rebarockisierung, das Öffnen der Brandgassen sowie der Rückbau von Fenster- und Türöffnungen.¹¹

Geplant war zudem die gezielte Ansiedelung nicht störender Handwerksbetriebe sowie von Einrichtungen, die der Quartiersversorgung dienen. In den meisten Häusern sollten Wohnen und Handwerk gemischt werden, wobei besonderer Wert auf die Ansiedelung von Instrumentenbauern gelegt wurde. Zugunsten wirtschaftlich nutzbarer Räume wurden auch Einheiten geplant, die die Parzellen überschritten.

26 (links)

Benkertstraße 19
1983

27

Benkertstraße 19
Veränderung während der
„Rekonstruktion“
1987



28

Giebelrekonstruktion
in der Mittelstraße

29

Rekonstruierte Giebelfassade
in der Mittelstraße
1988



30
Modell der geplanten
Hofgestaltung
1987

Die in der Gründerzeit entstandenen abgeschlossenen Höfe sollten geöffnet und in der Mitte der Quarrees als zusammenhängende Freiflächen gestaltet werden, um sie den Bewohnern als Spielplätze, Trockenplätze oder für die Erholung zur Verfügung zu stellen. Rekonstruktionswürdige Hofgebäude sollten als Gliederungselemente zwischen Hausgärten und gemeinschaftlich genutzten Innenflächen erhalten bleiben.¹²

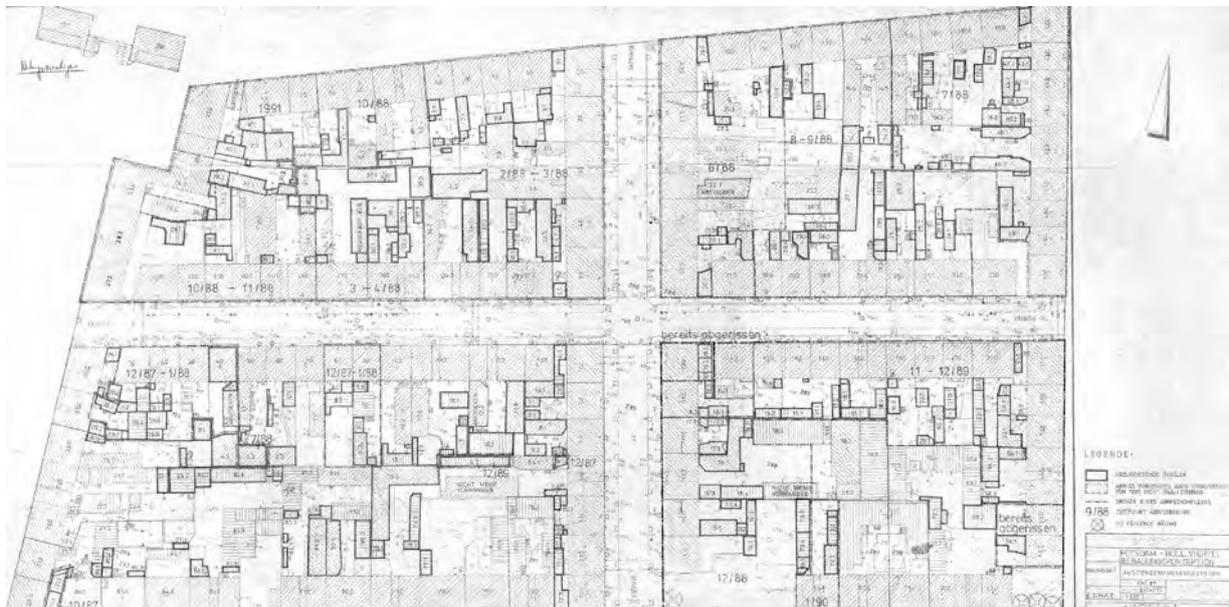
31
Plan der vorgesehenen
Abrisse
1987

Die hoch gesteckten Ziele waren aber nicht zu erreichen. Deshalb versuchte man unter Einbeziehung der Baukapazitäten von Industriebetrieben, den Wettlauf zwischen Verfall und Sanierung zu bremsen und vergab ab 1985 einzelne Grundstücke an junge Familien.

liem. Darunter befanden sich 14 Gebäude, die ohne die dazugehörigen Grundstücke an Eigennutzer verkauft wurden. Die Nutzer erbrachten eine hohe Eigenleistung und setzten angesichts der Materialknappheit alles Wiederverwendbare im Sinne der Denkmalpflege ein. Die Grundstücksverhältnisse konnten erst später, nach der politischen Veränderung, geklärt werden. Die lange Zeit der unterlassenen Instandhaltung war aber nicht wieder aufzuholen. Der Verfall ging schneller voran als die Rekonstruktion.

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

Aufgrund der fehlenden Instandsetzung über einen Zeitraum von mehr als dreißig Jahren waren die einfach gebauten Häuser des Holländischen Viertels in der Mitte der 1970er-Jahre zu einem großen Teil in einem sehr schlechten Bauzustand. Dachreparaturen konnten nicht in dem nötigen Maße erfolgen, weil das Material zum Teil nicht vorhanden war. Handwerker in klassischen Baugewerken waren über Jahrzehnte nicht mehr ausgebildet worden. Vielen Eigentümern mangelte es an Geld und Interesse. So verschwanden Gebäude wie jenes Haus Friedrich-Ebert-Straße 19, welches nach dem Krieg noch saniert worden war (vergl. Bild 22 und 23). Weitere Abrisse erfolgten wegen nicht erfüllbarer Forderungen der Bauaufsicht im Sanierungsverfahren, da damals die Erfahrungen fehlten. Die lotrechten Toleranzen wurden für die Gebäude so gering angesetzt, dass diese zum Abriss verurteilt waren.





32/33/34
Mittelstraße 5, 4, 3
1991

So wurden Gebäude, die bis 1986 noch bewohnt waren, während der „Rekonstruktion“ zu Abrisshäusern wie beispielweise die Häuser Gutenbergstraße 81 und Mittelstraße 4 (vergl. Bild 32 bis 35). Aber auch Häuser in der Mittelstraße und der Hebbelstraße (z.B. Nr. 55 und 56) wurden soweit entkernt, dass nur noch der erdgeschossige Teil der Vorderfassade erhalten blieb. Die beiden zuletzt als Baustelleneinrichtung für den Krankenhausneubau genutzten holländischen Häuser an der Französischen Kirche wurden 1988 mit der Begründung abgerissen, einem Hubschrauberlandeplatz weichen zu müssen. Diese Praxis rief Bürgerinitiativen auf den Plan, die sich mit den Vorgängen beschäftigten und neue Wege für eine Sanierung einforderten, die diese Bezeichnung auch verdiente.

35
Häuser an der Französischen Kirche (1988 abgerissen)
1984

36
FDJ-Baustelle im Hofbereich an der Mittelstraße,
nach Abriss entstehen ebenerdige Kellerersatzräume
1988



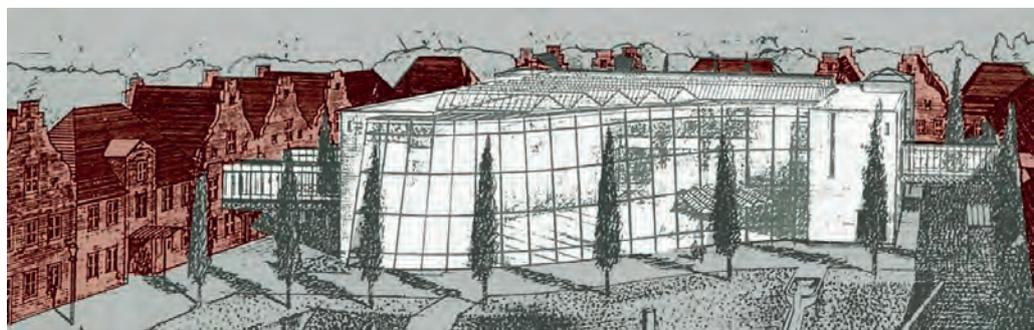
37
„Rekonstruktion“ des Hauses Mittelstraße 13
als Wiederaufbau in zweischaliger Bauweise, 1988



Eine Bürgerinitiative machte zur gleichen Zeit ein besonders makaberes Projekt öffentlich, den Umbau eines ganzen holländischen Karrees zu einem „Schlosshotel“. ¹³ Das Projekt eines Westberliner Entwicklers war über das „Exportkoordinierungsbüro“ des DDR-Devisenbeschaffers Schalck-Goldkowski 1988 beauftragt worden. Geplant war, alle Vorderhäuser für Hotelzimmer zu entkern und umzubauen. Der Innenbereich des Blockes war nach vollständigem Abriss für Parkplätze und Hotelfunktionen vorgesehen. Das Projekt kam einer Bankrotterklärung der SED-Bezirksleitung, die im Gegenzug mit Devisen in Millionenhöhe von westlichen Reisenden rechnete, gleich. Mit der politischen Wende 1989 erledigte sich das Projekt.

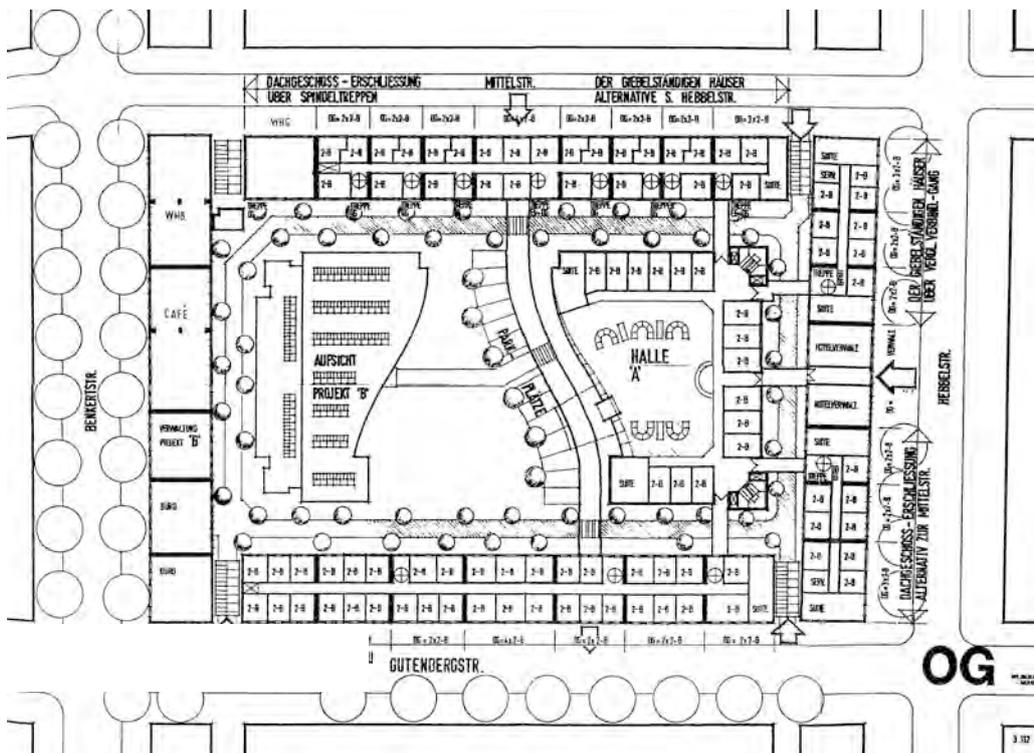
Als Antwort auf die Abrisse in der Dortustraße wurden in der Stadtverordnetenversammlung im Oktober 1989 von den Bürgerinitiativen erst ein vorläufiger, dann im November ein endgültiger Abriss- und Baustopp erwirkt, der auch für das Holländische Viertel galt. Schon vor der Verkündung des Abrisstoppes wurden geeignete leer stehende Häuser besetzt. Das war bei dem schlechten Zustand der Häuser auch eine Art von Sicherung, da die Bewohner nach den undichten Stellen im Dach schauten und die Häuser vor weiterem Vandalismus bewahrten. Bis zur gezielten Erneuerung sollten immerhin noch mindestens drei Jahre vergehen.

38
Hotelprojekt für den Block
an der Gutenbergstraße
und der Hebbelstraße, 1988
(Grafik bearbeitet)



Isometrie

39
Grundriss OG





40
gesichertes Haus
in der Hebbelstraße
1991

41
Plakat zur Winterfestmachung
1989

2.7 Die neuen Wege zur Erhaltung des Holländischen Viertels

Im politischen Umbruch bildete sich im Sommer 1989 eine sogenannte „Arbeitsgruppe Innenstadt“ als Fachforum, an dem Bürgerinitiativen und Stadtverwaltung gleichberechtigt teilnahmen. Die Arbeitsgruppe beriet über die Sanierungspraxis und forderte einen neuen Umgang mit der historischen Stadt. Nach mehreren Beratungen im Oktober und einer Zusammenkunft des 1. Sekretärs der SED-Kreisleitung mit der Bürgerinitiative ARGUS am 25.10.1989 im Kulturhaus „Bernhard Kellermann“ beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 1.11.1989 den Abrissstopp für die historischen Häuser der Innenstadt. In der Arbeitsgruppe ging es nun vorrangig um die Sicherung der Gebäude.

Unterstützt von dem Kreuzberger Sanierungsträger S.T.E.R.N. wurde am 16.12.1989 eine erste Aktion zur Winterfestmachung leer stehender Häuser im Gebiet der Potsdamer Innenstadt durchgeführt. Dazu zählten auch Häuser im Holländischen Viertel. Anfang 1990 wurden aus dem „Reisezahlungsmittelfonds“ der Bundesregierung auf der Basis von DDR-Mark weitere Sicherungen einer großen Anzahl Häuser finanziert. Im gleichen Jahr überschlugen sich die Ereignisse, so dass an eine geordnete Bauvorbereitung nicht mehr zu denken war. Die unklare Eigentumsituation brachte alle Vorbereitungen zum Erliegen. Die Arbeit an mehr als zehn Gebäuden stockte wegen der fehlenden Anschlussfinanzierung. Durch die Währungsunion waren ja nicht nur die Schulden halbiert, sondern auch die Vermögen der Hauseigentümer. An sieben Gebäuden wurden die Baumaßnahmen vorerst eingestellt.¹⁴

Die „Arbeitsgruppe Innenstadt“ löste sich auf. Dabei war der Baustoppbeschluss mit Zielstellungen zum weiteren Verfahren verbunden gewesen. Danach sollten leer stehende Häuser an private Nutzer vergeben werden.



42
Feierlicher Austausch der
Straßenschilder in der
Brandenburger Straße
1990

Man hoffte auf die Initiative neuer Besitzer, die mit den fast zinslosen Krediten der Eigenheimförderung die Stadt bei der Sanierung der Innenstadt entlasten konnten. Aus einer großen Zahl von Bewerbungen wurde durch die „Arbeitsgruppe Häusermarkt“ bis Ende Mai 1990 der Verkauf von ca. 14 Grundstücken vorbereitet.¹⁵ Die Vorgänge blieben zum größten Teil in den veränderten Rechtssituationen stecken. Selbst bei geklärten Eigentumsverhältnissen wartete man in einigen Fällen jahrelang auf den Grundbucheintrag, der für einen Kredit erforderlich war.¹⁶

Erst ab Februar 1991 konnte man auf der Grundlage eines Baulückenkataloges¹⁷ etliche leere Grundstücke an private Bauherren vergeben. Im Holländischen Viertel betraf das aber nur das Grundstück Mittelstraße 4. Gleichzeitig wurde durch die neuen politischen Verantwortlichen nach gangbaren Wegen in der Stadterneuerung gesucht. Ein anderer Umgang mit der historischen Stadt war verabredet. Die geeignete Durchführung war nun zu organisieren. Zunächst galt als Vorgriff auf das Baugesetzbuch der Bundesrepublik die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) der DDR. Am 4. Juli 1990 forderte die im Mai gewählte Stadtverordnetenversammlung auf dieser Basis die Erarbeitung städtebaulicher Unterlagen für geplante Sanierungsgebiete. Die Ablösung des alten Baurechtes durch das übergeleitete Bau- und Planungsrecht der Bundesrepublik löste dringenden Handlungsbedarf aus, zumal es sich gezeigt hatte, dass inhaltlich wie formal ältere, gebietsbezogene Planungen nicht überleitungsfähig waren. Als planungsrechtliche Bewertungsgrundlage war nun durch den Einigungsvertrag lediglich der §34 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben, wonach zu prüfen ist, ob ein Bauvorhaben sich nach verschiedenen Kriterien in die Umgebung einfügt. In Erkenntnis der weitgehend unbeplanten Situation in den neuen Bundesländern hatte der Gesetzgeber allerdings mit einer Regel im Baugesetzbuch die Möglichkeit eingeführt, Bauvorhaben und Grund-

stückteilungen zurückstellen zu können, wenn zu erwarten war, dass diese Vorhaben den künftigen Sanierungszielen widersprechen bzw. diese erheblich erschweren. Vom „Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen“ nach dem Baugesetzbuch am 12.9.1990 bis zur förmlichen Festlegung des Holländischen Viertels als Sanierungsgebiet, verbunden mit der Formulierung erster Sanierungsziele am 4.3.1992, vergingen nochmals anderthalb Jahre.

Die im August 1992 in Kraft getretene Satzung zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ gab der Stadt einen weitergehenden Genehmigungsvorbehalt für Abrissmaßnahmen, bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen sowie Neubauten. Damit ermöglichte die Erhaltungssatzung als Gestaltschutzverordnung eine Einflussnahme allerdings nur auf die äußere Gestalt. Auf die Nutzungs- und Sozialstruktur konnte sie allenfalls mittelbar wirken. Im Ergebnis der Erhebung der Sozialdaten wurde bei der Diskussion um den Beschluss der Erhaltungssatzung nach §172 BauGB für das Sanierungsgebiet auch der Genehmigungsvorbehalt zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ erwogen.

Nach einer Antwort des damaligen Baustadtrates Detlef Kaminski vom 18.2.1992 auf die Anfrage eines Stadtverordneten wäre eine solche Festsetzung aufgrund des hohen Leerstandes juristisch anfechtbar gewesen. Die Erhaltungssatzung konnte im Holländischen Viertel deshalb nur nach §172 Abs. 1 BauGB zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ festgesetzt werden. Die Gestalt der Stadt ist aber nur „das kostbare Gefäß für einen Inhalt, dessen Verteidigung von der Bewahrung der Stadtgestalt nicht zu trennen ist. Wenn die wissenschaftliche denkmalpflegerische Inventarisierung die historische Gestalt der Stadt beschreibt, dann muss die Gesellschaft daran erinnert werden, dass hier gleichzeitig ein Inhalt mitgemeint ist, der in der Regel nicht als Bodensatz auf dem Grund des Gefäßes eingetrocknet ist, sondern das aktuelle Leben der Stadt auch in Zukunft prägen kann.“¹⁸

Es war deshalb notwendig, auf der Basis breiter Öffentlichkeitsbeteiligung für städtebauliche Konzepte eine Rechtslage zu schaffen, die der komplizierten Entwicklungsauf-

43
Innenhof
der Benkertstraße 15
1991



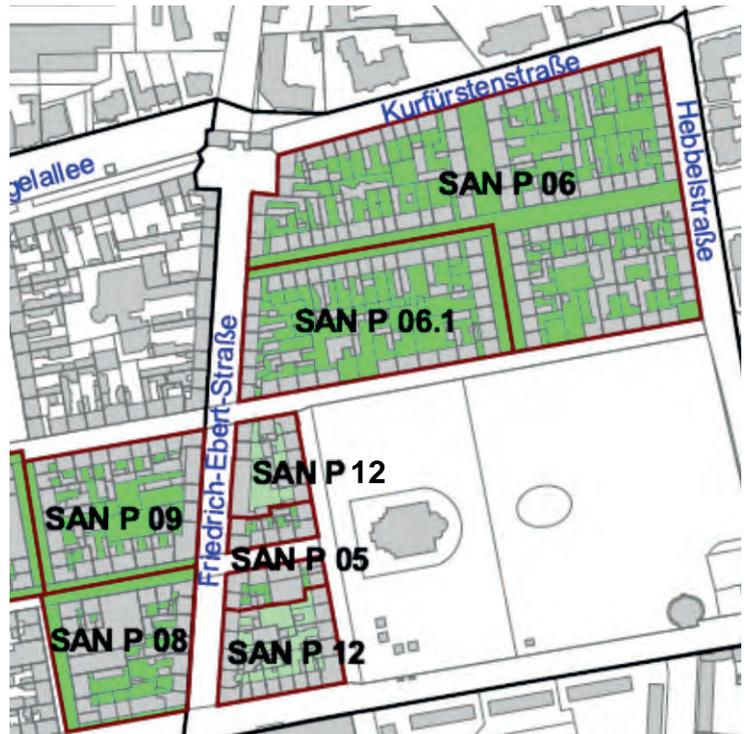
gabe entsprach. Erst mit dem Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts konnte die Gemeinde ein aktiv Handelnder der Stadterneuerung werden.

Nach dem Beschluss zu „vorbereitenden Untersuchungen“ am 12.9.1990 und der förmlichen Festlegung des Holländischen Viertels als Sanierungsgebiet am 4.3.1992 (in Kraft getreten am 7.7.1992) wurde die neue Sanierungspraxis angewandt. Blockentwicklungskonzepte und bauhistorische Gutachten, die Anwendung der Erhaltungssatzung sowie die Erarbeitung eines integrierten Verkehrskonzepts (1991 bis 1995) führten zu Ergebnissen, die in die Weiterentwicklung und Konkretisierung der Sanierungsziele einfließen.

Die Erhaltungssatzung nach §172 (1) 1 BauGB, in Kraft getreten am 22.8.1992, und die seit September 1990 realisierten Baumaßnahmen, die bis zur förmlichen Festsetzung eine Beurteilung nach §246a Ziffer 12 BauGB und danach eine Sanierungsgenehmigung nach §145 BauGB erhalten haben, waren beispielhaft für die Umsetzung der Sanierungsziele.

Darüber hinaus wurde eine Sozialplanrichtlinie beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans SAN P-06 „Holländisches Viertel“ diente vor allem zum Ausschluss von Banken. Der Bebauungsplan SAN P-12 definiert die Sanierungsziele für die Blöcke 17 und 23 über die Aufhebung der Satzung hinaus. Der Bebauungsplan SAN P-05 sichert die Funktion der innerstädtischen Einkaufsstraße. Er entspricht damit der Steigerung der gewerblichen Bedeutung der Brandenburger Straße und dient gleichermaßen der Sicherung des Wohnens in diesem Straßenbereich. Er soll dazu beitragen, das diffizile Gleichgewicht der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur zu stabilisieren.

Das Holländische Viertel war seit 1979 Bestandteil der Zentralen Denkmalliste der DDR. Dieser rechtliche Schutz galt mit dem Einigungsvertrag bis zum Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg im August 1991 weiter. Ausgangspunkt der Denkmalsbewertung war die „denkmalpflegerische Zielstellung“ vom 4.1.1978. Mit dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22.7.1991 wurden das Holländische Viertel wie auch der Bassinplatz als Denkmalschutzbereich übernommen.



SAN P 05	Brandenburger Straße	44
SAN P 06	Holländisches Viertel	Geltungsbereiche
SAN P 06/1	Block 10	der Bebauungspläne
SAN P 08	Block 22	
SAN P 09	Block 16	
SAN P 12	Blöcke 17 Nord und 23 Süd	



45
Hof des Kindergartens
Benkertstraße 23
1978



46

Hebbelstraße 56
rebarockisiert

Lediglich die Türumrahmung
erinnert an die Umgestaltung vom
Ende des 19. Jahrhunderts.

1991

47

Moltkestraße 57-54, 1936
(heute Hebbelstraße)

Von dem mittleren Haus Nr. 56 mit Balkon
ist nach der Rekonstruktion 1990 nur noch
die Haustür erhalten.

Die Einzeldenkmalerklärungen für Gebäude und Grundstücke sind danach ebenfalls übergeleitet worden. Dabei bedurfte jedoch die Definition des Denkmalschutzes für die Hofbebauung wesentlicher Ergänzungen, da die alten Zielstellungen sich auf die barocke Bausubstanz konzentrierten. Die Denkmalpflege passte ihre Zielrichtung der Charta von Venedig an und formulierte nun nicht mehr vordringlich die Rebarockisierung, sondern postulierte sie als Ausnahme. „Nur [...] wenn jüngere Gestaltungselemente nicht mehr instand gesetzt werden können und wenn ihre geschichtliche Aussagekraft und ihre gestalterischen Qualitäten dem Wert des originalen deutlich nachstehen, ist eine Rebarockisierung denkbar.“¹⁹ Das Ziel ist nun der Erhalt der Originalsubstanz.

Eine intensive Unterstützung erhielt der Sanierungsprozess durch die Vorbereitung auf die 50. Bundesgartenschau, um die sich die Stadt Potsdam beworben hatte und für die sie auch den Zuschlag bekam. Erstmals wurde eine dezentrale Schau veranstaltet, die sich nicht nur auf einen Park konzentrierte, sondern in verschiedenen „Kulissen“ stattfand. Einer der Ausstellungsorte war die historische Altstadt. Die Neugestaltung des öffentlichen Raumes wurde für diesen Termin der Bundesgartenschau im Jahr 2001 wesentlich beschleunigt.

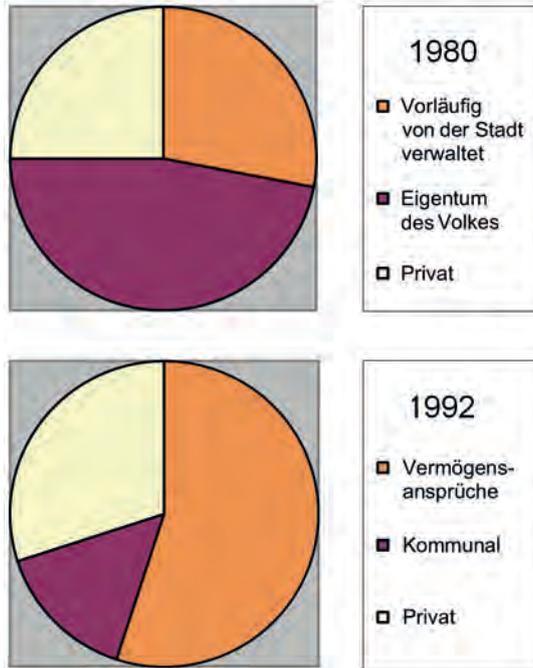
2.8 Die Eigentumsverhältnisse im Wandel

Ende der 1970er-Jahre befand sich ein Viertel der Häuser in Privateigentum. 28 Prozent der Häuser waren dem damaligen Gebäudewirtschaftsbetrieb zur Verwaltung übergeben oder wurden zwangsweise verwaltet und für 47 Prozent galt der Status „Eigentum des Volkes“. Mit der Planung der Rekonstruktion zu DDR-Zeiten verstärkte sich der Druck auf die Privateigentümer. Die zu erwartenden finanziellen Belastungen der Baumaßnahmen konnten aus den Mieterlösen nicht getragen werden. Das führte in der Regel zum Verkauf, in Einzelfällen zur Schenkung zugunsten des „Volkseigentums“. In den Fällen der verwalteten Grundstücke waren die Eigentümer gemäß DDR-Recht häufig verfügungsbeschränkt, was zu einem „In-Anspruchnahme-Verfahren“ und zur Enteignung gegen Entschädigung führte.

Im Gegensatz dazu sollten ab Mitte der 1980er-Jahre wieder Privatinitiativen in die Sanierung einbezogen werden, wozu 14 Häuser aus dem „Volkseigentum“ verkauft wurden. Allerdings konnte damit nicht Eigentum an Grund und Boden erworben werden. Dies war erst mit einer 1990 geschaffenen Gesetzesgrundlage möglich, kollidierte aber mit den zunehmenden Restitutionsansprüchen. Der Jahre andauernde Klärungsprozess in der Eigentumsfrage hat die Sanierung entscheidend verzögert. 1992 befanden sich ca. 30 Prozent der Häuser in Privatbesitz. Die Zahl hatte sich aufgrund der letzten Privatisierungen ein wenig erhöht. Für weitere 55 Prozent bestanden Vermögensansprüche. Nur noch 43 Grundstücke waren dem kommunalen Vermögen eindeutig zuzuordnen.

Mehr als die Hälfte der Häuser in den Sanierungsgebieten der Potsdamer Innenstadt waren mit Restitutionsansprüchen belastet. Dadurch konnten auf Jahre keine Investitionen erfolgen. Gerade leer stehende Objekte waren dem weiteren Verfall preisgegeben, da aufgrund der Fülle der angemeldeten Ansprüche und der Spezifik jedes einzelnen Falles sowie einer begrenzten personellen Besetzung des „Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen“ mit einer Klärung der Vermögensfrage erst nach längerer Zeit zu rechnen war. Hinzu kamen Widerspruchsverfahren, die weiteren zeitlichen Verzug bedeuteten.

So waren die Anspruchsteller in der Regel nicht die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer, sondern deren Erben, deren Zahl und Berechtigung erst geprüft werden mussten. Zu prüfen war auch die Angemessenheit einer zu DDR-Zeiten im Rahmen einer rechtmäßigen Enteignung erhaltene Entschädigung. Einige Enteignungsverfahren waren von der Rückgabe ausgeschlossen. In vielen Fällen gab es konkurrierende Ansprüche z. B. von Erben jüdischer Alteigentümer und den Erben sogenannter Ariseure, die in der Zeit vor 1945 die Grundstücke von den jüdischen Voreigentümern unter Ausnutzung ihrer Zwangslage erworben hatten. Nach dem Vermögensgesetz (VermG) war die Bewirtschaftung der Häuser vom Verwalter der anspruchsbelasteten Gebäude ab dem 1.7.1994 gegenüber dem Berechtigten abzurechnen. Mieteinnahmüberschüsse waren bei der Restitution auszuführen. Darüber hinaus galt die Verfügungssperre §3.III VermG, wonach die Durchführung umfassender Baumaßnahmen deutlich erschwert wurde. Langfristige Verträge bedurften der Zustimmung der Anspruchsteller. Insgesamt führte die Regelung Rückgabe vor Entschädigung keinesfalls zu der erhofften beschleunigten Investitionstätigkeit, da selbst nach geklärten Eigentumsverhältnissen in den seltensten Fällen die Sanierung durch die Alteigentümer erfolgte. Der normale Weg war ein Weiterverkauf und die Sanierung durch Dritte. Damit war auch ein anderer Grund, der für eine Restitution sprach, nicht mehr gegeben. Der Grundstückswert erhöhte bei Weiterverkauf die Investitionskosten und erschwerte dadurch sozial verträgliche Nutzungen. Diese Situation wurde in vielen politischen Debatten bundesweit erörtert und führte am 14.7.1992 zur Inkraftsetzung des Investitionsvorranggesetzes (InVorG). Damit sollten vermögensrechtliche Schwierigkeiten beseitigt und die Verfahren beschleunigt werden. Insbesondere war hier die Möglichkeit gegeben, Grundstücke vor Abschluss des Restitutionsverfahrens zu Investitionszwecken zu erwerben. Der Anspruchsteller musste gehört werden und konnte ebenfalls ein Angebot abgeben. Für die Sanierung der ostdeutschen Altstädte war wichtig, dass die Wiederherstellung nicht bewohnten oder nicht bewohnbaren Wohnraumes als Investitionsziel erstmals benannt wurde (§3 Abs.1 Nr.2 InVorG). Das Gesetz schloss auch die Aufkäufer von Restitutionsansprüchen vom Verfahren aus, so dass diese schwierige Situation entschärft werden konnte.



48 Eigentumsverhältnisse



Hof Gutenbergstraße 74a

- 49 um 1985
- 50 1991
- 51 2006



2.9 Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB

52/53/54/55
Hebbelstraße 54, 53, 52, 51
1991

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam beauftragte mit Beschluss vom 12.9.1990 noch vor der Wiedervereinigung den Magistrat mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach §141 des BauGB für drei Untersuchungsgebiete im Innenstadtbereich. Eines der Gebiete war das Holländische Viertel in den Grenzen der Abbildung. Die Veröffentlichung erfolgte in der Tagespresse, weil zu dieser Zeit noch kein Amtsblatt von der Stadt herausgegeben wurde.

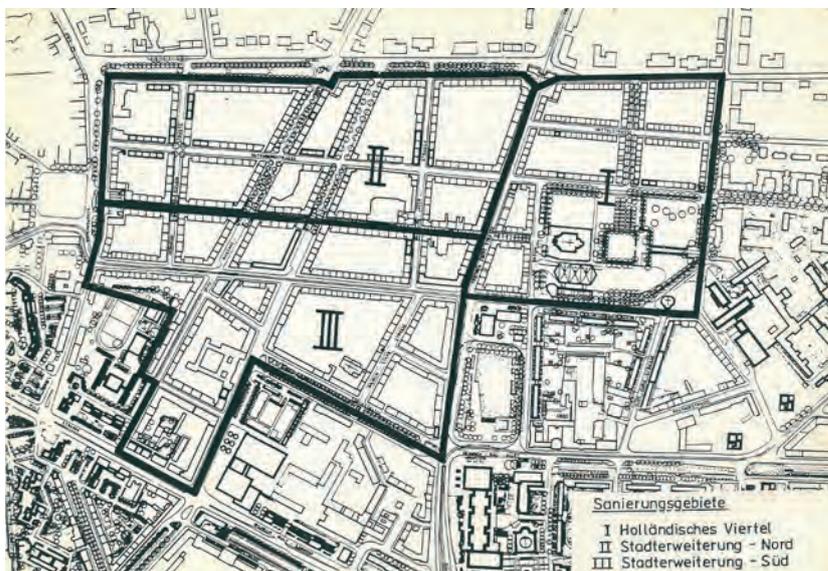
56
Plan der vorbereitenden
Untersuchungen, Anlage zum
Beschluss 12.9.1990

Anlass für die vorbereitenden Untersuchungen waren die vermuteten und offensichtlichen städtebaulichen Missstände und die erheblichen Funktionsschwächen nach §136 Abs.2, Nr.2 BauGB.

Im Zuge der Neustrukturierung der Verwaltung und der Zuständigkeitsregelungen fiel die Aufgabe der Stadterneuerung an die neu entstandene „Sanierungsverwaltungsstelle“ innerhalb des Dezernats „Bau und Wohnen“. Dort wurde im Sommer 1991 eine Arbeitsgruppe aus Sachverständigen des Amtes, des Sanierungsträgers Potsdam, der Denkmalpflege und hinzugezogenen Gutachtern gebildet, die die Konzeption und die Arbeitsaufträge für die vorbereitenden Untersuchungen des Holländischen Viertels erstellten.

Die wesentlichen Arbeitsschritte waren Untersuchungen zum Erneuerungsbedarf und zur Baugeschichte sowie die Durchführung einer Sozialstudie und einer Gewerbestudie.²⁰ Dazu wurden auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Ämter zur Sanierung des Holländischen Viertels eingeholt.

Das Ergebnis wurde durch den Sanierungsträger in einem Bericht zusammengefasst, den der Stadtrat für Bau und Wohnen der Stadtverordnetenversammlung vorlegte. Eine Bürgerversammlung samt Diskussion fand am 8.2.1992 statt. Im vollen Plenarsaal des Rathauses zeigten die Bewohner großes Interesse und befürworteten die wesentlichen Zielsetzungen der vorgetragenen Erneuerungsstrategie.





2.10 Die Gründung des Sanierungsträgers Potsdam als städtisches Unternehmen

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

Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Komplexität („umfassendes Verfahren“) und der Bedeutung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Holländisches Viertel“ hatte sich die Stadt Potsdam 1991 bereits frühzeitig zur Gründung eines treuhänderischen Sanierungsträgers entschlossen.

Am 25.2.1992 hat die Stadt Potsdam zusammen mit der Evangelischen Landeskirche Berlin-Brandenburg, Kirchenkreis Potsdam, der Mittelbrandenburgischen Sparkasse in Potsdam, der Gemeinnützigen Wohn- und Baugesellschaft Potsdam mbH und der Handwerkskammer Potsdam die „Sanierungs-

träger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH“ gegründet. Die Stellung der Stadt Potsdam war hier entsprechend als Mehrheitsgesellschafter ausgestattet. Die „Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH“ erfüllt die ihr übertragenen Aufgaben in eigenem Namen auf Rechnung der Stadt als deren Treuhänder (treuhänderischer Sanierungsträger).

Seit der Gründung hat die „Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH“ verschiedene gesellschaftsrechtliche Veränderungen erfahren. Aktuell weist die Gesellschaft folgende Anteilseigner auf: ProPotsdam GmbH (90 Prozent), Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam (10 Prozent). Mit der ProPotsdam als hundertprozentiger Tochter der Landeshauptstadt Potsdam ist die Stadt unverändert faktischer Mehrheitsgesellschafter der nunmehr unter dem Namen „Sanierungsträger Potsdam GmbH“ firmierenden Gesellschaft.

57/58/59/60
Hebbelstraße 45, 44, 43, 42
1991

2.11 Die Steuerung der Sanierung

Die Gesamtverantwortung für die Vorbereitung und Durchführung des Sanierungsverfahrens lag nach dem Baugesetzbuch bei der Landeshauptstadt. Sie hat für umfangreiche, nicht hoheitliche Teile des Prozesses den dafür gegründeten Sanierungsträger in der besonderen Rolle eines Treuhänders beauftragt.

Die Aufgabenkomplexität, die trotz der Dienstleistung des Sanierungsträgers der Stadt oblag, machte die Bildung einer speziellen Organisationseinheit erforderlich, in der die Kompetenz für das breite Spektrum der zu steuernden Prozesse und die Sicherung eines einheitlichen Verwaltungshandelns zusammen liefen. Aus der ursprünglichen „Sanierungsverwaltungsstelle“ wurde später das „Stadterneuerungsamt“ bzw. heute der „Bereich Stadterneuerung“ der Stadtverwaltung. Er übernimmt heute für alle städtebaulichen Gesamtmaßnahmen die nicht auf Treuhänder übertragbaren hoheitlichen Aufgaben der Stadt bzw. hat die entsprechenden Verwaltungs- und Entscheidungsvorgänge initiiert, um den zügigen Fortgang der Stadterneuerungsprojekte zu gewährleisten. Der Bereich Stadterneuerung bildet seit 2011 mit dem Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung einen gemeinsamen Fachbereich.

Die Stadt sorgt insbesondere für das rechtzeitige Herbeiführen von Entscheidungen über Angelegenheiten, die einen Beschluss der Gemeindevertretung oder einen Verwaltungsakt oder den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages voraussetzen. Das Gleiche gilt für die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die hoheitlichen Aufgaben der Stadt

- Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
- Beschluss über die Sanierungssatzung
- Beschluss über die förmliche Festlegung von Ersatz- und Ergänzungsgebieten
- Aufstellung von Bauleitplänen
- Beschluss über die städtebauliche Planung (städtebaulicher Rahmenplan)
- Entscheidung über Genehmigungsanträge nach §§144 und 145 BauGB
- Beurteilung von Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren
- Umlegung
- Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen
- Sicherung der Finanzierung; insbesondere durch die Planung der kommunalen Eigenmittel
- Beantragung von Städtebaufördermitteln
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen der Eigentümer
- Bewilligung von Sanierungsfördermitteln
- Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke nach §163 BauGB
- Beschluss über die Aufhebung der Sanierungssatzung nach §162 BauGB
- Gewährung eines Härteausgleichs
- Anordnung und Festsetzung eines Zwangsgeldes bei Verletzung der Auskunftspflicht nach §138 BauGB.
- Gesamtabrechnung der Sanierungsmaßnahme

Bei der Vorbereitung dieser originär der Stadt obliegenden, nicht übertragbaren Handlungen war der treuhänderische Sanierungsträger Potsdam regelmäßig involviert und hat die Stadt durch entsprechende Zuarbeiten unterstützt.

Die Aufgaben des Sanierungsträgers

Der Sanierungsträger Potsdam hatte mit seiner oben erläuterten komplexen Dienstleistungsaufgabe, die im Treuhändervertrag geregelt ist, alle Vorgänge im Gebiet vorzubereiten, zu begleiten und die Stadt in ihren hoheitlichen Aufgaben zu beraten. Im Interesse einer den Sanierungszielen entsprechenden einheitlichen Sanierung, Neubebauung und Neuordnung oblag dem treuhänderischen Sanierungsträger Potsdam die Koordination aller im Sanierungsgebiet anstehenden Planungs- und Sanierungsaufgaben im Einvernehmen mit der Stadt. Gemäß Treuhänderbeauftragung vom 15.7.1992 umfassten die grundlegenden Aufgaben des treuhänderischen Sanierungsträgers Potsdam das Folgende.

Förderung und Finanzierung

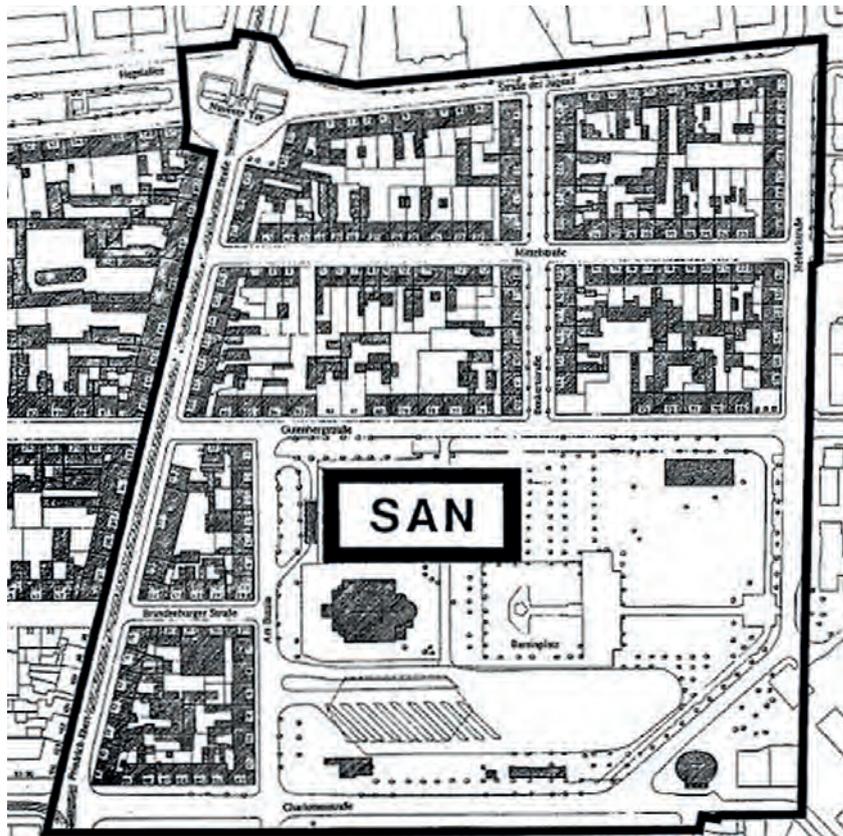
- Unterstützung bei der Einwerbung staatlicher Fördermittel (Entwurf von Programmanträgen, Maßnahmen-/Durchführungskonzepten, Umsetzungsplänen, ...)
- Entwurf und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht nach §149 BauGB
- Entwurf des Jahresprogramms für das Sanierungsgebiet
- Entwurf der Förderungsanträge (incl. der erforderlichen Angaben, Erläuterungen und Plänen)
- Bewirtschaftung des Treuhandvermögens (Führen des Treuhandkontos zur Gesamtmaßnahme, Abrechnung der Fördermittel incl. jährlicher Zwischenabrechnung, Prüfung aller Ausgaben in sachlicher, rechnerischer und förder technischer Hinsicht, Verwaltung der Grundstücke/Objekte des Treuhandvermögens, ...)
- Beratung der Stadt in allen die Sanierung betreffenden Finanzierungsangelegenheiten.

Planerische Aufgaben

- Durchführen notwendiger Verhandlungen mit den zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber Stadt
- Mitwirken bei allen das Sanierungsgebiet betreffenden Planungen
- Mitwirken bei der Überarbeitung der Sanierungsziele Durchführung der Beteiligung/Mitwirkung der Betroffenen gemäß §137 BauGB
- Beratungen der Eigentümer und Nutzungsberechtigten in allen die Instandsetzung und Modernisierung oder den Neubau von Gebäuden im Sanierungsgebiet betreffenden Fragen
- Erarbeitung und Fortschreibung von Unterlagen, die für die Durchführung der Sanierung notwendig sind (Sanierungsplan, Rahmenplan, Umsetzungsplan ...)
- Erarbeitung von Entwürfen für öffentliche Freiflächen, für die Neugestaltung von öffentlichen Straßenräumen und Plätzen (nach Abschluss entsprechender Einzelverträge)
- Erarbeitung von für die Sanierung wesentlichen Gutachten (nach Abschluss wie vor)
- Erarbeitung von erforderlichen Bebauungsplanentwürfen (nach Abschluss wie vor).

Vorbereitung und Durchführung der Sanierung

- Ermittlung der Auswirkungen der vorgesehenen Einzelmaßnahmen auf Betroffene (Eigentümer, Mieter und Pächter) und Durchführung der Erörterungen gemäß §180 BauGB (Sozialplan)
- Vorbereitung von zur Realisierung der Sanierungsziele notwendigen Grunderwerbsmaßnahmen durch die Stadt



- Durchführung der baufachlichen Prüfungen (Plausibilitätsprüfung, Baukontrolle und Schlussrechnungsprüfung)
- Privatisierung von Grundstücken des Treuhandvermögens
- Bauherrenvertretung als Treuhänder der Stadt für die Sanierung von historischen Gebäuden im Treuhandvermögen.

Öffentlichkeitsarbeit

- inhaltliche und organisatorische Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Öffentlichkeitsarbeit, sowohl für Einzeltermine und Informationsveranstaltungen als auch für Presseveröffentlichungen.

Abschluss und Beendigung der Sanierungsmaßnahme

- Abrechnung der Gesamtmaßnahme (Kosten-/Finanzierungsübersicht)
- Abschlussbericht Mitwirkung bei der Abwicklung/Beendigung der Sanierungsmaßnahme gemäß §160 (6) BauGB.

61

Satzungsplan vom 4.3.1992

- Vorbereitung der notwendigen Vermessungsarbeiten für die Neuordnung des Sanierungsgebietes
- Umsetzung von Bewohnern und Verlagerung von Betrieben im Zuge von Ordnungsmaßnahmen
- Vorbereitung und Durchführung von Abbruch- und sonstigen Ordnungsmaßnahmen
- Bauherrenvertretung als Treuhänder der Stadt für die Neugestaltung der Straßen
- die fortlaufende Beratung der Eigentümer, Pächter, Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden mit dem Ziel, ihre Bereitschaft zur Mitwirkung zu fördern; Abstimmung der Beratungsergebnisse mit dem Auftraggeber; Ausarbeitung von Finanzierungs- und Förderungsvorschlägen, Ausarbeitung von Vertragsentwürfen zur Durchführung privater Maßnahmen (Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarungen)

2.12 Der Satzungsbeschluss

Im Januar 1992 wurde den Stadtverordneten der Bericht der vorbereitenden Untersuchung vorgelegt. Die Ergebnisse der Untersuchung bestätigten die vermuteten städtebaulichen Missstände und die erhebliche Funktionschwäche des Gebietes. Auf einem Bürgerforum wurden die Ergebnisse der vorbereiteten Untersuchungen am 8.2.1992 vorgestellt, diskutiert und die Sanierungsziele erläutert. Die Vorstellung wiederholte sich in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses. Auf dieser Basis wurde am 4.3.1992 der Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet Holländisches Viertel gefasst.

62

Artikel in den
Potsdamer Neuesten Nachrichten
10.2.1992

Holländisches Viertel im nächsten Jahrtausend wieder attraktiv

Satzung soll behutsame Entwicklung und Potsdamern das Wohnen im Gebiet sichern

In 15 bis 20 Jahren wird das Holländische Quartier wieder ein attraktives sowie lebendiges Wohn- und Geschäftsviertel sein. Das prophezeite Baustadtrat Detlef Kaminski am Samstag auf einer Bürgerversammlung, wo es um die Sanierungssatzung für das Gebiet ging. Aber wie die weiteren Ausführungen zeigten, könnte es jedoch noch länger dauern.

Für die Sanierung und Neugestaltung des Viertels werden nach ersten Berechnungen insgesamt bis zu 350 Millionen DM benötigt, d. h. bei angenommenen 20 Jahren rund 17,5 Millionen jährlich. Zur Zeit stehen im günstigsten Fall nur zehn Millionen DM im Jahr bereit. Um das gesteckte Ziel zu erreichen, werde die Stadt deshalb gezwungen sein, sagte Kaminski, auch unpopuläre Maßnahmen ergreifen zu müssen.

Gegen die hier lebenden Mieter, Eigentümer und Gewerbetreibenden sollen sie sich nicht richten, so Kaminski. Die mit der Sanierungssatzung gegebenen rechtlichen Möglichkeiten will die Stadt vielmehr nutzen, um Behinderungen für den Arbeitsablauf auszuschließen, z. B. infolge von Eigentumsveränderungen, und um den heutigen Bewohnern auch zukünftig das Wohnen und Arbeiten im Quartier zu ermöglichen. Mieten für Wohnungen und

Gewerberäume sollen nach der Rekonstruktion für die Potsdamer erschwinglich sein, und nicht allein für Leute mit einer dicken Brieftasche.

Rund 16 Hektar umfaßt das zwischen Nauener Tor und Bassinplatz gelegene Gebiet. 166 Grundstücke



Die Sanierung des Holländischen Viertels soll sich nicht gegen die hier lebenden Menschen richten, erklärte Stadtrat Kaminski am Samstag auf einer Bürgerversammlung.

Foto: Horn

gibt es hier, von denen ca. 60 Prozent bebaut sind. Lediglich bei 25 Prozent der Häuser besteht kein Erneuerungsbedarf. Die im 18. Jahrhundert erbauten 99 Vorderhäuser müssen dagegen umfassend rekonstruiert und modernisiert werden.

Bis zu 1000 Menschen sollen im Holländischen Viertel wohnen, derzeit sind es fast 300. Dazu werden die Lücken am Rand des Gebietes bebaut sowie die Innenhöfe. Mit 70 Quadratmetern Wohnfläche können sich die künftigen Mieter bestimmen anfreunden, aber nicht mit der Tatsache, daß es kaum Parkplätze geben wird. Diese sollen nach Auffassung des Sanierungsträgers außerhalb des Viertels liegen. Verkehrsberuhigt wird ebenfalls die Fläche am Nauener Tor sowie der Bassinplatz. Viel Grün soll den Platz künftig zieren und Marktreiben weiterhin möglich sein, aber geordnet. Der Busbahnhof muß wahrscheinlich weichen. Die von ihm ausgehenden Belästigungen sind zu groß.

Die Gewerbetriebe sollen die Bewohner des Holländischen Viertels dagegen nicht stören. Mit den gegenwärtig hier tätigen 115 Betrieben wird erörtert, wie Staub-, Lärm- und andere Belästigungen so gering wie möglich gehalten bzw. völlig ausgeschlossen werden können.

Volker Punzel

3 Verfahren der Erneuerung

3.1 Die behutsame Stadterneuerung

Am Ende der 1970er-Jahre entwickelte sich in der alten Bundesrepublik als Reaktion auf die Kahlschlagsanierung der westdeutschen Städte in den zwei Jahrzehnten zuvor das programmatische Leitbild der behutsamen Stadterneuerung. Dieses beinhaltete auch, neue Ideen der Partizipation in der Stadtplanung zu nutzen. Mit dieser neuen Form des bürgerschaftlichen Engagements blieb die Stadterneuerung nicht allein Aufgabe der Stadtplaner. „Behutsame Stadterneuerung ist also etwas Elementares, hat aber in unserer Gesellschaft etwas Subversives: sie bündelt die Interessen der Schwächeren gegen die (Verwertungs-) Interessen der Stärkeren“.²¹

Die Bürger wurden aufgerufen, sich einzubringen und ihre Vorstellungen in die Sanierung einfließen zu lassen. Damit war die Sanierung auch als Prozess zu begreifen, der nicht auf dem Reißbrett entworfen werden konnte, sondern sich an den Bedürfnissen der Betroffenen orientierte. Die behutsame Stadterneuerung in der alten Bundesrepublik hat aber nicht nur die Möglichkeiten im System genutzt, sondern auch politisch erreicht, dass der Prozess der Sanierung als besonderes Städtebaurecht im Baugesetzbuch der

Bundesrepublik aufgenommen wurde. Dies regelte zunächst das Städtebauförderungsgesetz. (Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden vom 27.7.1971 (BGBl. I S. 1125) geregelt. 1987 wurden das Bundesbaugesetz und das Städtebauförderungsgesetz konsequenterweise zum Baugesetzbuch zusammengefasst.

Die behutsame Stadterneuerung versucht mit einem ganzheitlichen Ansatz, alle Potenziale eines Gebietes zu fördern. Nicht nur die baulichen, sondern auch die sozialen Gegebenheiten sollen Berücksichtigung finden. Hinsichtlich der baulichen Ziele war für jede Baulichkeit im Holländischen Viertel ein Konsens mit der Denkmalpflege zu finden. Der Erhalt der Originalsubstanz oder ihre Wiederverwendung war auch aus ökonomischen und ökologischen Gründen geboten. Mit diesem Verständnis von Nachhaltigkeit wollte die Stadterneuerung im Holländischen Viertel keine neuen Häuser schaffen, sondern neues Leben in die alten Häuser einziehen lassen.

Neue Nutzungen waren aber nicht ohne Veränderungen an den Häusern möglich. Zeitgemäß ausgestattete Wohnungen bedurften des Umbaus für Küchen und Bäder.

Plädoyer für behutsame Stadterneuerung

Potsdam wehrt sich gegen Forderungen von Bauminister Wolf

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

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

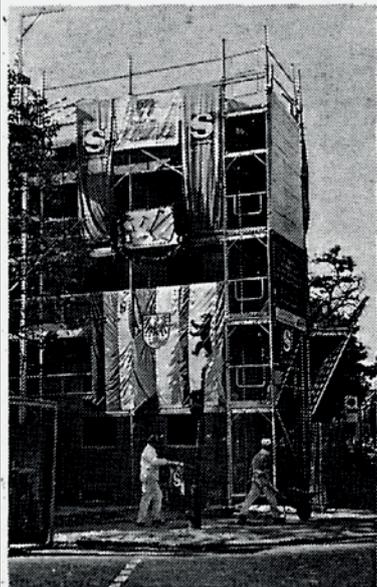
Dieser Vorstoß stößt bei den Potsdamer Sozialdemokraten und den Bürgerbewegungen Neues Forum/Argus, auf scharfe Kritik. „Potsdam braucht keine Rebarockisierung mit Aufmärschen der langen Kerls“, so der SPD-Fraktionsvorsitzende Rainer Speer. Außerdem, so Speer, habe die Stadt rund 13 Schlösser, Stadttore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

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

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

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

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



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



Sorgfältig geprüft wurden Möglichkeiten der Ergänzungen des Ensembles in den Baulücken und den Hofbereichen. Für die Gebäude der Gutenbergstraße wurde ein Gutachten zur Gestaltung der gesamten nördlichen Basinsplatzseite erstellt, das - von den Stadtverordneten bestätigt - als planerische Vorgabe galt.²² Die Brandgassen wurden entgegen der verabredeten Öffnung an der verkehrsreichen Kurfürstenstraße als Lärmschutz erhalten oder wieder geschlossen.

Die besondere, von außen kaum zu ahnende Dichte des Gebietes sollte als Potenzial unbedingt erhalten oder dort wieder hergestellt werden, wo sie durch flächenhafte Abrisse schon verloren war. Die Große Stadtschule sollte möglichst in ihrer Funktion erhalten werden. Freiräume für die Bewohner sollten neu entstehen. Auch der neu zu schaffende Platz am Nauener Tor war dazu gedacht. Die kirchlichen Gemeindehäuser sollten in ihrer Ausstrahlung auf das Gebiet gestärkt werden. Die vorhandenen Bewohner sollten die Chance haben, im Gebiet zu bleiben.

3.2 Die zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung in Potsdam

In Berlin-Kreuzberg waren zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung formuliert und vom Berliner Abgeordnetenhaus förmlich bestätigt worden. Der gute Ruf der Kreuzberger Sanierung durch den Sanierungsträger S.T.E.R.N. erreichte Potsdam, und schon im November 1989 entstanden erste Kontakte durch engagierte Potsdamer Bürger. Behutsamkeit stand als Begriff gegen Abriss und Beton und wurde auch von den Bewohnern des Viertels auf diese Weise verstanden. Für die Potsdamer Situation wurden diese Grundsätze aufgenommen, erweitert und neu formuliert sowie mit der Sanierungssatzung als verbindlicher Richtschnur durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam beschlossen.

1) Mit den Bewohnern für die Bewohner

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

2) Einheit von ökologischer, technischer und sozialer Planung

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

3) Verbesserung der Umweltsituation

Behutsame Stadterneuerung beruht auf dem Prinzip des schonenden Umgangs mit Ressourcen. Nicht nur das Wohnen, sondern



auch Produktion, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung sind so zu organisieren, dass die bestehenden Umweltbelastungen reduziert und neue vermieden werden. Die Verlagerung von Problemen auf andere Umweltgüter (Boden, Wasser, Luft) und Räume ist soweit wie möglich auszuschließen.

66
Hof Mittelstraße 20
1977

67
Fleischerehepaar
1977

4) Leben und Arbeiten im Quartier

Vorhandene Strukturen werden grundsätzlich genutzt und nicht zerstört. Der hohe kulturelle Wert des Stadtdenkmals verpflichtet die Handelnden zu einer besonders vorsichtigen und verantwortlichen Vorgehensweise, damit nach Jahrzehnten des planvollen Niedergangs die soziale und bauliche Wiederbele-

68
Gartenidylle
1977





69
PGH Schuster
1977

70
Hof Benkertstraße 3
1983

bung gelingt. Die besondere historisch entstandene Eigenart des jeweiligen Gebietes, vor allem die typische Mischung von Wohnen und Arbeiten, von verschiedenen Kulturen und Lebensweisen müssen erhalten und weiter entwickelt werden. Das Vertrauen in die Zukunft der Stadtteile ist zu stärken. Die Identifikation wird durch Selbstorganisations- und Selbsthilfeinitiativen unterstützt, die zu fördern sind. Der innovative Charakter von baulicher Selbsthilfe muss belebt werden, u.a. zur Schaffung neuen Wohnraums außerhalb des traditionellen Wohnungsbaus. Die Möglichkeiten für neue Lebensformen sollen genutzt werden.

5) Stützung und Entwicklung des Gewerbes

Basis der sozialen und wirtschaftlichen Erneuerung sind die Erhaltung und Weiterentwicklung des Gewerbes, dessen Umweltverträglichkeit herzustellen ist. Dies umfasst auch die Arbeitsbedingungen in den Betrieben. Diese Entwicklungen sind durch entsprechende Beratung und Förderung voran-

71
Innenhof an der Mittelstraße
1991



zutreiben und zu unterstützen. Neuansiedlung und neue Formen der „Mischung“ sind zu fördern. Gewerbeneubau ist flächensparend und umweltverträglich durchzuführen. Die behutsame Stadterneuerung kann durch Vergabe von Aufträgen an Betriebe im Quartier zur Verbesserung der beruflichen Aus- und Weiterbildung beitragen. Sie schafft Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort.

6) Verbesserung von Infrastruktur und Wohnumfeld

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

7) Soziale und ökologische Erneuerung

Die Umweltbelastung muss schnell und wirksam reduziert werden. Luftreinhaltung, Ressourceneinsparung, Wasser- und Bodenschutz sowie Lärmreduktion sind gebäudebezogen auf der Ebene der Stadttechnik und mittels integrierter gebietsbezogener Entlastungskonzepte umzusetzen. Dies umfasst auch indirekt wirkende Maßnahmen wie die Reduzierung der Umweltbelastung durch Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe und Bauweisen. Die ökologisch bedingten, zusätzlichen Investitionen in den belasteten Innenstadtbezirken sind durch Sonderprogramme zu finanzieren. Bei ökologischen



Maßnahmen sollen die materiellen Möglichkeiten der Betroffenen berücksichtigt werden, um eine breite Beteiligung zu sichern.

8) Politische Sicherung der Sozialplanung

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

9) Entscheidungen vor Ort

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

10) Finanzielle Sicherung der behutsamen Stadterneuerung

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



11) Dezentrale Organisationsformen

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

12) Verbindlichkeit der Grundsätze

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

72

Hof Straße der Jugend 18
(heute wieder Kurfürstenstraße),
Blick vom Gartenhaus auf die
Hofseite des Vorderhauses.
1983

73

Ehemaliger Ladenraum
Mittelstraße 18
1977

3.3 Die Sanierungsziele

Auf der Grundlage der „Zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung in Potsdam“ und aus der damaligen Situation des Holländischen Viertels heraus ergaben sich folgende Ziele für die Entwicklung des Gebietes.²³

Wichtigster Zielpunkt war die Substanzerhaltung als Voraussetzung für die besondere Entwicklung. Dabei wurde nicht nur die denkmalgeschützte Bausubstanz in der Randbebauung der Blöcke beachtet, sondern auch das Augenmerk auf die bis dahin unzureichend betrachtete Blockinnenbebauung gelegt. Diese Bausubstanz sowie die Straßen und Plätze sollten bewahrt und geschützt werden.



Diese Bebauung bildete den festen Grundstein für die Erneuerung und die Entwicklungschancen des Quartiers. Die Qualität der Bauten, die Nutzungsmöglichkeiten, die Straßen und Blockinnenbereiche waren in ihrer Gesamtheit die Grundlage für die Attraktivität des Quartiers. Störende Zeichen der Verwahrlosung, die zumeist aus der verfehlten Sanierungspolitik der Vorwendezeit herrührten, waren der Leerstand, schwere Bauschäden, aufgerissene Blockinnenflächen und zerstörte Blockränder sowie unterlassene Instandhaltung der Straßen und Plätze im öffentlichen Raum.

Diese sollten schnellstens beseitigt werden. Dabei war der Schutz für die noch erhaltenen Bauteile und Materialien unabhängig von der Eigentumsfrage sicherzustellen, um möglichst viel von der historischen Substanz zu erhalten. Ziele der Erneuerung waren nun der möglichst weitgehende Erhalt des historischen Bestandes und die Weiterentwicklung aus dem Bestand heraus. So war es möglich, Denkmalschutz und Stadterneuerung als Einheit zu sehen. Die notwendige Modernisierung und Umgestaltung im Inneren der Gebäude zu zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen, Arbeitsräumen und Geschäften sollten schonend mit der Gebäudesubstanz umgehen, historische Elemente bewahren, sowie möglichst weitgehend mit natürlichen Baustoffen und traditionellen handwerklichen Arbeitsgängen vorgenommen werden. Mit dieser Ausrichtung wurde auch eine ökologische Zielrichtung der Erneuerung verfolgt.

Mit der Konzentration auf die vorhandene Bausubstanz und die damit verbundene Qualifizierung des Baugewerbes im handwerklichen Bereich in der Stadt und der näheren Umgebung stärkte die Sanierung die mittelständischen Betriebe.

Gleichfalls wichtig war die „Stärkung der Mischung von Wohnen und Gewerbe. In diesem Sinn sollten auch ergänzende Neubauten im Blockinnenbereich, an den Blockrändern und in der Nachbarschaft der Französischen Kirche eine Wiederbelebung und Verdichtung des Holländischen Viertels bewirken.“

Bei einer vorsichtigen Nachverdichtung (auf GFZ 1.5) wurde insgesamt ein Neubaupotenzial von ca. 10.380 Quadratmeter Bruttogeschossfläche (entspricht ca. 115 WE) für möglich erachtet. Ergänzt durch Dachausbauten sollte dies insgesamt eine Größenordnung von 200 Wohneinheiten ausmachen. Bei Sanierungsbeginn waren nur 230 Wohnungen vorhanden. Die Wohnungsanzahl sollte auf 300 bis 400 Einheiten steigen. Das ehrgeizige Ziel war die Anhebung der Bewohnerzahl auf ca. 800 bis 1.000 Bewohner im Viertel.

Außerordentlich hoch war mit ca. 115 Betrieben der Gewerbebestand im Holländischen Viertel. Geprägt wurde er schon damals von den Einzelhandelsbetrieben im westlichen Teil (Friedrich-Ebert-Straße, Brandenburger Straße, Charlottenstraße). Diese Geschäfte waren Teil der Einkaufsinnenstadt und sollten

74

Barocke Türklinke
am Haus Benkertstraße 12
2000



75

Kachelofen aus dem 19. Jh.
in der Mittelstraße 30
1991

76

Geschlossener
Goldschmiedeladen
in der Friedrich-Ebert-Straße
1977

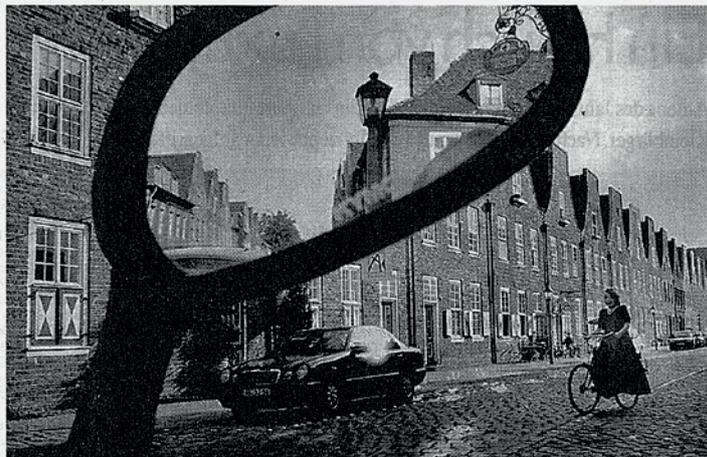


auch weiterhin überörtliche sowie alltägliche Versorgungsfunktionen wahrnehmen. Im östlichen Teil war der Bestand auf wenige Betriebe zurückgegangen und von der gewünschten Dichte weit entfernt. Hier sollten sich neben der Nahversorgung (Bäcker, Drogerie, Friseur, Elektrik usw.) vorwiegend touristisch attraktive Spezialgeschäfte und Werkstätten ansiedeln. Hinzu kamen gastronomische Betriebe des gehobenen Standards, deren Ansiedlung gefördert werden sollte. Ergänzt wurde schon in der Anfangsphase die gewerbliche Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe wie Rechtsanwälte, Architekten, Grafiker usw. Alle diese gewerblichen Nutzungen sollten kleinteilig insbesondere in die Erdgeschosszonen der Häuser eingegliedert werden. Das produzierende Gewerbe sollte, im Rahmen des Bestandsschutzes, erhalten werden. Erweiterungen des produzierenden Gewerbes sollten hingegen auf kleinteilige und wohnnutzungsverträgliche, mit dem hohen Standortimage des Quartiers vereinbare Betriebe beschränkt werden.

Ein weiteres wichtiges Ziel war die Mitwirkung der Betroffenen. „Die vorhandenen und neuen Bewohner, Nutzer und Eigentümer sollten ein Mitspracherecht bei den wichtigen Vorgängen haben und die Sicherheit, im Viertel verbleiben zu können“.

Aufgrund des damals herrschenden Vandalismus im Viertel und der tristen Situation gerade in den zerstörten Blockinnenbereichen und in den unbewohnten Häusern war es wichtig, die verbliebenen Nutzer, Bewohner und Mieter zum Schutz der Bausubstanz im Viertel zu halten. Diesen Bewohnern oder Gewerbetreibenden sollte im Zuge der Sanierung Sicherheit gegeben werden. Mieter und Eigentümer, die trotz widriger Umstände im Gebiet verblieben, sollten auch durch die anstehende Erneuerung nicht vertrieben werden. Durch ein Sozialplanverfahren und ausführliche Mieterinformation und -beteiligung war ihr Verbleib zu fördern. Darüber hinaus sollte die Vergabe öffentlich geförderten Wohnraums vorrangig an die Bewohner des Viertels erfolgen. Rückzugsrechte nach erfolgter Sanierung sollten abgesichert und durch finanzielle Hilfen auch materiell unterstützt werden. Umsetzungen zur Erneuerung der Häuser sollten möglichst in der Nachbarschaft erfolgen. Es sollte neben der bauplanerischen Arbeit eine soziale Konzeption entwickelt werden, verbunden mit konkreten Verfahren und Unterstützungsleistungen.

Nur wenig erinnert noch an den Verfall des Viertels zu DDR-Zeiten: das schmuck sanierte Holländische Viertel in Potsdam
Fotos: Karsten Thielker



Zu Hause im Freilichtmuseum

Einmal Künstlerklave im Potsdamer Zentrum, wälzen sich längst Touristenströme durch das Holländische Viertel. Daß hier Menschen wohnen, registriert kaum einer ■ Von Tanja Fiedler

Schon am Hauptbahnhof von Potsdam sieht man die ersten Schilder, die den Weg Richtung Holländisches Viertel weisen. Zehn Minuten und ein paar Straßenbahnstationen später sind die ersten der unverputzten roten Backsteinhäuser mit den weißen Fugen und grünweißen Fensterläden zu sehen. Ein Stück Exotik inmitten der gesichtslosen Ladenstraßen und Miniaturplattenbauten der Potsdamer City. Selbst an heißen Julinachmittagen schieben sich Touristengruppen an den Fassaden vorbei. Blicken in Höfe und Geschäfte. Machen Rast unter dem Schatten der Bäume. Längst ist das Holländische Viertel vor allem ein rund um die Uhr geöffnetes Freilichtmuseum. Glaubt man den Imageplanern der Stadt, liegt zwischen Kurfürstenstraße und Gutenbergstraße das ideale Areal für alle kamerabewehrten Insassen der Reisebusse, die nach Sanssouci nun neues Futter für den Diabendgähnen benötigen.

Daß hier trotz des alltäglichen Rummels noch Menschen wohnen, die sich eingerichtet haben zwischen preußischer Geschichte und der Zukunft des Viertels als schick sanierter Besichtigungsmesse, registriert kaum jemand.

Bernhard Wölz ist einer von denen, für die das Viertel Heimat ist und nicht nur Attraktion. Seit 1987 lebt und arbeitet der Geigenbaumeister in der Benkerstraße. Vom Pflaster vor seinen Erdgeschloßfenstern aus kann man in seine kleine Werkstatt blicken, in der er mit Können und Leidenschaft für Berufsmusiker und Laien seine Geigen, Bratschen und Celli in Handarbeit anfertigt und repariert. An manchen Tagen fühlt er sich jedoch wie ein rares Ausstellungsstück, dann wenn sich Touristen die Klinke in die Hand geben und aus seinen Räumen ein Handwerksmuseum machen wollen.

Vielleicht suchen sie bei ihm, zwischen dem Holz und den Gerüchen des Ateliers, ein wenig Authentizität. Denn es waren vor allem niederländische Instrumentenbauer, Maler und Kupferstecher, Hofmusiker, Bildhauer und Kunstschüler, die als erste Mieter mit ihren Familien die vier Karrees nach ihrer Fertigstellung im 18. Jahrhundert bezogen. Friedrich Wilhelm I. ließ die ersten der Reihenhäuschen nach Amsterdamer Vorbildern er-



Manchmal fühlt er sich wie ein Ausstellungsstück: Geigenbaumeister Bernhard Wölz lebt und arbeitet in der Benkerstraße 5

richten. Sein Werk vollendete dann Friedrich der Große 1790. Im Parterre befanden sich die Ateliers und Läden, im darüberliegenden Stockwerk und unter dem Giebel wurde gelebt und geschlafen. Daran hat sich auch heute nichts geändert. Bernhard Wölz muß nach Feierabend nur ein paar Treppenstufen überwinden, schon steht er im Eingang seiner Wohnung. Drei Zimmer, verteilt auf rund 90 Quadratmeter, ohne Bal-

Der touristenkompatible Speisekartenmix aus Erbsenpüree und Spaghetti hat die Kneipen erobert

kon, aber mit Bad und Toilette. „Modern und normal“, wie er sagt. „Ich fühle mich wohl hier. Auch wenn sich in den letzten Jahren viel verändert hat.“

Früher, sagt er, kannte jeder jeden. Das Holländische Viertel war eine Art Künstlerklave. Die Besonderheit der Wohnsituation, der Kiez, schuf Zusammenhalt. Sicher, heute grüßt man noch die Nachbarn, aber viele der Alteingesess-

nen sind weggezogen, weil sie die Mieten nach der Renovierung nicht mehr bezahlen konnten oder einfach raus wollten aus der Enge der schmalen Häuser. Weil ihnen die Touristen auf die Nerven gingen. Weil sich die Umgebung verändert hat, die Bäckerei von nebenan einem schicken Antiquitätensladen weichen mußte und sie dort, wo der Metzger seine Thüringer Würste verkaufte, jetzt Seidenkleider nicht unter 200 Mark an-

bieten. In jedem zweiten Haus findet man edles Silber und alte Schaukelperle, nur einen Lebensmittelmarkt gibt es nicht. Dafür unzählige Kneipen, die Kirschtier ausschenken und den üblichen touristenkompatiblen Speisekartenmix aus Erbsenpüree und Spaghetti servieren. Übriggeblieben vom Einst ist Holzwurmhölli, der in einem dunklen, vollgestopften Laden auf der Kurfürstenstraße al-

les mögliche aus Holz baut. Nur ein paar Schritte weiter, an einem freien Laden in der Mittelstraße, klebt ein Schild. „Zu vermieten“ steht da. Und: „1.600 Mark kalt für 31 Quadratmeter“.

Eine, die den Wandel des Viertels vom Lebensraum zum sanierten Aushängeschild Potsdams mitbekommen hat, ist Karin Flegel. Die Architekturstudentin führt seit Jahren Gruppen für die Agentur Stattreisen zu Fuß über das Kopfsteinpflaster der Mittelstraße. Sie kennt die Bredagassen, Treppenhäuser und verborgenen Höfe, weist mit viel Gespräch auf Details an den Häusern hin, entdeckt versteckte Schönheiten, wie alte Butzenglasscheiben oder historische Hauszeichen wie das Schiff über dem Tor zur Benkerstraße 5. Details, die dem schnellen Besucherblick entgehen.

Kurz nach der Wende zog sich noch eine Baustelle nach der anderen durch die Straßen von Klein-Holland. Inzwischen sind die meisten der Giebelhäuser komplett renoviert. Nur wenig erinnert an den Verfall des Viertels zu DDR-Zeiten. Doch die frische Tinte hat ihren Preis: Junge Familien mit Kindern ziehen weg, gutverdienende Singles ziehen ein“, sagt Karin Flegel. Wirkliche Nachbarschaft sei bei diesem steten Umbruch kaum zu pflegen.

Geliebten ist jedoch ein Teil der Hausbesitzer, die Anfang der 90er Jahre in der Benkerstraße leerstehenden Raum eroberten. Nur daß sie die Illegalität mit einem Mietvertrag tauschen konnten. Im Haus Nummer 15, dort, wo vor 140 Jahren Theodor Storm lebte und vom „angenehmen Quartier“ schwärmte, drehen sich jetzt Betonmischer und Abschleifmaschinen auf dem Hof. Neun Leute, zum Großteil ehemalige Besitzer des Gebäudes, renovieren mit Hilfe des Sanierungsträgers Potsdam die Wohnungen und Aufgänge. Auch der Architekturstudent

Ingo Pehla wird zum Ende des Sommers seine kleine Wohnung beziehen, die noch einem baulichen Schlachtfeld gleicht. Im Viertel hält ihn der fast dörfliche Charme inmitten der Stadt. „Das ist auch ein Ort zum Leben“, sagt er. „Und als solcher muß er erhalten bleiben. Hier dürfen nicht nur nette Puppenstuben entstehen inklusive Bewohnern in Holländerdlogs.“



78
Mittelstraße
1977

Die Erneuerung der Häuser musste vordringlich aus privaten Mitteln erfolgen, da öffentliche Mittel nicht für alle Gebäude zur Verfügung standen. Damit war deutlich, dass die aufgrund des Refinanzierungsinteresses der Privatinvestoren notwendige Steigerung der Mietpreise zur sozialen Kernfrage der Gebietsentwicklung werden würde. Diese nachteilige Auswirkung der Sanierung für die Betroffenen war jedoch nicht durch die Sanierung verursacht. Die Mietsteigerung war Ergebnis der verfehlten Wohnungspolitik und Sanierungsstrategie in der Zeit vor 1990 und auch außerhalb von Sanierungsgebieten unvermeidlich. Nur durch das Sanierungsverfahren sicherte sich die Stadt Instrumente wie den Sozialplan, den Härteausgleich, die Belegungsbindung bei Förderung usw., um

die Härten abzufedern und der sozialen Entmischung des Gebietes entgegenzuwirken. Eine kontinuierliche Beratung im Sanierungsverfahren für die neuen bzw. zurückgekehrten Eigentümer und neu hinzukommenden Nutzer wurde aufgebaut. Stadt und Sanierungsträger boten pragmatisch Hilfen zur technischen und ökonomischen Konzeption sowie zur Nutzung und sozialen Verträglichkeit an. Dazu mussten vor der rechtlichen Durchsetzung der Sanierungsziele die Information, der Ratschlag und das Werben für die behutsame Gesamtkonzeption stehen.

Neben diesen prozessorientierten Zielen der Erneuerung sollten aber auch konkrete soziale Zielplanungen treten. Dezentrale Integration von Senioren- und Behindertenwohnungen ins Quartier, eine behindertengerechte und kinderorientierte Ausgestaltung der öffentlichen Freiräume und der privaten Innenhöfe waren ebenso als Ziel formuliert wie auch die Integration von Ausbildungs- und Beschäftigungsinitiativen in die Arbeiten zur Stadterneuerung. Grundsätzlich ergänzte eine soziale Konzeption die Maßnahmenplanung. Der Sanierungsprozess sollte durch eine Betroffenenvertretung begleitet werden.

Zudem sollte die Infrastruktur verbessert werden. „Zu einem lebendigen, innerstädtischen Quartier gehört auch die standortnahe Versorgung mit den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur“.

Auch wenn die Stadt Potsdam zur damaligen Zeit nicht über die notwendigen Mittel verfügte, so mussten doch innerhalb der Planung Standorte für Versorgungseinrichtungen der sozialen Infrastruktur vorgehalten werden. Die Kleinteiligkeit der Grundstücke im Gebiet schloss jedoch größere öffentliche wie pri-

79
Im Hof des Kindergartens
Benkertstraße 23
1977



vate Einrichtungen aus. Da andererseits aber durch die umschließenden Straßen (insbesondere Hebbelstraße und Charlottenstraße) Gefahrensituationen für Kleinkinder und alte Menschen bestanden, sollten im Quartier zumindest Standorte für zwei kleine Kindertagesstätten und eine Senioreneinrichtung geplant werden. Kleine, wohnungsnah Spielplätze sollten in die Konzeption der Blockinnenbereiche integriert werden.

Für das gesamte Gebiet war eine Konzeption der Verkehrsberuhigung zu entwickeln. Der Durchgangsverkehr sollte herausgehalten werden, um den Straßenräumen wieder eine Aufenthaltsqualität zu geben. Der ruhende Verkehr blieb auf die Parkstreifen im Straßenraum beschränkt, nur in Ausnahmefällen sollten Stellplätze im Blockinnenbereich errichtet werden.

Im Rahmen der Verkehrsplanung für die ganze Stadt waren Ersatzstandorte für Stellplätze zu finden, aber die Erreichbarkeit des Viertels sollte mit einer Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs gesichert werden, um die erwünschte Quartiersentwicklung auch zu ermöglichen.

An die technische Infrastruktur bestanden erhebliche Anforderungen. Die begonnene Erneuerung der stadttechnischen Systeme war erst ein kleiner Anfang. So war eine Gesamterneuerung der Abwasserleitungen unbedingt erforderlich. Die Trinkwasser-, Gas-, Elektro- und Fernwärmeleitungen waren in wichtigen Abschnitten neu zu verlegen. So sollte eine vollständige Neuverkabelung der Deutschen Telekom 1992 erfolgen. Die Maßnahmen stellten eine erhebliche Belastung für das Quartier dar. Ein Beispiel für den großen Umfang der Arbeiten war ebenso die Neuverlegung der Fernwärme im Bereich der Mittelstraße im Jahr 1991 gewesen. Die Erneuerung der Leitungssysteme sollte deshalb in Koordination zwischen den Leitungsträgern, dem Tiefbauamt (heute Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen) und dem Sanierungsträger abgestimmt werden, die damals erstmalig sehr eng zusammenarbeiteten.

Ein besonders wichtiges Sanierungsziel war die „Reparatur und Erneuerung des öffentlichen Raumes.“ Die Qualität des gesamten Quartiers würde entscheidend von der Ausgestaltung des Straßenraumes und der Gestaltung der Plätze bestimmt werden.



80
Diskussion zum Pflaster
in der Ausstellung
„Potsdam-er-leben“
2000

Da zur funktionsgerechten Entwicklung des Gebietes der Anwohner- und Zulieferverkehr nicht ausgeschlossen werden sollte, wurde auf grundsätzliche Umgestaltungen im Sinne von Barrieren, Pollern und Fahrbahnverschwenkungen verzichtet: Dies hätte auch nicht zu den Gestaltungsmerkmalen des Quartiers gepasst. Bei der Reparatur und Erneuerung der Straßen standen eine materialgerechte und spurensichernde Vorgehensweise, die Ergänzung der Straßenbäume und eine schlichte, dem Gebiet angepasste Leuchtenwahl im Vordergrund.

Alle aufwändigen Umbauten im Sinne einer reinen Fußgängerzone sollten unterbleiben. Diese zurückhaltende Vorgehensweise sollte durch eine Gestalt- und Materialordnung für die Ladenzone ergänzt werden, die große Glasflächen verhindert, Holzrahmen für Fen-

81
Bläser zum Tulpenfest
in der Mittelstraße
1997





82
Eckhaus
Friedrich-Ebert-Straße 31
am Nauener Tor
mit Fußgängertunnel
1975

83
Nauener Tor und Eckhaus
nach der Verkehrsberuhigung
2010

ster und Türen vorschreibt und Leuchtreklamen unterbindet. Die Hoffnung wurde formuliert, dass dieses ruhige, aber abwechslungsreiche Erscheinungsbild des Quartiers sein eigenständiges Image als Quartier von besonderem kulturellen Wert mit hoher Aufenthaltsqualität stärken würde. Für den Bassinplatz war ein gesondertes Planungsverfahren durchzuführen, das die öffentliche Diskussion über das Quartier hinaus zulassen würde, denn seine Bedeutung als einer der drei öffentlichen grünen Stadtplätze der Innenstadt greift über das Holländische Viertel hinaus. Das Ziel, die Qualität dieser Anlage wieder für alle Potsdamer und die Gäste der Stadt erkennbar zu machen, setzte eine Reihe von

öffentlichen und privaten Investitionen voraus. Als solche wurden benannt:

Die Beseitigung der Baracken und des Bus-Parkplatzes, eine Neuordnung der Bushaltestelle, des Taxistandes und des Marktes. Es wurde auch an feste Marktstände gedacht. Die Wiedererrichtung der Hausgruppe an der Französischen Kirche gehörte ebenso zu den Sanierungszielen wie der „Rückbau der überdimensionierten Parkflächen“, insbesondere im südlichen Teil des Bassinplatzes auf die Rechteckform mit umschließenden Straßen sowie eine „hochwertige parkähnliche Grünstaltung des inneren Bereichs“.

84
Luftbild Häuser und
nordöstlicher Bassinplatz
1991





Besondere Beachtung fand auch der Platz am Nauener Tor, der in der damaligen Verkehrsführung überhaupt nicht als Platz erkennbar war. Die beiden parallelen Straßen der Hegelallee hatten sich bei zunehmendem Verkehr und einer Einbahnstraßenregelung für die Bewohner der Stadt zu einer Barriere entwickelt. Die Fußgänger wurden östlich des Tores durch einen Tunnel im Eckhaus geführt. An dieser Stelle sind noch heute zwei sonst eher selten anzutreffende große Schaufenster über Eck angeordnet. Deshalb wurde eine deutliche Verbesserung der städtischen Qualität für das Holländische Viertel und das angrenzende Quartier erwartet durch die Herausnahme des überörtlichen Verkehrs aus der südlichen Fahrbahn der Hegelallee und Führung beider Fahrtrichtungen auf der nördlichen Seite des Tores.

Orientiert an der historischen Situation ergäbe dies wieder einen Platz vor dem Stadttor mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Gestalterisch sollte hiermit wieder ein Entree geschaffen werden zu den Quartieren der Zweiten Barocken Stadterweiterung, eine deutliche Markierung bezogen auf die unterschiedliche Funktion, Gestaltung und letztlich

Charakterisierung zwischen Innenstadt und Vorstadt. Das Tor erhielt wieder die Funktion, dem einfahrenden Verkehr die beruhigte Innenstadt anzuzeigen und auf neu zu realisierende Parkhäuser vor der Altstadt zu verweisen.

Zusammenfassend sollte das Ergebnis aller einzelnen Sanierungsziele dazu dienen, das Holländische Viertel, entsprechend seiner historischen Bedeutung, als ganzheitliches Ensemble zurückzugewinnen.

Es sollte „nicht einer einseitigen, nur finanzkräftigen Nutzung überlassen werden, sondern sich als lebendiges Wohn- und Geschäftsquartier mit besonderer touristischer Bedeutung als Bindeglied zwischen der Innenstadt und den Schlossgärten entwickeln“.

Es war wichtig, dass dieser Sanierungsprozess öffentliche und private Investitionen bündelt, den Grundkonsens aller Beteiligten herstellt und in großer Geduld eine schrittweise Entwicklung aushält.

85
Feldseite Nauener Tor
1941

Das rote Viertel am grünen Platz

Ein barocker Stadtteil im neuen Jahrtausend

Man wohnt wieder in den alten Häusern mit den schönen ziegelsichtigen Fassaden.
Beleuchtete Fenster schauen abends auf die Straße.
Auf jedem Grundstück wird das Erdgeschoss für Läden, Büros und Cafés genutzt.
Bewohner und Besucher finden Erholung auf den neu gestalteten Plätzen.

Häuser mit Geschichte und lebendiger Nutzung

Die historischen Vorderhäuser werden behutsam instand gesetzt.
Eine Rekonstruktion erfolgt dort, wo sie gestalterisch erforderlich ist.
Neue Nutzungen werden behutsam integriert.
Die bestehenden Gewerbebetriebe bleiben erhalten.

Die Einzelgrundstücke bleiben erhalten

Die Karreeseiten werden lebendig durch die Einzigartigkeit der Häuser,
Durchfahrten ermöglichen den Zugang in die Innenhöfe.
Hausdurchgänge lassen den Blick in die Gärten zu.
Das Grundstück bildet eine bauliche, soziale und wirtschaftliche Einheit.

Ein Netz von kleinen Höfen

Durch die Hofbebauung entsteht Raum für das Wohnen.
Die Höfe sind Ruheinseln in der umgebenden Geschäftigkeit.
Die gründerzeitlichen Seitenflügel bleiben stehen und erhalten neue Nutzungen,
die Autos werden auf die Straßen verbannt.

Der Fußgänger hat Vorrang

Der Durchgangsverkehr wird an den Rand verlegt.
Dort finden Kunden Parkplätze.
Die alten Stadttore markieren diesen Rand.
Nicht nur die Fußgängerzone lädt zum Flanieren ein.
Auch die Nebenstraßen locken Besucher zum Sitzen vor den Cafés
unter schattigen Bäumen.
Die Straßenbahn fährt die Leute nach Hause.



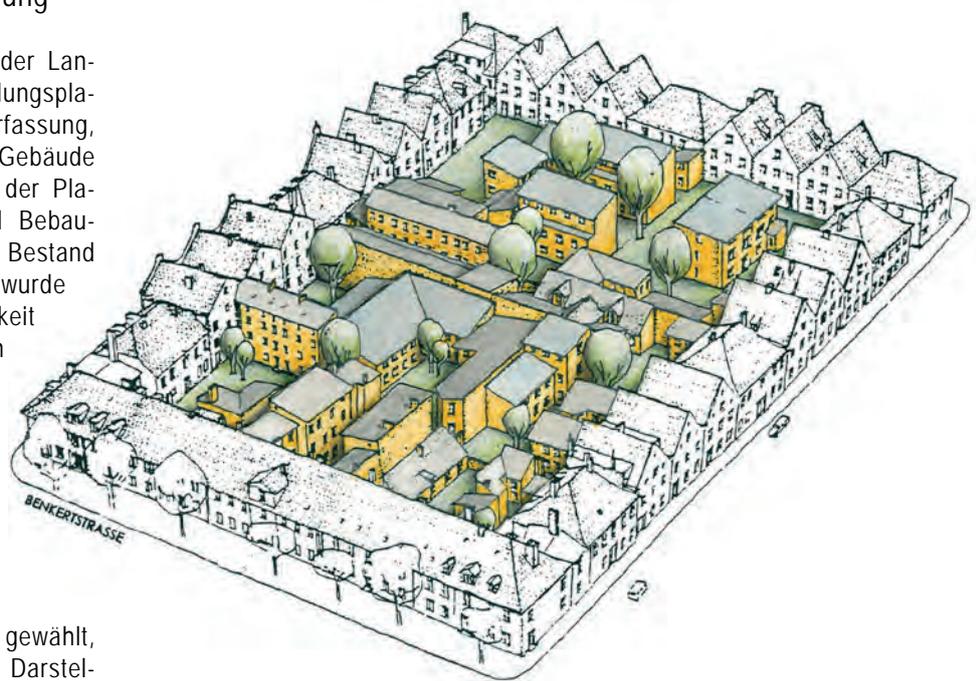
86
Luftbild Block 8
1991

87
Zeichnung für das
Blockgutachten Block 8
1994

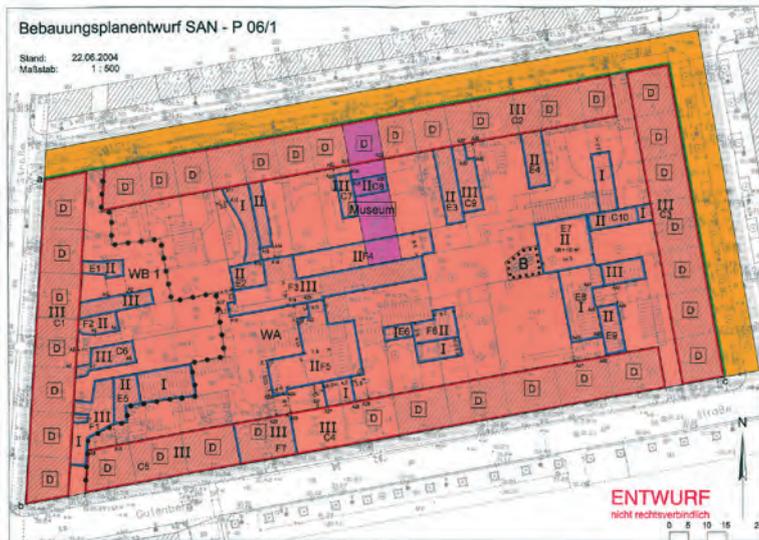
3.4 Die Blockentwicklungsplanung

Das wichtigste Planungsinstrument der Landeshauptstadt war die Blockentwicklungsplanung. Sie beinhaltet die Bestanderfassung, die Bewertung nach Grundstück, Gebäude und Nutzung sowie die Festlegung der Planungsziele in einer Nutzungs- und Bebauungskonzeption. Zuerst musste der Bestand erfasst werden. Die Bausubstanz wurde nicht nur nach ihrer Denkmalwertigkeit untersucht, sondern auch hinsichtlich der besten Nutzung bei maximalem Erhalt der Einzelgebäude. Dabei waren durchaus wertvolle Gebäude über den denkmalwerten Bestand hinaus zu berücksichtigen. Dies war auch im Sinn der Erhaltungssatzung.

Als Planungsebene wurde der Block gewählt, um der auf die Parzelle bezogenen Darstellung gerecht zu werden. Für die einzelnen Blöcke im Sanierungsgebiet wurden Blockkonzepte erarbeitet. Die Konzepte machten ausgehend vom Bestand für jedes einzelne Grundstück Vorschläge zur Entwicklung. In Bürgerversammlungen wurden die Konzepte Bewohnern und Eigentümern vorgestellt und ihre Anregungen aus diesen Versammlungen

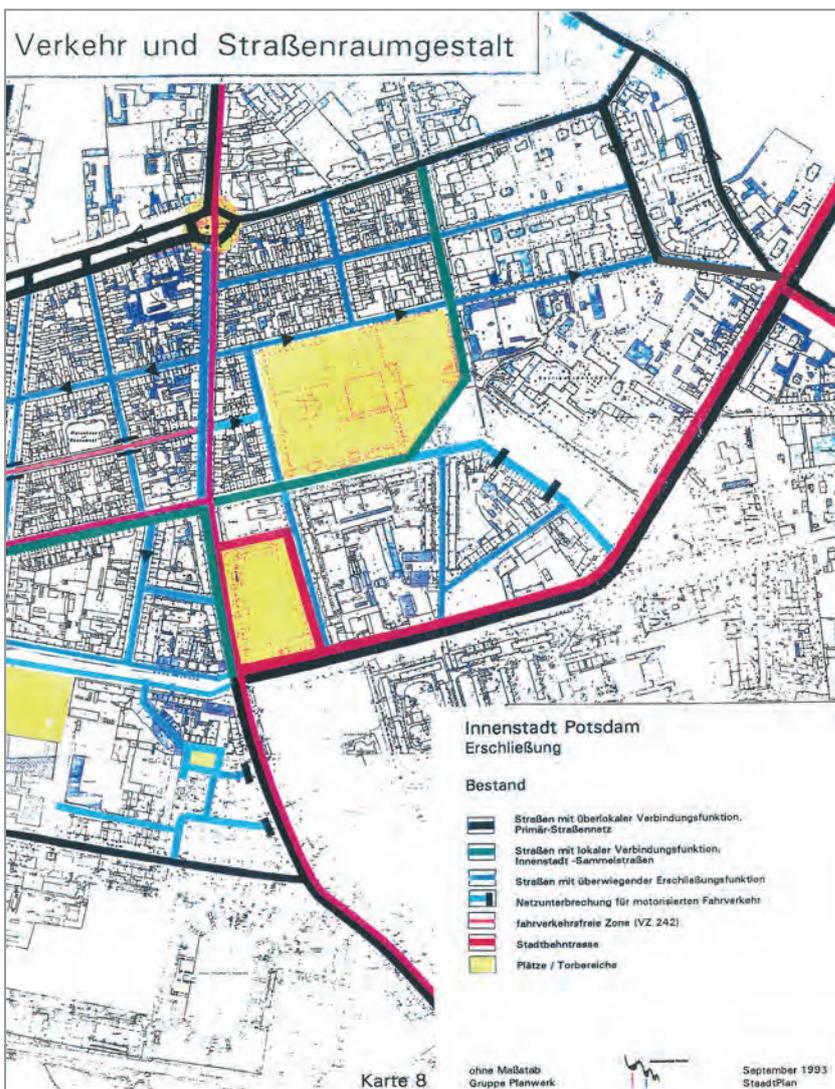


aufgenommen. Die Konzepte waren die Grundlage für die Konkretisierung von Sanierungszielen, die Festsetzung von Bebauungsplänen und auch Anhaltspunkt für die städtebaulichen Stellungnahmen zu Bauanträgen.



88 B-Plan Block 10, 2005

89 Verkehrskonzept, Karte 8 Bestand, 1995



3.5 Die Bebauungspläne

Zur Konkretisierung der Sanierungsziele und für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung hinaus, sind für den gesamten Satzungsbereich gemäß §2 Abs.1 BauGB Bebauungspläne aufgestellt worden.

Nach 1989 und vor Inkrafttreten der Sanierungssatzung „Holländisches Viertel“ 1992 wurde eine nicht unerhebliche Anzahl von Wohnungen in den Obergeschossen der Gebäude für Büros und Dienstleistungsbetriebe umgenutzt. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung könnte die Gefahr einer weiteren Verdrängung des Wohnens bestehen. Die zentrale Lage der Friedrich-Ebert-Straße und die repräsentative Lage am Bassinplatz lassen trotz des großen Leerstandes an Büroflächen in der Innenstadt eine Gefahr der Umnutzung in diesen Bereichen erkennen.

Die Bebauungspläne sollen die Sanierungsziele in den jeweiligen Geltungsbereichen konkretisieren und sichern. Gleichzeitig soll auch die bauliche und strukturelle Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und denkmalrechtlichen Bestandsvorgaben planungsrechtlich gewährleistet werden. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der historisch gewachsenen Gebäude- und Funktionsstrukturen sollen in bestimmten Bereichen eine Qualifizierung und Stärkung des Einzelhandels ermöglicht werden.

Es soll verhindert werden, dass in diesem Stadtbereich nach der Aufhebung der Sanierungssatzung die Wohnfunktion durch Büro- und Praxisnutzungen verdrängt wird. Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße soll der Einzelhandel gestärkt werden. Die Einrichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke soll unterstützt werden.

Zusätzliche Versiegelungen und Verdichtungen sollen durch die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung verhindert werden. Über Festsetzungen zur Begrünung sollen die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen und das Kleinklima in diesem dicht bebauten Gebiet verbessert werden.

3.6 Das Verkehrskonzept

Das Rahmenkonzept „Straßengestaltung und Verkehr“ wurde als eines der ersten Planungsinstrumente ab 1991 erarbeitet. Es bezieht die gesamte Zweite Barocke Stadterweiterung in die Planung mit ein und beschreibt neue Ziele für das Gebiet. Es nimmt Bezug auf die aktuelle Situation in der Innenstadt zu Beginn der Sanierung. Dabei geht das Konzept von der günstigen Lage dieses Stadtbereiches und seiner guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr aus. Der belastende Durchgangsverkehr sollte aus dem Gebiet herausgenommen werden. Er schränkte die Aufenthaltsmöglichkeiten der Menschen in wichtigen Stadträumen ein, zum Beispiel um die Stadttore herum. Einbahnstraßen und Abbiegeverbote verlängerten zudem die Fahrwege und erhöhten so die Verkehrsbelastung in dem bauhistorisch bedeutsamen Stadtquartier. Die Brandenburger Straße sollte als Fußgängerzone erhalten bleiben und so das Gebiet in eine nördliche und eine südliche Zelle teilen, die nur vom Lieferverkehr dieser Straße überfahren werden darf. Ein Problem für die Innenstadt war das fehlende Radwegenetz. Das historische Straßenpflaster sollte neu wiederhergestellt werden, wo es fehlte, wie in großen Teilen der Mittelstraße, und wo nötig, neu verlegt werden. Der Baumbestand war ebenfalls lückenhaft und zum Teil überaltert.

Das Verkehrskonzept begnügte sich nicht mit der Darstellung der Verkehrsorganisation, sondern legte klare Gestaltungsschemata für alle Straßenräume fest. Mit der teilweisen Herausnahme des Durchgangsverkehrs und einer leicht verständlichen, einfachen Verkehrsführung sollte die Innenstadt verkehrsberuhigt und eine bessere Aufenthaltsqualität erreicht werden. Eine konsequente Parkraumbewirtschaftung sollte den „Parksuchverkehr“ aus der Zweiten Barocken Stadterweiterung heraushalten. Besucher sollten das Stadtzentrum mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen oder am Rande der Innenstadt Parkplätze in neu zu errichtenden Stellplatzanlagen finden.

Damit konnte die traditionelle Straßenraumgestaltung erhalten werden. So wurde die Wiederherstellung verlorengegangener oder überformter Stadtraumstrukturen möglich. Einzelne Stadtplätze, z. B. an den Stadttoren, ließen sich neu gestalten und damit aufwerten. Das Gesamtkonzept gewährleistete die

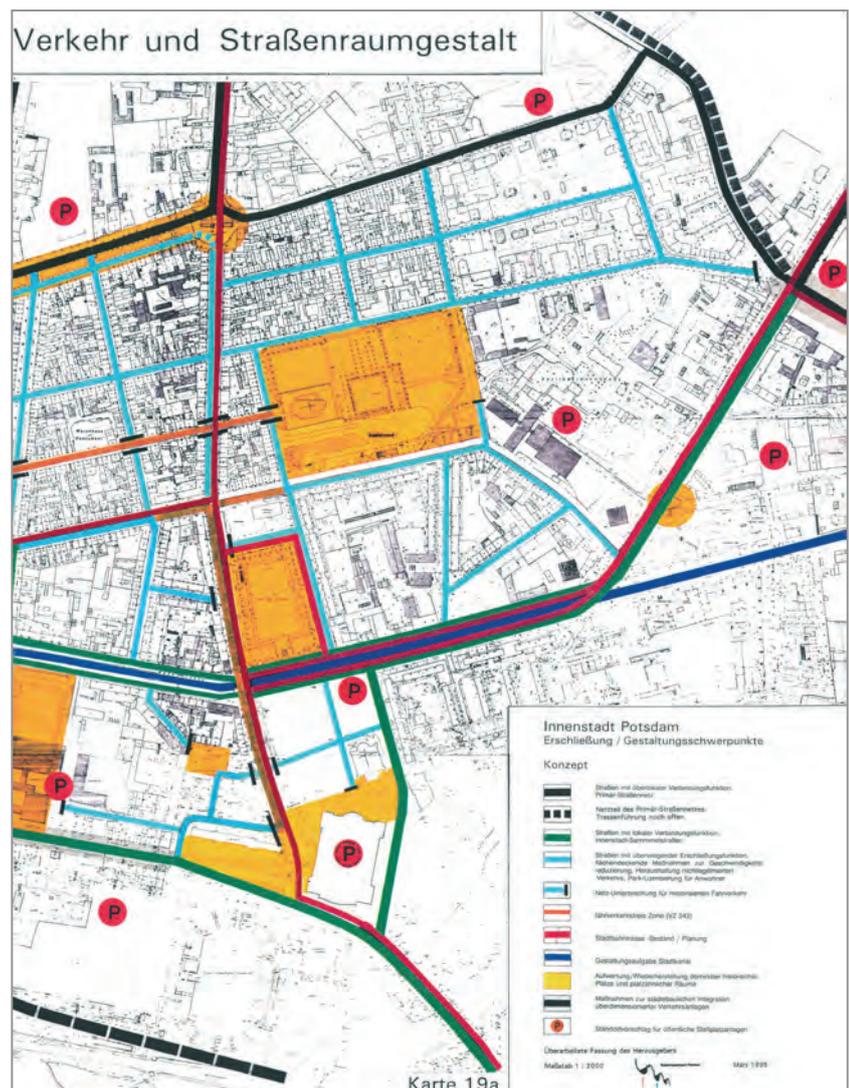
Erschließung für die vielfältigen Funktionen der Innenstadt. Zugleich entsprach es der Nutzungsmischung von Wohnen, Kaufen und Arbeiten. Das Konzept wurde im Vorfeld in mehreren Beratungen im Bauausschuss und in der interessierten Öffentlichkeit kontrovers diskutiert: Die Händler, die zumeist nicht im Viertel wohnten, hätten gern ein völlig verkehrsfreies Quartier gehabt. Die Bewohner wünschten wohnungsnah, bezahlbare Stellplätze.

Die Verkehrsberuhigung wurde im gleichen Jahr unabhängig vom noch nicht beschlossenen Gesamtkonzept bereits realisiert. Das Thema des Verkehrs wurde immer wieder in der Hoffnung auf bessere Umsätze der Händler mit verschiedenen Ideen und Versuchen thematisiert. Das Rahmenkonzept „Straßengestaltung und Verkehr“ wurde durch die Stadtverordneten am 6.9.1995 beschlossen.²⁴



90
Einladung Bürgerversammlung
12.10.1993

91
Verkehrskonzept
Karte 19a Konzept, 1995



3. Sanierungsziele

Die Erneuerung muß unter frühzeitiger Einbeziehung der Betroffenen geplant und realisiert werden.

Sie muß sich an den Bedürfnissen der jetzigen Bewohner und den gesellschaftlich erreichbaren und erwünschten Lebensqualitäten orientieren, also an den Ansprüchen auf menschenwürdige Arbeitsplätze, auf soziale Sicherheit sowie sozial verträgliche Mieten, auf eine gute soziale Infrastruktur und ein allen Altersgruppen gerechtes Freiraumangebot.

Das entspricht dem Sinn der 1. These der „12 Grundsätze zur behutsamen Stadterneuerung“, die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurden. Dieses Ziel gilt es nun im Zusammenwirken mit den Betroffenen zu sichern.

Vorrangiges Ziel der Sanierung ist es danach, dafür Sorge zu tragen, daß

- **das Mitwirkungsrecht der Betroffenen bei der Entwicklung der Gebiete, insbesondere aber bei der Erneuerung der Häuser Beachtung findet,**
- **grundsätzlich und in der Regel keine Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung stattfindet,**
- **langfristig ein Mietniveau erhalten bleibt, das eine soziale Durchmischung der Gebiete sichert**

Die beste Voraussetzung für das Erreichen dieser Ziele bildet die umfassende Förderung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, da hiermit auch günstige Mieten festgelegt werden. Da aber die von Land und Kommune ausgereichten Fördermittel nicht ausreichen, um eine Garantie für die Durchsetzung der sozialen Sanierungsziele zu geben, wird man in starkem Maße mit privat finanzierten Maßnahmen zu rechnen haben. Diese greifen zunehmend in bewohnte Gebäude ein. Auswertungen von Bauvorhaben der Jahre 1993 - 1997 aus den Sanierungsgebieten in Potsdam beweisen, daß mit frei finanzierten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die sozialen Sanierungsziele nicht zu erreichen sind, da es auf Grund der gesetzlich zulässigen Modernisierungsumlagen zu Mietsprüngen kam, die die ortsansässigen Betroffenen zu ca. 50 % nicht verkraften können. Da es sich hierbei nicht um Einzelfälle handelt, wird ein großer Teil der ortsansässigen Bevölkerung unweigerlich zum Verlassen des Gebietes gezwungen.

Daher sind besondere Vorkehrungen gegen die Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung zu schaffen.

So sollen die folgenden Festlegungen zum Erreichen dieser Sanierungsziele dienen.

Für die Sanierungsgebiete sowie den Entwicklungsbereich Block 27 werden die sozialen Sanierungsziele im folgenden näher festgelegt.

4. Sanierungsgenehmigung

Maßnahmen im Sinne des § 144 BauGB müssen in den Sanierungsgebieten nach § 145 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der individualisierten Aussagen des Sozialplanes versagt werden, wenn sie selbst voraussichtlich die Verdrängung heutiger Bewohner zur Folge haben oder eine entsprechende Vorbildwirkung entfalten können, da sie damit den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider laufen.

Bei der Prüfung der Sozialverträglichkeit sind Leistungen Dritter (u.a. Leistungen nach dem BSHG, BaföG, AFG, WoGG) zu berücksichtigen.

Die Stadt prüft bei der Vorlage von Genehmigungsanträgen für Modernisierungsmaßnahmen die sozialen Folgen und wirkt darauf hin, daß nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in den Sanierungs- und Entwicklungsbereichen wohnenden oder arbeitenden Menschen entweder durch den Abschluß von Modernisierungsvereinbarungen zwischen Eigentümer und Mieter, in Einzelfällen durch öffentlich-rechtliche Verträge oder durch Nebenbestimmungen zur Genehmigung vermieden werden (entsprechend § 180 BauGB).

Zusammen mit dem Antrag auf Genehmigung einer frei finanzierten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme nach § 144 BauGB ist eine vorläufige Berechnung der für die betroffenen Bewohner zu erwartenden Miethöhe vorzulegen.

Diese vorläufige Berechnung ersetzt nicht die gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungsankündigung nach § 541 b BGB und die Abrechnung nach § 3 des „Gesetzes zur Regelung der Miethöhe“ (MHG).

6. Unabhängige Mieterberatung

Frühzeitig sind die von Sanierung betroffenen Bewohner im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit in die Planung einzubeziehen. Das geschieht in der Regel in Form von Blockerörterungen.

Im Vorfeld jeder grundstücksbezogenen Sanierungsmaßnahme sind die von der Maßnahme betroffenen Bewohner mittels

- Mieterinformationen
- Hausversammlungen
- Einzelgesprächen

über geplante Maßnahmen zu informieren und zu beraten. Diese Beratung erfolgt eigentümerunabhängig durch die Sanierungsträger und soll die Mieter über ihre gesetzlichen Rechte und Pflichten aufklären.

Für Haushalte, bei denen sich im Rahmen der Einzelgespräche eine soziale Härte abzeichnet, wird ein individueller Sozialplan aufgestellt, der die sozialen Belange des Mieters und die Umsetzungsmöglichkeiten dieser Belange beinhaltet.

Ergibt sich aus dem Sozialplan für den von der Modernisierungsmaßnahme betroffenen Mieter oder auf Grund von beim Sanierungsträger vorhandenen Kenntnissen, daß für einzelne Haushalte die sozialverträgliche Miethöhe überschritten wird, so wird gemeinsam mit dem Eigentümer ein Verfahren zur Milderung von Härten festgelegt.

Dem Mieter ist ein Mitwirkungsrecht in Bezug auf die Modernisierung seiner Wohnung, orientiert am Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, einzuräumen. Der Sozialplan ist bis zur Beendigung der Sanierungsmaßnahme fortzuschreiben.

Der Sozialplan muß im Ergebnis auch die Mietbelastbarkeitsgrenzen für die Härtefälle ausweisen.

Das Votum der Mehrheit der Wohnungs- und Gewerbemieter eines Hauses zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen ist ein Kriterium für die Beurteilung der Sanierungsmaßnahme.

Für öffentlich geförderte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird ein Sozialplan für alle von der Maßnahme betroffenen Haushalte durch den Sanierungsträger erstellt.

Die im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Umzugskosten werden den Mietern entweder nach tatsächlichem Aufwand (Nachweis durch entsprechende Rechnungen) oder pauschal mit zur Zeit folgenden Höchstbeträgen erstattet:

Höchstbeträge für Umzugskostenbeihilfen in den Sanierungsgebieten

Wohnungsgröße	unmittelbare Umzugskosten	mittelbare Umzugskosten	Summe
1-Raum-Wohnung	800,00 DM	450,00 DM	1.250,00 DM
2-Raum-Wohnung	1.200,00 DM	680,00 DM	1.880,00 DM
3-Raum-Wohnung	1.500,00 DM	840,00 DM	2.340,00 DM
4-Raum-Wohnung	1.600,00 DM	900,00 DM	2.500,00 DM

7. Beratungsangebot für private Eigentümer

Den privaten Eigentümern im Sanierungsgebiet ist bereits vor Einreichen der Antragsunterlagen durch die Sanierungsträger Gelegenheit zu geben, sich über die Möglichkeiten einer behutsamen und damit auch sozialverträglichen Erneuerung eingehend zu informieren. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Maßnahmen zu erörtern:

- Senkung der Kosten der Instandsetzung und Modernisierung durch kostensparende Bauweisen und Standardreduzierung,
- Vorläufiger Verzicht auf nicht unmittelbar notwendige Maßnahmen (stufenweise Erneuerung),
- Zeitweiliger oder prozentualer Verzicht auf die mietrechtlich zulässigen Modernisierungszuschläge,
- Inanspruchnahme von Förderprogrammen,
- Im Einzelfall, entsprechend den kommunalen Möglichkeiten, Abschluß von Vereinbarungen zur Bereitstellung kommunaler Wohnungen für zeitweilige oder dauerhafte Umsetzungen bei Einräumung von Erstbelegungsrechten der modernisierten Wohnungen und festzulegenden Mietobergrenzen für die Erstbelegung.

3.7 Die Sozialplanrichtlinie

Die Stadterneuerung, insbesondere die Sanierung der Gebäude, kann zu erheblichen Veränderungen im Leben des einzelnen Bürgers führen. Auch bei der behutsamen Erneuerung lässt sich nicht vermeiden, dass in die Lebensverhältnisse der Bürger eingegriffen wird. Insbesondere ließ der schlechte Bauzustand im Holländischen Viertel kaum die Möglichkeit zu, dass die Mieter während der Erneuerung des Hauses in der Wohnung verbleiben konnten. Die Auswertungen von Bauvorhaben der Jahre 1993-1997 aus dem Sanierungsgebiet hatten gleichzeitig bewiesen, dass mit frei finanzierten Modernisierungsmaßnahmen die sozialen Sanierungsziele nicht erreichbar waren.²⁵ Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung auf ihrer Sitzung am 17.4.1998 eine Sozialplanrichtlinie (SozplRI) beschlossen. Sie sollte die Sanierungsziele konkretisieren und benannte den „Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung“ und den „Erhalt der sozialen Zusammensetzung“. Damit sollte der Verbleib der angestammten Bevölkerung im Sanierungsgebiet gesichert werden. Es wurde zudem ein Mitwirkungsrecht der Betroffenen an der Planung und Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen beschlossen. Die Sanierung sollte sich an „den Bedürfnissen der jetzigen Bewohner und den gesellschaftlich erreichbaren und den gewünschten Lebensqualitäten“ orientieren. Das schloss auch die Finanzierbarkeit für die Altm Mieter mit ein. Zudem sollte ein Mietniveau erhalten bleiben, welches eine soziale Durchmischung garantierte. Diese Formulierungen waren eine deutliche Konkretisierung der sozialen Aspekte der Sanierungsziele. Bei der Sanierung eines Grundstücks waren die Vorstellungen des Eigentümers mit denen der Wohnungs- und Gewerbem ieter sowie mit den Sanierungszielen, die sich die Gemeinde gestellt hatte, möglichst in Einklang zu bringen. War absehbar, dass sich die Sanierungsmaßnahmen nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken könnten, sollte ein Sozialplanverfahren, eingeleitet werden wie es §180 Baugesetzbuch (BauGB) vorsieht.

Die Finanzierung des Härteausgleichs sollte über den sanierungsbedingten Wertausgleich vorgenommen werden. Die Richtlinie geht davon aus, dass der Härteausgleich, den ein Vermieter gewährt, vom sanierungsbedingten

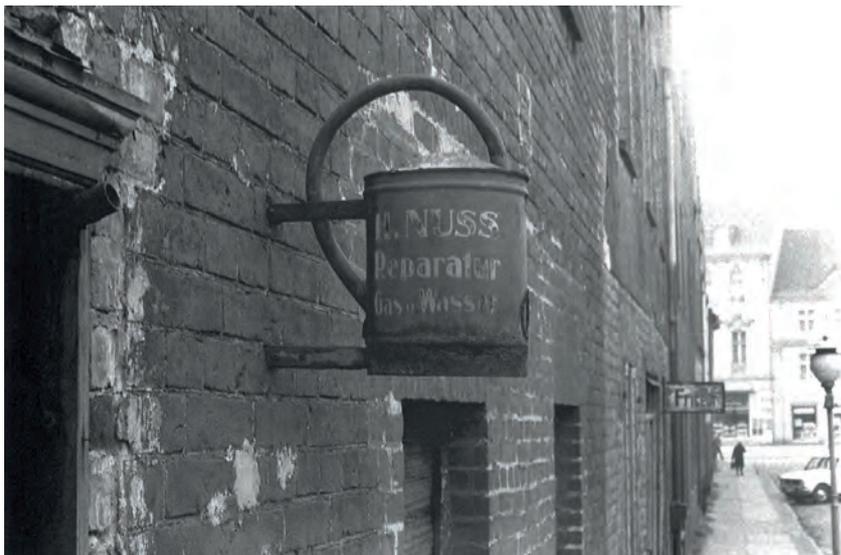
Wertausgleich, den der gleiche Vermieter bei Abschluss der Maßnahme zu zahlen hat, abgesetzt werden kann. Auch der Aufwand für die Umzugskosten wurde finanziell unterstützt. Vornehmlich war er für die Mieter gedacht, die sich die Mühe des zweimaligen Umziehens machten, wenn sie in die alte Wohnung zurückzogen. Die Richtlinie benennt sogar die Sicherung des gebietsversorgenden Gewerbes als Sanierungsziel. Dafür wurde sie aber im Holländischen Viertel nicht herangezogen.

Im Hinblick auf gesetzliche Rahmenbedingungen kamen Zweifel an der Rechtmäßigkeit der beschlossenen detaillierten Sozialplanrichtlinie auf. Unter der Abwägung dieser Debatte und der ersten Urteile zu dieser Rechtssprechung wurde insbesondere wegen der Festsetzung von Mietobergrenzen durch die Stadtverordnetenversammlung deshalb im August 2004 ein wesentlich reduzierter „Beschluss zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten ...“ gefasst (Amtsblatt 15/2004). Dieser geht davon aus, dass das Sanierungsrecht die Festlegung von Mietobergrenzen nicht gestattet. Das wurde in letzter Instanz durch das Bundesverwaltungsgericht mit einem Urteil vom 24.5.2006 bestätigt. Unabhängig davon bleibt die Forderung bestehen, „dass nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in den Sanierungs- und Entwicklungsbe reichen wohnenden Menschen entweder durch den Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen zwischen Eigentümer und Mieter, in Einzelfällen durch öffentlich-rechtliche Verträge oder durch Nebenbestimmungen zur Genehmigung vermieden werden“.²⁶ Dieser Beschluss gilt für alle städtischen Sanierungsgebiete.

3.8 Die Mieterberatung

Die Sozialplanrichtlinie verpflichtete die Sanierungsträger der Stadt über die Steuerungsarbeit hinaus zur Durchführung der Mieterberatung. Dazu wurde eine zeitlich befristete Stelle beim Sanierungsträger Potsdam geschaffen. In Kenntnis der Bauanträge wurden die betroffenen Mieter angeschrieben, mit einem Merkblatt auf ihre Rechte aufmerksam gemacht und auf die Sozialplanrichtlinie verwiesen. Diese Mieterinformation erläuterte auch das wichtige Instrument der Modernisierungsvereinbarung. Das Sozialplanverfahren gliederte sich in vier Phasen:

92 (gegenüber)
Auszug aus dem Beschluss über die Richtlinie zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten und dem Entwicklungsbereich Block 27, Amtsblatt 4/98
1998



93
Ausleger Mittelstraße 7
1977

- 1) Vorbereitungsphase: Mieteranschriften, Hausversammlungen, Einzelgespräche
- 2) Sozialplanfeststellungsphase: Feststellen der Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen für jeden Haushalt; Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen oder städtebaulichen Verträgen
- 3) Ordnungs- und Durchführungsphase: Betreuung der Mieter während der Bauarbeiten; Zwischen- und Endumsetzungen in anderen Wohnraum
- 4) Nachbetreuungsphase: Beratung und Betreuung der Mieter bei der Minderung von Folgekosten

Der überwiegende Teil der Bewohner machte auch von der Möglichkeit einer mündlichen Beratung Gebrauch. Da sich jedoch viele Mieter schon bei der Ankündigung einer Modernisierung oder bei Eigentumswechsel selbst eine neue, außerhalb des Sanierungsgebietes gelegene Wohnung suchten, ging mit ihrem Fortgang ein Stück Sozialgeschichte des Viertels verloren. Gleichzeitig verlängerte sich der Leerstand der Häuser. Wenige Mieter erhielten eine Abfindung. Ein sehr großer Teil der Bewohner wollte aus verständlichen Gründen nicht zweimal umziehen und zehn Jahre Bauzeit in der Nachbarschaft ertragen. Mit einigen Mietern konnten öffentlich-rechtliche Vereinbarungen getroffen werden, in denen sich die Stadt, der Vermieter und der Mieter auf gestaffelte Mietobergrenzen für zehn Jahre festlegten. Diese Vereinbarungen entsprachen der Sozialplanrichtlinie. Die Verrechnung dieses Härteausgleichs

fand in der Regel nach §8 SozplRI im Vorgriff auf den sanierungsbedingten Wertausgleich statt. Die Umzugsbeihilfen, wie sie die Sozialplanrichtlinie vorsieht, wurden aus der Städtebauförderung finanziert.

3.9 Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung

Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung (ZwVbV) wurde durch das Land Brandenburg erlassen und konnte für eine Übergangszeit von acht Jahren die innerstädtischen Sanierungsprozesse unterstützen. In Orten mit einem erhöhten Wohnungsbedarf durften danach keine Wohnungen zweckentfremdet werden, die im Wohnungskataster der Stadt gelistet waren. Die erste Verordnung trat am 26.2.1993 in Kraft und war gültig bis zum 5.4.1998. Unter dem Eindruck, dass insbesondere durch andere Förderungen im gewerblichen Bereich die Gefahr der Umnutzung von Wohnraum weiter bestand, wurde mit erneutem Beschluss die Zweite Zweckentfremdungsverbotsverordnung am 6.4.1998 in Kraft gesetzt und galt bis zum 26.1.2001. Wollte ein Eigentümer eine Wohnung aus dem Bestandskataster des Wohnungsamtes umnutzen, konnte eine Genehmigung nur erteilt werden, wenn ein überwiegend öffentliches Interesse oder ein überwiegendes Interesse des Verfügungsberechtigten anerkannt werden konnten. Dies war nur in Ausnahmefällen möglich. In der Regel sollte Ersatzwohnraum geschaffen werden. Im Übrigen sah die Verordnung Abstandszahlungen bis zu 3.000 DM pro Quadratmeter vor. Diese Ausgleichsbeträge betragen in Potsdam maximal 2.100 DM pro Quadratmeter Wohnfläche, wobei der jeweilige Bauzustand und die Art und Lage des Gebäudes zu berücksichtigen waren. Bei vorübergehender Zweckentfremdung wurden maximal 7 DM pro Quadratmeter als Ausgleichszahlung erhoben. Damit war eine zusätzliche Barriere für die Umnutzung von Wohnraum gegeben. Allerdings war im Holländischen Viertel die Bausubstanz manchmal so schlecht, dass Eigentümer mit dem Hinweis, dass die Wohnung nicht mehr schutzwürdig sei, eine Genehmigungspflicht hätten umgehen können. Eine Umnutzung sollte zudem nach den Sanierungszielen nur für das Erdgeschoss möglich sein. Damit konnte nur dieser Bereich im öffentlichen Interesse zweckentfremdet werden. In der Regel wurde dann an anderer Stelle vornehmlich auf dem eigenen Grundstück Wohnraum geschaffen.

3.10 Das Öffentliche Bieterverfahren nach Investitionsvorranggesetz

Wie oben beschrieben befanden sich die meisten Gebäude des Holländischen Viertels – wie auch in der historischen Innenstadt – in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Gleichzeitig aber waren 1992 mehr als die Hälfte der Grundstücke im Holländischen Viertel von Restitutionsansprüchen betroffen. Die ungesicherte Eigentümersituation stand damit einer zeitnahen Restaurierung entgegen. Zur Behebung dieses Investitionshindernisses, das das gesamte Beitrittsgebiet betraf, wurde das Investitionsvorranggesetz (InVorG) erlassen. Trotz der großen Zahl der restitutionsbelasteten Häuser sicherte dieses Gesetz den Bauherren Handlungsfähigkeit, um die marode Bausubstanz zeitnah, einem endgültigen Substanzverlust zuvorkommend, sanieren zu können.

Voraussetzung dafür war die Schaffung von neuem Wohnraum, die Wiederbewohnbarmachung leer stehenden Wohnraums oder die Schaffung von Arbeitsplätzen. Danach konnte jedermann einen Investitionsantrag auf den Erwerb restitutionsbelasteter Grundstücke stellen. Der Antrag wurde geprüft und nach Anhörung des Restitutionsanspruchstellers durch die Investitionsvorranggeschäftsstelle beschieden. Der Restitutionsanspruchsteller konnte mit einem eigenen Investitionsantrag die zügige Besitzeinweisung noch vor Klärung der Eigentumsfrage erreichen.

Im Holländischen Viertel wurden 34 solcher Anträge gestellt. Darunter waren auch Anträge für drei wichtige Grundstücke, die durch die Stadt selbst öffentlich gemacht wurden. Dazu wurde nach §19 InVorG²⁷ ein öffentliches Bieterverfahren für die Grundstücke durchgeführt, das eine kurzfristige Realisierung von Investitionen an Grundstücken mit Altansprüchen absicherte. Die Durchführung dieses Bieterverfahrens wurde dem Sanierungsträger Potsdam übertragen. Der Bieter, der den Zuschlag erhielt, sollte mit knappen zeitlichen Bindungen die Sanierung vornehmen. Der Restitutionsanspruchsteller wurde informiert und konnte auch hier mitbieten. Sollte die Klärung der Berechtigung des Anspruches später positiv ausgehen, erhielt der Restitutionsanspruchsteller allerdings nur den auf einem städtischen Hinterlegungskonto reservierten Grundstückspreis. In den einzureichenden Vorhabenplänen ging es u.a. um die Schaffung von Wohnungen und Ar-

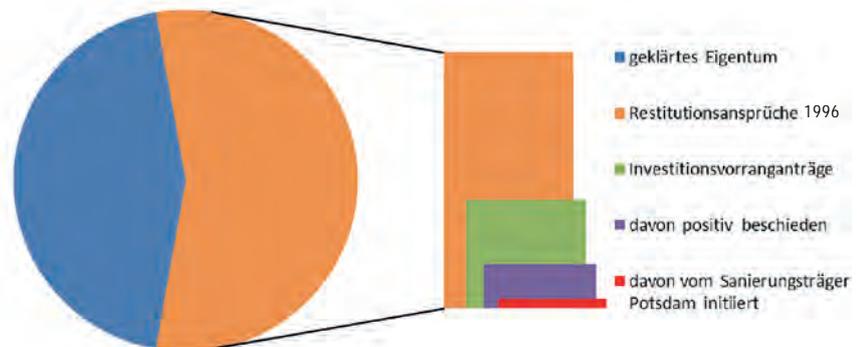


94
Schustergeschäft
in der Friedrich-Ebert-Straße
1977

beitsplätzen. Die eingegangenen Verpflichtungen, z.B. innerhalb von zwei Jahren zu bauen, wurden im investiven Bescheid und im Grundstückskaufvertrag verankert. Insgesamt erließ die Investitionsvorranggeschäftsstelle für das Holländische Viertel 14 positive investive Bescheide. So konnte die Sanierung dieser Grundstücke zu einem schnellen Abschluss gebracht werden. Damit wurden diese Gebäude im Sinne des Baugesetzbuches zügig vor dem drohenden Verfall gerettet.

In jedem Verfahren hatte der Sanierungsträger unabhängig vom späteren Verfahrensergebnis zuvor die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Sanierungszielen geprüft oder diese zum Teil durch Verhandlungen mit dem Investor und dessen Planern hergestellt.

95
Restitutions- und
Investitionsvorrangvorgänge



3.11 Die Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele

Für die vier Blöcke nördlich des Bassinplatzes wurden 1995 die Sanierungsziele konkretisiert. Dabei wurden nach den ersten Erfahrungen einzelne Ziele nochmals deutlicher benannt. Eine erste Bürgerversammlung zur Vorstellung der konkretisierten Blockkonzepte fand am 23.10.1995 statt. Die Texte und Pläne lagen vom 24.10. bis zum 24.11.1995 im Stadterneuerungsamt öffentlich aus. Darüber hinaus fanden zu den einzelnen Blöcken Bürgerversammlungen statt, in denen die Sanierungsziele vorgestellt und diskutiert wurden. Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung wurden in den wesentlichen Punkten berücksichtigt. So z.B. wurde die Wiederinbetriebnahme der Kindertagesstätte Benkertstraße, - auch in Übereinstimmung mit Versorgungsangeboten im Umfeld - nicht weiter verfolgt.

denen städtebaulichen Missstände, sondern auch die Umsetzung der Sanierungsziele. Damit hat die Städtebauförderung neben der Verbesserung der vorgefundenen städtebaulichen Situation ebenso Gestaltungsfunktion hinsichtlich der Stärkung neuer im Vorfeld vereinbarter städtebaulicher Prioritäten.

Bei den Städtebaufördermitteln handelt es sich um Zuwendungen des Bundes und des Landes, ergänzt um den jeweiligen kommunalen Eigenanteil. Die Gewährung basiert auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Richtlinie. Die Förderung für Maßnahmen des Holländischen Viertels erfolgte in den Programmbereichen „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Soziale Stadt“. Voraussetzung hierfür war die Aufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in das Förderprogramm der beiden Programmbereiche. Im Rahmen des „Städtebaulichen Denkmalschutzes“ waren die Festsetzung einer



96
Titel der Broschüre zu den vorbereitenden Untersuchungen 1992

97
Titel der Broschüre zur Konkretisierung der Sanierungsziele 1996



4 Finanzielle Grundlagen der Erneuerung

4.1 Die Städtebauförderung

Die Städtebauförderung wird zur Stärkung der Innenstadtentwicklung gewährt. Im Zusammenwirken mit den besonderen Regelinstrumenten des Baugesetzbuches dient sie der aktiven Steuerung der Stadtentwicklung. Sie unterstützt nicht nur die Überwindung der in räumlich abgegrenzten Gebieten vorhan-

Erhaltungssatzung gemäß §172 BauGB, die Definierung von städtebaulichen Zielen sowie die Vorlage einer Kosten- und Finanzierungsübersicht Aufnahme Kriterien.

Durch die vorbereitenden Untersuchungen wurden wesentliche Voraussetzungen für die Programmaufnahme in den Programmbereich „Städtebaulicher Denkmalschutz“ geschaffen. So wurde der Nachweis erbracht, dass die maßnahmebedingten Einnahmen zur Deckung zuwendungsfähiger Ausgaben nicht

ausreichen, so dass für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes Zuwendungen an die Kommune erforderlich sind. Die als Zuschuss gewährte Förderung beinhaltete den Aufwand der Kommune für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme bestehend aus einer Vielzahl von Einzelvorhaben.

Dieser Programmbereich war an innerstädtische, denkmalgeschützte Altstadtgebiete gebunden, für die die Gemeinde eine Sanierungssatzung verabschieden musste. Lediglich die städtebaulichen Planungen konnten vor der politischen Beschlussfassung beauftragt werden. Neben der Förderung des öffentlichen Raumes war die Förderung privater Maßnahmen insbesondere zu Anfang außerordentlich wichtig. Für letztere wurden drei verschiedene Fördermöglichkeiten unterschieden. Bei umfassender Förderung wurden die unrentierlichen Kosten übernommen und dies mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung verkoppelt. Im gleichen Programm war auch die Förderung der Sanierung der Gebäudehülle mit 40-prozentigem Zuschuss der förderfähigen Gesamtkosten möglich. Selbstverständlich musste auch in diesem Fall das Innere des Gebäudes den Sanierungszielen entsprechend saniert werden. Eine dritte Möglichkeit war die Förderung kleinteiliger, stadtbildprägender Maßnahmen. Zumeist handelte es sich um den Austausch von Fenstern und Türen. Dazu beschloss die Stadt Potsdam die Richtlinie über die Vergabe von Zuschüssen für kleinteilige Maßnahmen. Dieses Programm war aber in erster Linie für Gebäude gedacht, die dem Grunde nach in einem soliden Zustand waren. Leider war das im Holländischen Viertel eher selten. Einige im Holländischen Viertel durchgeführte Maßnahmen wurden über den Programmbereich Soziale Stadt gefördert. Im Vorfeld der Programmaufnahme war ein integriertes Entwicklungskonzept zur Behebung sozialer Missstände zu erarbeiten, in welchem die Darstellung der betroffenen Projekte und Vorhaben gebietsübergreifend erfolgte.

Der Programmbereich „Soziale Stadt“ wurde im Jahr 2004 mit dem §171e BauBG im Baugesetzbuch in das besondere Städtebaurecht eingefügt. Hier heißt es in Absatz 2 zunächst generell, dass Maßnahmen der Sozialen Stadt „zur Stabilisierung und Aufwertung“ von Gebieten dienen sollen, die durch „soziale Missstände“ benachteiligt sind und für die ein „besonderer Entwicklungsbedarf“ festgestellt wird. Entsprechend dieser Forderung waren

in einem weit über das Holländische Viertel hinausgehenden Gebiet die sozialen und kulturellen Verknüpfungen darzustellen. Die Maßnahmen, die im Sanierungsgebiet Holländisches Viertel finanziert wurden, waren der neue Dachausbau für das Planetarium in der Gutenbergstraße 71/72 und die Sanierung des historischen Toilettenhauses auf dem Bassinplatz als Backstage und Geräte-raum. Die südliche Platzgestaltung konnte aus dem Programm vorfinanziert werden. Im Verband mit den anderen Objekten haben die Mittel ebenfalls zur Stabilisierung der sozialen und kulturellen Einrichtungen beigetragen. Gerade beim Planetarium kann man von einem Erfolg am neuen, zentraler gelegenen Standort sprechen.²⁸ Die aktive Förderung durch Bund und Land lief 2005 aus; seitdem stellten die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen, die wie Fördermittel zu verwenden sind, die wesentliche Finanzierungsquelle dar (vgl. Bild 237, S.106).

4.2 Die Wohnungsbauförderung

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

Mit den Landesmitteln aus dem Programm Aufschwung Ost (AO) wurden hauptsächlich die ersten Modernisierungsmaßnahmen und kleinteilig auch wärmedämmende Baumaßnahmen an der Gebäudehülle bezuschusst. Die Eigentümer hatten in der Regel energie-sparende Maßnahmen, die Heizungsmodernisierung und die Verbesserung der sanitären Anlagen als Ziel.

Die Mieter selbst konnten mit Zustimmung ihres Vermieters kleinteilige Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Wohnung vornehmen und erhielten dann eine Zuschussförderung. Diese Förderung kam jedoch im Holländischen Viertel nur beschränkt zum Einsatz, da einerseits dadurch die meisten Häuser nicht zu retten und andererseits viele Eigentumsverhältnisse unklar waren. Die Landeszuschussprogramme liefen aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten 1994 bis 1999 aus.

98
Kurfürstenstraße 3,
gesichert mit Mitteln des
„Sofortprogramms zur
Bestandssicherung“
1991



4.3 Die Anderen Finanzierungen

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz förderte bereits im Jahr 1991 das Holländische Viertel. Ein Teil der Mittel wurden vornehmlich zur Bestandssicherung verwendet. Eine ungleich höhere Summe bewilligte die Stiftung für die Sanierung des Nauener Tors.

Die Wüstenrotstiftung nahm sich der Aufgabe an, das Haus Mittelstraße 8 als Museumshaus behutsam zu erneuern.

Bürger aus Potsdams Partnerstadt Bonn finanzierten mehrere Nachbildungen barocker Portaldekorationen anlässlich der 1000-Jahr-Feier der brandenburgischen Landeshauptstadt.

Seit 2009 stehen auch im Holländischen Viertel für das Geschäftsstraßenmanagement EFRE-Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung zur Verfügung. Das Management erfolgt gebietsübergreifend für die gesamten Potsdamer und Babelsberger Innenstadtbereiche.

Einige Läden und gastronomische Betriebe haben 2011 und 2012 eine Förderung aus dem europäischen Programm für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) erhalten.

4.4 Die Steuerabschreibungen

Fast alle Gebäude im Sanierungsgebiet stehen unter Denkmalschutz. Aufgrund des öffentlichen Interesses am Erhalt eines Denkmals können Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden bei der Sanierung steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen. Gesetzliche Grundlage dieser Abschreibung sind die §§7i sowie 10f EStG (Einkommensteuergesetz). Kapitalanleger können mit der Abschreibung über 12 Jahre die gesamten Kosten des Sanierungsanteils des Baudenkmals abschreiben; einem Eigentümer eines Denkmals räumt das EStG diese Möglichkeit für zehn Jahre ein.

Für Gebäude, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, bestehen in Sanierungsgebieten steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach §7h und §10f EStG. Danach können die Eigentümer dieser Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden sieben Jahren bis zu 9 Prozent und in den darauf folgenden vier Jahren bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des §177 BauGB absetzen. Die erhöhten Absetzungen werden als Beschleunigungsinstrument für die Durchführung der städtebaulichen Sanierung im Sinn des Baugesetzbuches angesehen. Nach Wegfall der Förderung privater Maßnahmen ab dem Jahr 2005 war zu beobachten, dass unsanierte Häuser fast ausschließlich von Investoren erworben wurden, die gezielt nach derartigen Abschreibungsobjekten gesucht hatten.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen ist eine Bescheinigung der Landeshauptstadt Potsdam über Leistungen für das Gebäude und Durchführung von Maßnahmen. Grundlage für die steuerliche Bescheinigung ist zudem der Abschluss eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrages im Sinne des §177 BauGB oder eine andere freiwillige Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Landeshauptstadt Potsdam vor Baubeginn.

4.5 Die Preisprüfung nach Baugesetzbuch

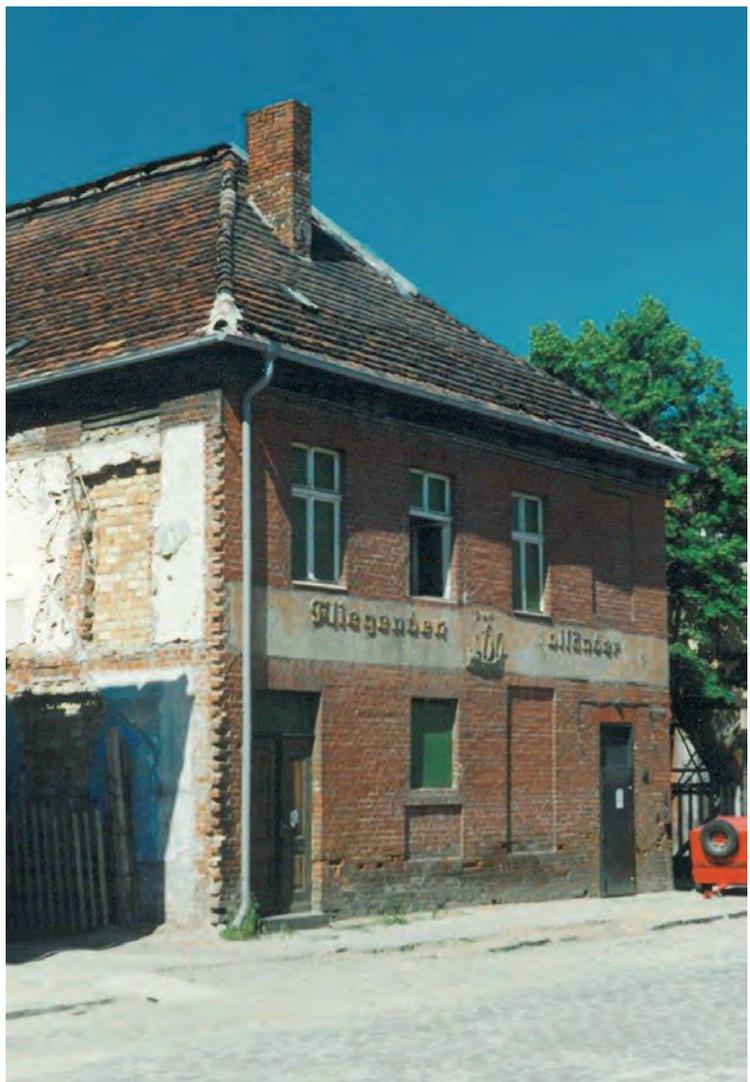
In förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten müssen entsprechend §144 Abs.2 Baugesetzbuch alle grundstücksbezogenen Rechtsgeschäfte durch die Gemeinde genehmigt werden. Dazu gehören Grundstücksverkäufe und auch Grundschuldbestellungen. Diese Vorschrift dient dem Schutz der Käufer vor überhöhten Kaufpreisen. Im Falle eines den Verkehrswert im Sinne des §194 BauGB wesentlich überschreitenden Kaufpreises könnte die Sanierung erschwert werden, weil nicht mehr genügend finanzielle Mittel für die Sanierung der Bauten und für die Zahlung des Ausgleichsbetrages zur Verfügung stehen. Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der Grundstückseigenschaften zu ermitteln, die ohne Aussicht auf die Sanierung des Gebietes vorhanden sind. Der Bodenwert ist zum aktuellen Stichtag des Verkaufes anzusetzen.

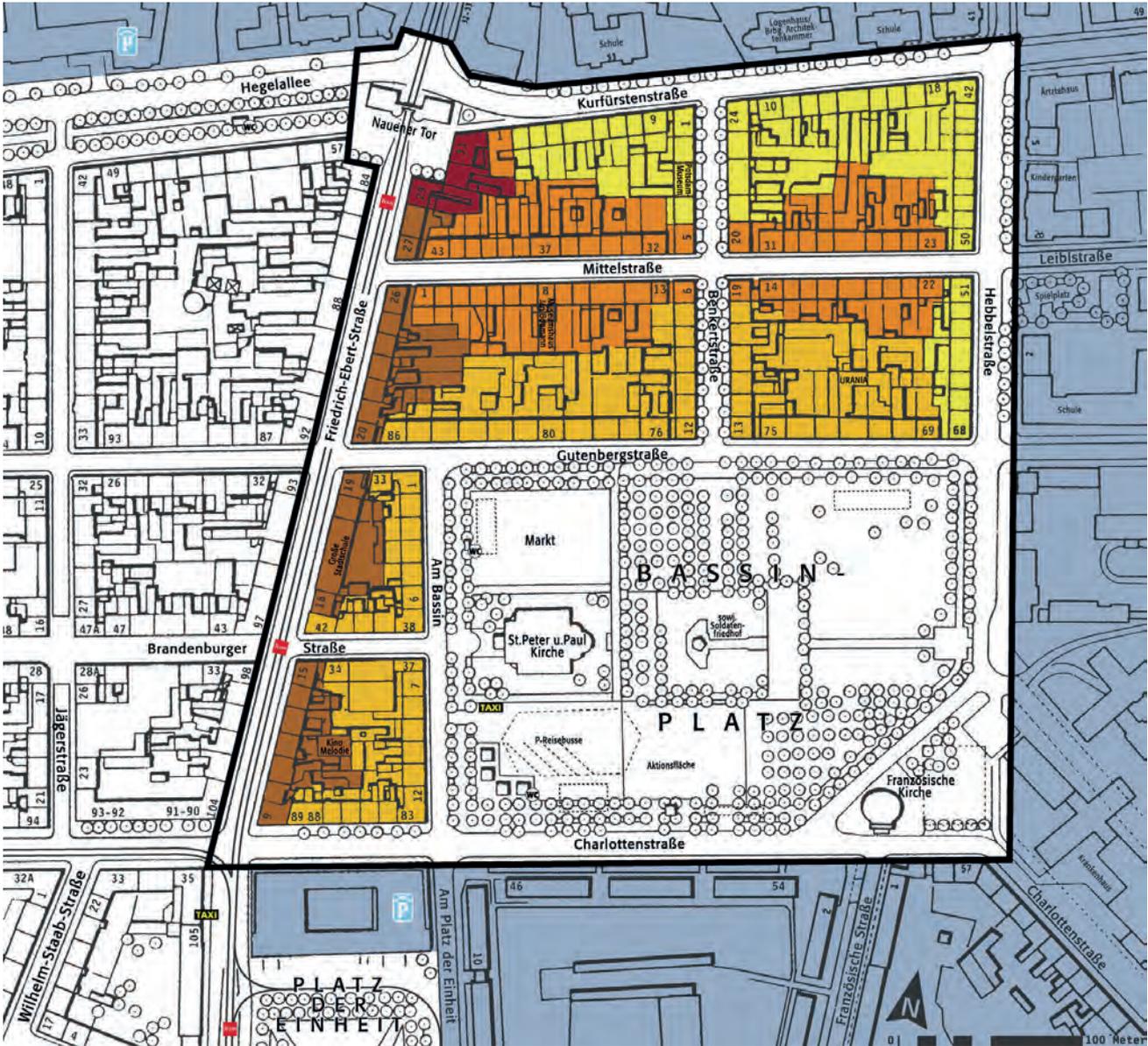
Im Holländischen Viertel zahlten Anfang der 1990-iger Jahre; vor Inkrafttreten der Sanierungsatzung, einiger Käufer deutlich überhöhte Grundstückspreise. Dadurch gerieten die Investoren in ökonomische Zwänge. Sanierungsziele (z.B. ein Anteil von mehr als 50 Prozent Wohnen) waren kaum noch zu erfüllen. Solche Kaufverträge waren mit Gültigkeit der Sanierungsatzung nicht mehr genehmigungsfähig.

4.6 Die Sanierungsbedingte Werterhöhung

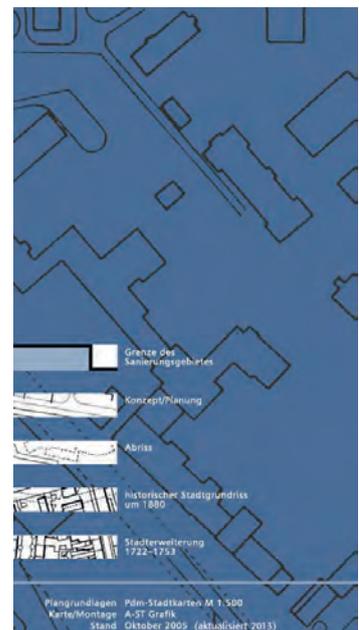
Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Sanierung eines Gebietes zu einer Werterhöhung der innerhalb des Sanierungsgebietes liegenden Grundstücke führt. Er betrachtet diese Werterhöhung als „unverdienten Vermögenszuwachs“ des Eigentümers, welchen er nicht beim Eigentümer belassen, sondern zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme im Gebiet einsetzen will. Der zu zahlende Geldbetrag, den der Eigentümer an die Stadt zu entrichten hat, wird gemeinhin als Ausgleichsbetrag bezeichnet. Alle Eigentümer der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke sind ausgleichsbeitragspflichtig. Die Höhe des Ausgleichsbetrages entspricht der sanierungsbedingt eingetretenen Bodenwerterhöhung der Grundstücke. Ein Straßenausbaubeitrag wird nicht erhoben.

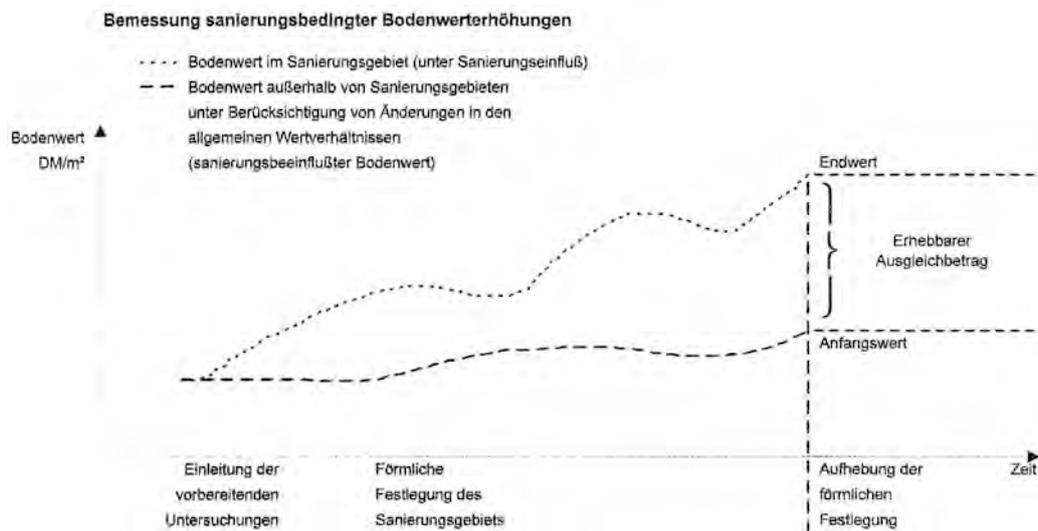
99
Eckhaus Benkertstraße 5
1990





100
 Bodenwertzonen
 2013





101
Entwicklung
des Bodenwertes
(Grafik 1995)

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

Für das Gebiet wurde ein Grundlagengutachten erstellt, in dem die Einzelgrundstücke in unterschiedliche Wertsteigerungszonen eingeteilt wurden. Auf dieser Grundlage wurde der Ausgleichsbetrag für jedes Grundstück unter Berücksichtigung der Bewertungsparameter ermittelt. Die Parameter waren Missstände vor der Sanierung und die durchgeführten Maßnahmen im Gebiet. Maßgeblich war dabei auch die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Grundstückes.

Üblicherweise werden Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme und Aufhebung der Sanierungssatzung per Bescheid erhoben. Die Landeshauptstadt Potsdam hat den Eigentümern aber auch die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages nach §154 Abs.3 Satz 2 BauGB im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages angeboten.

Dieser schafft für die Gemeinde und den Grundstückseigentümer Rechtssicherheit. Darüber hinaus war eine Abzinsung des Betrages bei vorheriger Zahlung möglich oder eine Verhandlung zu den Zahlungsmodalitäten denkbar.

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

Im Sanierungsgebiet Holländisches Viertel haben bis September 2014 bereits etwa 65 Prozent²⁹ der Eigentümer von der vorzeitigen Zahlung Gebrauch gemacht und sind damit größtenteils in den Genuss der Abzinsung gekommen. Die Stadt andererseits konnte diese Beträge direkt wieder im Gebiet einsetzen. Insbesondere ist damit die Erneuerung der grünen Promenade der Heibelstraße finanziert worden, die zu einer Zeit durchgeführt wurde, als es keine Mittelzuweisungen des Landes mehr gab.

Die von den Eigentümern zu entrichtenden Ausgleichsbeträge gehören zu den maßnahmebedingten Einnahmen, die die Kommune bei der Bemessung der Zuwendung zu berücksichtigen hat. In der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme sind die bereits vereinnahmten und die zu erwartenden Ausgleichsbeträge darzustellen. Sie sind vorrangig vor Zuwendungen der öffentlichen Hand einzusetzen. In dieser abschließenden Gesamtbetrachtung werden die zuwendungsfähigen Kosten zunächst aus den maßnahmebedingten Einnahmen finanziert. Lediglich der hieraus nicht finanzierbare Teil wird im Unterschied dazu aus der Städtebauförderung finanziert (vgl. Kapitel 9, S.102).

5. Ausgewählte Projekte

5.1 Das Nauener Tor

Mit der Anlage einer II. Stadterweiterung unter Friedrich Wilhelm I. wurde die Stadtmauer, die sich bis dahin in der Charlottenstraße befand, in die Flucht der heutigen Hegelallee nach Norden versetzt und mit zwei Toren versehen, durch die die alten Landschaftsalleen weiter nach Norden führten. Die Stadtmauer war nötig, um die Desertion der oftmals nicht freiwillig dienenden Soldaten zu verhindern und die Akzisesteuer zu kassieren, die für die Einfuhr von Waren erhoben wurde. Eine militärische Funktion hatte die Mauer nie zu erfüllen. So konnten auch die Tore auf militärisches Aussehen verzichten und repräsentative Prospekte für den ankommenden Besucher erhalten. Die Architekturen waren anfangs sparsam. Ein Bild aus der Anfangszeit vermittelt uns noch das Jägertor, das sich in ursprünglicher Gestalt erhalten hat. Ähnlich wird man sich auch den Vorläuferbau des heutigen Nauener Tores vorzustellen haben.

König Friedrich II. befasste sich seit 1754 mit der Neugestaltung des Tores. Als Grundlage für die Bauausführung diente eine von ihm gefertigte, nicht überlieferte Skizze. Wie bei vielen seiner Bauten hat ihm wahrscheinlich auch hier die Stichvorlage eines Bauwerkes die Anregung zu dem Entwurf geliefert. Es handelt sich um das 1750 erbaute Inveraray Castle in Schottland. So wurde durch das Interesse des Monarchen dieses Torgebäude zum ersten Beispiel des neogotischen Bauens auf dem europäischen Kontinent, lange Zeit bevor es dann nach dem Bau des gotischen Hauses im Wörlitzer Park zur Mode wurde. Im August 1754 wurde mit dem Bau des Tores begonnen. Die Pläne fertigte Johann Gottfried Büring. Die Bauleitung übernahm Heinrich Ludwig Manger. Erst 1867 waren Restaurierungsarbeiten erforderlich und August Stüler lieferte einen Umbauentwurf. Auf ausdrücklichen Wunsch des Kronprinzen, des späteren Kaisers Friedrich III., wurde ein neben den Zinnen im westlichen Turm aufgewachsenes Bäumchen nicht entfernt, sondern bewusst in das malerische Architekturbild einbezogen. Beim Abbruch der Stadtmauer in den 90er-Jahren des 19. Jahrhunderts stand auch ein Teilabriss der Flügelbauten des Nauener Tores zur Debatte, da für den angestiegenen Verkehr die Tordurchfahrt selbst kaum ausreichte.

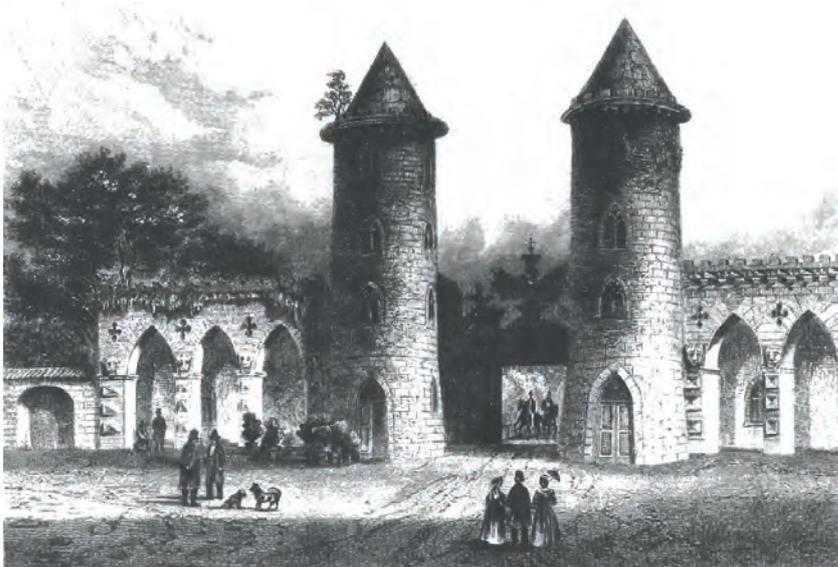


102
Holzmodell
des Nauener Tores



103
Inneres des
westlichen Torhauses
1993

104
Das Tor mit
Bäumchen auf dem Turm
um 1850



Obwohl man sich bei anderen Toren wie dem Berliner Tor dazu entschied bzw. eine Versetzung der Anbauten vornahm, wurde hier der künstlerische Wert der Gesamtanlage schließlich höher bewertet als die Neuanlagen für den Verkehr. Die Torgebäude hatten von Anfang an den Schreibern und Kontrolleuren auch als Wohnräume gedient. Dies änderte sich, als die Stadtmauer ihre Bedeutung verlor. Verschiedene Nutzer betrieben hier nun ihr Gewerbe. Es diente u.a. als Obsthandlung und Möbelmagazin. Da man in den Räumlichkeiten der Toranbauten keine sinnvolle Nutzung mehr unterzubringen gedachte, wurde bei der Renovierung 1959 nur die äußere Fassade erneuert. Das Innere verfiel und wurde 20 Jahre später ganz entkernt.

So verkam das Tor zur Architekturkulisse. Eine unglückliche Situation ergab sich zudem durch die Verkehrsführung. Das Tor befand sich am Endpunkt der Promenade, die Anfang des 20. Jahrhunderts auf der Linie der ehemaligen Stadtmauer angelegt worden war. Die Stadttore lagen inselgleich im umgebenden Verkehr. Bei Anstieg des Verkehrs in den 1970er-Jahren versuchte man die bauliche Situation zwischen dem Tor und den holländischen Häusern dadurch zu entschärfen, dass man in dem Eckhaus einen Fußgängertunnel durch den erdgeschossigen Laden legte.

Die Neugestaltung des Tores und damit eine Revitalisierung des gesamten Platzareals wurden erst mit einem neuen Verkehrskonzept, das 1995 von den Stadtverordneten beschlossen wurde, möglich. Der gesamte Durchgangsverkehr wurde auf die Nordfahrbahn der Hegelallee verlegt. Damit war es möglich, die Südfahrbahn für den anliegenden Verkehr zu reservieren. Man konnte das alte Natursteinpflaster an den barocken Häusern erhalten und die Tore in eine durchgehende Promenade einfügen. So öffnet sich nun südlich vor dem Tor ein Platz, der im Wesentlichen dem Fußgänger vorbehalten bleibt; lediglich Straßenbahn und Bus fahren weiterhin durch das Tor und queren den Platz. Damit haben die Tore auch wieder eine neue städtebauliche Funktion erhalten. Sie zeigen dem ankommenden Besucher wieder jenen Ort an, wo früher die Stadt begann und von wo aus man heute ihre Geschichte zu Fuß erkunden kann. Durch diese Verkehrsberuhigung wurde überhaupt erst eine sinnvolle Nutzung in den Torflügeln möglich.

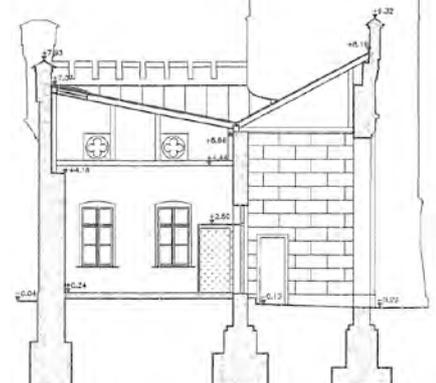
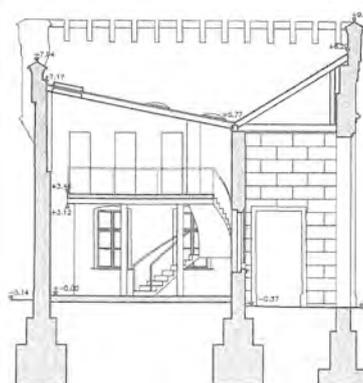


Über die Nutzung gab es durchaus kontroverse Vorstellungen. Die kommerzielle Nutzung stand einer musealen Vorstellung der Denkmalpflege entgegen. Aus heutiger Sicht erscheint die Entscheidung für eine gewerbliche Vermietung fast selbstverständlich. Sie hat wesentlich zur Attraktivität des neuen Platzes am Tor beigetragen. Auch die klare Nutzung des Tores als Trasse für die Linienbusse, gelang erst nach einer Schwingungsmessung an den Fundamenten. Diese ergab keine nennenswerten Schwingungen durch den Busverkehr. Zuvor war allerdings auch die Straßenbahntrasse erneuert und auf ein eigenes Fundament gelegt worden, das von den Fundamenten des Tores konsequent getrennt ist. Mit Billigung der Stadtverordnetenversammlung fahren heute selbstverständlich die Busse durch das Tor.

105
erneuerter Innenraum
des Nauener Tores
2000

106
Löwenkopf
1995
2000

107
Schnitte durch
östl. u. westl.
Torhaus
1994



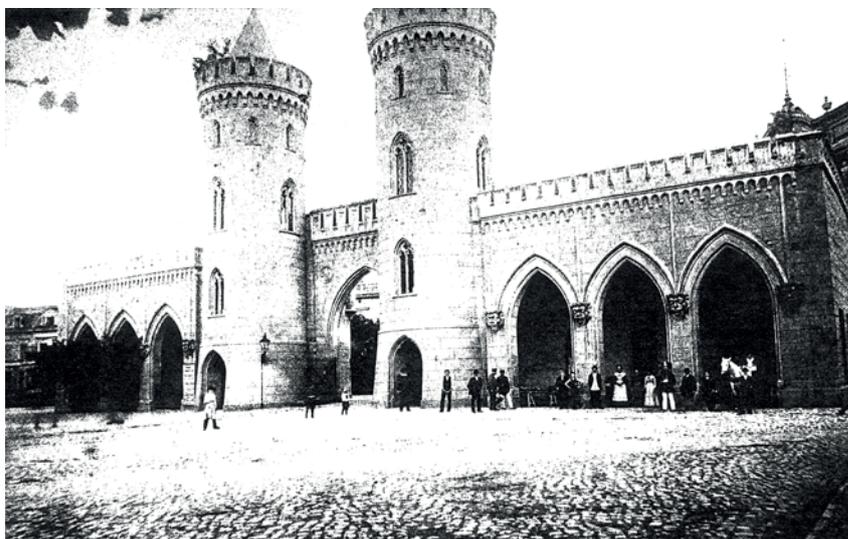


108
Entwurf für den
Platz am Nauener Tor, 1994

Erst im Jahr 2011 erfolgte die Neuregelung für die Radfahrer, die nun auch auf einer Trasse durch die Tore in den Türmen fahren.

Bei der Innenraumgestaltung des Tores wurden Hinweise auf die Baugeschichte, wie die Einbeziehung von Teilen der Stadtmauer, sichtbar gemacht. Notwendige Einbauten für Nebenfunktionen wurden so angeordnet, dass der Gesamttraum erlebbar bleibt.

109
Ansicht 1890



Der Innenraum war 1979 durch den Abriss der Innenwände und Decken der Torhäuser entstanden. Eine Reminiszenz an den „unbedachten“ Zustand sind die nur vom Innenraum aus erlebbaren Dachfensterbänder.

Die innere Gestaltung bekennt sich zu zeitgemäßer Architektur und setzt sich bewusst von den historischen Bauteilen ab. Die Innenwände und Treppenläufe greifen kaum in das Bauwerk ein. Die Verbindung von äußerem neogotischen Erscheinungsbild und moderner Inneneinrichtung mit italienischer Gastronomie hat wesentlich dazu beigetragen, dass der Platz sich in den letzten Jahren zu einer besonderen Adresse entwickelt hat. Für das Bäumchen auf dem westlichen Turm wurde ein besonderer Pflanzkübel aus Edelstahl hinter den Zinnen vorgesehen. Es bleibt zu hoffen, dass es darin genauso grünt wie in früheren Zeiten.

Der Platz selbst erhielt 1997 ein neues Großsteinpflaster. Die umlaufenden Bürgersteige aus Kleinmosaik und Gehwegplatten in Granit rahmen den Platz seitdem wieder ein. Das Pflaster übernimmt die gestalterische Verbindung aller Funktionen. Dabei wurden auf der Westseite wieder neue Bäume gepflanzt.



110
111
Friedrich-Ebert-Straße 29
vor 1970
und 2000

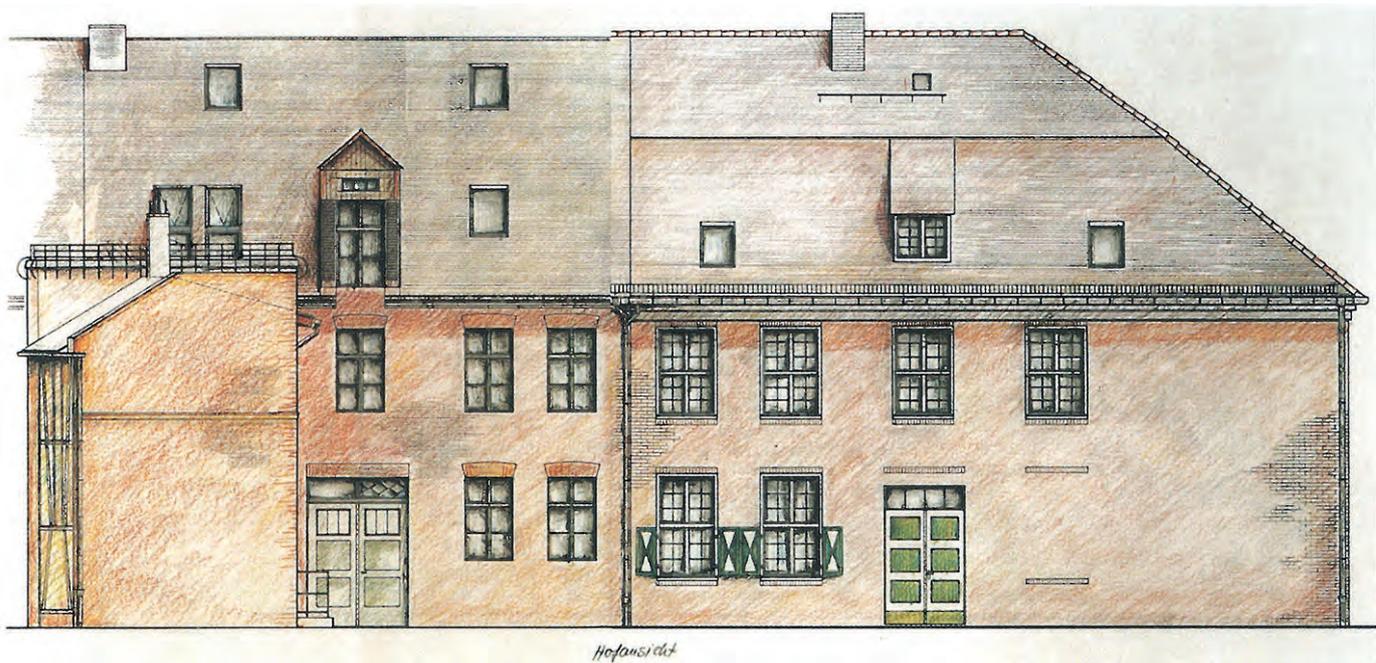
5.2 Das Café Heider

Es war kein einfacher Weg, in dem Eckhaus am Nauener Tor das Café Heider wieder einziehen zu lassen. Das Haus stand gleich nach der Wende leer. Der schlechte Bauzustand und die ungenügenden hygienischen Bedingungen trugen genauso dazu bei wie die Vorstellungen des Eigentümers, das ganze Haus an eine Bank zu vermieten. Das war nicht mit den Sanierungszielen vereinbar. Im Gegenteil sollte die fast 120-jährige Kaffeehaus-tradition wieder zum Tragen kommen. Für diese Nutzungskonzeption war nicht nur der Eigentümer zu überzeugen. Auch für die Bank, die durch Übernahme der Staatsbank der DDR im Stadthaus Mieträume bezog, war ein neuer Standort zu finden. Es wurde davon ausgegangen, dass eine Bank keinerlei positiven Beitrag für einen lebendigen Platz beisteuern könnte. Erst nach Weiterverkauf an einen Eigentümer, dessen Konzept sich mit diesen sehr speziellen Sanierungszielen deckte, war an eine Realisierung zu denken. Für die Bank wurde ein anderer Standort in der Wilhelmallee gefunden.

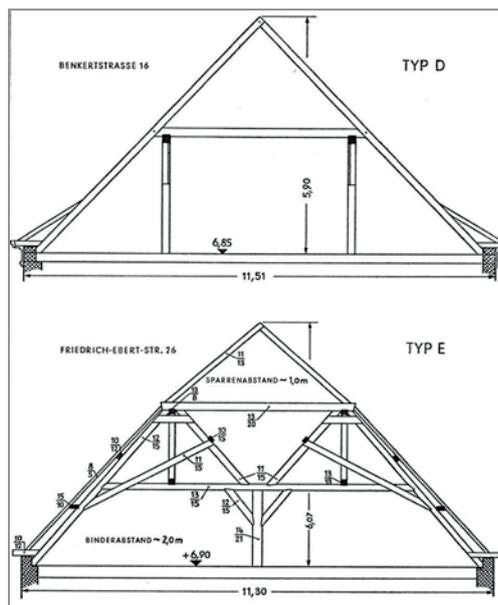
Die verschiedenen Nutzungen haben an den Gebäuden, in denen sich neben Geschäften einst die Konditorei Rabien und zuletzt das Café Heider befanden, ihre Spuren hinterlassen. Aufstockungen, laubengangartige Anbauten und geänderte Fassadenaufteilungen wären zu nennen. Im Vorderhaus der Friedrich-Ebert-Straße 29 ist das Café wieder



eingezogen. In den Obergeschossen sind Büros entstanden. Der rundum dreigeschossig bebaute Innenhof wurde mitsamt einem kleinen Garten erneuert. Das Hinterhaus wurde zum Wohnhaus mit grünem Hof umgestaltet. Diese Maßnahme hat im Zusammenhang mit der Verkehrsberuhigung und der Entscheidung, auch das Nauener Tor als Bistro zu vermieten, entscheidend dazu beigetragen, dass sich in kürzester Zeit mehr als sieben Gaststätten im Bereich des Tores angesiedelt haben. Es war nicht sicher, dass die Potsdamer nach vier Jahren Leerstand den Ort wieder annehmen würden. Umso schöner ist es zu sehen, dass diese Entscheidungen für die völlige Neudeutung des Torvorplatzes wichtig und richtig waren.



Hofansicht



112
Sanitätshaus Kniesche
Hofansicht

113
Dachstuhltypen

114
Fassadendetail



5.3 Das Sanitätshaus Kniesche

Seit 1945 gibt es das Sanitätshaus und die Orthopädie-Werkstatt im Holländischen Viertel. 1990 wurden die Häuser Friedrich-Ebert-Straße 25 und 26 von dem Mieter gekauft, um ein modernes Sanitätshaus mit Werkstätten auf technisch höchstem Niveau einrichten zu können. Mit außerordentlichem Engagement und in einem engen Finanz- und Zeitrahmen gelang es dem Potsdamer Gewerbetreibenden, die verfallene, denkmalgeschützte Bausubstanz instand zu setzen und zu modernisieren. So besitzt das Haus Nr. 26 einen der ältesten Dachstühle im Holländischen Viertel.

Darüber hinaus verlangte die rollstuhlfahrergerechte Ausstattung einen stufenlosen Übergang zu allen Kundenräumen. Diese Gestaltung wurde in enger Abstimmung mit dem städtischen Bereich Denkmalpflege vorgenommen. Neben Büros und Werkstatt-räumen für Bandagisten und Orthopädiemechaniker, für die Gipsmodellierung, die Kunststoffverarbeitung zur Herstellung von Prothesen und Stützen sowie für andere Tätigkeiten entstanden auch hier Wohnungen in den beiden Häusern. Die Firma setzt auf Tradition und die regionale Verbundenheit als Basis ihres Erfolges.

5.4 Das Wohnhaus Kurfürstenstraße 5

Das Gebäudeensemble Kurfürstenstraße 5 umfasst ein barockes Vorderhaus mit reicher Portaldekoration und zwei gründerzeitliche dreigeschossige Seitenflügel. Die Seitenflügel sind in freundlichem Kontrast zum roten klinkersichtigen Vorderhaus in gelben Glin-dower Klinkern gemauert und mit roten Zahn-friesen gegliedert. Das Haus, bereits vom Verfall gezeichnet und leer stehend, wurde einer Erbgemeinschaft rückübertragen. Mitte der 1990er-Jahre wurde es besetzt. Eine Sanierung gemeinsam mit den Beset-zern erwies sich als undurchführbar.

Nach einem Brand, der Teile eines Seitenflü-gels zerstörte, wurde das Haus im Jahr 2000 geräumt. Es wurde umfassender Schwamm-befall festgestellt; eine Komplettsanierung war unumgänglich. Diese Sanierung wurde in erheblichem Umfang aus dem Programm städtebaulicher Denkmalschutz gefördert. Die Baukosten, soweit sie durch Mieteinnahmen nicht refinanziert werden konnten, wurden aus Fördermitteln gedeckt. Im Gegenzug wurde die Zweckbindung der Wohnnutzung für 25 Jahre gesichert, und die Mieten wur-den für 15 Jahre in sozialverträglicher Höhe festgeschrieben. Ebenso lange hat das städ-tische Wohnungsamt ein Belegungsrecht für die Wohnungen im Vorderhaus.



Durch diese Vereinbarungen blieb die Miete auch für junge Familien bezahlbar. 2005 zogen acht Kinder unter 10 Jahren mit ihren Eltern hier ein. Später kamen weitere Familien. Zwei Kinder sind hier geboren worden. Bis heute ist es das kinderreichste Haus im Viertel. Aber nicht nur die Kinder haben engen Kontakt untereinander. Auch die Eltern reden miteinander, helfen sich, feiern und grillen gemeinsam im Innenhof unter der Statue der Ceres. Die römische Göttin der Feldfrucht hat sich über alle schlechten Zeiten dort erhalten und erinnert an die Gärten im Innern der Blöcke.

- 115 Hof der Kurfürstenstraße 5
1983
- 116 Figur der Ceres
2006
- 117 Das besetzte Vorderhaus
1999





118
119
Bau und aufgesetzte Kuppel
für das Planetarium
2006

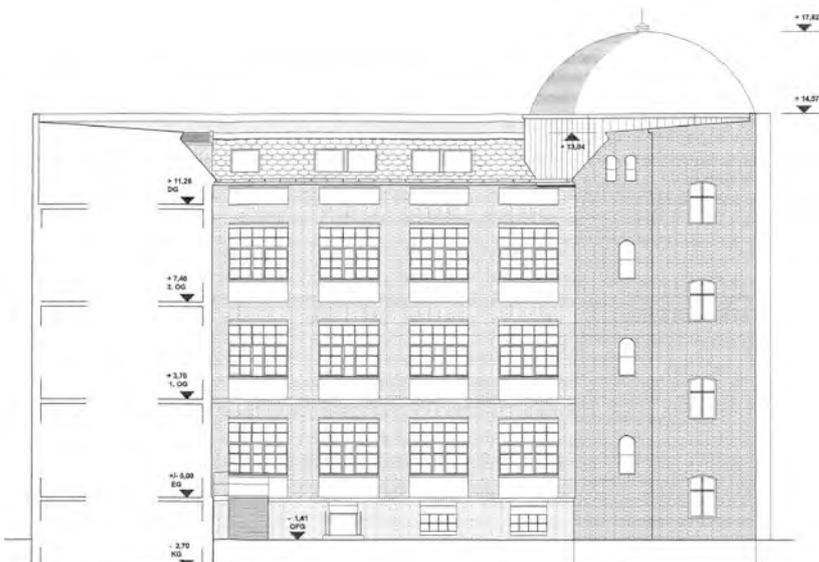


5.5 Die Urania und das Planetarium

Der industrielle Gebäudekomplex des Evangelisch-Kirchlichen Hilfsvereins in der Gutenbergstraße 71/72 wurde in weiten Teilen bis 2003 von der Orgelbaufirma Schuke genutzt. Nach deren Auszug fanden sich neue Nutzungen für den Gesamtkomplex. Im barocken Vorderhaus blieb die traditionsreiche Stiftungsbuchhandlung erhalten. Mit dem Einzug der URANIA „Wilhelm Förster“ Potsdam e.V. in die alten Werkstatt Räume war ein guter Anfang gemacht für eine sinnvolle, öffentlichkeitswirksame Nutzung des gesamten Hofensembles. Die URANIA wurde 1888 mit dem Ziel der Förderung und Popularisierung von Wissenschaft und Forschung gegründet. Der verpflichtende Name Wilhelm Försters, den der Verein nach dem ehemaligen Direktor des einstigen Königlichen Observatoriums trägt, war 2001 Anlass zur Übernahme des Planetariums im Potsdamer Neuen Garten.

Da das Gebäude im Park nicht ausbaufähig und schlecht erreichbar war, wurde zuerst ein Ort für einen Neubau gesucht. Im Dachgeschoß des Gebäudekomplexes an der Gutenbergstraße fand sich dann die Möglichkeit des Ausbaus für das Planetarium. Die Statik des Gebäudes vertrug auch die ca. drei Tonnen schwere Kuppelkonstruktion mit 8,50 Meter Durchmesser für den eigentlichen Vorführraum. Der Kuppelaufsatz wurde auf der Straße gefertigt und auf das bestehende Gebäude aufgesetzt. Er erweitert den Komplex aus barocken Vorderhäusern und industriellen Hofgebäuden um ein neues und interessantes Dachelement im denkmalgeschützten Holländischen Viertel. Die Arbeiten wurden im Dezember 2006 abgeschlossen.

120
Schnittansicht
2005



Die Maßnahme wurde im Programm der Sozialen Stadt gefördert.³³ Den Eigenanteil teilten sich der Evangelisch-Kirchliche Hilfsverein, die URANIA und die Stadt. Im Ergebnis profitieren alle Beteiligten. Das Planetarium ist besser erreichbar, hat einen langfristigen Mietvertrag und eine bessere Ausstattung. So kann nun auch eine gastronomische Versorgung angeboten werden. Der Ort ist für Gastbeiträge und Radiosendungen interessant geworden. Die URANIA hat ihren Veranstaltungsort um eine große Attraktion bereichert. Die Besucher der Veranstaltungen erweitern die Stammkundschaft der Stiftungsbuchhandlung. Der Evangelisch-Kirchliche Hilfsverein hat langfristig laufende Mietverträge.

5.6 Die Große Stadtschule

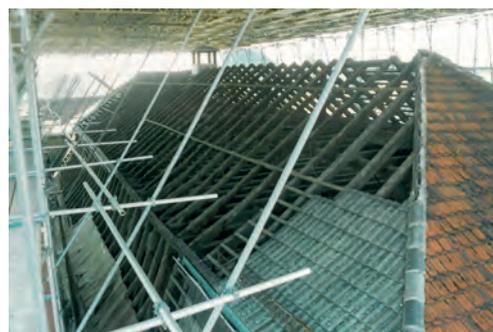
Das historische Schulgebäude in der Friedrich-Ebert-Straße 17 wurde im Jahr 1738/1739 im Auftrag König Friedrich Wilhelm I. wahrscheinlich von Pierre de Gayette errichtet. Berühmte Persönlichkeiten wie der Dramatiker Heinrich von Kleist und der Physiker Hermann von Helmholtz besuchten diese erste Bürgerschule Potsdams. So ist die Schule nicht nur angesichts ihrer Prominenz im Stadtraum, sondern auch als Symbol des nur geringfügig vorhandenen bürgerschaftlichen Ansatzes in der Stadtgeschichte von großer Bedeutung. Noch 1995 wurde versucht, mit einem Blockgutachten den Schulstandort zu qualifizieren, insbesondere um den Platz für eine Sporthalle zu ergänzen. Im Rahmen des Gutachterverfahrens für die Neubebauung des Eckgebäudes an der Gutenbergstraße wurde durch das Schulverwaltungsamt eine neue Kantine gefordert und durch eine private Investition auf dem Nachbargrundstück auch realisiert. Auf Grundlage des Schulentwicklungsplans wurde aber wegen der sinkenden Schülerzahlen die Schule mit Beendigung des Schuljahres 1998/1999 aufgegeben.

Nach der ersten Vorstellung, das Gebäude zu privatisieren, erfolgte eine lange Debatte um eine würdige Nachnutzung. Die Verwendung als Kindertagesstätte oder für die Potsdam-Information waren ebenso im Gespräch wie die Unterbringung des Potsdam-Museums. Bis 1999 gab es auch weitere Kauf- und Mietinteressenten. Die verschiedenen Nutzungen wurden untersucht. Eine Nutzung für das Potsdam-Museum oder für Ausstellungen stellte sich als nicht finanzierbar heraus. Die kommerziellen Nutzungen waren mit den denkmalrechtlichen Vorstellungen nicht in Einklang zu bringen. Während der Prüfung kam der Vorschlag zur Unterbringung eines studentischen Kulturzentrums. Auch dieser Antrag wurde geprüft und aufgrund der Umbaukosten verworfen. Der Vorschlag, die heutige Schule des Zweiten Bildungsweges „Heinrich-von-Kleist“ dort zu etablieren, die während der Aufbauphase in der Voltaire-Gesamtschule untergebracht war, war offensichtlich mit den geringsten Eingriffen und Kosten verbunden. Das als Schulhort genutzte stark erneuerungsbedürftige Gebäude Am Bassin 5 war damit verzichtbar und konnte privatisiert werden. Am 6.12.2000 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Nachnutzung der Großen Stadtschule durch die



Abendschule mit folgender Begründung: „Die Große Stadtschule ist das einzige Gebäude im Sanierungsgebiet, das seit seiner Erbauung durchgängig für Zwecke des Gemeinwohls Schulnutzung genutzt wurde und daher auch in Größe, Grundriss und Architektur eine exponierte Stellung gegenüber der barocken Wohnhausbebauung einnimmt. Eine Umnutzung im Sinne einer klassischen privatwirtschaftlichen Verwertung ist in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden und entspricht daher nicht den Zielen der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung.“³⁴

Damit blieb das alte und traditionsreiche Schulgebäude erhalten. Die Stadt sanierte das Innere des Gebäudes. Dach und Fassade wurden mit Mitteln der Städtebauförderung instand gesetzt. Grundlegende Veränderungen am denkmalgeschützten Barockbau waren nicht nötig. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ist für die neue Nutzung sehr günstig. Durch den Unterricht, der bis 22 Uhr dauert, wird die Innenstadt durch eine neue Gruppe junger Menschen belebt.



121
Mittelrisalit
der Großen Stadtschule
2005

122
123
Sanierung des Dachstuhls
und der Fassade
1995





5.7 Die katholische Kirche

124
Kirche San Zeno in Verona

125
Katholische Kirche
St. Peter und Paul
1999

126
Innenraum
6.8.2000

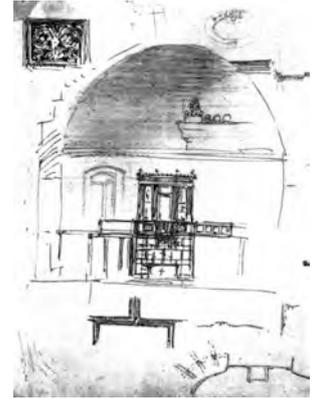
Schon seit 1722 gab es in der Gewehrfabrik an der heutigen Dortustraße eine katholische Kirche. Es war ein kleiner Fachwerkbau, der mehrfach erneuert werden musste. Die Existenz der Kirchengemeinde war ein Beweis für die Toleranz der preußischen Könige. Im protestantischen Preußen konnten Soldaten und die katholischen Gewehrfabrik-Arbeiter aus Lüttich ihren Glauben leben. 1870 entstand am Bassinplatz die katholische Kirche St. Peter und Paul nach Entwürfen Wilhelm Salzenbergs. Der nach dem Vorbild des Campanile von San Zeno in Verona erbaute Turm beherrscht seitdem die Brandenburger Straße. Mit der Errichtung der Kirche entstanden auf dem Bassinplatz einzelne neue Platzteile. Die Kirche war zu Beginn der Sanierung in einem schlechten Bauzustand – so wie viele andere kirchliche Gebäude nach langer Zeit fehlender Instandhaltung.

Um das Innere erneuern zu können, musste erst einmal die Gebäudehülle saniert werden. Dafür beantragte die Kirchengemeinde mit Datum vom 28.5.2002 eine Hüllenförderung. Die Sanierung wurde in fünf Bauabschnitten durchgeführt. Es waren umfangreiche Schwammsanierungen am Dachstuhl erforderlich. Das geschwächte Drempelmauerwerk musste verstärkt werden. Im Dachbodenbereich war der Bodenbelag wegen der toxischen Belastung der Fußbodenbretter zu erneuern. Das kontaminierte Material wurde fachgerecht entsorgt. Das gesamte Dach-

tragwerk wurde saniert. Die Knotenpunkte des Sprengwerkes mussten verstärkt werden. Auf dem oberen originalen Sprengwerk der Seitenschiffe wurde ein zusätzliches Sprengwerk eingebaut. Anschließend erfolgte die Erneuerung der Dacheindeckung des Hauptdaches, des Chordaches und der Nebendächer einheitlich als Zinkblecheindeckung. Die alte Eindeckung aus Bitumenschindeln bzw. Blech war zu beseitigen. Die dazugehörige Dachschalung war wegen der toxischen Belastung der Schalung ebenfalls zu erneuern. Das historische Oberlicht wurde wieder hergestellt. Die gesamte Regenschutzanlage wie Rinnen, Fallrohre, Standrohre und die Blitzschutzanlage wurde erneuert. Auch der Turm bedurfte als letzter Bauabschnitt ähnlicher Sanierungen. Die starke Durchfeuchtung des Mauerwerks war zu beseitigen, um die Ringankereisen des Turmhelms vor weiterer Korrosion zu schützen und damit die Standsicherheit des Turmes wieder herzustellen.

Alle diese Maßnahmen sicherten die Gebäudesubstanz des Kirchbaus als stadtbildprägendes Gebäude und entsprachen damit der Erhaltungssatzung. Die Maßnahmen an der Gebäudehülle ermöglichten eine Sanierung mit neuer Ausmalung im Inneren des Gebäudes durch die Kirchengemeinde. Im Ergebnis ist die katholische Kirche als Endpunkt der Fußgängerzone wieder ein Ort, an dem man sich orientieren kann und der einlädt einzutreten, denn die Kirche ist immer geöffnet.





5.8 Die Französische Kirche

Am Rande des Bassins auf dem heutigen Bassinplatz ließ König Friedrich II. durch Georg Wenzeslaus von Knobelsdorff 1753 die Französische Kirche errichten. Vorbild der Kirche ist das Pantheon in Rom, ein vom König bevorzugtes Architekturmotiv. Vergleichbare Gebäude sind die St. Hedwigs-Kathedrale in Berlin, das Treppenhaus des Großen Waisenhauses in Potsdam und nicht zuletzt der ovale Zentralraum des Weinbergsschlusses Sanssouci. Auch unter dem Aspekt, dass das historische Vorbild in Rom der Verehrung aller Götter gewidmet war, ist die Architekturwahl des Königs für die französischen Glaubensflüchtlinge interessant.

Die Französische Kirche bildet den Blickpunkt der gleichnamigen Straße und wurde für die nach dem Toleranzedikt des Großen Kurfürsten eingewanderten Hugenotten französisch-reformierten Glaubens erbaut. Unter der französischen Besatzung 1806-1808 wurde die Kirche zum Fouragemagazin gemacht. Eine Sanierung der daraus resultierenden Schäden war erst 1833 möglich. Dabei wurde das Innere der Kirche nach Entwürfen Karl Friedrich Schinkels in klassizistischem Stil gestaltet.

Die Kirche wurde im Zweiten Weltkrieg nur wenig beschädigt und weiter genutzt. Erst 1968 wurde eine baupolizeiliche Sperrung ausgesprochen, weil sich die kriegsbedingten Schäden verstärkt hatten. 17 Jahre stand das Gebäude ungenutzt leer und verfiel. 1985 erfolgte endlich eine Sanierung des Daches und des Außenputzes. Diese war aber so

mangelhaft, dass von 1991 bis zum Jahr 2003 wieder eine grundsätzliche Erneuerung nötig war. Die Finanzierung gelang mit Unterstützung der Pressestiftung Tagesspiegel und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz für mehrere Bauabschnitte. Etwa ein Drittel der Gesamtkosten wurde von den beiden Stiftungen getragen. Der letzte Bauabschnitt umfasste die Erneuerung der Gebäudehülle mit dem Außenputz, die Verblechung des Daches und der Ersetzung der provisorischen Fenster aus der Nachkriegszeit. Dafür erhielt die Gemeinde eine öffentliche Förderung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

250 Jahre nach der ersten Ingebrauchnahme stand die Kirche nun wieder mit der restaurierten Farbfassung des Innenraums der Gemeinde zur Verfügung. Die gute Akustik rechtfertigte den Einbau der wertvollen historischen Orgel von Johann Wilhelm Grüneberg aus dem Jahr 1783. Die Kirche mit ihrem betont nüchternen Charakter steht heute auch für Konzerte und andere öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung.

- 127
Blick durch die Säulen
der Französischen Kirche
auf die katholische Kirche
- 128
Gemälde Bassinplatz
1840
- 129
Innenraum
2000
- 130
Skizze zur Kanzelwand
K.F. Schinkel
1833



5.9 Das Museumshaus Mittelstraße 8

- 131 Hof der Mittelstraße 8 2013 Das Gebäude Mittelstraße 8 konnte als begehbares Exponat weitestgehend im Originalzustand wieder hergestellt werden. Damit konnte zum einen ein akut vom Verfall bedrohtes, mehr als sieben Jahre leer stehendes Denkmal mit einem sehr hohen Anteil an barocken Originaldetails gerettet werden. Zum anderen wurde ein Vorhaben realisiert, um der Öffentlichkeit neben der höfischen Bau- und Wohnkultur der Schlösser auch ein Pendant der bürgerlichen Lebenswelt zugänglich zu machen.
- 132 Hof vor der Sanierung 1978
- 133 Straßenfassade 2005
- 134 Straßenfassade vor der Sanierung 1989 Der besondere bauhistorische Wert des Gebäudes war bereits in der denkmalpflegerischen Zielstellung 1986 beschrieben worden. Schon in dieser Zeit entstand die Idee, das Gebäude als begehbares Dokument des holländischen Lebens in Potsdam zu sanieren. Aber auch nach der Wende waren zwei Probleme noch nicht gelöst: Zum einen gab

es einen Rückübertragungsantrag, zum anderen fehlte die Finanzierung. Aber es fanden sich Mittel und Wege. Einen großen Anteil daran, dass dieses Haus heute der Öffentlichkeit zugänglich ist, hatte der „Förderverein zur Pflege der niederländischen Kultur in Potsdam“. Als Sponsor konnte die Wüstenrotstiftung gewonnen werden, die das Projekt entsprechend dem hohen Aufwand großzügig finanzierte. Die Eigentumsituation wurde durch ein geschicktes Grundstücksmanagement geklärt, in dem der Sanierungsträger Potsdam das Grundstück in der Mittelstraße erwarb und die Stadt dafür ein städtisches Grundstück an den Eigentümer veräußerte. So war der Weg frei für eine Sanierung. Auch der Wiederaufbau des quergestellten Hofgebäudes wurde durch die Wüstenrotstiftung finanziert. Trotz fast völlig zerstörter Originalsubstanz konnte das Fachwerkgebäude wieder hergestellt werden.

Die Wüstenrotstiftung beschreibt in ihrem Tätigkeitsbericht 1994/1995 die Nutzungskonzeption. Sie beinhaltet, „das Gebäude in seinem historischen Grundriss zu belassen und das Ensemble von Vorderhaus, Hofgebäude und Garten als Musterbeispiel eines Siedlungshauses der Potsdamer Stadtentwicklung um 1735 und als begehbares Exponat sowohl für Museumszwecke als auch für eine internationale Begegnungsstätte wieder herzustellen und auszugestalten. Das originale Vorderhaus soll außerdem als Demonstrationsobjekt der Bauweise des 18. Jahrhunderts für Studien über Bautechniken, Materialbehandlung und Detailgestaltung präsentiert werden.“ Die Eröffnung des Hauses als „Jan-Boumann-Haus“ erfolgte am 18.4.1997.



5.10 Das Haus Mittelstraße 4

Das Haus Mittelstraße 4 wurde im Jahr 1988 abgerissen.³⁵ Dazu gab es keinen Abrissbeschluss, sondern der mit der Rekonstruktion beauftragte Baubetrieb entschied vor Ort über die Wiederverwendbarkeit der Bausubstanz. Bei geringsten Abweichungen von der Lotrechten waren die Wände abzutragen. So verlangten es die Vorgaben, und der Willkür des Unvermögens war dadurch keine Grenze gesetzt. Aber schon in den ersten Monaten nach der politischen Wende wurde überlegt, die Grundstücke, die eine unstrittige städtebauliche Neuordnung ermöglichten, in einem Baulückenkatalog auszuschreiben, um Bauherren zu finden.

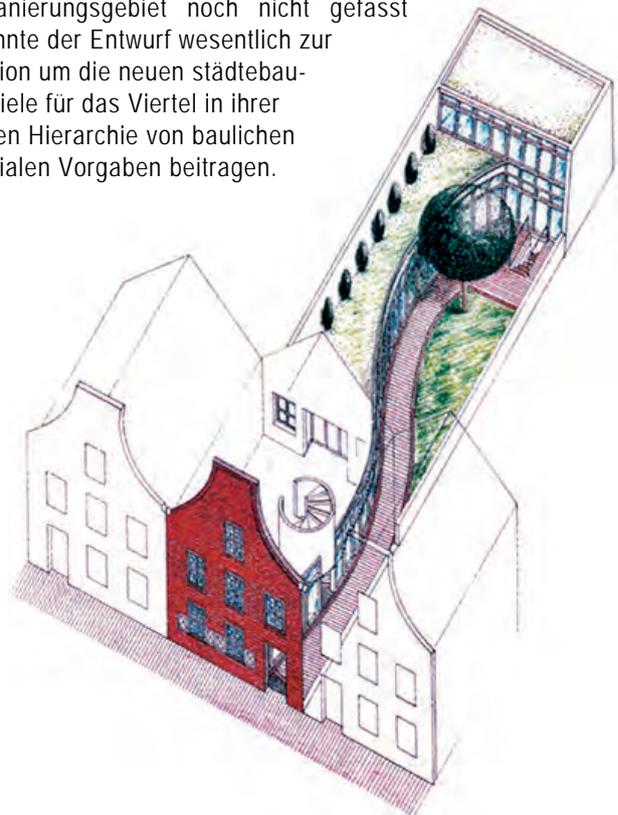
Dieser Katalog listete 1990 alle Baulücken der Stadt auf, für die eine zügige Bebauung möglich schien. Dabei war auch das Grundstück Mittelstraße 4, für das die städtebaulichen Vorgaben nach Maß und Gestaltung in der sonst völlig erhaltenen Reihe von den Nachbarhäusern abgeleitet werden konnten. Der nebenstehende Entwurf für einen Neubau in der Reihe überzeugte die Auswahlkommission und die Stadtverordneten durch seine konsequente Teilung in die historische Straßenfassade und den rückwärtigen, wellenartigen Bau in zeitgenössischer Architektursprache. Dabei sollte die Fassade wie ein Zitat vor dem modernen Baukörper stehen. Darüber hinaus war auch das Nutzungskonzept zweigeteilt. Das Erdgeschoss wird für Gewerbe genutzt, darüber wird gewohnt.

Die typische Hofbebauung des Viertels wurde neu interpretiert, aber ohne Enge ausgeführt. Es gibt einen Grünbereich und gleichzeitig wird eine wirtschaftliche Ausnutzung ermöglicht.

Das gebaute Resultat ist ein Kompromiss aus wirtschaftlichen und planerischen Überlegungen. Da zu der Zeit der Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet noch nicht gefasst war, konnte der Entwurf wesentlich zur Diskussion um die neuen städtebaulichen Ziele für das Viertel in ihrer doppelten Hierarchie von baulichen und sozialen Vorgaben beitragen.

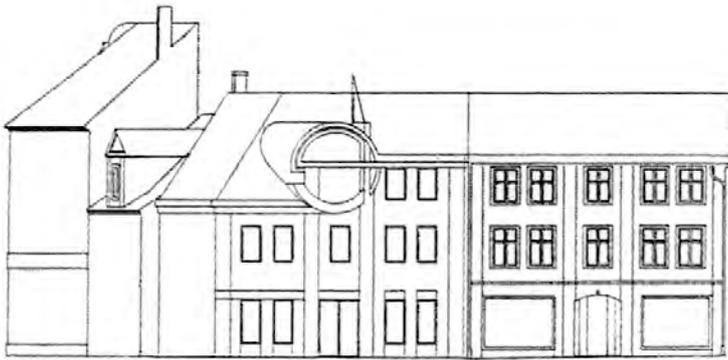
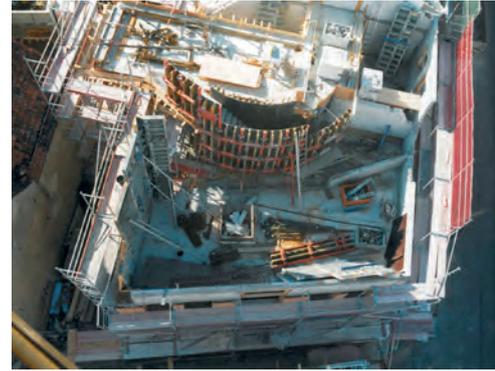
135/136/137
Mittelstraße 5, 4, 3
1988

138
Neubauentwurf
für das Grundstück Mittelstraße 4



139
Baulücke
Fr.-Ebert-Straße 19
1995

140
Blick vom Baukran
1997



5.11 Der Neubau des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 19

141
Ansichtszeichnung Neubau
1995

142
Neubau
2010

Eine kleine, aber städtebaulich wichtige Neubebauung ist das Eckhaus Friedrich-Ebert-Straße 19. Nachdem erst in den 1960er-Jahren das alte Eckhaus abgerissen worden war, diente das Grundstück lange Zeit einem Imbißstand und verkam, ab 1987 ohne Nutzung, zu einem unansehnlichen Ort. (vgl. Bild 22 u. 23)

1994 wurde zu diesem Grundstück ein Gutachterverfahren ausgeschrieben. Neben den aus der Sanierungssatzung abgeleiteten städtebaulichen und nutzungsspezifischen Bedingungen war die denkmalpflegerische Auseinandersetzung eine Vorgabe.

Für den Neubau sollte eine Lösung gesucht werden, die sowohl diese Vorgabe als auch „zeitgemäße, gestalterisch schöpferische und eigenständige Elemente“ verarbeitet. Der ausgewählte Entwurf entsprach nach Auffassung der Gutachter diesem Auftrag und sie urteilten: Er „zeigt in hervorragender Weise die Respektierung der Großform des barocken Karrees und des noch weitgehend erhaltenen städtebaulichen Ensembles der Straßenbegrenzung Gutenbergstraße/ Friedrich-Ebert-Straße. Er zitiert Gliederung und Maßstäblichkeit, ohne den Weg von Anpassung und Nachbau zu gehen.“ Es ist das einzige Projekt, das im Sanierungsgebiet als Neubau in moderner Architektursprache realisiert wurde.



Alle anderen Gebäude sind mehr oder weniger gut gelungene Nachbauten, die ihre Berechtigung im Ensemble suchen. Dieser Neubau versucht, die klassischen Elemente der barocken Bauweise aufzunehmen bei gleichzeitig eigenständiger Interpretation und Nutzung. Die Fassade wird fünfschichtig durch die Fenster gegliedert und der Zwerchgiebel neu erfunden. Der offene Mitteleingang mit seinem Treppenhaus erweitert sich im Winkel der Blockseite zum Hof. Im Hof wird eine Bauung realisiert, die die Funktionen der Schule auf dem Nachbargrundstück erweitert. Die Brandgasse wird wieder hergestellt. Selbst an die Technik der Straßenbahn wurde gedacht und dem Neubau in einer Zäsur zum Nachbarhaus die Spanntechnik für die Oberleitung eingefügt.

5.12 Die Sanierung städtischer Gebäude durch den Sanierungsträger Potsdam

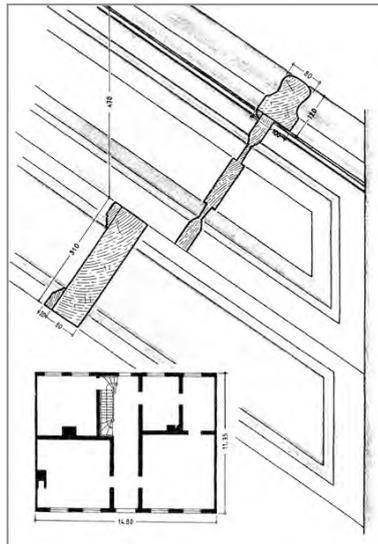
Im Sanierungsgebiet wurden vier Gebäude vom Sanierungsträger Potsdam erneuert. Diese Häuser aus dem Fiskalvermögen waren aus verschiedenen Gründen nicht für die Veräußerung vorgesehen. Ein Gebäude beispielsweise war bewohnt. Hier erfolgte die Sanierung besonders behutsam und gemeinsam mit den Bewohnern. Diese erhielten zum Teil erst im Sanierungsvorgang gültige Mietverträge.

Ein anderes Gebäude wurde mit Hilfe von jungen Leuten saniert, die wiederum ein Haus besetzt hatten, das sich in Privatbesitz befand und wo eine einvernehmliche Lösung nicht zu erwarten war. Die Besetzer führten unbezahlte Hilfsleistungen aus. Im Gegenzug erhielten sie bezahlbaren Wohnraum in zwei großen Wohnungen, die sie als Wohngemeinschaften nutzen konnten. Im Erdgeschoss entstand eine Gaststätte, die sich im Laufe der Jahre zu einem besonderen Treffpunkt der Stadt entwickelte.

Am Ende der Sanierung war es Aufgabe des Sanierungsträgers Potsdam, diese Häuser aus dem städtischen Treuhandvermögen zu veräußern. Dabei wurde das Gebäude mit der Szene-Gaststätte mit der Auflage verkauft, diese – zeitlich befristet – zu erhalten. Bei einem anderen Haus hat sich ein Teil seiner Bewohner zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammengeschlossen, um das Objekt zu kaufen. Diese Bewohner hatten bereits einen Verein gebildet und bei der Sanierung des Objektes tatkräftig Unterstützung geleistet. Nach dem vorläufigen Konzept soll der gemeinschaftliche Wohnanspruch weiter manifestiert werden.

Die letzten beiden Häuser sind an Käufer gegangen, die die Objekte als Miethäuser erhalten. Die Käufer wollen die Wohnungen nicht selbst nutzen, sodass die Mietverträge dauerhaft Bestand haben werden. Insgesamt war die Erneuerung durch den Sanierungsträger Potsdam für den Sanierungsprozess äußerst wichtig.

Damit konnte für diese städtischen Grundstücke beispielhaft nachgewiesen werden, dass der hohe Anspruch der Stadt an die Qualität der Sanierung begründet und zu erfüllen war. Auch für den sozialen Frieden waren insbe-



sondere die beiden Häuser wichtig, die mit den Bewohnern erneuert wurden. In die Wohnungen der anderen beiden Häuser zogen Mieter, die an anderer Stelle im Sanierungsgebiet wegen der Grunderneuerung ihrer Häuser ausziehen mussten.

143/144/145
Benkertstraße 4, Treppenauf-
maß/Treppe/Hof, 1972/2012/2012

146
Benkertstraße 15, 1998



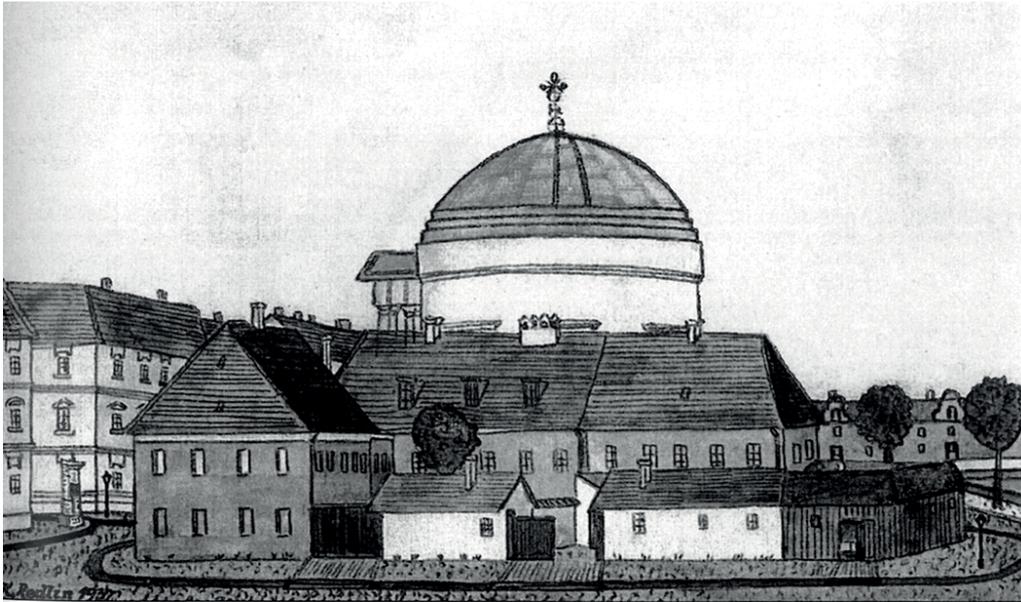


5.13 Das Potsdam Museum in der Benkertstraße 3

147 Das Potsdam Museum war 1990 noch auf
Hof Benkertstraße 3 verschiedenen Standorten verteilt. Mit der Ver-
1983 mögenszuordnung des Grundstückes Ben-
kertstraße 3 an den Sanierungsträger Pots-
dam im Jahr 1992 war es möglich, die ver-
148 schiedenen Depotstandorte des Museums auf
Treppenhausflur diesen Standort zu konzentrieren. Es zeich-
1999 nete sich ab, dass die bisherigen Standorte
in der Linden- und Tieckstraße sowie in der
Puschkinallee aus eigentumsrechtlichen
Gründen nicht zu halten waren. 1992 erfolgte
eine erste Bestandsicherung. Die Gebäude
standen aber noch bis zum Jahr 1995 leer.
Die Seitenflügel litten unter Vandalismus und
Brandstiftung. Erst mit der Drucksache
94/0588 beschlossen die Stadtverordneten
die Konzentration des Potsdam Museums in
der Benkertstraße 3.

1995 begannen die vordringlichen Arbeiten zur Sanierung des Vorderhauses. Die Aufarbeitung der Seitenflügel erfolgte versetzt, weil zu Anfang nachbarrechtliche Zustimmungen nicht eingeholt werden konnten. Das Projekt sollte in einzelnen Stufen realisiert werden. Eine Gesamtfinanzierung kam für das Projekt nicht zustande, sodass zwischenzeitlich zwar ein Teil der sanierten Gebäude dem Museum als Ausstellungs- und Bürofläche zur Verfügung stand, aber der wesentliche Ansatz der Bündelung der Depots nicht realisiert wurde. Neue Standortdiskussionen sorgten bereits ab 1995 für Verwirrung um die Ausfinanzierung des Museums in der Benkertstraße.³⁶

Mit der Entscheidung, das Museum im Alten Rathaus zu konzentrieren, ist die Zukunft dieses Grundstückes wieder offen.³⁷ Da der Gebäudekomplex mit der Bindung an eine 25-jährige öffentliche, kulturelle Nutzung gefördert wurde, muss bei Verkauf eine Minderung des Verkaufserlöses durch die Rückzahlung von Fördermitteln in Rechnung gestellt werden, soweit es sich künftig um eine private Nutzung handeln sollte.



5.14 Die Häuser an der Französi- schen Kirche

Ein wichtiges städtebauliches Sanierungsziel war die Wiedererrichtung des kleinen holländischen Karrees an der Französischen Kirche. Hier standen ehemals drei barocke Gebäude, die 1752 in ähnlicher Form errichtet worden waren wie das übrige Viertel. Zeitgleich mit dem Bau der Französischen Kirche 1751 hatte Friedrich II. den Bau der drei holländischen Häuser in der direkten Nachbarschaft bestätigt. Diese Häuser bildeten ein kleines eigenständiges Karree an der Südostecke des Bassinplatzes. Sie gaben der Kirche eine Fassung. Die Häuser wurden ebenfalls von Jan Bouman entworfen.

Hiervon zeugt noch ein Kostenvoranschlag des Architekten, den der König gegenzeichnete. Das Dokument befindet sich heute in der Plankammer der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten. Die Französischen Kirche selbst war durch den Architekten Georg Wenzeslaus von Knobelsdorff als Blickpunkt in die gleichnamige Straße gesetzt worden. Das nördliche der drei Häuser wurde gegen Ende des 19. Jahrhunderts durch ein gründerzeitliches Gebäude ersetzt. Dieses wurde aber bereits in den 1970er-Jahren des 20. Jahrhunderts abgerissen. Die anderen beiden holländischen Häuser waren bis in die 1970er-Jahre bewohnt und gingen erst verloren, als man mit einem maßstabspregenden Städtebau ohne Rücksicht auf die vorhande-

149
Häusergruppe an der
französischen Kirche von Osten
um 1862

150
Postkarte
Blick in die Elisabethstraße
(heute Charlottenstraße)
um 1910

151
Häusergruppe
neben der Französischen Kirche
vor der Fassade des
neuen Krankenhauses
1984





152
Abriss der Häusergruppe
1988

ne Struktur den Neubau des Krankenhauses östlich der Kirche vornahm. Die Gebäude wurden während der Bauzeit als Baustelleneinrichtung genutzt und 1988 gegen den Protest von Architekten und Denkmalpflegern abgerissen, um Raum für einen Hubschrauberlandeplatz zu gewinnen. Die Hubschrauber landeten später auf dem Bassinplatz.

153
Isometrie Entwurf
2012

Die Abrissgenehmigung von 1987 war mit der Forderung verbunden, die Gebäude in historischer Kubatur und nach dem historischen Erscheinungsbild wieder zu errichten und die Maßstäblichkeit der Kirche zu berücksichtigen. Für diesen Wiederaufbau wurde 1997

154
Hubschrauberlandeplatz
auf dem Bassinplatz
1991

ein Bebauungsplan für notwendig erachtet, der gleichzeitig Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf der südlichen Hebbelstraße festschreiben sollte. Diese Verkehrsberuhigung war dann politisch nicht mehrheitsfähig, so dass der Aufstellungsbeschluss nicht gefasst wurde. Der Wiederaufbau der Gebäude wurde damit ebenfalls verschoben. Zudem war die Fläche bis zur Realisierung eines Landeplatzes für die Rettungshubschrauber auf dem Dach des Krankenhauses blockiert.

Der Wiederaufbau konnte dann auf der rechtlichen Basis des §34 BauGB erfolgen. Nach der Ausschreibung erhielt die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG dafür den Zuschlag und stimmte ihren Entwurf mit dem Gestaltungsrat der Stadt Potsdam³⁸ ab. Das Ergebnis befindet sich derzeit in der Realisierung. Das neue Ensemble wird die Insellage der Französischen Kirche harmonisieren.



5.15 Die Orgelbaufirma Schuke

Das Handwerk und die Zweite Barocke Stadterweiterung gehörten von Anfang an zusammen. Das sollte nach den Sanierungszielen auch so bleiben. Schutz des bestehenden Gewerbes und Hilfe bei der Ansiedlung neuer Betriebe – das zählt zu den Grundsätzen der Stadterneuerung. Seit 1820 bestand eine Orgelbaufirma in Potsdam. 1894 wurde sie von Alexander Schuke gekauft. 1972 wurde die Firma verstaatlicht und in VEB (Volkseigener Betrieb) Schuke Orgelbau umbenannt. Orgelbaumeister Matthias Schuke, der seit 1974 Mitarbeiter war, repräsentierte 1990 das Unternehmen.

Zur Sicherung der Orgelbau-Firma Schuke im Sanierungsgebiet waren deshalb mehrere planerische Ansätze geprüft worden. „Die Orgel gehört zu den wenigen Musikinstrumenten, die einem musikalischen und technischen Veränderungsprozess unterliegen. So muss sie immer durch einen festen Standort architektonisch, technisch und musikalisch dem jeweiligen Raum angepasst werden.“³⁹ Was für die Orgel richtig ist, gilt auch für einen Handwerksbetrieb in einer baulich äußerst sensiblen Innenstadt. Seit über 150 Jahren war der Orgelbau hier beheimatet. Um weiter bestehen zu können, musste sich der Betrieb nun hinsichtlich der Baulichkeiten und ihrer Nutzung einem Wandel unterziehen.

Im Auftrag des Sanierungsträgers und in Zusammenarbeit mit der Firma hat deshalb eine Architektin mehrere Varianten für den Verbleib der Orgelbaufirma erarbeitet. Die „bauliche Lösung“ (1992) beachtete die historische Parzellenstruktur; dabei blieben Belieferung und Betriebsablauf unbefriedigend. Die „technische Lösung“ (1994) ermöglichte einen optimalen Betriebsablauf, doch als Neubauversion ignorierte sie die bestehende Bebauungsstruktur. Eine letzte Version, genannt die „musikalische Lösung“ (1995), beachtete Grundstücksverhältnisse und die bestehende Bebauung.

Die Umsetzung scheiterte jedoch an den ungeklärten Eigentumsverhältnissen und der fehlenden Finanzierung. Am Ende entschied sich die Orgelbaufirma zum Auszug in einen wesentlich günstiger zu finanzierenden Neubau außerhalb Potsdams, der auch wirtschaftlich besser zu betreiben war. Dort waren auch die gestiegenen Auflagen des Umweltschutzes an die schwierigen Arbeitspro-

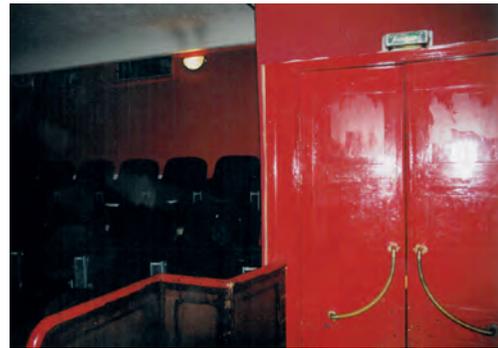
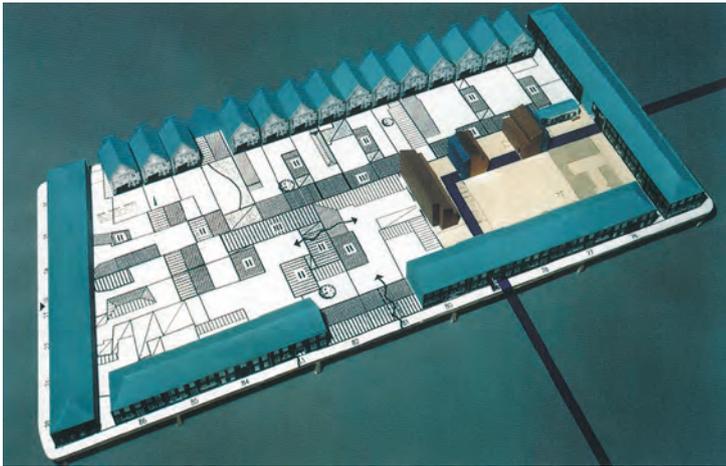


155
Inneres der Orgelbauwerkstatt
1977

156
Hofbereich
Gutenbergstraße 76
1994

zesse der Zinkgussarbeiten einfacher zu erfüllen. Verkehrliche Bedingungen im kleinteiligen Altstadtbereich spielten bei der Entscheidung ebenfalls eine Rolle.

Die Stadt und der Sanierungsträger haben sich intensiv für den Verbleib der Orgelbaufirma eingesetzt. Die eröffnete Möglichkeit, den Umbau abschnittsweise, bei laufendem Betrieb und zum Teil in Selbstregie durchzuführen, konnte die Entscheidung der Inhaber zu einem Verbleib im Holländischen Viertel nicht verändern. Die sachliche Entscheidung obliegt dem Gewerbetreibenden. Er übernimmt die Verantwortung für das private Konzept und die Zukunft der Mitarbeiter. Die Orgelbaufirma Schuke hat 2004 ihre neuen Werkstattgebäude in den Havelauen in Werder/Havel bezogen.



5.16 Der Soziale Wohnungsbau Benkertstraße 9/ Gutenbergstraße 79

157	Modell
	zum Sozialen Wohnungsbau
	Benkertstr. 9/Gutenbergstr. 79
1995	
158	Kino Melodie
	Eingang
2000	
159	Rang im Kinosaal
2003	

Entsprechend dem Sanierungsziel, dass das Viertel nicht nur „einer einseitigen finanzkräftigen Nutzung [...] überlassen“ bleibt, sollte im Holländischen Viertel sozialer Wohnungsbau kleinteilig eingegliedert werden. Nach dem in den 1980er-Jahren erfolgten Abriss der Hofgebäude wurde für die Parzelle Benkertstraße 9/Gutenbergstraße 79 eine Neubebauung in Form von drei Quergebäuden vorgesehen. Gegenüber einer reinen Grenzbebauung sollten sich so bessere Belichtungsverhältnisse für die Gebäude ergeben. Auch die Belüftungsverhältnisse der kleinen Höfe waren so günstiger zu gestalten. Die Dachgeschosse sollten zurückgesetzt werden. Alle Wohnungen sollten einen Balkon erhalten. Aus den sieben Wohneinheiten mit jeweils unterschiedlicher Zimmeranzahl sollten drei behindertengerechte Wohnungen hervorgehen. Mit den Wohnungen in den Vorderhäusern wären 19 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten entstanden.

Das Vorhaben sollte mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus und durch den Einsatz von Eigenkapital finanziert werden. Leider fand das Vorhaben aufgrund der Kleinteiligkeit keinen vorderen Platz auf der vom Land Brandenburg geforderten und durch die Stadtverordneten beschlossenen Prioritätenliste. Zum damaligen Zeitpunkt der Wohnungsknappheit erhielten größere Projekte den Vorrang. Die Grundstücke wurden verschiedenen Eigentümern zugeordnet. Der geplante Wohnungsbau konnte nicht stattfinden.

5.17 Das Kino Melodie

Der Erhalt der kulturellen Nutzungen war lange Zeit ein Sanierungsziel. Das Kino Melodie in der Friedrich-Ebert-Straße hatte eine lange Tradition und war das älteste Kino Potsdams. Mit seinem zur Projektionswand ansteigendem Parterre ist es eine besondere Rarität der Film- und Kinogeschichte. Bis zum Jahr 2005 wurden dort noch Filme gezeigt. Das Konzept, das Kino mit zwei Sälen zu betreiben, war wirtschaftlich nicht tragbar. Es wurde geschlossen.⁴⁰

Die Sanierungsziele sahen ursprünglich den Erhalt der kulturellen Nutzung vor. In einem Blockkonzept wurden 1997 diese Ziele bestätigt.⁴¹ Mehrere Stadtverordnetenbeschlüsse beschäftigten sich mit der Nutzung des Gebäudes als Kino.⁴² Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde jedoch hier auch ein Potential für einen Laden mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche gesehen. Dementsprechend wurden die Sanierungsziele im Bebauungsplan so konkretisiert, dass sowohl ein Kino und andere kulturelle Nutzungen, als auch gewerbliche Nutzungen möglich sind. Im Mai 2014 hat der Eigentümer einen Bauantrag für ein Wohn- und Geschäftshaus gestellt. Es ist davon auszugehen, dass dieser genehmigt und umgesetzt wird. Damit wird der langjährige Leerstand beendet und die Einkaufsinnenstadt in diesem Bereich gestärkt.

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

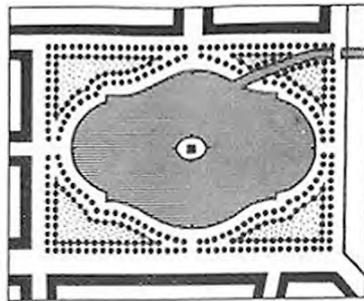
Als Auftakt des Sanierungsprozesses wurde in der Phase der vorbereitenden Untersuchungen die wichtigste Straße, die aufgrund abgebrochener Tiefbauarbeiten ihre gesamte Oberflächengestaltung verloren hatte, die Mittelstraße, wieder erneuert. Das erste Problem war die fehlende Qualifikation der Straßenbaubetriebe. 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.

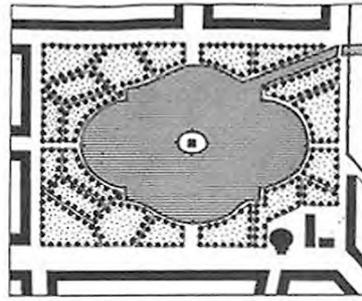
Auch die Benkertstraße wurde noch vor Beschluss der Satzung aus Mitteln der Städtebauförderung im vorgefundenen Charakter erneuert. Die Gehwege wurden hier mit dem vorhandenen Bernburger Mosaik erneuert. Einzelne Bäume wurden nachgepflanzt.

163
164
Mittelstraße
1993
2000

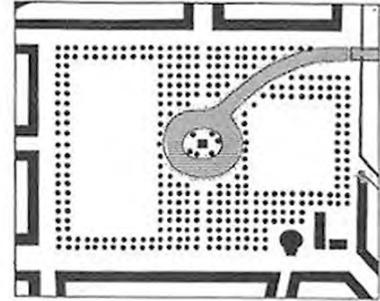




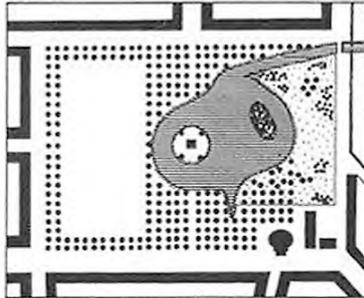
1733 bis Anfang 2. Hälfte 18. Jahrhundert



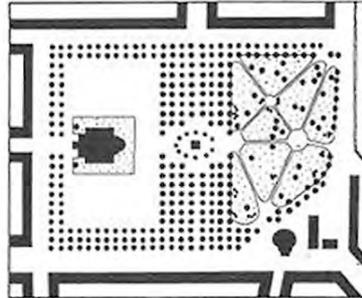
2. Hälfte 18. Jahrhundert bis 1825



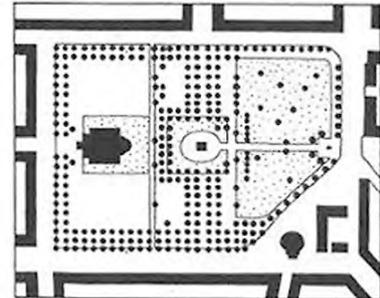
1825 bis 1838



1838 bis 1871



1871 bis 1935



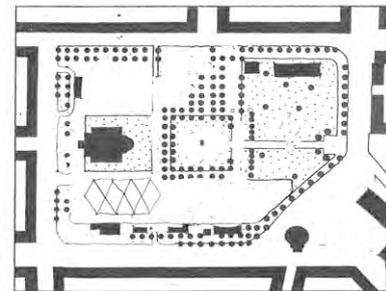
1835 bis 1945

6.3 Der Bassinplatz

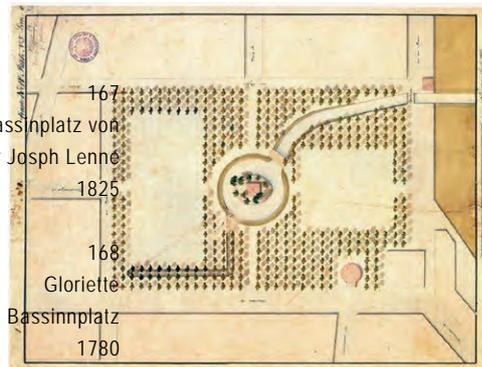
Der Bassinplatz ist der größte der barocken Plätze und liegt im Sanierungsgebiet „Holländisches Viertel“. Er erhielt seinen Namen von einem gemauerten holländischen Bassin, das in großer, ovaler Form im 18. Jahrhundert das Wasser des sumpfigen Bereiches sammelte. Ein offener Graben führte vom Heiligen 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

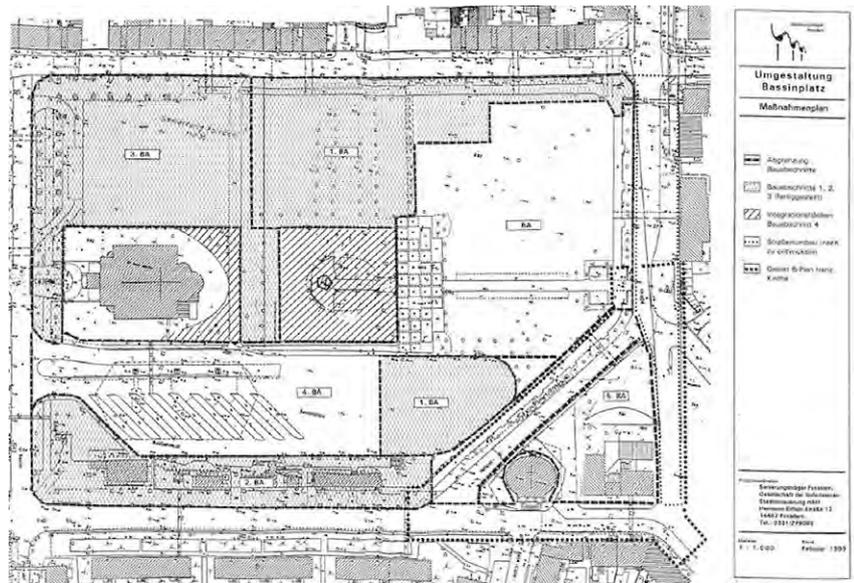
169
170
Blick vom Kirchturm auf
den südlichen Bassinplatz.
1992

171
Sowjetischer Ehrenfriedhof
1991

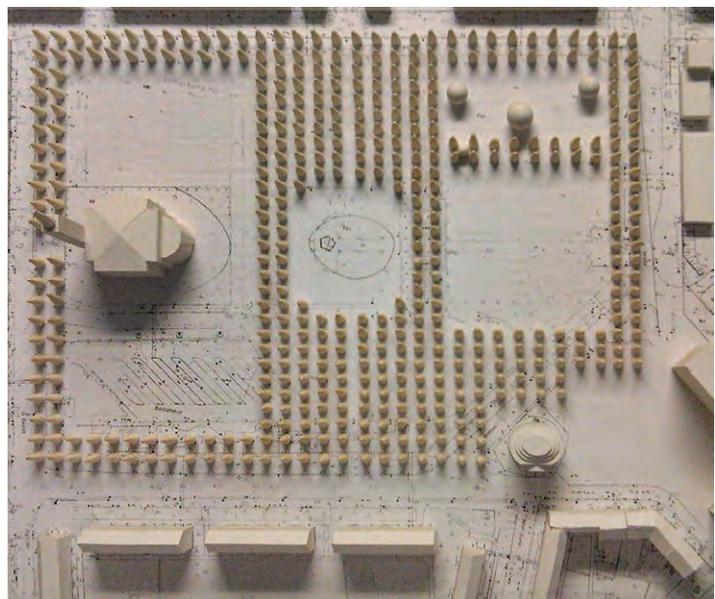
172
Nördlicher Bassinplatz
1992



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

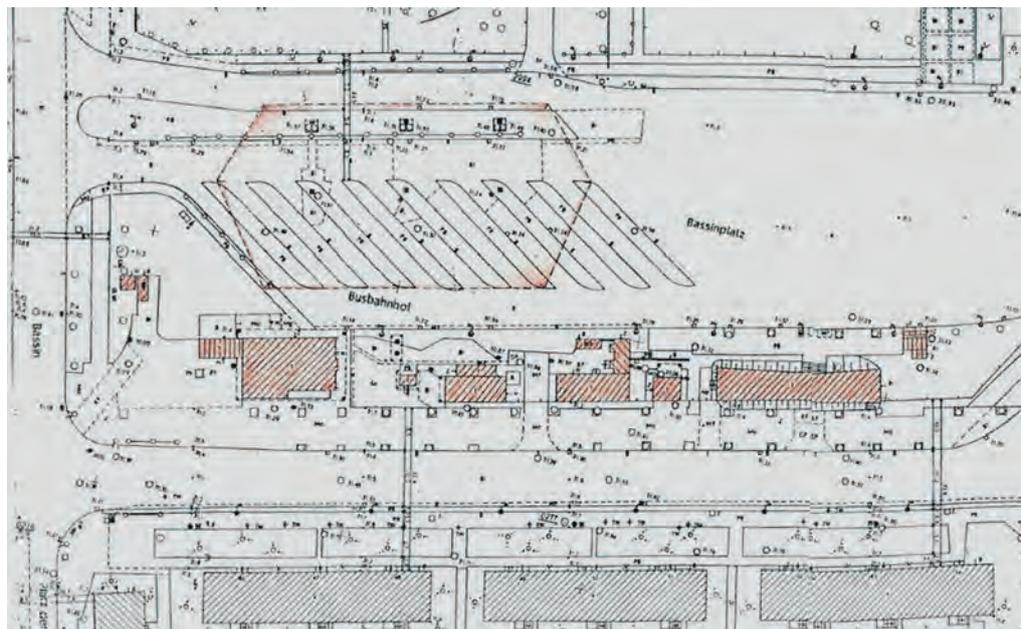
Schon seit den 1960er-Jahren diente der südliche Bassinplatz als Busbahnhof. Der Platz wurde dafür immer weiter in Beschlag genommen. Zuletzt verschwanden die Baumhaine ganz und die Fläche war bis an die Hebbelstraße an der Französischen Kirche mit Beton versiegelt. Parkplätze, Fahrkartenbuden und Wartehäuser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

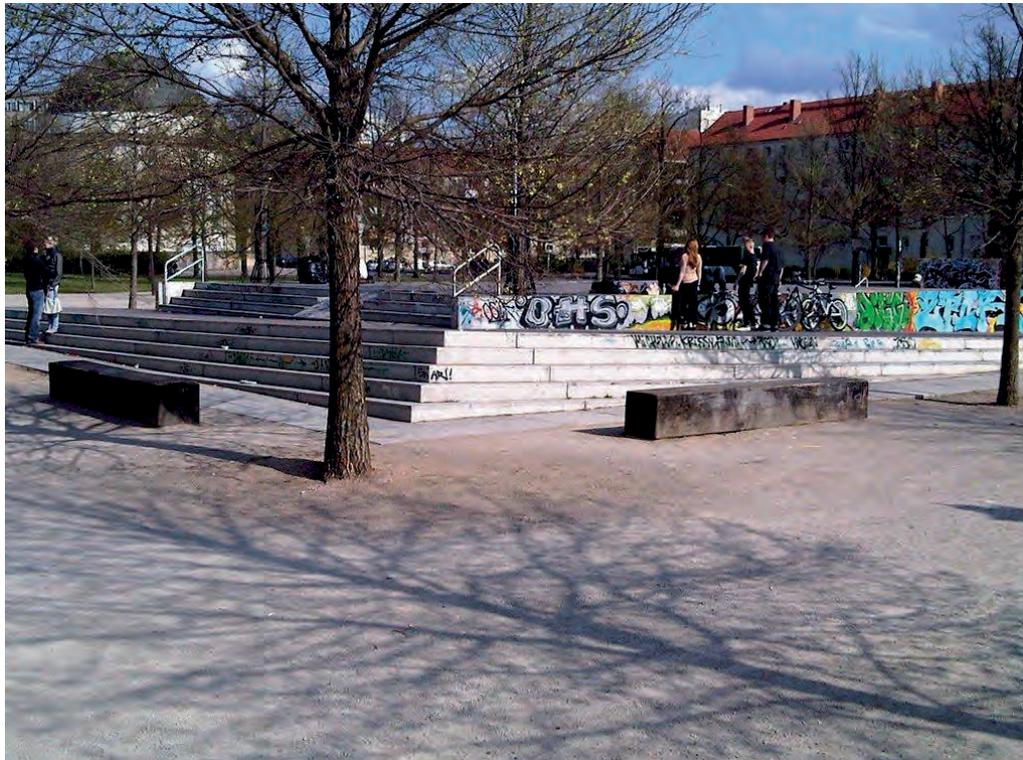
188
Historisches
Toilettenhaus
2009

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

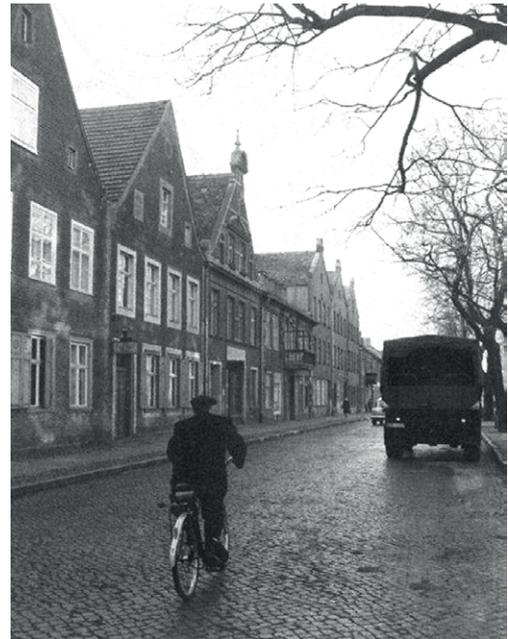
191
Zeichnung
an der Stadtmauer

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 Hebbelstraße Süd

Im Zusammenhang mit der Neubebauung an der Französischen Kirche stand das Sanierungsziel der Verkehrsberuhigung in der Hebbelstraße. 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)

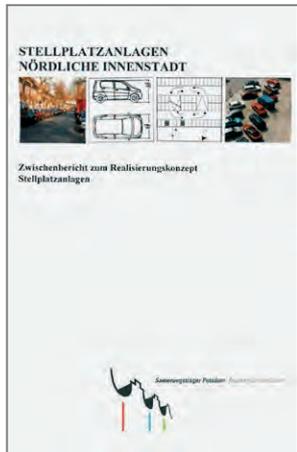
Die mehrfachen parallelen Querungen des Stadtgebietes mit dem Verkehr in der Hebbelstraße, der Hans-Thoma-Straße und der Behlertstraße sollten nach dem Beschluss des Verkehrskonzeptes durch die Stadtverordneten 1996 auf die beiden letztgenannten Straßen beschränkt bleiben. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SAN P-07, der durch den Sanierungsträger für den Bereich der südlichen Hebbelstraße 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 Hebbelstraße 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 Hebbelstraße realisieren ließ, wurde letztere nicht weiter verfolgt.



6.12 Das Parkhaus Hebbelstraße

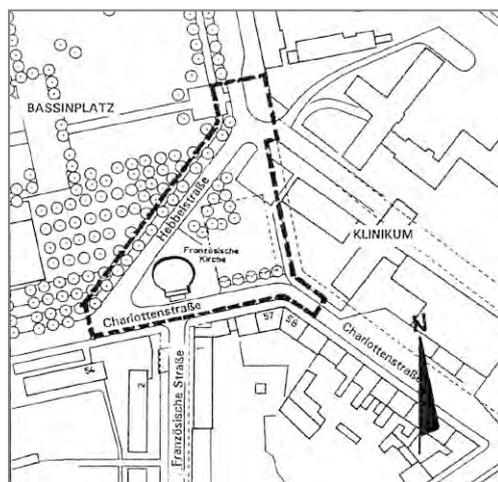
Das Verkehrskonzept sieht am Rande der verkehrsberuhigten Innenstadt einen Kranz von Stellplätzen in gleicher Lagegunst vor. Das Konzept listete noch eine ganze Reihe von Grundstücken für diese Nutzung auf. Nach Realisierung der Tiefgarage unter dem Luisenplatz 2000 folgte 2004 das Parkhaus auf dem Areal 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 Hebbelstraße 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 Gutenbergsstraße 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



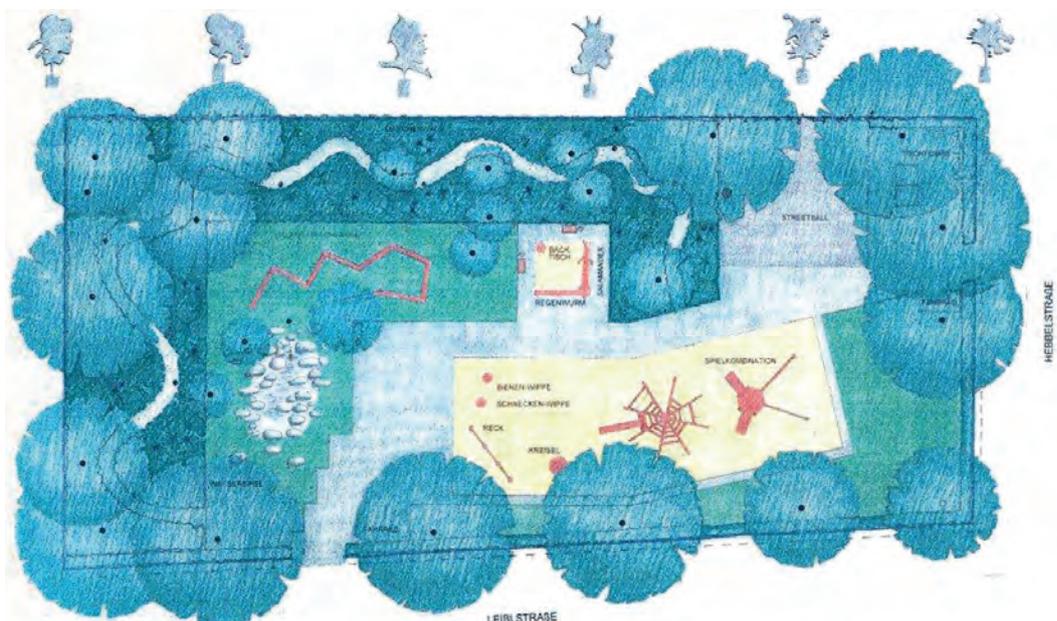


205
Kinder in der Mittelstraße
um 1910

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

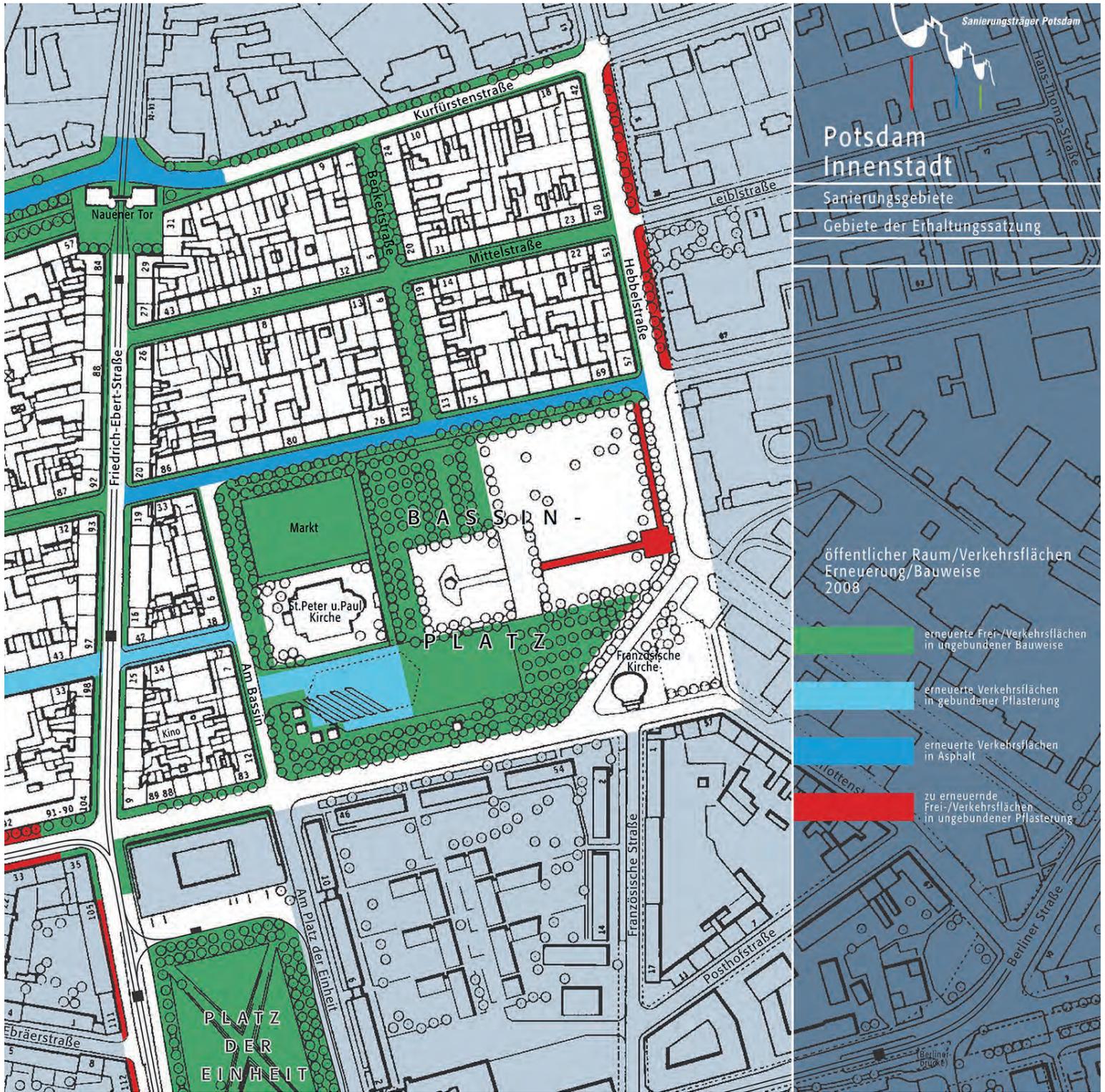
In einem Teilbereich um die Französische Kirche herum bleibt das Satzungsrecht auf dem östlichen Bassinplatz zunächst bestehen (vgl. Bild 249, S.114). Hier sind noch Maßnahmen im öffentlichen Raum erforderlich, die zum Gesamtkonzept des Platzes und der Wiederherstellung der Häuser an der Französischen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

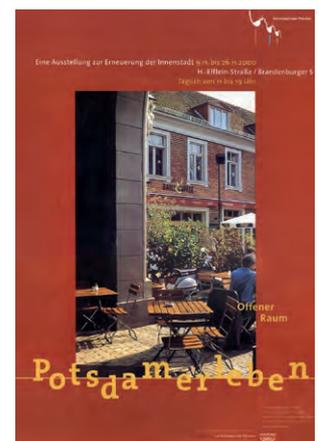


7.5 Die Ausstellungen

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 Stadtteilstesten wie dem Tulpenfest und zu Immobilienmessen präsentiert.

212

213

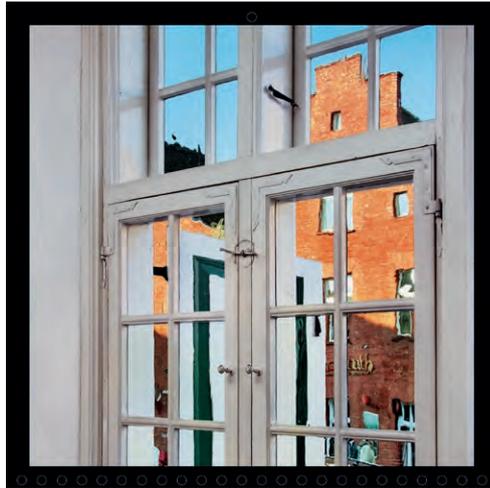
Ausstellung „Schritte der Erneuerung“, 1995

214

Ausstellung „Bürgerbauten“, 2005

215

Ausstellungsplakat „potsdam-er-leben“, 2000



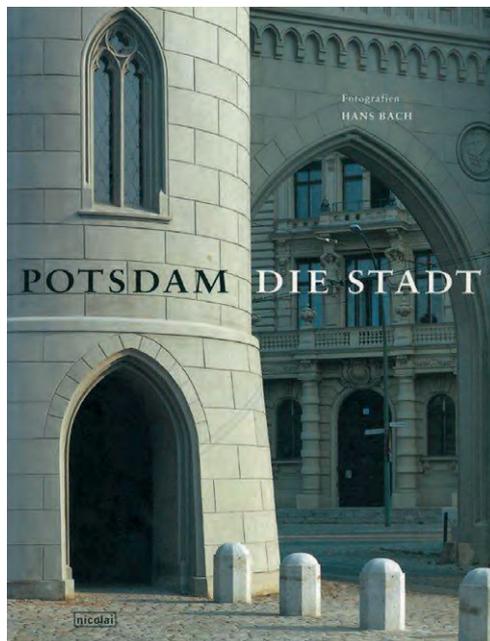
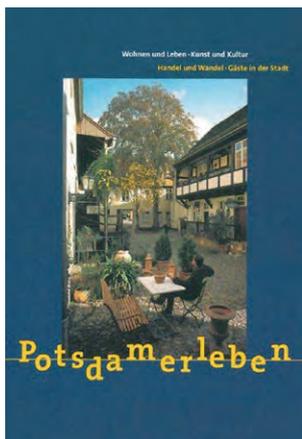
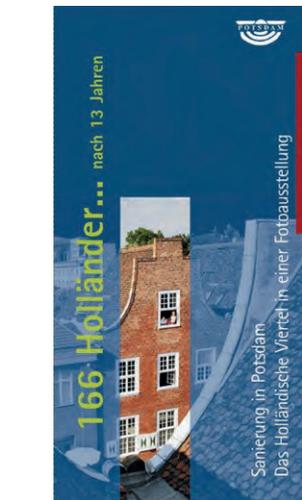
7.6 Die Veröffentlichungen

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 Hebbelstraße 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 GÖNTER 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 Gewerbesteuern, 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 Ordnungssamt 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 Hebbelstraße. 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.

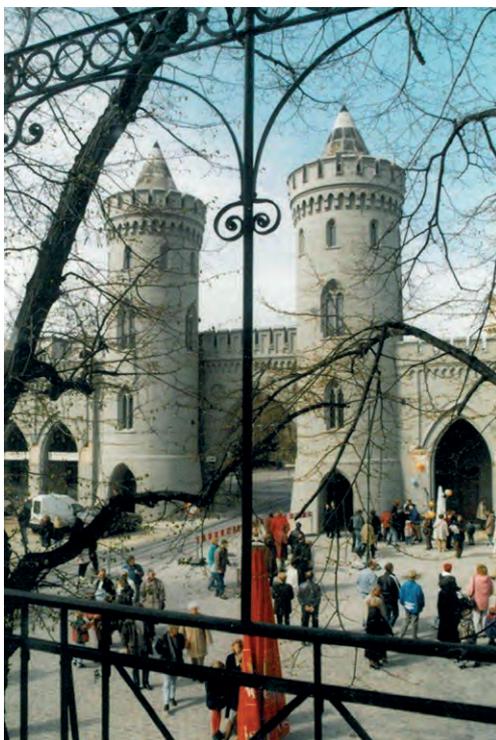
222
223
Historische Werbung
zum Fliegenden Holländer
am Haus Benkertstraße 5
1991
2000

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

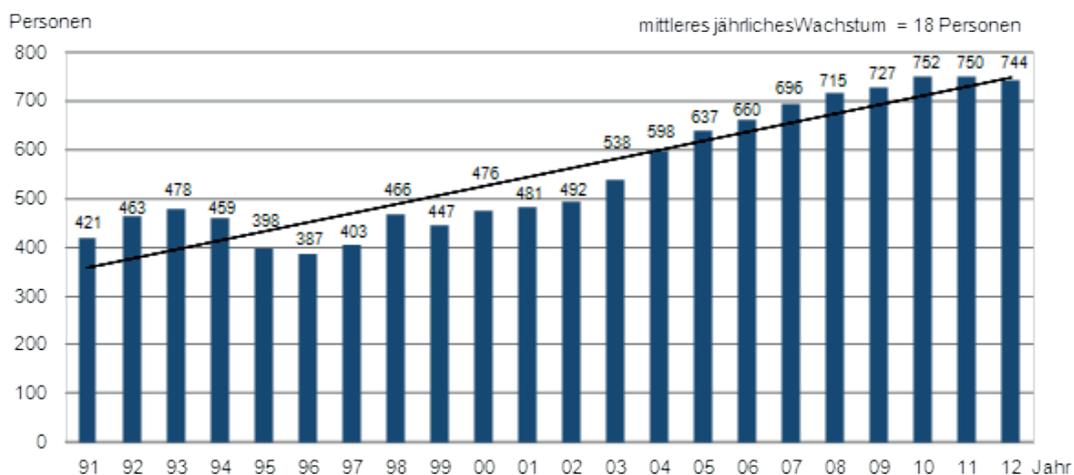
Bei Sanierungsbeginn waren nur 230 Wohnungen im Viertel vorhanden. Neubaupotenzial wurde zu Beginn der Sanierung mit zusätzlichen ca. 10.380 m² Bruttogeschossfläche (ca. 115 WE) für möglich erachtet. Dazu sollte der Dachausbau kommen. Mit den neu geschaffenen 460 Wohnungen (2011) ist die Anzahl der Wohnungen 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 Abb. 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

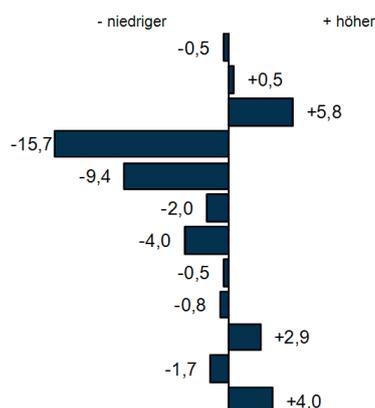
Die standortnahe Versorgung mit den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sollte auch im Gebiet abgedeckt werden. So waren zunächst zwei Einrichtungen für Kinder und eine Einrichtung für Senioren vorgesehen. Leider konnte die Wohnungsbildung mit den sanierungsrechtlichen Instrumenten nicht dergestalt 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 Heibelstraße 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.

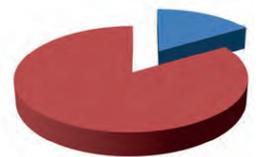
8.3 Die Situation der Gewerbetrieber

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

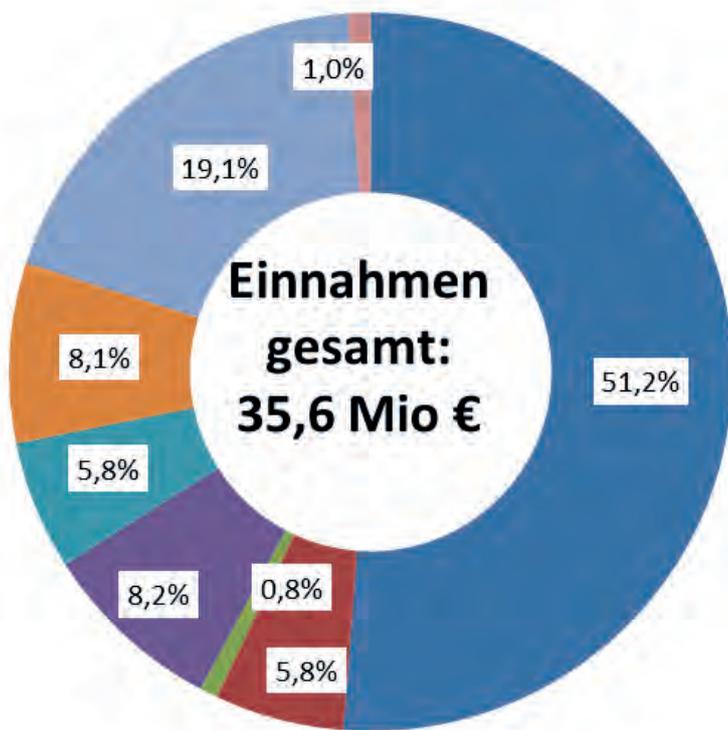
In der unten stehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die Kosten zu den bereits durchgeführten sowie noch geplanten geförderten Maßnahmen dargestellt. Parallel dazu wurden die Förderprogramme mit den kommunalen Miteleistungsanteilen und sonstige Einnahmen, wie z.B. bereits eingennommene bzw.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

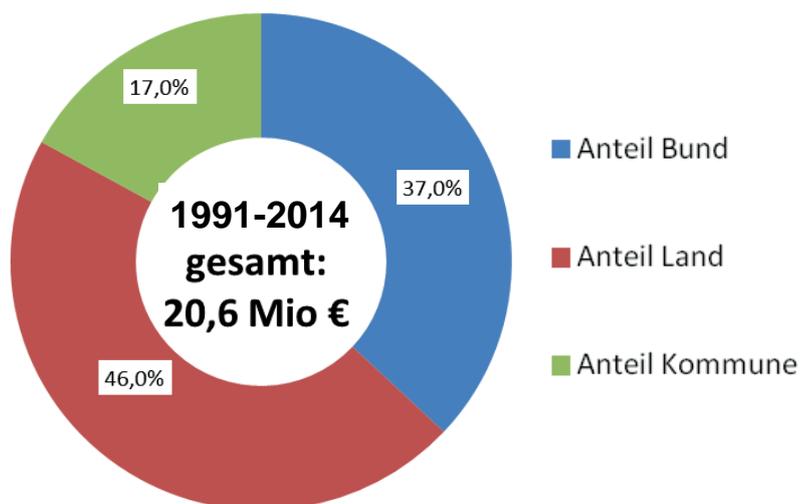
Gerade bei größeren Bauvorhaben kamen mehrere Förderprogramme gleichzeitig zum Einsatz. Dies trifft unter anderem auch auf die Neugestaltung des Bassinplatzes zu, dessen einzelne Bauabschnitte auf Basis eines Fördermixes finanziert wurden.

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.

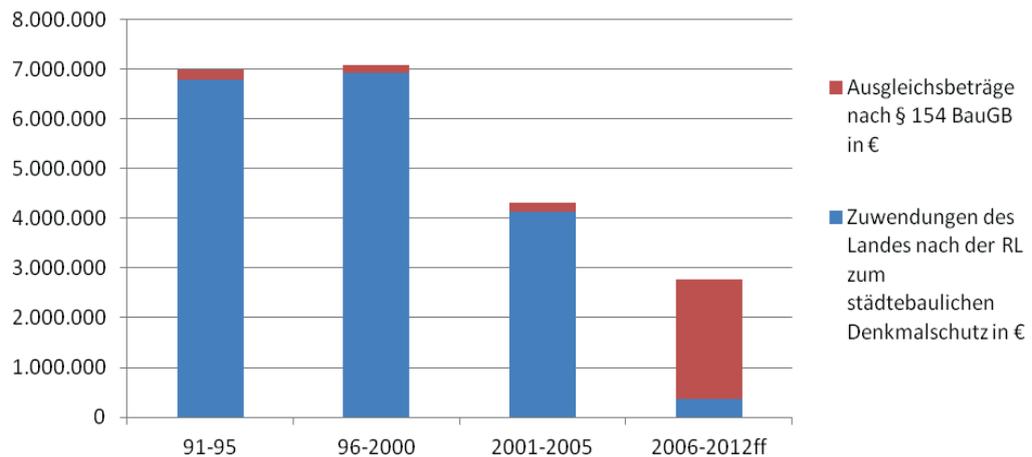
Da ab 2009 Fördermittel nicht mehr zur Verfügung standen, konnten durch die vorzeitige Vereinnahmung von Ausgleichsbeträgen die Voraussetzungen für die Durchführung einiger Einzelvorhaben geschaffen werden, so unter anderem für das Bauvorhaben Hebbelstraße (vergl. Bild 237, S.106).

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

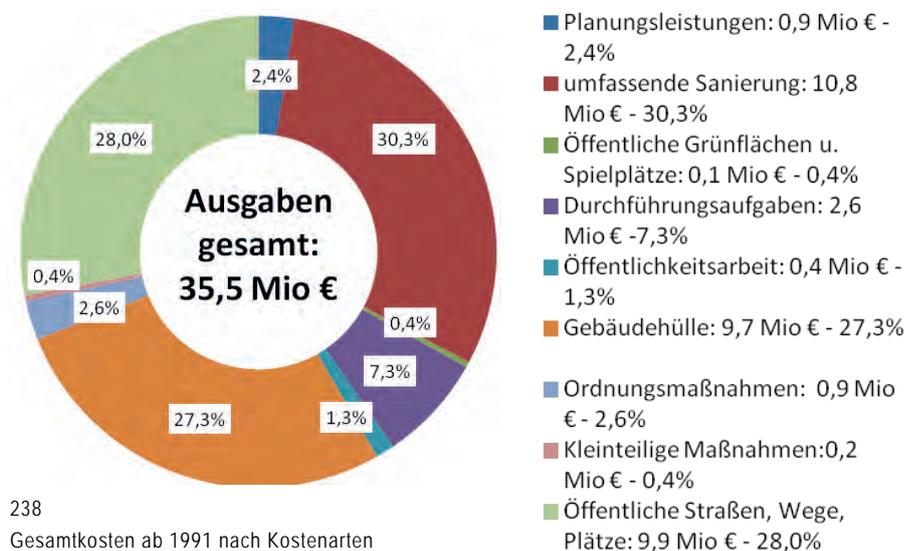
Somit bewirkte jeder Euro, der über öffentliche Förderung zur Verfügung stand, den Einsatz von mehr als drei Euro aus privater Hand. Hiervon sind nicht nur die Objekte ohne Förderung betroffen, sondern auch die Kosten für den Innenausbau der vielen Häuser, bei denen die Sanierung der Außenfassade gefördert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

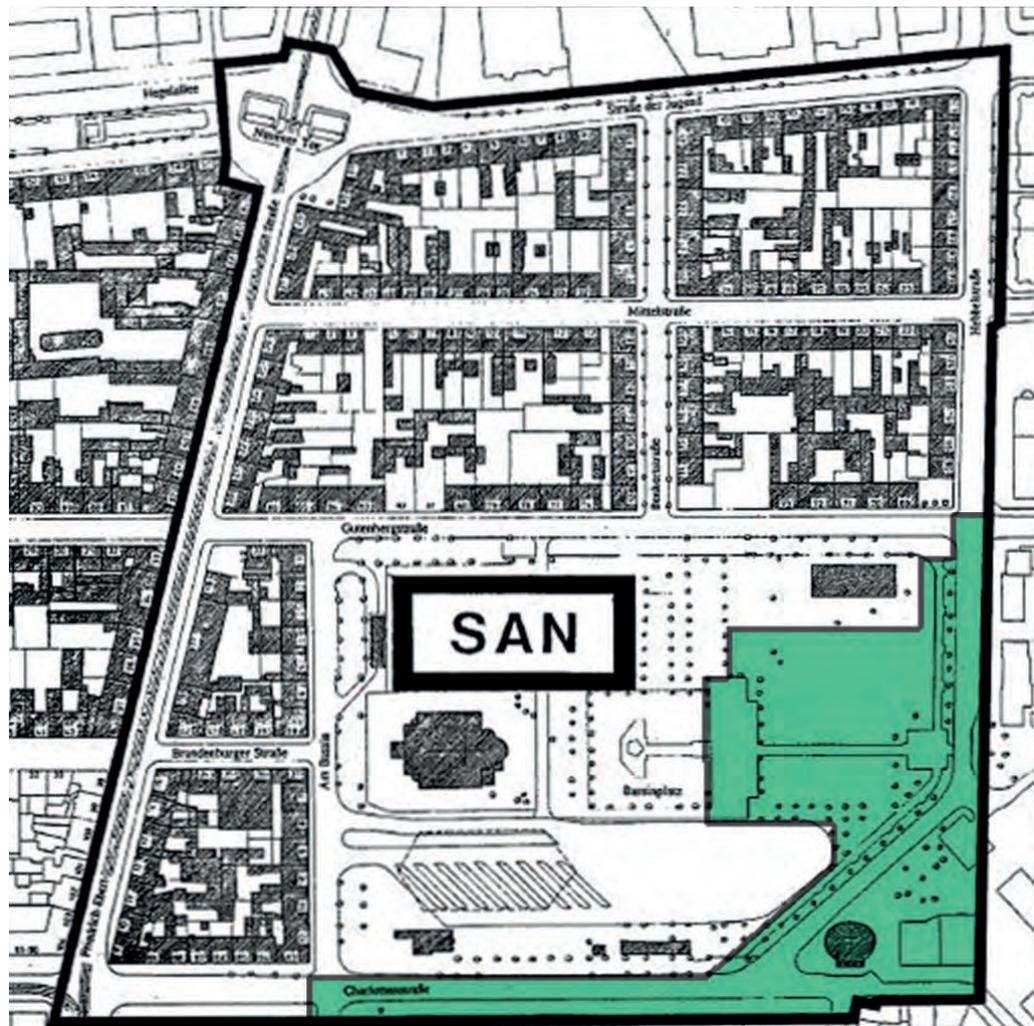




Kleinteilige Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes (55,6 T€)

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 einflussreichen 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 vor.
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 Schnittansicht.
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 Invenstation. 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.