

Geschäftsstelle STADT FORUM POTSDAM  
Dr. Günter Schlusche  
Bassermannweg 7 12207 Berlin-Lichterfelde  
Tel 030 771 97 59 Fax 030 771 17 61  
e-mail: [guenter.schlusche@web.de](mailto:guenter.schlusche@web.de)  
Berlin, den 27.6.2008

**Leitgedanken der Kerngruppe zur 32. Sitzung des STADT FORUMS POTSDAM am  
11.7.2008 um 16 Uhr im Alten Rathaus zum Thema „Der Alte Markt und sein Umfeld“**

Am 20.5.2005 hat der Landtag des Landes Brandenburgs sich für den Neubau eines Parlamentsgebäudes auf dem Standort des ehemaligen Stadtschlusses am Alten Markt entschieden. Danach soll der Neubau in der Kubatur des kriegszerstörten, 1960/61 abgerissenen Stadtschlusses und mit der historischen Fassade von Knobelsdorff sowie unter Einbeziehung von Spendern und Sponsoren errichtet werden. Angesichts der weitreichenden Bedeutung dieses Vorhabens für die Stadtentwicklung Potsdams war es für alle Beteiligten klar, dass die Umsetzung dieses Beschlusses bis zum Zieldatum 2011 bzw. 2012 nur im abgestimmten Zusammenwirken aller Akteure von Stadt und Land sowie unter Einhaltung gemeinsam erarbeiteter Rahmenbedingungen möglich sein würde.

Zu den Aufgaben der Stadt und des von ihr für das Gebiet des Alten Marktes eingesetzten Sanierungsträgers gehören hierbei die Klärung der stadtplanerischen und städtebaulichen Strukturen des Umfelds, die verkehrlichen Planungs- und Baumaßnahmen, die Schaffung des Planungsrechts sowie die Freimachung des Baugeländes. Der hierfür gültige Rahmen wurde durch die seit 1990 gefassten Grundsatzbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung (StVV) zur Rückgewinnung der Alten Mitte bestimmt, ohne die der Landtagsbeschluss nicht zustande gekommen wäre. Die Positionen der Stadt wurden aber auch maßgeblich durch die Arbeit des im Jahr 2000 gebildeten Beirats Potsdamer Mitte geprägt und durch die kontinuierlichen Aktivitäten der zur Zukunft der Mitte engagierten Bürgervereine Potsdams (Verein Stadtschloss, BI Bürger für die Mitte etc.) sowie durch eine Reihe von Initiativen und Ausstellungen der Fachhochschule Potsdam (School of Architecture) befördert.

Anfang 2006 führte die Stadt eine Planungswerkstatt mit konkurrierenden Entwürfen zur Potsdamer Mitte durch, deren Ergebnisse in einem Rahmenplan zusammengetragen wurden. Die Obergutachter haben im März 2006 zur städtebaulichen Struktur u. a. empfohlen, die alte Platzstruktur im Umfeld des Landtagsneubaus wiederherzustellen und die Blöcke beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße neu zu bauen, so dass das Gebäude der Fachhochschule (ehemals Institut für Lehrerbildung) abgerissen würde und nur der Bau der Bibliothek erhalten bliebe.

Der Landtag als Nutzer und das Finanzministerium des Landes Brandenburg als Bauherr haben für den Landtagsneubau im Jahr 2005 ein Raumprogramm aufgestellt, das den dafür benötigten Flächenbedarf ermittelt. Auf Basis dieses Raumprogramms legte das Büro Waechter + Waechter im Auftrag des Finanzministeriums Ende 2005 eine Machbarkeitsstudie vor. Diese Machbarkeitsstudie erbrachte den Nachweis, daß die für den Landtag benötigten Flächen in einem der Kubatur des Stadtschlusses entsprechenden Neubau unter bestimmten Bedingungen untergebracht werden können.

Da das Land sich nicht in der Lage sah, den Neubau des Landtags mit einem geschätzten Bauvolumen von 85 Mio € aus öffentlichen Mitteln zu finanzieren, wurde entschieden, das Vorhaben mit privaten Finanzmitteln im Rahmen einer Public-Private-Partnership zu realisieren. Im Frühjahr 2006 wurde vom Finanzministerium unter striktem Ausschluß der Öffentlichkeit ein europaweites Vergabeverfahren für Investoren ausgeschrieben, die auf Basis dieser Ergebnisse einen Entwurf, eine Kostenschätzung und ein Betriebskonzept für 30 Jahre vorlegen sollen. Von den 11 eingegangenen Angeboten wurden 6 Bewerber

ausgewählt, deren Entwürfe und Konzepte im September 2007 von einer Jury beurteilt wurden. Angesichts des hohen Bürgerengagements für die historische Fassade und vor dem Hintergrund der Ankündigung des Unternehmers Prof. Hasso Plattner, eine Spende in Höhe von 20 Mio € für den Wiederaufbau aller vier Außenfassaden des Landtagsneubaus in historischer Form bereitzustellen, wurde das Vergabeverfahren im Herbst 2007 ohne Zuschlag beendet.

Unter grundsätzlich veränderten Rahmenbedingungen (auf 120 Mio € erhöhter Kostenrahmen, alle vier Außenfassaden nach historischem Muster etc.) wurden die 6 verbliebenen Bewerber vor kurzem erneut zur Abgabe von Angeboten aufgefordert, Ergebnisse werden für die 2. Jahreshälfte 2009 erwartet. Auch in der jetzt gestarteten Phase birgt dieses Verfahren, das u. a. wegen seiner Intransparenz und seiner fehlenden Eignung für diese Bauaufgabe mit ihrer erforderlichen architektonischen Qualität scharf kritisiert worden war (s. 27. Sitzung des SFP v. 30.11.06 u.a.), erhebliche juristische, wirtschaftliche und planerische Risiken. So ist z.B. nicht klar, ob das geforderte Raumprogramm unter den jetzigen Bedingungen noch realisiert werden kann, ob wesentliche Nutzungen in benachbarte Blöcke verlagert werden müssen und ob das Gebäude in der geforderten Funktionalität überhaupt wirtschaftlich betrieben werden kann.

Im Winter 2007 scheiterten zwei Abstimmungen in der StVV, da sich die Stimmen der Gegner des Vorhabens mit denen derjenigen aufaddierten, die die historische Kubatur genau festschreiben wollten. Nach einer positiven Bürgerbefragung Januar 2008 wurde - begleitet von Kontroversen über den Grad der Annäherung des Neubaus an das historische Vorbild - mit dem im Juli 2007 erfolgten Beschluß zum Bebauungsplan Nr. San-P 10 die planungsrechtliche Grundlage für den Landtagsneubau geschaffen. Weitere Bebauungspläne für die angrenzenden Bereiche sind im Aufstellungsverfahren.

Während das Augenmerk der Öffentlichkeit v.a. auf den Landtagsneubau und auf die Ergebnisse des dafür gestarteten Verfahrens gerichtet sind, scheint die Entwicklung der übrigen an den Alten Markt grenzenden Blöcke ein wenig ins Abseits geraten zu sein – zumindest vorübergehend. Dabei ist allen Beteiligten klar, dass die **Rückgewinnung der alten Mitte Potsdams** nicht allein von dem Landtagsneubau auf dem Standort des Stadtschlösses abhängt. Diese für die Stadtentwicklung Potsdams fundamental bedeutsame Aufgabe wird durch die Planungs- und Grundsatzentscheidungen für das Umfeld des Alten Markts in mindestens dem gleichen Maß erheblich beeinflusst. Zugleich macht die dabei sichtbar werdende Größe des Stadtumbau-Projekts deutlich, dass es sich um eine der schwierigsten Operationen des modernen Städtebaus handelt.

Daher wird das STADT FORUM POTSDAM sich auf seiner 32. Sitzung v.a. mit den Baufeldern östlich nördlich und westlich des Alten Markts befassen, wo umfängliche planerische Weichenstellungen anstehen bzw. derzeit vorgenommen werden. Im Einzelnen geht es um die folgenden, an den Alten Markt grenzenden Baufelder und die dafür jeweils von der Stadt bzw. von der Planungswerkstatt Potsdamer Mitte vorgegebenen Ziele und Empfehlungen:

### **Baufeld Haveluferbebauung mit Palast Barberini**

Dieses Areal südöstlich des Alten Markts zwischen der früheren Humboldtstraße, dem Alten Rathaus und dem Havelufer mit der Alten Fahrt hat die städtebaulich und stadträumlich privilegierteste Lage. Aufgrund der historischen Bebauung mit prachtvollen friderizianischen Bürgerhäusern, darunter dem abgerissenen, sich an dem gleichnamigen römischen Vorbild orientierenden Palast Barberini hat dieser Bereich auch eine besondere architektonische Prägung. Für die im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücke wurde vor kurzem die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. In diesen Beschluss wurde die entsprechenden Empfehlungen der Planungswerkstatt für hochwertiges Wohnen, für eine

gehobene Hotelnutzung, für eine kleinteilige Bebauung „mit hoher architektonischer Qualität und gestalterischer Zurückhaltung“ in einer kammartigen Baustruktur mit Durchlässen zum öffentlich zugänglichen Havelufer übernommen.

### **Baufeld Altes Rathaus**

Das von Boumann d. Ä. und von Hildebrandt 1753-55 in Anlehnung an einen Palladio-Entwurf errichtete Alte Rathaus wurde zusammen mit dem Knobelsdorff-Haus nach schweren Kriegszerstörungen unter Einfügung eines neuen Zwischenbaus wiederaufgebaut. Als Folge des entsprechenden StVV-Beschlusses vom Frühjahr 2008 ist es als Standort des Potsdam-Museums vorgesehen und muss erheblich umgebaut, ggf. auch erweitert werden.

### **Baufeld nördlich und östlich der Nikolaikirche**

Die winkelförmige, aus DDR-Zeiten stammende Bebauung nördlich der Nikolaikirche soll langfristig abgerissen und durch einen vierseitigen Wohnblock auf historischem Stadtgrundriss ersetzt werden. Die ebenfalls zu DDR-Zeiten entstandene zeilenförmige bzw. kammartige Wohnbebauung östlich der Straße Am Alten Markt soll vorerst erhalten bleiben.

### **Baufeld Fachhochschule**

Der DDR-Bau der Fachhochschule soll trotz seiner funktionalen Eignung für eine mögliche Umnutzung abgerissen und durch zwei Blöcke auf historischem Stadtgrundriss ersetzt werden. Auch die Platzanlage des Staudenhofs soll verschwinden. Einzig die Stadt- und Landesbibliothek soll bei starkem Umbau erhalten und in die Neubebauung integriert werden. Als Nutzung für die parzellierte Neubebauung beider Blöcke wurden von der Planungswerkstatt ein Haus der Wissenschaften, eine Zentrale für die Potsdamer Hochschulen sowie Wohnen vorgeschlagen.

### **Baufeld westlich der Friedrich-Ebert-Straße**

Die Ost- und Teile der Südseite des Blocks zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Schlossstraße und Schwertfegerstraße sollen abgerissen und durch eine Randbebauung ersetzt werden. An der Südseite des Blocks ist der Neubau einer Synagoge als Ersatz für den zerstörten Synagogenbau am heutigen Platz der Einheit vorgesehen, der jetzt mit einem Wohnungsbau bebaut ist

### **Öffentlicher Raum**

Vorrangiges Ziel ist die Wiederherstellung der historischen Platz- und Straßenstruktur um den Alten Markt. Dazu gehören die Anlage des westlich gelegenen Steubenplatzes als begrünter Stadtplatz und der Rückbau der Friedrich-Ebert-Straße im schmaleren Profil mit einer verlegten Straßenbahntrasse bei Herausnahme des überörtlichen und des Durchgangsverkehrs. Östlich des Alten Rathauses ist die Wiederherstellung des Blücherplatzes vorgesehen, der durch die neuanzulegende Humboldtstraße erschlossen werden soll. Diese Straße, die auch für die Erschließung der Haveluferbebauung eine wichtige Rolle spielen wird, wird durch die rampenförmige Zufahrt zur Tiefgarage des Landtagsneubaus womöglich stark belastet.

**Fragen für die Diskussion:**

1.

Reicht die Vorgabe der Kleinteiligkeit und der Nutzungsmischung mit Wohnen und (quantitativ stark begrenztem) Einzelhandel aus, um aus einem derzeit wenig belebten Raum eine neue Mitte zu machen? Sind diese Komponenten hinreichend attraktiv, um die bestehende Zentrenstruktur Potsdams nachhaltig zu verändern? Wird der zentrumsbildende Wert eines städtischen Museums und eines Landtagsgebäudes überschätzt? Wird durch diese Operation die schon existierende Konkurrenz unter den innerstädtischen Zentren Potsdams weiter verschärft?

2.

Ist die am Alten Markt vorgesehene kulturelle Nutzung hochrangig und ausstrahlend genug, um die bereits vorhandenen Kulturstandorte am Neuen Markt (HBPg, Wissenschaftsinstitutionen) und am Stadtkanal (Nikolaisaal) bzw. an der Plantage zu stärken und aus ihrer räumlichen Isolierung zu führen?

3.

Ist die für das Baufeld am Havelufer vorgesehene Hotelnutzung realistisch? Braucht ein Hotel der angestrebten Qualität angesichts der in Potsdam bereits bestehenden (und u. a. in der Speicherstadt geplanten) Hotels nicht einen anderen, größeren Standort (außerhalb Potsdams)?

4.

Welche architektonischen Antworten verlangt der Wiederaufbau der historischen Schlossfassaden? Wie kann es gelingen, am Alten Markt eine dialogische und zugleich qualitätvolle Architektur zu etablieren, die sowohl von einer - nicht nur mechanischen, sondern originellen - Rekonstruktion an alten Vorbildern wie auch von einer zeitgenössischen Architektur und einer entschieden modernen Formgebung geprägt ist?

5.

Wie können die durch jahrzehntelange Gewohnheit geprägten Bewegungsströme der Potsdamer Bevölkerung und die Wegebeziehungen innerhalb Potsdams zugunsten der Alten Mitte dauerhaft beeinflusst und umgelenkt werden?

6.

Ist die Forderung nach kleinteiliger Parzellierung für diesen Stadtraum angemessen? Ist sie das richtige Instrument, um eine grundstücksbezogene Nutzungsstruktur durchzusetzen?

7.

Welche Verfahren sind geeignet, um diese Vorhaben zum Gegenstand einer qualifizierten öffentlichen Debatte zu machen, die öffentlichen Interessen zu sichern und dennoch eine zeitnahe Entwicklung zu ermöglichen?

Für die Kerngruppe  
Dr. Günter Schlusche