

BROCKESCHES PALAIS POTSDAM

EIN PROJEKT DER



Bruckner Gruppe

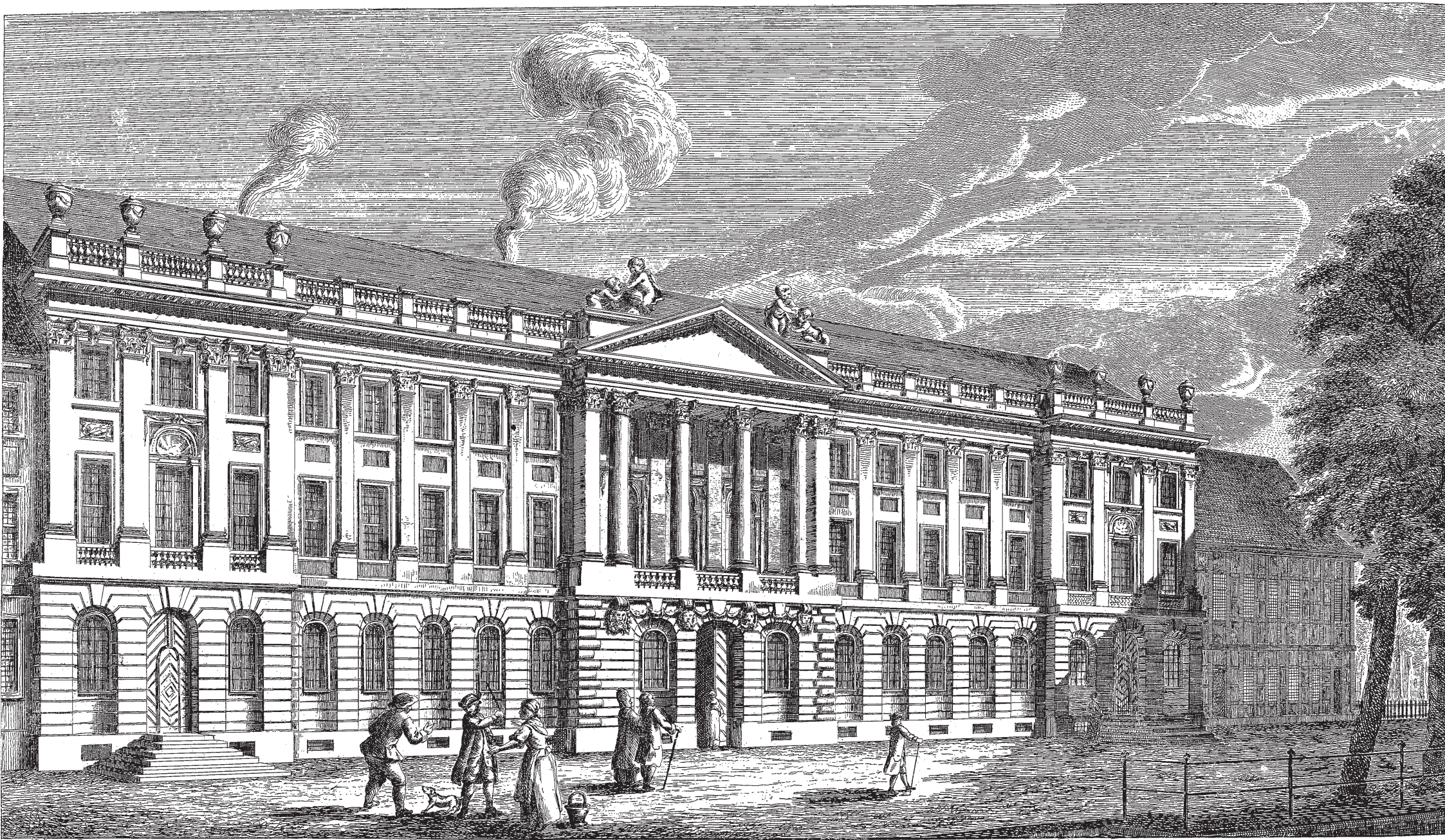


INHALTSVERZEICHNIS

Seite

3	Historisches Bild
4	Geschichte des Hauses
5	Geschichte des Hauses
6	Luftaufnahme - Umgebungskarte
7	Die Zukunft des Hauses
8	Die Zukunft des Hauses
9	Vermasster Lageplan mit Flächenangaben
10	Was ist geplant?
11	Hotelstudie EG
12	Hotelstudie 1. Obergeschoss
13	Hotelstudie 2. Obergeschoss
14	GRZ und GFZ-Berechnung
15	Gute Gründe, warum es sich lohnt, in Potsdam zu investieren
16	Impressum





Vorstellung der Nord-Seite am Canall, des Brookchen Hauses in Potsdam

Die Geschichte des Hauses erzählt von Thomas Sander

Mächtig und finster steht am Kanal ein riesiger Palast, ein Fürstensitz, dessen Herrschaft wohl irgendwann mit der Kutsche aus dem Tor fuhr und nicht wiederkam. Seine Fassade ist so grau, als würde es ständig regnen und das davor befindliche Trottoir zeigt sich vom herab fallenden Putz gepudert. Majestätisch ist dieser Bau, aber es ist die Majestät einer alten und müde gewordenen Diva, die sich den Blicken der Öffentlichkeit nicht zu entziehen vermag, obwohl es ihr sichtlich schlecht geht. Und je verfallener und verschlossener sich der Palast zeigt, desto mehr suggeriert er ein großes Geheimnis, da es zu ergründen gilt. **Doch der Palast war nie Palast.** Hier residierte nie ein Fürst mit Allongeperücke in einer endlosen Enfilade, in der sich die aufblitzenden Vergoldungen in den Spiegeln und Kronleuchtern tausendfach brachen. Hier gab es keine Vorzimmer, in denen gepudertes Höflinge mit spitzen Mündern und spitzen Knien auf rehbeinigen Stühlchen harrten, um sich auf Französisch zuzuhecheln und beim Namen erlauchter Schritte ihrem Herrn freudig entgegenzuspringen. Es fuhren keine Kutschen mit sächsischen, chinesischen und anderen ausländischen Gesandten vor und nie wären Revolutionäre auf den Gedanken gekommen, ausgerechnet hier eine parfümierte Zwingburg des Feudalabsolutismus erstürmen zu müssen.

Nein, wer je hinter die Fassade des Brockeschen Palais blickte, weiß, dass der Atem der Geschichte hier eher nach Handwerker- und Soldatenschweiß, Glasstaub, Poliermitteln und alten Akten roch und dass der feudale Paravent, wie so oft im friderizianischen Potsdam, einem ganz normalen bürgerlichen Betrieb vorgesetzt war.

Als ersten Besitzer dieses Grundstücks nennen die Potsdamer Annalen um 1722 einen Oberleutnant von Kleist. Dieser ließ sich ein Haus zwischen dem Reitstalle und der Garnisonkirche errichten und war wohl später als Oberst und Hofmarschall so vermögend, dass von dessen Reichtume die Straße nachmals den Namen der Mammonstraße erhielt. Das Hinterhaus der ihm gehörenden Mammonstraße 5 stand dabei direkt an dem bis 1720 begradigten Stadtkanal und fungierte als Kaserne. Am 19. Mai 1728 verkaufte der mittlerweile zum General avancierte Herr von Kleist das Hinterhaus für 1.000 Taler an den Tischler Joachim Erhard. Unter ihm wurde durch den Baukapitän Pierre de Gayette das besagte Haus in Fachwerk neu errichtet. Es erhielt nur eine geringe Tiefe und besaß im Inneren eine Reihe nicht sonderlich bequemer Stuben, welche der Einquartierung dienten. Man verglich es damals mit einer Patronentasche, die zwar außen einen schönen Deckel hat, inwendig aber nichts oder etliche Pulverpatronen enthält.

Nach dem Tode des Tischlers übernahm 1749 dessen Tochter Anna Elisabeth Stemler das Gebäude nach einer vorangegangenen Erbteilung für 460 Taler. Am 24. August 1751 verkaufte die mit einem Bäcker vermählte Dame die hauseigene Braugerechtigkeit mitsamt den Gerätschaften für 255 Taler an den Bäcker Schollern. Zehn Tage später ging schließlich auch das Gebäude selbst für 700 Taler an den Leutnant und späteren Geheimen Kämmerer Johann Wilhelm Leining. Dieser überließ schließlich am 21. Mai 1770 die im Laufe der Jahre immer unansehnlicher und auffälliger gewordene Patronentasche dem Glasschleifer und –händler Johann Christoph Brockes (1737 – 1804) für 1.800 Taler. Brockes, der ein Jahr später auch das Haus Schwertfegerstraße 9 an der Kreuzung zu den Achte Ecken erwarb, richtete im Haus am Kanal eine Glasniederlage ein. Vermutlich plante er von Anfang an einen Neubau auf dem Grundstück und beantragte dementsprechend Zuschüsse beim König. Das Baubudget für 1770 war aber schon ausgeschöpft und so wurde der Neubau verschoben. Carl von Gontard fertigte jedoch schon einmal die Zeichnung für den Neubau, welche dem König gefallen hatte, wie Manger extra betont.

Zwei Jahre später war dem Bürger und Glasschleifer Brockes der Zustand seines Hauses nicht mehr geheuer und er bat im September 1772 wegen der höchst nötigen Reparaturen, ihm, zu einiger Hülfe, 25 Stück Kien Bauholz, gegen Erlegung der Transportkosten, allergnädigst zu accordieren.

Der König versprach ihm daraufhin den Neubau seines Hauses für das Jahr 1774. Damit hätte sich Brockes vielleicht zufrieden gegeben, allein die immer kapriziosere Statik der Patronentasche ließ ihm keine Ruhe und so schrieb er übers Jahr neuerlich an den König. Er erwähnte in seinem Gesuch den immer gefährlicher werdenden Zustand seines Hauses und erinnerte an das Versprechen aus dem Vorjahr.

Mit dem langen Atem der Geschichte versehen und ohne das beklemmende Gefühl, unterhalb eines einsturzgefährdeten Dachs arbeiten zu müssen, erteilte seine Majestät auf unnachahmliche Weise in Form der berühmten Randnotizen die Antwort mit einem schlicht umwerfenden: ‚Geduld‘. Glasschleifer Brockes, der in diesem Jahr auch erfolglos darum bat, ihm die beständige Reparatur der Kristalleuchter in den hiesigen Schlössern zu überlassen, blieb also nichts anderes übrig, als dem königlichen Rat zu folgen. Immerhin pachtete der umtriebige Glasschleifer in diesem Jahr die Grüne Glashütte im uckermärkischen Annenwalde.

Deren Produkte, in erster Linie Gebrauchsgläser, verkaufte er in Potsdam am Kanal. 1776 war es endlich soweit. Das Haus Am Kanal 30, vom Baucomptoir geplant und mit den Geldern des Königs finanziert, wurde unter der Leitung des Baukonstruktors Friedrich Wilhelm Titel ausgeführt.

Da es zu den Prospektbauten der friderizianischen Stadtverschönerung zählte, dürfte der König vor allem den Außenbau finanziert haben. Wie das Gebäude innen aussah, ist nicht überliefert. Sicher ist nur, dass sich neben den Wohn- und Geschäftsräumen sowie dem Warenlager des Glasschleifers Brockes auch Einquartierungsstuben darin befanden. Die Funktion der in zwei Reihen hintereinander geschalteten Räume lässt trotz des großen Saales im ersten Obergeschoss und der drei Treppenhäuser keine allzu spektakuläre Ausstattung vermuten. Aber wer weiß, denn immerhin war der Glasschleifer ein vermögender Mann. Jedenfalls erhielt der Neubau vom Vorgänger aufgrund seiner ebenfalls geringen Tiefe die traditionelle Bezeichnung ‚Patronentasche‘. Das Äußere hingegen mit seinen 19 Achsen und den drei Risaliten ist beeindruckend. **Gontard lehnte sich bei seinem Entwurf an Vorbilder aus der französischen Schloßbaukunst des 17. Jahrhunderts an.** Besonders wichtig ist hier Perraults Entwurf für die Ostfassade des Louvres. Dies zeigt sich vor allem an den Ecklösungen des Mittelrisalits mit ihren Doppelsäulen und Verkröpfungen.

Ebenso deutlich ist die Verwandtschaft mit Johann Baptist Broebes 1702 entstandener Entwurf für den Marsstall in Berlin, bei dem sowohl der mit einem Giebeldreieck bekrönte Mittelrisalit als auch die Rundbogennischen des Erdgeschosses an das spätere Brockesche Palais erinnern. Die Obergeschosse sind mit einer kompositen Kolossalordnung zusammengefasst, wobei sich im Mittelrisalit eine aus vier Vollsäulen gebildete Loggia mit einem abschließenden Giebeldreieck befindet. Über der mächtigen Attika erhob sich eine Balustrade, die oberhalb der Seitenrisalite mit Vasen und über dem Mittelrisalit mit Puttengruppen der Gebrüder Wohler besetzt war.



Die Putten zeigten dem Hausherrn entsprechend Attribute der Glasherstellung. Ende 1804 verstarb der vermögende Ritterguts- und Glashüttenbesitzer Johann Christoph Brockes im Alter von 67 Jahren. Noch im Oktober hatte er Tintenfässer für 1 Taler und 12 Silbergroschen an das Potsdamer Generalstabshaus geliefert. Seine Erben versteigerten das Inventar und die Ware aus dem Haus am Stadtkanal. So lassen sich im Schlossinventar des Neuen Palais von 1811 zwei Kronleuchter von Brockesscher Auktion nachweisen. Am 11. Dezember 1817 erwarb der Regierungspräsident von Bassewitz für die von Berlin nach Potsdam verlegten beiden Abteilungen der Preußischen Oberrechnungskammer die Häuser Mammonstraße 5 und Am Kanal 30 für 16.000 bzw. 10.000 Taler. Beide Häuser waren durch einen Garten miteinander verbunden und wurden durch den in Potsdam ansässigen Hofbaurat Krüger für 18.519 Taler umgebaut. In das ehemalige Brockesche Palais zog die 1. Abteilung der Oberrechnungskammer, deren Präsident von Schlabrendorff dort auch seine Dienstwohnung erhielt. Die 2. Abteilung benutzte das Haus in der Mammonstraße 5. Der Umzug der Akten und Möbel erfolgte vornehmlich über den Stadtkanal und kostete noch einmal 13.650 Taler.

Die Endübergabe des Gebäudes fand jedoch erst am 12. November des darauffolgenden Jahres statt. Da wegen der geringen Tiefe des Brockeschen Palais nicht genügend Platz vorhanden war, wurde ein Teil des östlich anschließenden Hauses am Kanal 31, in dem sich eine Kaserne befand, dazugemietet. Desgleichen wurde durch eine Kabinettsorder vom 11. August 1832 das Eckhaus am Kanal 32, in dem sich bislang eine Montierungskammer des 1. Garderegiments zu Fuß befand, vom Militärfiskus an die Oberrechnungskammer abgetreten. Die Übergabe erfolgte am 3. Oktober des gleichen Jahres.

Die Preußische Oberrechnungskammer verschlang wie jede aufblühende Bürokratie mit immer größerem Appetit Papier und Personal und brauchte somit mehr Platz. So erwarb sie am 21. Mai 1884 das zur Plantage gelegene Eckhaus Am Kanal 29 für 32.500 Taler und bezog es am 24. September des folgenden Jahres. Bei diesem Gebäude handelte es sich ebenfalls um eine Montierungskammer, die 1785 nach einem Entwurf von Georg Christian Unger als nördlicher Abschluss des Langen Stalls errichtet wurde. Der Vorgänger an dieser Stelle war ein Fachwerkbau, der ab 1734 als Russische Kirche und von 1750 bis 1777 sinnigerweise als Komödienhaus diente. Der zwischen der Plantage und der Siefertstraße gelegene Komplex nahm nun ganze Zimmerfluchten für Registratoren, Revisoren, Exeditoren, Kassen- und Aktenwarte, Präsidenten, Vizepräsidenten und last, but not least, einen Gärtner auf. Schließlich genehmigte sich im Jahre 1907 der Rechnungshof des Deutschen Reiches in der Waisenstraße noch einen regelrechten Behördenpalast im modischen Neobarock. Betrieb man hier mit preußischer Gründlichkeit die Erfassung von Land und Leuten bis auf die dritte Stelle nach dem Komma, so pflegte man sich in anderen Gefilden umso gründlicher zu verrechnen.

Es begann mit dem berühmten Tag von Potsdam am 21. März 1933, wo auch am Kanal die Hakenkreuzfahnen die Gegend verunzierten. Und nachdem man auf diese Weise für den Frieden der Stadt jeden Kredit verspielt hatte, folgte mit der Nacht des 14. April 1945 die Abrechnung. Wie so oft, wurde auch hier wieder die Quittung in mehr als einer Hinsicht von oben nach unten durchgereicht. Nach dem Luftangriff sah das Brockesche Palais reichlich mitgenommen aus. Es kommt jedoch mit einem abgedeckten Dach, eingedrückt Fenstern und durcheinander gewirbelten Amtsstuben noch relativ glimpflich davon. Die Nachbarhäuser hatten nicht soviel Glück. Als sich hier der Rauch verzog, konnte man nur noch den Schutt beräumen. Nach dem Krieg wurde der Gontardbau Dienstsitz des Fernmeldebauamtes der Deutschen Post und erhielt, wenn schon keinen neuen Fassadenanstrich, so doch eine regelmäßige Beflaggung zu den hohen Staats- und Feiertagen der sich deutsch und demokratisch gebenden Republik. Nach 1989 wurde die Deutsche Telekom neuer Hausherr, woran im Inneren des anscheinend fluchtartig verlassenen Gebäudes noch recht neu aussehende Schaltschränke und zornig herausgerissene Telefonkabel erinnern.

Ansonsten haben sich in der Zwischenzeit die Putten auch dem Dach mitsamt den Balustraden und Vasen davongemacht, während sich nach wie vor im sich verflüchtigen Putz die Einschusslöcher aus dem 2. Weltkrieg bewundern lassen.

Seit einiger Zeit hält sich das Gerücht, dass diese Einschusslöcher unter Denkmalschutz stünden. Mag sein, aber man fragt sich, was ist mit dem Rest des Hauses. Vielleicht wird noch alles gut und es kann noch jemand die alte ‚Patronentasche‘ gebrauchen, vielleicht kommt ein Immobilienprinz und küsst die abgeblätterte Diva am Kanal wach. Bis dahin könnten alle paar Jahre Eingaben erfolgen, in denen nach Art des guten alten Glasschleifers der Hinweis auf den immer gefährlicher werdenden Zustand des Hauses verbunden wird mit der Bitte um die allergnädigste Erfüllung solcher Hoffnung, dass etwas geschehen möge.

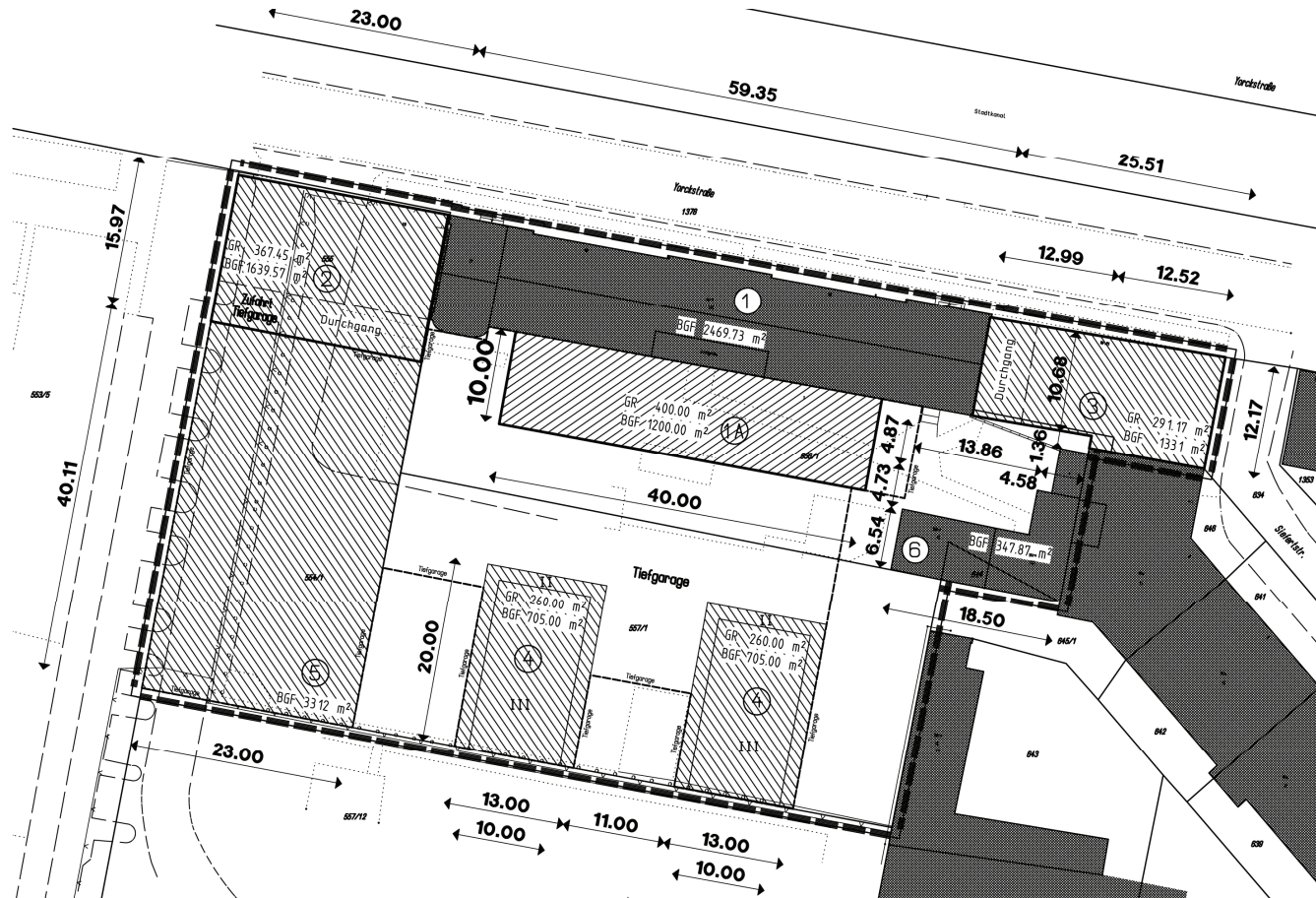
Und vielleicht wird dem Petenten die Gnade einer wahrhaft königlichen Antwort zuteil und er erfährt die seit Jahrhunderten im Umgang mit jedweder Behörde notwendige allererste Bürgerpflicht: ‚GEDULD.‘







ENSEMBLE BROCKESCHES PALAIS IN POTSDAM



- Gebäude 1** Hotel, Klinik oder Firmensitz
- Gebäude 1 a** Hotel, Klinik oder Firmensitz
- Gebäude 2** APO-Bank, Steuerberatung
- Gebäude 3** Institute oder Wohnen
- Gebäude 4** Hotel oder Wohnen
- Gebäude 5** APO-Bank oder Wohnen
- Gebäude 6** Hotel oder Wohnen

Das Baurecht besteht insoweit, dass positive Bescheide über eine Netto-Nutzfläche von ca. 10.200 m² vorliegen.

Die mögliche Nutzung kann büro-, hotel-, museums- und kulturspezifisch oder auch Wohnen sein.

Das denkmalgeschützte Palais hat eine Netto-Nutzfläche von 2.500 m², während die 6 zu errichtenden Neubauten insgesamt 7.000 m² Netto-Nutzflächen haben.

Über diese Nutzungen liegen uns konkrete Angebote zum Kauf oder zur Miete vor. Die Mietangebote liegen zwischen 11,50 € und 14,50 €/m²/Nutzfläche.

Das Grundstück befindet sich in absolut innerstädtischer Lage Potsdams, direkt am Stadtkanal, 400 Meter zur Fußgängerzone und 500 m zur Nikolaikirche und der dem neuen Landtag. Direkter Nachbar des Brockesch Palais ist das Kutschstallensemble und der Neue Markt.

Für die gewerblich-genutzten Flächen wurden uns Kaufpreise von 2.900 € bis 3.100€/m² genannt. Die Kaufpreise für Wohnen liegen durchschnittlich bei 3.200 €/m².

Brockesches Palais, potentielles Traumhotel, hochmoderne Büros und exklusives Wohnen im Herzen Potsdams

Was für einen eindrucksvollen Anblick bietet die historische Fassade des Brockeschen Palais. Sie lädt förmlich dazu ein, Gäste und Nutzer zukünftig in einem wunderschönen Ambiente beherbergen zu dürfen.

Das Brockesche Palais bildet den Mittelpunkt der gesamten Yorckstraße. Es ist das wichtigste und eindrucksvollste Gebäude entlang des gesamten Stadtkanals. Der Stadtkanal wurde in den letzten Jahren aufwendig freigelegt und die gesamten Grünanlagen neu erstellt. Es handelt sich um eine extrem ruhige und doch innerstädtische Straße. In direkter Nähe liegt der Neue Markt, ein romantischer Platz umgeben von historischen Gebäuden, an dem man Museen, Institute und Restaurants finden kann. Zwei Parallelstraßen weiter befindet sich die Brandenburger Straße, eine Fußgängerzone und Haupteinkaufsstraße Potsdams. Innerhalb von 10 Gehminuten erreicht man zu Fuß den Eingang des Parks Sanssouci oder auch das Holländerviertel. Das Brockesche Palais war ursprünglich in eine intakte Straßenrandbebauung integriert. Durch Bombentreffer steht es heute beidseitig frei auf einer Brachfläche. Laut unserer Planung, die auf dem Entwurf des B-Planes Nr. 1 aus Februar 2008 basiert, wird das Gebäude zukünftig wieder Teil einer geschlossenen Straßenrandbebauung. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen 3 Neubauten entstehen.

Das Bestandsgebäude Brockesches Palais als Hotel

Der Baukörper ist knapp 60 m lang, 11 m tief und weist zwei an den äußeren Brandwänden liegende Treppenhäuser auf. Die Distanz zwischen den beiden Treppenhäusern entspricht den gültigen Fluchtweglängen, so dass die Grundstruktur einer Hotelnutzung gerecht wird.

Das Gebäude ist dreigeschossig mit unausgebautem Dachgeschoss. Die Fassade ist aufwendig mit Stuck gestaltet. Die Betonung liegt auf dem Mittelrisalit des Gebäudes mit zentralem Eingang. Die Kellerflächen sind über Kellerfenster natürlich belichtet. Das Erdgeschoss liegt einige Stufen erhöht als Hochparterre, so dass sich auch die Bereiche im Erdgeschoss als Gästezimmer nutzen lassen. Beeindruckende Raumhöhen von bis zu 4,50 m und zwei repräsentative Treppenhäuser prägen das Innere. Durch die vorgegebene Fensterstruktur entstehen Raumgrößen von ca. 30 m², die sowohl einer 4- oder 5 Sterine- Nutzung gerecht werden. Der Mittelteil des Gebäudes bietet sich im Erdgeschoss für die Unterbringung des Empfangs mit Lobby, in den beiden Geschossen darüber zur Unterbringung von Suiten an.

Raumprogramm im Bestand Brockesches Palais

<u>Erdgeschoss</u>		<u>2. Obergeschoss</u>	
Zentraler Empfang / Lobby	ca. 110 m ²	8 Zimmer:	á ca.30 - 40 m ²
3 Zimmer:	á ca.30 m ²	1 Suite:	á ca. 70m ²
Konferenz:	ca. 140 m ²		
<u>1. Obergeschoss</u>		<u>Dachgeschoss</u>	
8 Zimmer:	á ca. 30 m ²	10 Zimmer:	á ca. 28 m ²
1 Suite:	á ca. 70 m ²		

Der Anbau an das Brockesche Palais als Hotel und Restaurant

Zur Erschließung des denkmalgeschützten Bestandes des Brockeschen Palais soll an der Gebäuderückseite ein Neubauteil entstehen. Dieser Neubau wird ca. 10 m tief und 40 m lang sein. Der Neubau ist dreigeschossig im Bebauungsplan eingetragen. Aufgrund der extremen Geschosshöhen des Altbaus kann evtl. eine zusätzliche Ebene verhandelt werden. In diesem Neubau soll sich das Restaurant, die Küche und zwischen 35 bis 45 Gästezimmer befinden.

Raumprogramm im Anbau Hof

<u>Erdgeschoss</u>	
Küche:	ca. 50 m ²
Restaurant / Bar:	ca. 220 m ²
Bibliothek/ TV	ca. 63 m ²
<u>1. Obergeschoss</u>	
10 Gästezimmer:	á ca. 23 m ²
<u>2. Obergeschoss</u>	
10 Gästezimmer:	á ca. 23 m ²
<u>Evtl. Zwischengeschoss</u>	
10 Gästezimmer:	á ca. 23 m ²

Die Bestandsremise als Wellnessbereich

Auf dem Hof befindet sich ein dreigeschossiges Nebengebäude, in dem sich ca. 300 m² Wellnessbereich verwirklichen lassen.

Die Pavillons als Hotelnutzung

Auf dem rückwärtigen Grundstück gibt es zwei Baufelder für dreigeschossige Pavillons. Je Pavillon lassen sich 20 Gästezimmer integrieren, so dass insgesamt 40 Zimmer in den Pavillons zur Verfügung stehen. Eine Anbindung über Pergola- oder Glasgänge zum Hauptgebäude ist unproblematisch möglich. Insgesamt können somit bis zu 116 Gästezimmer inkl. Suiten realisiert werden.

Zusammenfassung der Hotelnutzung

Durch die oben beschriebene Nutzung der Gebäude lässt sich ein Hotel im 4 bis 5-Sternebereich mit ca. 116 Gästezimmern inkl. Suiten realisieren. Das Angebot umfasst auch ein Restaurant, eine Bibliothek, einen Wellnessbereich und eine Tiefgarage mit bis zu 200 TG-Stellplätzen.

Wohnen im Langen Stall

Ein Teil des historischen Langen Stalls befindet sich auf dem Grundstück des Brockeschen Palais. Laut B-Plan-Entwurf kann hier sowohl ein Gebäude mit Satteldach als auch ein dreigeschossiges Gebäude zzgl. Staffelgeschoß entstehen. Da die Gebäudevorderseite zu der unbebauten Grünfläche der Plantage ausgerichtet ist und die Gebäuderückseite den Blick auf das Hofensembles des Brockeschen Palais zulässt, bietet sich eine hochwertige Wohnnutzung geradezu an. In den insgesamt 4 Geschossen können idealer Weise 20 Wohnungen im Stil von Town-Häusern entstehen.

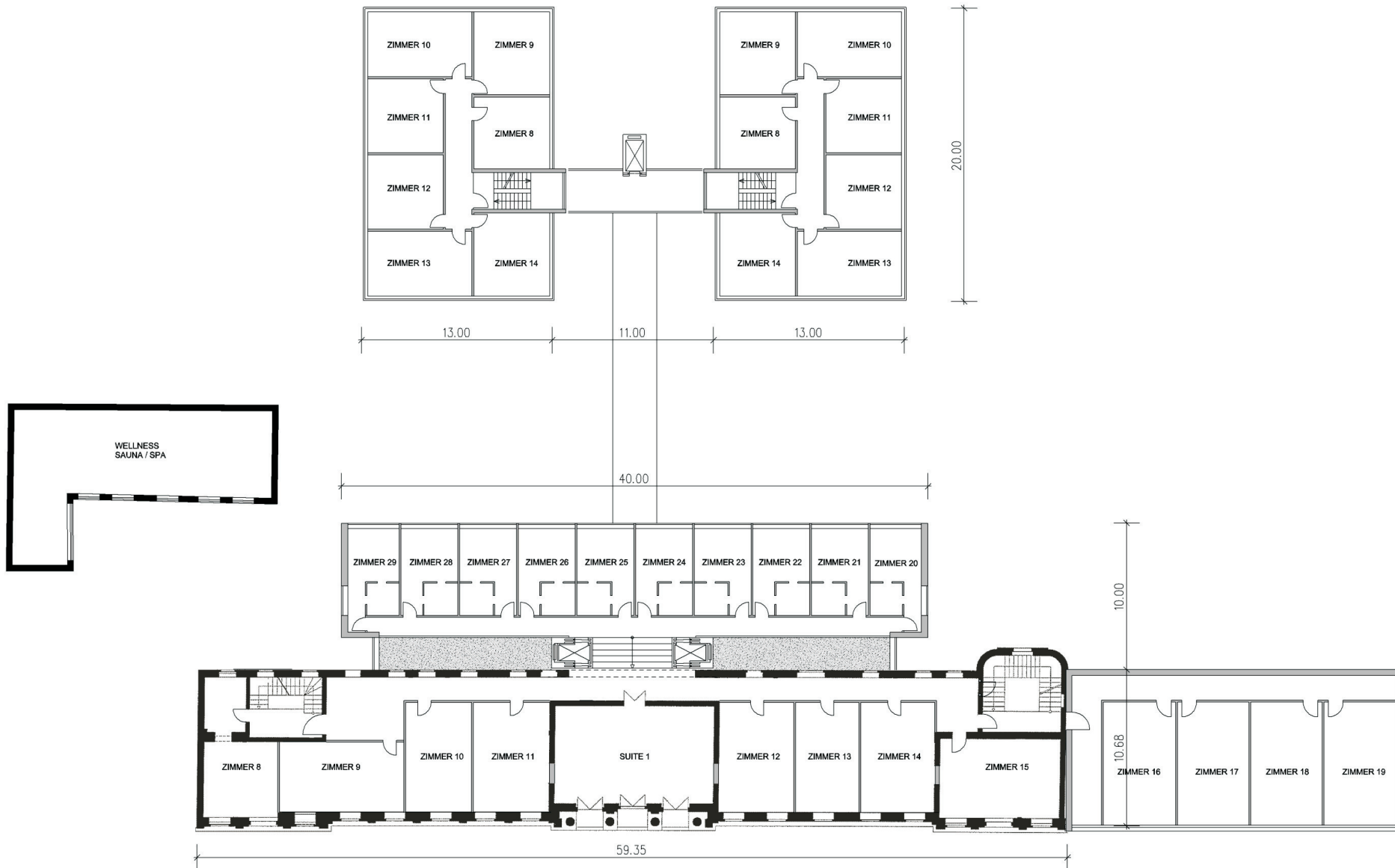
Der Neubau Ecke Siefertstraße/Yorckstraße als Bürogebäude

Es soll ein dreigeschossiges modernes Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss, in dem idealer Weise ca. 60 Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz finden. Ein repräsentativer Eingangsbereich mit Besprechungsräumen und einer großzügigen Lobby lassen sich optimal mit dem naheliegenden Hotel und Restaurant auf dem Gelände des Brockeschen Palais verbinden. Der Innenhof, eine Dachterrasse und die Tiefgarage runden das Angebot ab.

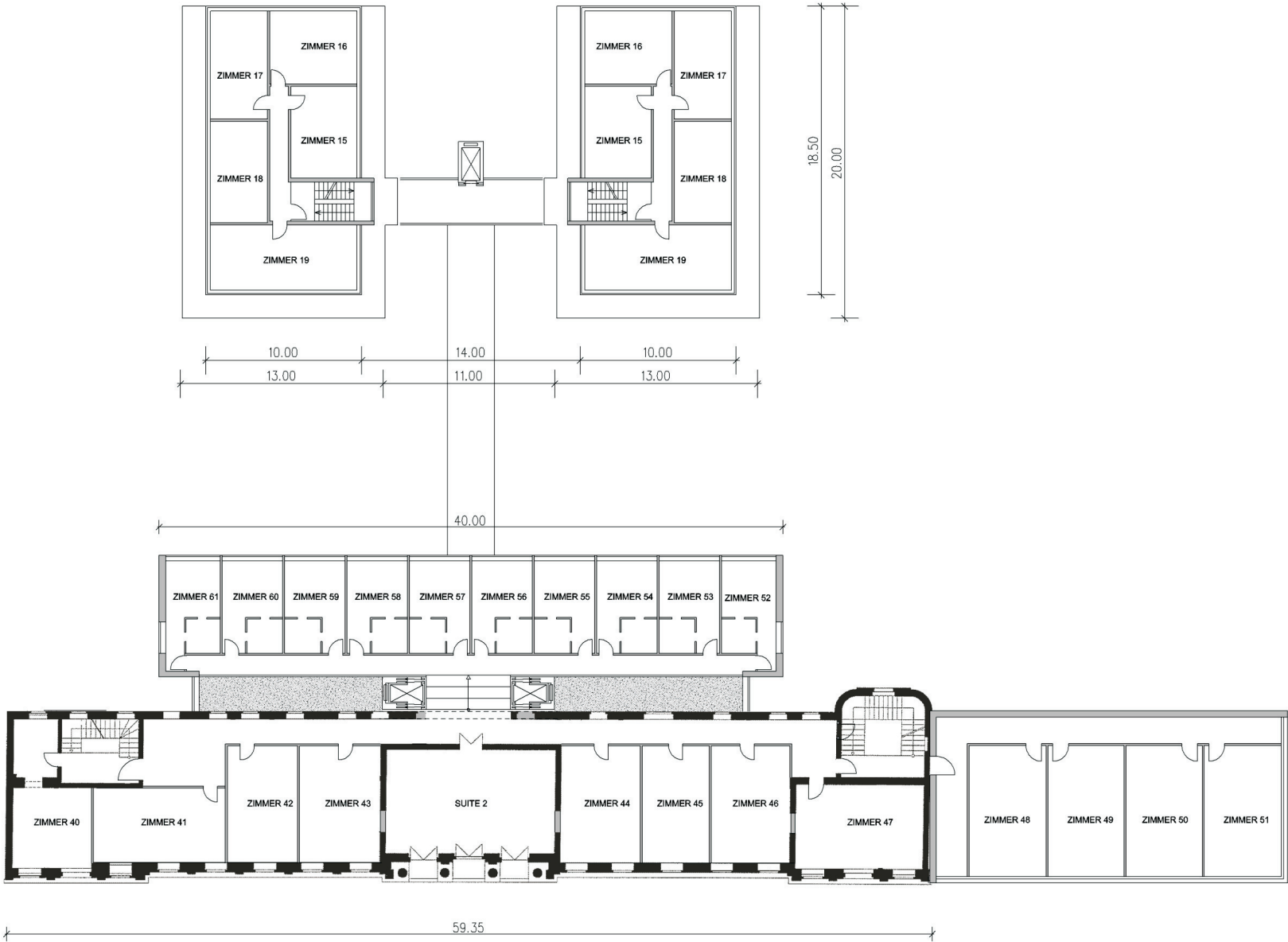
ERDGESCHOSS



1.OBERGESCHOSS



2.OBERGESCHOSS



Brockesches Palais in Potsdam - Berechnung der GRZ und GFZ

Grundstücksgröße laut Katasterauszug

Flurstück 555	379,00 m ²
Flurstück 554/1	922,00 m ²
Flurstück 556/1	2.308,00 m ²
Flurstück 557/1	1.613,00 m ²
Flurstück 644	27,00 m ²

Grundstücksgröße gesamt 5.249,00 m²

Grundflächen GF

1	Brockesches Palais	EG, 1.OG, 2.OG und DG	649,93 m ²
1a	Anbau	EG, 1.OG und 2.OG	400,00 m ²
2	Neubau rechts	EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG und DG	367,45 m ²
3	Neubau links	EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG und DG	291,17 m ²
4	Neubau/Hofbebauung	EG, 1.OG und DG	520,00 m ²
5	Neubau/Teil des langen Stalls	EG, 1.OG, 2.OG und DG	920,00 m ²
6	Remise	EG, 1.OG und DG	144,77 m ²

Grundflächen gesamt 3.293,32 m²

Berechnung der GRZ

Grundstücksgröße	5.249,00 m ²
GF Gesamt	3.293,32 m ²

GRZ 0,60

Berechnung Bruttogeschossfläche BGF

1	Brockesches Palais	EG, 1.OG, 2.OG und DG	2.469,73 m ²
1a	Anbau	EG, 1.OG und 2.OG	1.200,00 m ²
2	Neubau rechts	EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG und DG	1.639,57 m ²
3	Neubau links	EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG und DG	1.331,25 m ²
4	Neubau/Hofbebauung	EG, 1.OG und DG	1.410,00 m ²
5	Neubau/Teil des langen Stalls	EG, 1.OG, 2.OG und DG	3.312,00 m ²
6	Remise	EG, 1.OG und DG	347,87 m ²

Bruttogeschossfläche gesamt 11.710,42 m²

Berechnung der GFZ

Grundstücksgröße	5.249,00 m ²
BGF gesamt	11.710,42 m ²

GFZ 2,20

Gute Gründe

Warum es sich lohnt, in Potsdam zu investieren!

Potsdam ist klug.

Potsdam hat die höchste Wissenschaftlerdichte Deutschlands. Hier arbeiten mehr als 4.000 Wissenschaftler in sechs Hochschulen und mehr als 40 außeruniversitären Forschungseinrichtungen. Fast 23.000 Studierende beleben die Stadt und sorgen nicht nur für volle Hörsäle, sondern bereichern auch die kulturelle und soziale Szene der Stadt.

"In Potsdam wird vorausgedacht. Das war zu Friedrichs Zeiten so, zu Einsteins, und es ist heute so. Warum? Es muss ein Mix aus Landschaft und Menschenlag sein, aus Gegebenem und Erarbeitetem, eine Melange aus preußischem Lebensmut und italienischer Lebensart."
Matthias Platzeck, Ministerpräsident des Landes Brandenburg

Potsdam ist familienfreundlich.

Potsdam bietet ein optimales Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen und damit beste Voraussetzungen, um Familie und Beruf miteinander zu verbinden. Für diese und weitere Angebote wurde Potsdam im Prognos Familienatlas 2007 als familienfreundlichste Stadt Deutschlands ausgezeichnet.

"Städte und Regionen, in denen sich Familien wohl fühlen, sind auch ökonomisch für die Zukunft gewappnet" Ursula von der Leyen, Bundesfamilienministerin

Potsdam ist sehenswert.

Mit seinen Schlössern, Parkanlagen und Landschaftsgärten sowie den lebendigen Stadtquartieren in historischem Gewand ist Potsdam ein einmaliges Gesamtkunstwerk. Große Teile davon gehören zum Unesco-Welterbe. Jahr für Jahr überzeugen sich Millionen von Touristen davon, dass Potsdam eine der schönsten Städte Deutschlands ist.

"Potsdam ist der weltweit attraktivste Standort, den ORACLE besitzt."
Rolf Schwirtz, Geschäftsführer der ORACLE Deutschland GmbH

Potsdam ist jung.

Potsdam hat im Vergleich zu anderen Landeshauptstädten die jüngsten Einwohner. Der Anteil der Kleinkinder (unter 3 Jahre) ist in Potsdam am größten, es gibt mehr Geburten als Sterbefälle und den größten Anstieg bei Eheschließungen. Die Einwohnerzahl der Stadt steigt kontinuierlich, im Durchschnitt um 1.000 Einwohner pro Jahr.

"Wir haben hier eine hervorragend motivierte Mannschaft mit einer hohen Loyalität und inhaltlichen Kompetenz. Ich bin ganz begeistert. ... Man spürt, dass die Leute stolz sind auf ihren Arbeitsplatz. So einen Standort mag man und baut ihn auf."
Harry Wassermann, Vorstand SNT Deutschland AG

Potsdam ist tolerant.

Toleranz, Talente und Technologien: Darauf setzte schon der Große Kurfürst Friedrich Wilhelm I und erließ 1685 das „Edikt von Potsdam“. Anknüpfend an diese Tradition wurde 2008 dieses Toleranzedikt neu aufgelegt. Mit neuen Worten, aber gleichem Ziel. Denn nur wer offen ist für Neues und Unbekanntes, hat auch Erfolg.
www.potsdamer-toleranzedikt.de

Gute Gründe

Warum es sich lohnt, in Potsdam zu investieren!

Potsdam ist kompetent.

Innovationskraft und Kreativität – das zeichnet den Wirtschaftsstandort Potsdam aus und macht ihn so erfolgreich. Eine besondere Dynamik gibt es in den Wachstumsbranchen Medien, IT, Biotechnologie, Life-Sciences und Geoinformationswirtschaft. Filmproduktionen mit Oscar-Auszeichnung, Tsunami-Frühwarnsysteme im Indischen Ozean, neuartige Medikamente gegen Malaria und Diabetes: Alles „Made in Potsdam“.

"Potsdam ist einer der wichtigsten Medienstandorte in Deutschland mit großem Potenzial. Die Entscheidung für diesen neuen Standort fiel aus strategischer Sicht leicht, weil hier viele Zukunftstechnologien entstehen." Holger Flötmann, Geschäftsführer ASCARON Entertainment GmbH

Potsdam wächst.

Der Zuzug von Neubürgern in die Stadt ist ungebrochen und wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. Parallel dazu wächst die Potsdamer Wirtschaft. Mit einem Investitionsvolumen von mehr als 2,5 Mrd. Euro wurden in den vergangenen Jahren allein über 15.000 neue Wohnungen geschaffen. Rund 1.000 neue Wohnungen pro Jahr werden bis zum Jahr 2020 weiter benötigt.

"Die Stadt hat das Potenzial, ein Zentrum für die Anstellung von Software-, Medien- und IT-Unternehmen zu werden." Hasso Plattner, SAP-Gründer und Aufsichtsratsvorsitzender

Potsdam ist lebenswert.

Weiche Standortfaktoren sind in Potsdam ganz hart. Die Stadt bietet ausgezeichnete Arbeits- und Lebensbedingungen, einen hohen Freizeit- und Erholungswert sowie die unmittelbare Nähe zur Hauptstadtmetropole Berlin. Das IFO Institut für Wirtschaftsforschung kommt zu dem Schluss: Potsdam ist die Stadt mit der höchsten Lebensqualität in Ostdeutschland (Ifo Schnelldienst 15/2007)

"Für die brandenburgische Landeshauptstadt habe die Berlin-Nähe, aber auch Potsdams Attraktivität selbst gesprochen. ... Das ist entscheidend, wenn man Mitarbeiter aus ganz Deutschland an einem Standort konzentrieren will." Corinna Steinauer, Personalchefin Ikea Deutschland

Potsdam ist gründerfreundlich.

In Potsdam lässt es sich gut gründen. Unterstützt durch optimale Rahmenbedingungen haben auch im Jahr 2007 zahlreiche Gründer den Schritt in die Selbstständigkeit gewagt. 600 neue Gewerbebetriebe sind entstanden, die Selbstständigquote beträgt 11,7 %. Kennzeichnend für Potsdam: Besonders viele und erfolgreiche Hightech Gründungen.

"Potsdam ist top für Existenzgründer. Eine hervorragende Infrastruktur, ausgezeichnete funktionierende Netzwerke, gute Förderprogramme sowie serviceorientierte und kompetente Mitarbeiter - besser kann ein Unternehmen nicht starten als hier in Potsdam." Sabine Dörr, Existenzgründerin, get together kommunikation

Potsdam ist grün.

Mehr als 50 % der Potsdamer Stadtfläche besteht aus Wäldern, Wiesen und Parks. Über 10 % der Potsdamer Stadtfläche besteht aus Wasser. 15 Seen befinden sich in und um Potsdam. Das Potsdamer Verkehrsnetz umfasst über 25 km Wasserstraßen.
"Ich bin jetzt hier so viele Jahre. Habe hier meinen ersten Wohnsitz und da geht ich auch nicht mehr weg." Günther Jauch, TV Moderator

 **Bruckner Gruppe**

Lorenz Bruckner
Grundstücks GmbH
Knesebeckstraße 59/61
10719 Berlin

Tel.: 030/880 17-05
Fax: 030/880 17-09

www.bruckner-gruppe.de

AXTHELM.ARCHITEKTEN

Annette Axthelm
Stubenrauchstraße 26
14482 Potsdam

Tel.: 0331/70 40 90
Fax: 0331/70 40 975

www.axthelm-architekten.de

