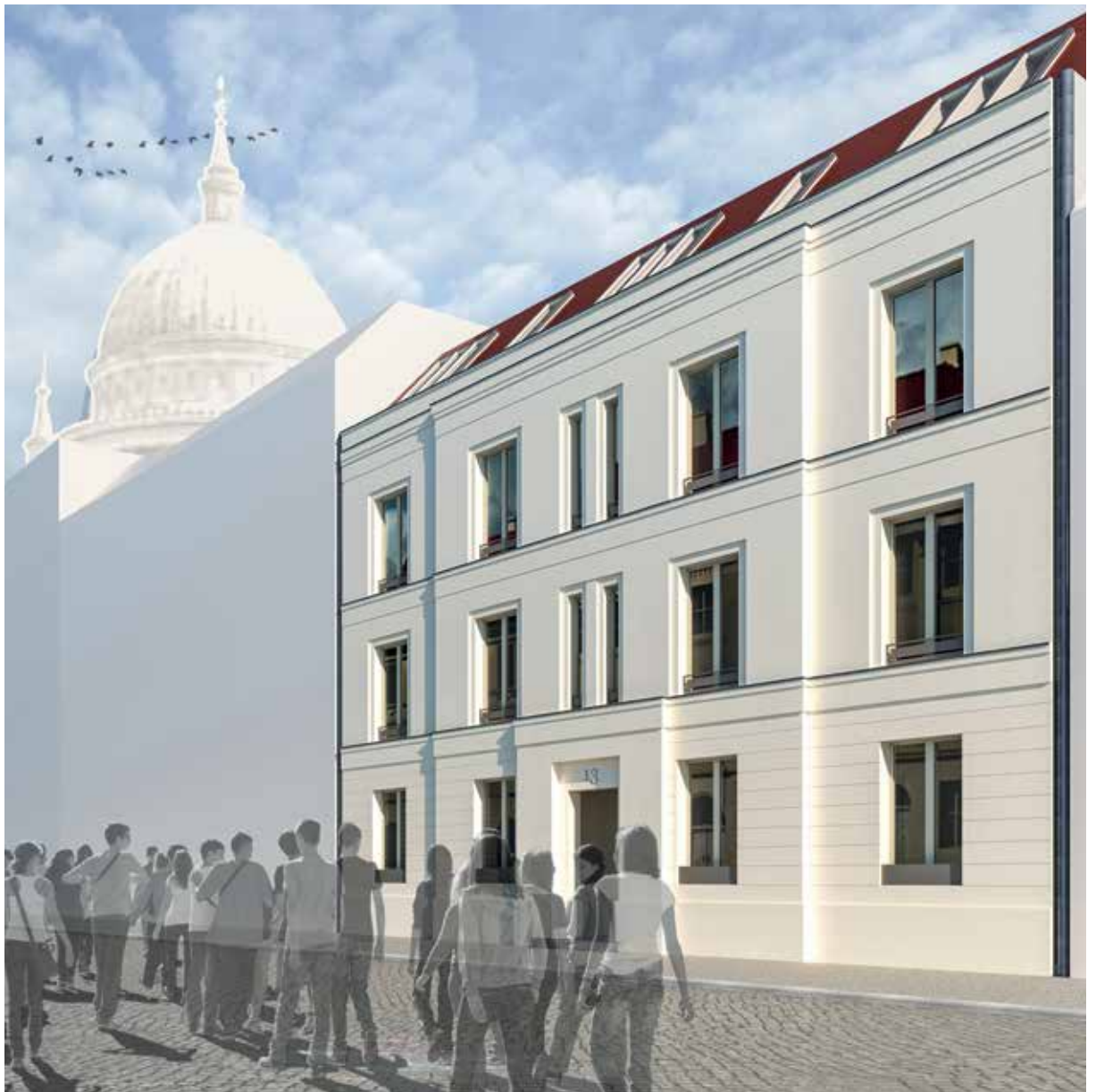
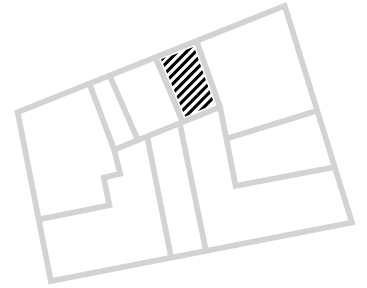


# Bewerbungs- Unterlagen Entwurf 4a



Bieterwettbewerb für den Verkauf städtischer Grundstücke  
„Am Alten Markt/Schloßstraße“ im Sanierungsgebiet  
“Potsdamer Mitte“ (2. Stufe)

## Städtebauliche Kennziffern

Grundstücksgrösse	324 m <sup>2</sup>	
	<b>Vorderhaus</b>	<b>Hofbebauung</b>
Brutto-Grundfläche	758,31 m <sup>2</sup>	47,64 m <sup>2</sup>
Geschossigkeit	3 + DG	2

## Nutzungskonzept

<b>Erdgeschoss</b>	Wohnen
<b>1. Obergeschoss</b>	Wohnen
<b>2. Obergeschoss</b>	Wohnen
<b>Dachgeschoss</b>	Wohnen
<b>Untergeschoss</b>	Keller

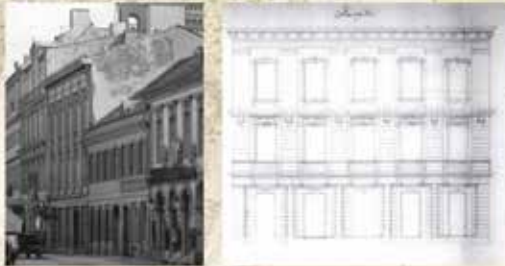


**„Neues Leben am Alten Markt“**

steht als programmatischer Begriff für den Grundgedanken des Bebauungskonzepts „Schwertfegerstraße 13“:

**Im wiederaufgebauten historischen Ensemble soll der moderne Neubau mit Bezug zur baulichen Tradition Potsdams durch sein lebendiges Nutzungsangebot ein weiterer Baustein für die Aufwertung der neuen Mitte am „Alten Markt“ sein.**


Das von der Stadt Potsdam gesetzte Ziel zur Wiedergewinnung der historischen Mitte deckt sich mit dem hier vorgestellten Bebauungskonzept. „Schwertfegerstraße 13“ wird an die Historie des Ortes anknüpfen, Referenzen der ehemaligen Bebauung aufnehmen und so eine überlieferte Bautradition behutsam und nachhaltig fortzuschreiben.



**Gestaltungskonzept**

Die Fassade des Gebäudes „Schwertfegerstraße 13“ soll in enger Anlehnung an das historische Erscheinungsbild wiederhergestellt werden. Bei der ehemaligen Fassadenkonzeption überzeugen die schlichte Modernität und das ausgewogene Öffnungsverhältnis zwischen Wandflächen und Fenstern. Der Entwurf betont, wie der Vorgängerbau und dessen geplante Erweiterung, die Referenz zum italienischen Stadthaus durch die klare Zonierung von Sockel, Zwischengeschoss und Attika. Im Kontrast zu dieser horizontalen Linienführung wurden im neuen Fassadentwurf die senkrecht übereinander angeordneten Fensterachsen mit ihrer Gewänden in allen Geschossen in reduzierter Ausführung übernommen. Die ursprünglich feinen Putzgewände, die detaillierte frühklassizistische Ornamentik und die profilierten Fenstergewände erscheinen als gestalterisches Zitat in den schlichten Putzgewänden und der reliefartigen Ausführung aller Brüstungsbänder im neuen Entwurf wieder. Auch die Attika mit ihrer mehrfachen Profilierung wurde vom Ursprungsbau übernommen, um eine gestalterisch verfeinerte Korrespondenz zu den benachbart rekonstruierten Eckbebauungen zu erreichen. Bei der Gestaltung der Öffnungsverhältnisse liegt der Fokus auf der Erzeugung eines Erscheinungsbildes, das zur Hauptnutzung – dem Wohnen – passt. Übereinander stehende, rechteckige Fensterformate geben der ruhigen Wandmasse der Straßenfassade Eleganz und Privatheit. Auch die erdgeschossigen Fenster mit ihren hohen Brüstungen folgen dem Gedanken eines Hochparterres für mehr Privatheit des Wohnens zur Straße hin.

Die ruhige und modern erscheinende Teilung der Straßenfassade mit fünf Achsen wird hofseitig zu großen Flächenverglasungen aufgelöst. Dadurch kann hier eine großzügigere Besonnung erreicht werden. Die einzelnen Geschossebenen der Hofassade terrassieren sich in die Tiefe des Gartens hinein und geben so den Balkonflächen größtmögliche Privatheit. Horizontale Gesimsbänder binden die Balkonanlagen gestalterisch wieder in die Fassade ein.



**Materialität und Konstruktion**

Die architektonische Haltung des Neubaus „Schwertfegerstraße 13“ ist auf die nachhaltige Weiterentwicklung der überlieferten regionalen Bautradition und Handwerkskunst ausgerichtet. Für die Realisierung sind ausschließlich aus der Potsdamer Baukunst vertraute Materialien vorgesehen.

Der gesamte Neubau wird in Massivbauweise mit Porolon-Planziegeln gemauert. Für die Decken kommt Filigranbauweise mit Ortbetonaufbau zum Einsatz. Auch die Errichtung der Dachaufbauten erfolgt in traditioneller Zimmermannsarbeit als Pfriendach. Für die Gründung ist eine Fundamentbodensplatte vorgesehen. Der gesamte Keller muss, auf Grund der Bodenverhältnisse, als weiße Wanne erstellt werden.


Die Materialauswahl der Fassaden ist bewusst reduziert gestaltet und steht im Einklang mit Baustoffen der historischen Nachbarbebauungen. Ausschließlich halblebiger Scheibenputz feinsten Körnung (1), bronzierte Fensterumwähungen (2) und hellgrau lasierte Holzfenster (3) wurden hier ausgewählt. Attiken und Gesimse werden traditionell mit vorbewittertem Tlänzirk (4) verblecht. Die Schrägdachbereiche des Hauptgebäudes erhalten eine rotbraune Biberschwanzdeckung in Kronendeckung (5). Alle öffentlich begehbaren Bereiche der Lobby und des Treppenhauses erhalten Bodenbeläge aus Sandstein.

Um an die bisher hochwertige Ausführung der bisher am „Alten Markt“ erstellten Neubauten anzuknüpfen, wird für die Herstellung aller Fassaden Roland Schütze Bauwerkmalpflege als Drittunternehmer, in langjähriger vertrauter Zusammenarbeit, gebunden.

**Nutzungskonzept**

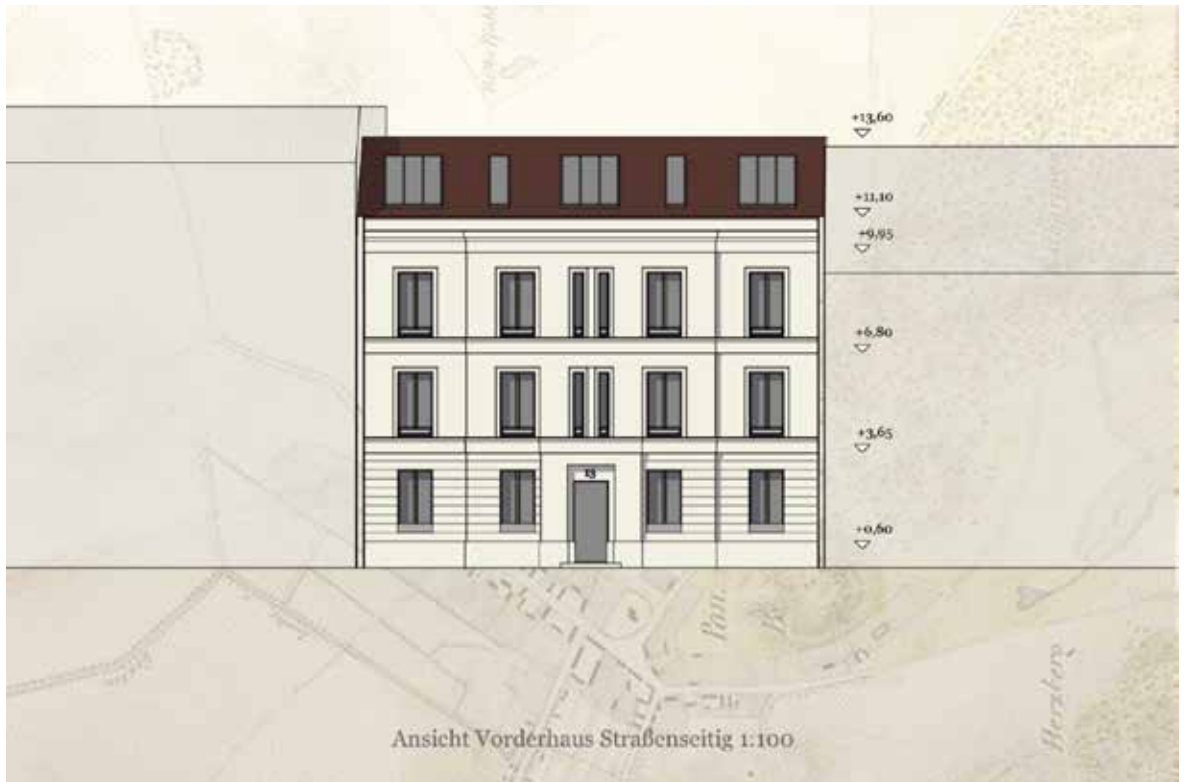
Die geplante Wiederherstellung des Hauses „Schwertfegerstraße 13“ soll auch vom Nutzungskonzept her dem ehemaligen Vorbild folgen. Wie der Ursprungsbau ist „Schwertfegerstraße 13“ überwiegend ein Wohnhaus. Der Grundrisschnitt der insgesamt 7 Wohneinheiten trägt den Wohnraumbedarf in der Potsdamer Innenstadt Rechnung. Die Wohnungen in den Regelgeschossen zielen auf zwei- bis dreiköpfige Haushalte mit einer Größe von 83 m<sup>2</sup> bis 86 m<sup>2</sup> (3-Zimmerwohnungen) ab. Alle Wohnungen wurden barrierefrei gestaltet und sind damit auch ein Angebot an Senioren oder Beeinträchtigte. Es ist beabsichtigt, dass 40% der WE durch die Projektpartner selbst genutzt werden; alle anderen WE können Interessenten angeboten werden.

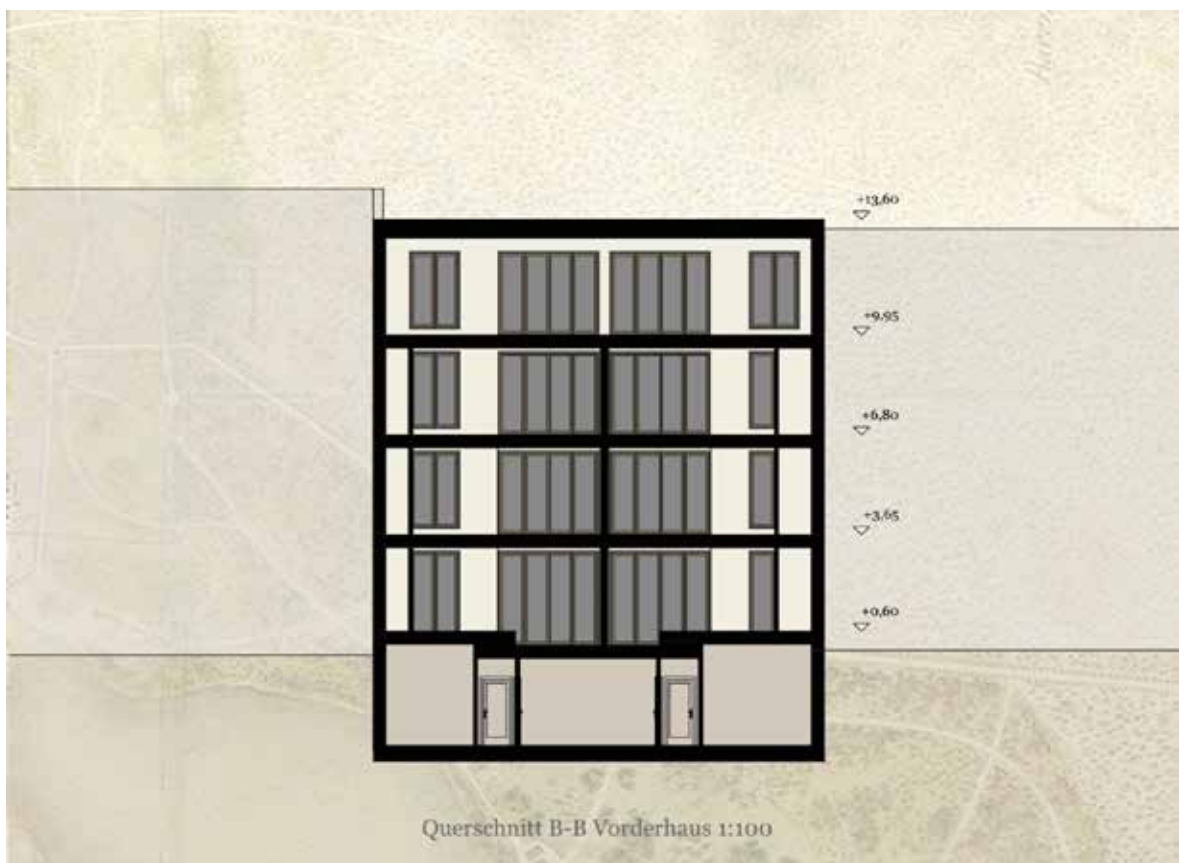
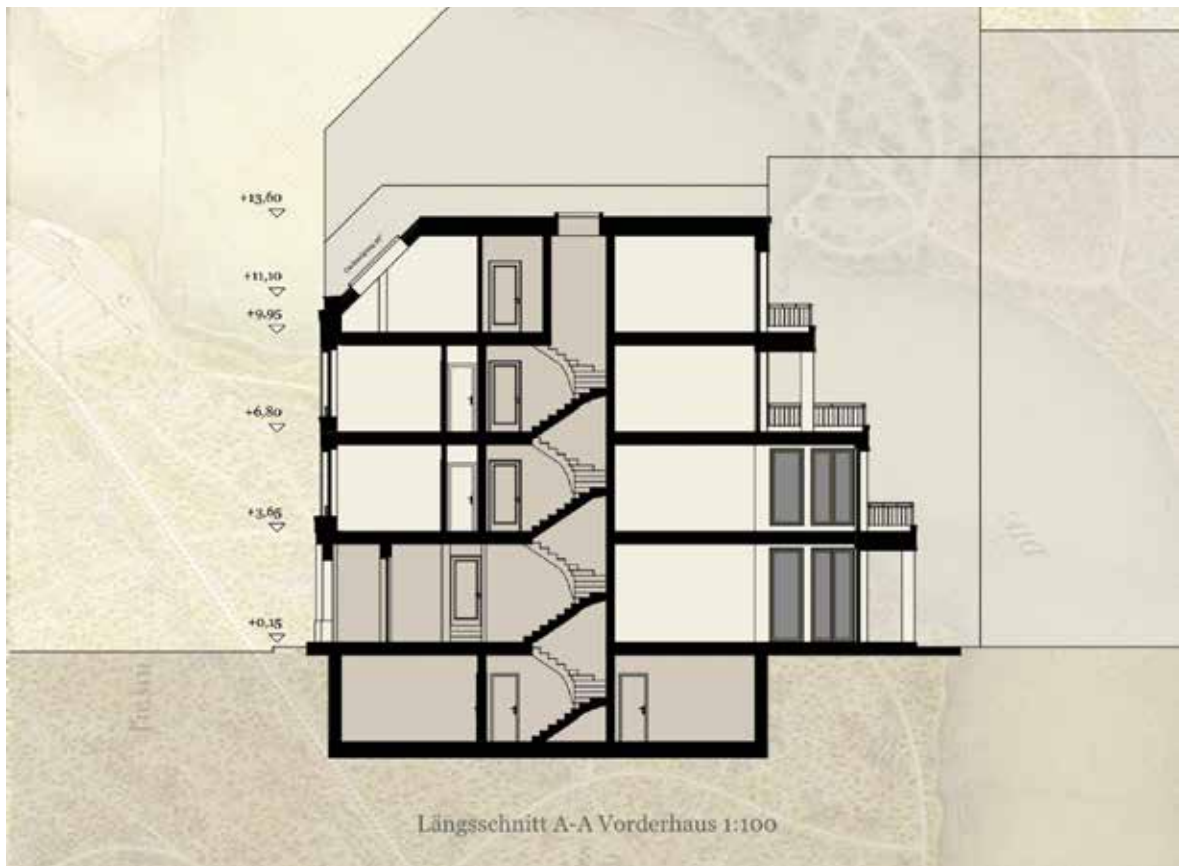
Der Zugang zur Lobby des Wohnhauses ist behindertengerecht ausgelegt. Über die Eingangslobby des Wohnhauses ist auch das Treppenhäus und der Lift in das Untergeschoss erreichbar. Hier stehen den Anwohnern insgesamt 7 Mieterkeller zur Verfügung. Auf Grund der beengten Grundstücksituation können in der „Schwertfegerstraße 13“ keine Stellplätze angeboten werden.



**Kennziffern der Bebauung:**  
BGF = 806 m<sup>2</sup> | NGF = 680 m<sup>2</sup> | GRZ = 0,20 | GFZ = 2,49

Legend:  
■ Wohnen  
■ Eingang + TRH  
■ Keller





Alle Angaben zum Bauvorhaben  
stammen von den Bietern



Alle Angaben zum Bauvorhaben stammen von den Bietern

# 4a



Alle Angaben zum Bauvorhaben  
stammen von den Bietern





# Grundstücks- pass

**Bieterwettbewerb für den Verkauf städtischer  
Grundstücke „Am Alten Markt/Schloßstraße“  
im Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ (2. Stufe)**

Ausloberin:

**Landeshauptstadt Potsdam**

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Hegelallee 4-10  
14461 Potsdam

vertreten durch:

**Sanierungsträger Potsdam GmbH**

Treuhänder der Landeshauptstadt Potsdam  
Pappelallee 4  
14469 Potsdam  
[www.potsdamer-mitte.de](http://www.potsdamer-mitte.de)



Landeshauptstadt  
Potsdam



**SANIERUNGSTRÄGER**  
ProPotsdam