

Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“

Verfahrensgrundsätze für die ProPotsdam als Eigentümerin für die Entwicklung Block V

Es werden folgende wohnungspolitische, städtebauliche und nutzungsstrukturelle **Ziele** auf der Grundlage des Beschlusses vom 05.05.2021 verfolgt:

- Umsetzung des fortgeschriebenen **Leitbautenkonzeptes** einschließlich **Ziele/Leitlinien und Gebäudepässe**
- Stärkung der innerstädtischen **Wohnnutzung** im **mietpreis- und belegungsgebundenen Segment**^{1, 2}
- Integration von **Sonderwohnformen**
- Schaffung von **bedarfsgerechtem Wohnraum**
- Berücksichtigung **klimagerechter und nachhaltiger** Bauweisen und Materialien
- Sicherung von architektonischen und städtebaulichen **Qualitäten und Vielfalt** der zukünftigen Bebauung mittels vergaberechtskonformer wettbewerblicher Verfahren

Es gelten folgende **Planungsvorgaben**:

- **Leitbautenkonzept (konkretisiertes Blockkonzept), Leitlinien und Ziele** sowie parzellenbezogene **Gebäudepässe** bilden die konsistente und verbindliche Grundlage für ein jeweils auf die Parzelle³ ausgerichtetes und auf den Block bezogenes vielschichtiges Architekturbild.

- **Nutzungskonzept**

Das Nutzungskonzept ist entsprechend der Vorgaben in den Gebäudepässen umzusetzen; wesentliche Prämissen sind die öffentlich orientierte gewerbliche und/oder kulturelle, soziale sowie religiöse und integrativ wirksame Nutzung im Erdgeschoss sowie die Gewährleistung des Wohnens ab dem 3. OG. Abweichend können maximal 3 Parzellen vollgewerblich genutzt werden, sofern der definierte Mindestanteil Wohnen bezogen auf den Gesamtblock nicht unterschritten wird. Über den gesamten Block V ist ein Mindestanteil Wohnen von 70% einzuhalten.

Die Umsetzung des bedarfsgerechten Wohnens mit dem daran gekoppelten Wohnungsschlüssel (Wohnungsgrundrisstypologien und Wohnungsgrößen) erfolgt in Abstimmung zwischen der ProPotsdam und der LHP.

- **ruhender Verkehr** – planerische Zulässigkeit einer parzellenübergreifenden, den gesamten Block unterbauenden Tiefgarage; Verzicht auf TG möglich, Umsetzung eines multimodulen Mobilitätskonzeptes zur Minimierung des Stellplatznachweises für Kraftfahrzeuge (gemäß Stellplatzsatzung), Nachweis von Fahrradstellplätzen und Kraftfahrzeug-Stellplätzen für Menschen mit Behinderung gemäß § 50 Abs. 4 BbgBO (für öffentlich zugängliche Nutzungen).

¹ Einkommensgruppen auf Grundl. § 22 BbgWoFG vom 05.06.2019 (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz)

² Wohnungsgrößen in Anlehnung an die MietwohnungsbauförderR des Landes Brandenburg vom 17.03.2022 mit Wirkung zum 01.01.2022

³ Zur Erläuterung: Ein Gebäude steht auf einer vormals historischen bzw. neugebildeten Parzelle. Eine Parzelle

kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen. Das Grundstück, hier der Block V, umfasst 12 Parzellen, die sich über mehrere Flurstücke erstrecken.

Verträge: Die ProPotsdam ist Eigentümerin der im Block V liegenden Flurstücke. Die ProPotsdam fungiert hier als mitwirkungsbereite Eigentümerin und setzt in Abstimmung mit dem STP und der LHP die sanierungs- und wohnungspolitischen Ziele der LHP um. Grundlage für die Umsetzung sind die Beschlüsse der SVV sowie ein **städtebaulicher Vertrag**, der zwischen STP und ProPotsdam auf der Grundlage der Beschlüsse abzuschließen ist.

Nachhaltiges Bauen:

Die ProPotsdam setzt geltende Beschlüsse zum Masterplan 100% Klimaschutz Potsdam 2050 (1. Aktionsplan 2018) um. Neubauten sollen nachhaltig und resilient den aktuellen Herausforderungen an den Klimawandel entsprechend geplant und gebaut werden. Dazu gehören insbesondere ökologische Bauweisen mit nachwachsenden Baustoffen, soweit im Rahmen der Festlegung aus den Gebäudepässen möglich, sowie ein nachhaltiges Regenwassermanagement.

Öffentlichkeitsarbeit:

Es erfolgt eine Information über das wettbewerbliche Verfahren und Präsentation der Bau- und Nutzungskonzepte in der Öffentlichkeit nach den gültigen vergaberechtlichen Regeln.

Wettbewerbliches Verfahren

Folgende **Vorgaben** gelten:

- Durchführung eines vergaberechtskonformen wettbewerblichen Verfahrens
- Bildung von 4 Vergabeeinheiten (Architektenlosen)
- ein Architektenlos umfasst maximal 3 Parzellen, jeweils eine Blockecke und erstreckt sich nicht über einen gesamten Straßenabschnitt/Blockseite
- Straßenseitig benachbarte Lose sind in der entwerflichen Bearbeitung nicht an dasselbe Architekturbüro / Architekten zu vergeben.
- Die Bearbeitung durch die Entwurfsverfasser erfolgt bindend für die Leistungsphasen 1 bis 3, einschließlich Leitdetails

Durch die **Losabgrenzung** werden folgende **Aspekte** gewährleistet:

- Gestalterisch-architektonische Vielfalt und Differenzierung
- Ausbildung von 4 eigenständigen Ecklösungen
- differenzierte Gestaltsprache auf den jeweiligen 4 Straßenabschnitten
- der Innenbereich wird den Losen 2 und 4 zugeordnet

Die Abgrenzung der Lose wurde aus den unterschiedlichen Besonderheiten und Anforderungen abgeleitet:

Los 1 – Leitfassade

- Rekonstruktion der Leitfassade Alter Markt 7/8
- Behutsame Modifizierung des historischen Bautenstandes in Bezug auf die Öffnungen in der Erdgeschossausbildung sind so weit für die gewünschten öffentlichkeitswirksamen Nutzungen erforderlich zulässig

Los 2 - Eingang zum Alten Markt

- eigenständige und charaktvolle Architektursprache im Gegenüber zu Block IV (studentisches Wohnen und Bildungsforum)
- Stadtbildprägende Ecklösung zur Straße Am Kanal/Anna-Flügge-Straße
- Sichtbarmachung und Ablesbarkeit der historischen Parzellen
- Bebauungsstruktur für den Innenbereich mit Seitenflügeln und Remisen

Los 3 – Übergang Zentrum Süd

- eigenständige und charaktvolle Architektursprache im Übergang zur Bebauung der 1960er Jahre im Zentrum Süd
- Stadtbildprägende Ecklösung zur Straße Am Kanal/Straße zum Alten Markt
- Gestalterisch angemessene und Integration der TG – Einfahrt/Ausfahrt
- Sichtbarmachung der historischen Parzellenstruktur und der „Schnittkante“ in Bezug auf den historischen Stadtgrundriss

Los 4 – die NEUEN Parzellen auf der Ostseite mit dem Relikt des Barocken Typenhauses z zum Alten Markt

- eigenständige Architektursprache insbesondere unter Beachtung klimagerechter und nachhaltiger Bauweisen und Materialien
- eigenständige und charaktvolle Eckinterpretation mit traditioneller Ausrichtung zum Alten Markt
- Sichtbarmachung der „Schnittkante“ in Bezug auf den historischen Stadtgrundriss
- Gestalterische Interpretation des Vorgängerbaus „Barockes Typenhaus“ Alter Markt 11
- Bebauungsstruktur für den Innenbereich mit Seitenflügeln und Remisen

Verfahrensorganisation

Im Rahmen des wettbewerblichen Verfahrens zur Vergabe von Planungsleistungen, dass die ProPotsdam in Abstimmung mit der LHP und dem STP durchführt, wird das Preisgericht/Auswahlgremium adäquat mit Vertreter*innen der Stadtverwaltung, des Sanierungsträgers, des Gestaltungsrates, externen Fachgutachtern und Vertretern aus den politischen Gremien (Bauausschuss) besetzt. Die zuständigen Fachbereiche der LHP und der STP werden zudem als Sachverständige in der Vorprüfung eingebunden.

Begleitung bis zur Umsetzung

Analog der vorangegangenen Entwicklung der Blöcke I bis IV wird die Umsetzung der ausgewählten Entwürfe durch Vertreter*innen der LHP begleitet. Es handelt sich hierbei um eine zielorientierte, stringente Beratung des Bauherrn und seiner Architekten und Fachplaner. Ziel des begleitenden Verfahrens war und ist es, die hohe Qualität der Gestaltentwürfe aufgrund von zwangsläufig in jeder weiteren Detaillierung ab der Entwurfsebene entstehenden Anpassungen bis zur Ausführung zu gewährleisten.

Zeitplanung

Interfraktionelle Arbeitsgruppe zur Vorstellung und Beratung des Leitbautenkonzeptes und der Verfahrensgrundsätze für Block V	06. Juli 2022
Beschluss Leitbautenkonzept und Verfahrensgrundsätze	Dezember 2022
Bebauungsplanverfahren	2022/2023
Wettbewerbliches Verfahren	2023
Entwurfsplanung und Baugenehmigung	bis IV. Quartal 2025
Ausführungsplanung/Vergabe/Baubeginn	bis II. Quartal 2026
Fertigstellung	IV. Quartal 2028