



Gregor Jekel

Der Lottenhof in Potsdam

Zweites Leben eines Dritten Orts am Eingang zum Weltkulturerbe

„Dritte Orte“ – diesen Begriff für Bauten für Begegnung und Teilhabe zwischen Wohnen und Arbeit gab es im Zeitraum der Entstehung der Potsdamer Ausflugsgaststätte „Charlotte“ (1969 bis 1971) noch nicht. Sehr gut aber hätte dieser multifunktional konzipierte Bau als Blaupause für die spätere Begriffsbildung dienen können. Nach langen Jahren des Leerstands und Verfalls befindet sich dieser besondere „Dritte Ort der Ostmoderne“ aktuell auf dem Weg in seine zweite Lebensphase.

In Potsdam und vielen anderen Städten der DDR, deren bauliches Erbe vom Verfall bedroht war, entstanden Ende der 1980er Jahre Bürgerbewegungen, die sich gegen die staatliche Baupolitik, gegen Denkmalverfall und Abrisspolitik wandten und für eine erhaltende Stadterneuerung eintraten. Sie wurden Motor einer „Stadtswende“ (IRS 2025), die wesentliche Impulse für die politische Wende in der DDR lieferte, deren Folge schließlich die deutsche Einheit war. Der für vielleicht viele Städte spezifische Entwicklungspfad der Wende führte in Potsdam auch zur Bildung nachhaltiger zivilgesellschaftlicher Strukturen, die bis heute maßgeblich in die Kommunalpolitik hineinwirken. So formulierte – in engstem zeitlichen Zusammenhang zur deutschen Einheit – bereits im Oktober 1990 die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung auch auf wesentliche Initiative dieser Bürgerbewegung den Beschluss einer Leitentscheidung mit dem Ziel, einerseits energische Anstrengungen für den Erhalt der verbliebenen historischen Bausubstanz zu unternehmen und andererseits „eine langfristige, die Jahrtausendwende überschreitende Konzeption für eine [...] behutsame Wiederannäherung an das charakteristische, historisch gewachsene Stadtbild zu entwickeln“ (Landeshauptstadt Potsdam 1990).

Die an diese Leitentscheidung anknüpfenden „energischen Anstrengungen“ zum Erhalt historischer Bausubstanz zogen keine wesentlichen Kontroversen in der Stadtpolitik mit sich, auch wenn sich, rückblickend betrachtet, maßgeblich dadurch initiiert Potsdam zu einer der am stärksten segregierten Städte in Deutschland entwickelte. Demgegenüber entspann sich in den nachfolgenden Jahrzehnten eine intensive, bis in die heutige Zeit reichende und zum Teil erbittert geführte Debatte um die mit der Leitentscheidung angestrebte Wiederannäherung an das „historisch gewachsene“, infolge des Zweiten Weltkriegs und des Nachkriegswiederaufbaus aber in erheblichem Umfang „modern“ überformte Stadtbild. Polarisierend in dieser Debatte wirkte insbesondere der Umgang mit der „Ostmoderne“. Bau- und Denkmalpolitik wiederholte sich in der historischen Mitte, ausgehend vom wiederaufgebauten Stadtschloss über die abgerissene Fachhochschule bis aktuell zum rekonstruier-

ten Turm der Garnisonkirche und dem benachbarten, vom Abriss bedrohten „Rechenzentrum“, eine immer wieder heftig geführte Auseinandersetzung zwischen der von der einen Seite angestrebten Rückkehr zu Blockstruktur, Leitfassaden und Spolien und dem von der anderen Seite geforderten Erhalt von Rasterfassaden, sozialistischen Großmosaiken und zeitgeschichtlichem baulichem Erbe.

Es erscheint alles andere als erwartbar, dass sich angesichts dieser Vorgeschichte so unterschiedliche Akteure, wie die institutionalisierte „Welterbehüterin“ Stiftung Preußische Schlösser und Gärten (SPSG) und das von der Wirkmächtigkeit der wendezeitlichen Bürgerbewegung mindestens inspirierte, ehrenamtlich getragene Stadtteilnetzwerk Potsdam West, gemeinsam mit der Potsdamer Stadtverwaltung für die Wiederbelebung eines Bauwerks der Ostmoderne engagieren. Und es ist in der aktuell neun Fraktionen umfassenden Stadtverordnetenversammlung eine Besonderheit, dass Beschlüsse zu diesem Bauvorhaben einstimmig, also nicht nur ohne Gegenstimmen, sondern auch ohne Enthaltungen, gefasst werden.

Dabei wäre auch angesichts seiner Lage durchaus damit zu rechnen gewesen, dass das inzwischen als „Lottenhof“ bezeichnete Bauwerk zu einem weiteren Schauplatz im Ringen um die Deutungshoheit über den „symbolischen Ortsbezug“ (Göschel 2015) würde. Schließlich liegt es nicht bloß am „Eingang des Welterbes“. Bis vor Kurzem gehörte es sogar zu einem auch über die Stadtgrenzen Potsdams hinaus bekannten Flurstück: dem Welterbepark Sanssouci. Dieser Park ist Eigentum der SPSG. Die Stiftung aber stand seit ihrer Gründung durchgehend vor der Herausforderung, im Sinne ihres Stiftungszwecks zuallererst die Aufgabe der Sanierung und des Erhalts der denkmalgeschützten Schloss- und Gartenanlagen in Berlin und Brandenburg stemmen zu müssen. Die Stiftung verfügte schlicht nicht über das Budget, um Gebäude, die nicht unter Denkmalschutz stehen, sanieren oder erhalten zu können. Selbst ein Abbruch galt als zu kostenintensiv. Die Ostmoderne, der „Lottenhof“, war vor dem Hintergrund dieser Mammutaufgabe nachvollziehbarerweise eher ein nachrangiges, ein Randthema.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner der benachbarten Stadtteile Potsdam-West und Brandenburger Vorstadt galt dies aber nicht. Das Gelände des Lottenhofs liegt aus ihrer Perspektive nicht am Rand, sondern im Gegenteil an einer zentralen Scharnierstelle beider Stadtteile. Durch die Geschwister-Scholl-Straße, die beide Stadtteile miteinander verbindet, fahren sie mit der Tramlinie 91. Rechts neben dem Grundstück betreut eine Kita Kinder aus der Nachbarschaft. Links nebenan befindet sich einer der Haupteingänge zum Park Sanssouci. Und wer, von der Zeppelinstraße kommend, durch die Kastanienallee fährt oder läuft, bewegt sich, gerahmt von Bauten der Gründer- und Zwischenkriegszeit, direkt auf das Areal zu. Es ist also kaum zu übersehen. Und schließlich ist es ein Ort, den viele Menschen im Stadtteil mit persönlichen Erinnerungen aus seiner ersten Lebensphase als Dritten Ort verbinden.

Der Lottenhof – Dritter Ort der Ostmoderne

Der Lottenhof ist zwar kein eingetragenes Baudenkmal, sehr wohl aber prägnantes Beispiel der Ostmoderne. Auf dem Areal befanden sich ab 1826 eine Baumschule und Gärten. Es wurde zwischen 1969 und 1971 mit der Ausflugs gaststätte „Charlottenhof“ bebaut. Die bauliche Planung erfolgte in Form eines sogenannten „Wiederverwendungsprojekts“, also auf Grundlage modifizierter Pläne für ein anderes Bauvorhaben. In diesem Fall war es die Konsum-Gaststätte „Saaleaue“ in Halle (Saale). Das Gebäude existiert heute nicht mehr. Einen Schwesterbau des Lottenhofs in Nebra/Unstrut gibt es zwar noch, er wurde aber im Zuge der Umnutzung zur Jugendherberge baulich sehr stark überformt.

Die bauliche Gestalt gliedert sich in zwei Nebenflügel, die überwiegend Funktionsräume beherbergen, sowie einen zentralen Gebäudeteil. Dessen prägendes Merkmal ist der rund 330 m² große, rund fünf Meter hohe zentrale ehemalige Gastraum, den dreiseitig großformatige, mit eloxierten Aluminiumprofilen eingerahmte Fensterflächen umfassen. Um den Raum möglichst multifunktional und flexibel nutzen zu können, wurde er, wie sein Vorbild und sein Schwesterbau, stützenfrei konzipiert. Der Lastabtrag der Decke wurde entsprechend außenliegend über vier Tragseile organisiert, die über zwei markante, das Gebäude um seine eigene Höhe überragende Pylone geführt wurden. Neben der Stützenfreiheit ermöglichte diese Konstruktionsweise auch einen sehr sparsamen Einsatz von Baumaterialien – ein wichtiger Pluspunkt in der von notorischer Materialknappheit geprägten DDR-Bauwirtschaft.

Kernargument für die Wahl der Konstruktion war aber sicherlich, dass – anders, als es die Zuschreibung „Ausflugs-gaststätte“ vermuten lässt – das Bauwerk von Beginn an für eine multifunktionale Nutzung konzipiert war. Je nach Tageszeit diente dieser Dritte Ort ganz verschiedenen Funktionen: als Stadtteilgaststätte und für Schulspeisungen,

als Seniorenbegegnungsstätte und Jugenddisko, als Versammlungsort für staatliche bzw. Parteiorganisationen und – Besonderheit dieses Standorts – als (architektonisches) Schaufenster für das (auch internationale) Publikum am Eingang des Parks Sanssouci.

In seiner Multifunktionalität war der Lottenhof gleichwohl kein Unikum. Der Bau „gesellschaftlicher Einrichtungen“ wurde vielmehr zeitgleich zum festen Bestandteil des DDR-Wohnungsbauprogramms entwickelt. 1971 wurde dieses mit dem Ziel beschlossen, „die Wohnungsfrage als soziales Problem in der DDR“ (VIII. Parteitag der SED 1971) bis zum Jahre 1990 zu lösen. Der mit dem Programm angestrebte Bau von 3,5 Mio. Wohnungen war nicht nur mit der Entwicklung des sogenannten „Plattenbaus“ verbunden.

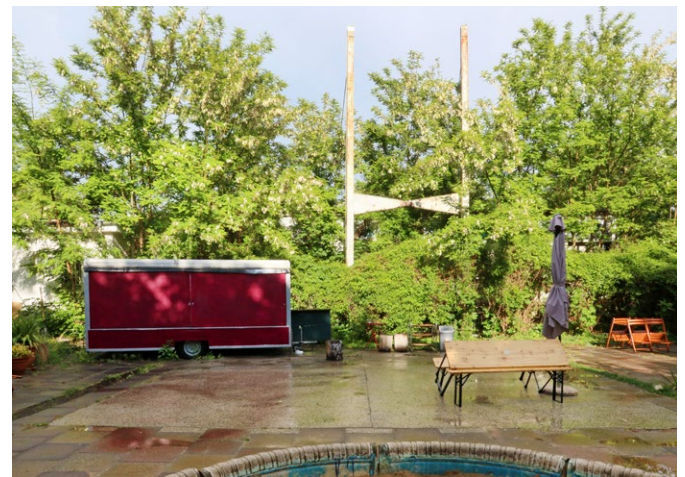


Abb. 1: Die markanten, über 10 m hohen Pylonen tragen das Dach des derzeit noch unzugänglichen, ca. 330 m großen Saals. Der Außenraum wird bereits genutzt. (Foto: Landeshauptstadt Potsdam, Barbara Plate)

Die erwähnten „gesellschaftlichen Einrichtungen“ waren ein wichtiger Baustein und zentraler Bestandteil der Planung und Organisation des Alltags im Rahmen des „komplexen Wohnungsbaus“ von DDR-Großwohnsiedlungen (bspw. Koordinierungsrat DDR/UdSSR 1987, S. 61 ff.). Denn Wohnungsmangel und knappe Ressourcen zur Schaffung von Wohnraum führten zu kompakten Wohnungsgrundrissen mit nicht nur nach heutigem Maßstab sehr hoher Belegungsdichte. Den „Dritten Orten der Ostmoderne“ mit ihren verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten kam vor diesem Hintergrund nicht nur eine wichtige Ergänzungsfunktion mit Blick auf die knappen Begegnungsflächen in der eigenen Wohnung zu; es ist auch denkbar, dass die Organisation sozialer Kontakte nicht im privaten, sondern im institutionellen Rahmen eines Dritten Orts ein gewünschter oder gezielt geplanter „Neben“-Effekt des DDR-Städtebaus war. Schließlich wurden die Veranstaltungsangebote dieser Einrichtungen von staatlichen bzw. staatlich kontrollierten Institutionen organisiert. Wie das DDR-Wohnungsbauprogramm insgesamt waren diese Orte „für aktives Handeln in der sozialistischen Arbeit und eine vielfältige Teilnahme am gesellschaftlichen Leben



Abb. 2: Großer Saal, Zustand 2022. Korrosionsschäden an den Ankerpunkten der Dachkonstruktion machten den Einbau einer Stützkonstruktion notwendig. (Foto: Michaela Maier)

[...] von sehr großer Bedeutung“ (6. Baukonferenz des ZK der SED und des Ministerrats der DDR 1975).

Der Lottenhof – Dritter Ort der Transformation

Mit der Wende verschwanden die staatlichen Institutionen, die diese Dritten Orte bespielten. So war es auch am Lottenhof. Und wie an vielen Orten führte dies nach einer Übergangszeit der kommerziellen Nutzung – hier als Diskothek „Charlie“ und „Trattoria Toscana“ – dazu, dass solche Gebäude schließlich aus der Nutzung fielen. Der Lottenhof steht seit 2010 leer und blieb über viele Jahre seinem Verfall überlassen.

Als solch ein sich selbst überlassener „Lost Place“ geriet das Gelände in einer so vehement wachsenden und deshalb von starkem Nutzungsdruck geprägten Stadt wie Potsdam auch wegen seiner prägnanten Lage schließlich unweigerlich in den Fokus einer engagierten Nachbarschaft. Daraus entwickelte sich ein zunächst sehr behutsamer Aneignungsprozess. Seit 2014 setzt sich der ehrenamtlich organisierte Verein Stadtteilnetzwerk Potsdam-West e. V. für die Sanierung und eine Wiederinnutzungnahme ein und organisiert ehrenamtliche Arbeitseinsätze auf dem Gelände.

Dornen und Gestrüpp wurden größtenteils entfernt, das Gebäude entrümpelt und für die nächsten Schritte vorbereitet. Im April 2016 wurde um das inzwischen marode Gebäude

ein Bauzaun aufgestellt, sodass das dazugehörige Außengelände als Nachbarschaftsgarten genutzt werden kann. In der Folge bildeten sich schnell verschiedene Initiativen, die dieses Außengelände mit Leben zu füllen begannen. Mit seinen Nachbarschaftsgärten, der Fahrradreparaturwerkstatt, einem Jugendraum, dem Foodtruck, dem Freiluftkino und weiteren Veranstaltungen und Festen im Außenraum hat sich der Lottenhof seitdem zu einem wichtigen Ort der Teilhabe und Begegnung im Stadtteil entwickelt – ganz wesentlich begrenzt allerdings auf die Schönwettersaison und zunächst nur provisorisch abgesichert über einen Letter of Intent mit dem Flächeneigentümer.

Engagierte Menschen aus dem Stadtteil haben deshalb angefangen, sich in kleinen Schritten der größeren Idee von einem Begegnungshaus anzunähern. In Potsdam verfügt aktuell ca. die Hälfte der Stadt- und Ortsteile über solche Begegnungsstätten. Sie werden durch den Bereich sozial-kulturelle Stadtteilarbeit institutionell mit dem Ziel gefördert, „den Menschen in der Nachbarschaft einen Ort der Begegnung und des lebendigen Miteinanders zu bieten“¹.

Grundlage für die fachliche Arbeit und die Förderung der Entwicklung auch weiterer Begegnungshäuser ist unter anderem das Gesamtkonzept für die Stadtteilarbeit der Landeshauptstadt Potsdam. Hierauf Bezug nehmend, wurde 2017 die Entwicklung einer Nutzungskonzeption für den Lottenhof

¹ <https://nachbarschaftshäuser-potsdam.de/>

in die Förderung durch die Landeshauptstadt Potsdam aufgenommen. Auch Untersuchungen zu Gebäudesubstanz, Schadstoffbelastung, Recherchen zur Bau- und Nutzungsgeschichte sowie die Beteiligung der Nachbarschaft an der Analyse von Nutzungsbedarfen sowie eine an den Kostengruppen für Hochbauten orientierte Kostenschätzung waren Bestandteil der geförderten Konzeptentwicklung. Sie mündeten in ein Sanierungs- und Nutzungskonzept, das schließlich zur zentralen Grundlage der Ausweitung des Engagements für die Umsetzung des Vorhabens wurde. So bildeten sich kommunalpolitische Initiativen, mit dem Ziel, die Liegenschaft unter städtischer Regie zu sanieren. Auch gelang so die Bereitstellung investiver Mittel im städtischen Haushalt, um die Akquise von Fördergeldern zu ermöglichen.

Der Lottenhof – Dritter Ort der Vielfalt der Akteure

Charakteristisch für das Vorhaben ist unter anderem die bereits eingangs dargestellte Akteurskonstellation. Die Projektverantwortung (auch gegenüber dem Fördergeber) liegt bei der Landeshauptstadt Potsdam. Mit der SPSG als Eigentümerin der Fläche hat die Stadt einen langjährigen Erbbaurechtsvertrag geschlossen, um auf diesem Wege Investitionen in „eigenen Bestand“ vornehmen zu können. Der Vertrag enthält Regeln, die die künftige Mitnutzung durch das Stadtteilnetzwerk und den Betrieb als Begegnungshaus festlegen und der SPSG Zustimmungsvorbehalte für die bauliche Umsetzung vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nähe zum Welterbepark einräumt. Im Rahmen der im November 2025 eingereichten Baugenehmigung fungiert die Stiftung wegen der Lage des Grundstücks im Welterbe außerdem als Untere Denkmalschutzbehörde. Sie erteilt in dieser Funktion denkmalrechtliche Auflagen.



Abb. 3: Bildergalerie am Tag der Städtebauförderung 2024 (Foto: sevens + maltry)



Abb. 4: Ein Bild der Akteursvielfalt: Projektpartner und Projektsteuerung mit dem Team der beauftragten Planungsbüros beim Auftakttreffen im April 2025 (Foto: ProPotsdam/Ulrike Maus)

Angesichts des hohen ehrenamtlichen Engagements aus der Nachbarschaft wird der gesamte Sanierungsprozess außerdem partizipativ umgesetzt. Dafür übernimmt die beim Stadtteilnetzwerk Potsdam-West angesiedelte Koordinierungsstelle Lottenhof zentrale Aufgaben. Sie organisiert u. a. die Treffen einer Arbeitsgruppe Bau, mit der die Nachbarschaft aktiv in den Sanierungsprozess eingebunden wird. Sie unterstützt den fachlichen Austausch zur künftigen Trägerschaft und zum Betreibermodell. Sie organisiert die Öffentlichkeitsarbeit² sowie die Konzeption und Durchführung von Veranstaltungen rund um das Bauvorhaben (bspw. Fachveranstaltungen zur Ostmoderne, Tag der Städtebauförderung etc.). Neben dem Stadtteilnetzwerk selbst und seinen Mitgliedern existiert seit 2019 ein Förderverein Lottenhof, der durch Einwerbung von Spenden und Mitgliedsbeiträgen zur Finanzierung des Bauvorhabens beiträgt sowie bauliches Fachwissen einbringt.

Seitens der Stadtverwaltung fehlt es wiederum in der unmittelbaren Zuständigkeit – das Vorhaben wird in der Sozialverwaltung und nicht etwa in der Bauverwaltung umgesetzt – an genau dieser baufachlichen Expertise. Dafür konnte

schließlich das städtische Wohnungsunternehmen „ProPotsdam“ als Projektpartner für die beteiligungsorientierte Projektsteuerung gewonnen werden. Weitere Akteure konnten über die Vergabe insbesondere der Objektplanung, der TGA und TWA, im Jahresverlauf 2024 gewonnen werden.

Zur Unterstützung der Planung, Organisation und Durchführung des Projekts und zur Fortführung des Partizipationsprozesses wurde ein Beirat gebildet. Er besteht aus Vertreterinnen und Vertretern des Stadtteilnetzwerks Potsdam-West, der Landeshauptstadt Potsdam, der

² <https://lottenhof.stadtteilnetzwerk.de/>



SPSG, des Arbeitskreises der Potsdamer Nachbarschafts- und Begegnungshäuser sowie aus Mitgliedern verschiedener Ausschüsse der Stadtverordnetenversammlung. Im Beirat werden Verabredungen zu den grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die inhaltliche Steuerung des Projekts getroffen. Er dient außerdem der Weiterentwicklung und Konkretisierung des Nutzungskonzepts, der Rückkopplung und Vermittlung in die darin vertretenen Institutionen.

Der Lottenhof – Dritter Ort der (notgedrungen) behutsamen Sanierung

Angesichts der komplexen Ausgangslage kann es nicht überraschen, dass es eines langen Atems aller Beteiligten zur Finanzierung des Vorhabens bedurfte. Seit der Aufnahme des „Lottenhofs“ in das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ im Jahr 2021 bildet er inzwischen zusammen mit der Magdeburger Hyperschale und der Dresdner Robotron-Kantine ein kleines „Ostmoderne“-Cluster. Vor allem aber gelang so schließlich die Bereitstellung eines Budgets von insgesamt rund 3 Mio. Euro für die planerische, bauliche und partizipative Umsetzung des gesamten Sanierungsvorhabens.

Dieses insgesamt begrenzte und auch wegen der begrenzten finanziellen Spielräume öffentlicher Haushalte absehbar nicht erweiterbare Projektbudget führte nach Projektbeginn zu zwei wesentlichen Entscheidungen:

- Angesichts stark gestiegener Baukosten war es nicht mehr möglich, die Sanierung im ursprünglich geplanten Umfang durchzuführen. Mit dem Ziel, das Gebäude weiterhin vollständig zu sanieren, wurde gemeinsam mit allen beteiligten Akteuren ein Stufenkonzept entwickelt, das die vollständige Sanierung des Hauptsaaes und von zugeordneten Funktionsräumen, die Teilsanierung und saisonale Nutzung des einen Nebenflügels und vorbereitende Baumaßnahmen zur späteren Inbetriebnahme im anderen Nebenflügel vorsieht.
- Die beteiligten Akteure verständigten sich außerdem darauf, einen Low-Tech-Ansatz bei der Planung der Gebäudetechnik zu verfolgen. Dieser verringert den Eingriff in die Bausubstanz und ermöglicht so den Erhalt von möglichst viel Originalsubstanz. Zugleich werden dadurch auch die Kosten für den späteren Betrieb und die Instandsetzung absehbar geringer.

Und trotz – oder gerade wegen – dieser herausfordernden Rahmenbedingungen wird hier ein besonderer Dritter Ort entstehen: Im Zuge der Sanierung wird das Gesamterscheinungsbild, insbesondere die Tragkonstruktion, erhalten und gestalterisch aufgewertet werden. Die dreiseitige Verglasung des Gebäudes erfordert eine besonders sensible Realisierung der notwendigen Wärme- und Schallschutzeinrichtungen. Der von Vegetation umwucherte Saal wird

wieder freigelegt und die Eingangssituation neu geordnet. Die angrenzenden Nebenräume und Büros erhalten direkten Durchgang zum Hof. Die Hoffassade wird neu gestaltet. Der Saal wird saniert und erhält ein Trennwandsystem zur flexiblen Nutzung. Die Flügel werden zusätzlich über die Seiteneingänge erschlossen. Die Raumgrößen werden an die jeweiligen Nutzungsvorhaben angepasst. Die Seminarräume des Stadtteilnetzwerks und der zukünftige Gastraum werden gut sichtbar und einladend platziert. Bei sämtlichen baulichen Maßnahmen wird die künftige Barrierefreiheit sichergestellt. Die Außenanlagen werden in ihrer jetzigen Form weiterentwickelt. Ihre vielfältigen Nutzungen bleiben erhalten, auch hier werden barrierefreie Zugänge ergänzt.

Der Lottenhof tritt damit als Dritter Ort der Ostmoderne in sein zweites Leben ein. Die ehemalige „HO“-Gaststätte wird erneut einem multifunktionalen Zweck zugeführt. Nach erteilter Baugenehmigung werden voraussichtlich im dritten Quartal 2026 die baulichen Maßnahmen zur Sanierung beginnen. Die ersten Veranstaltungen im „Lottenhof“ sind im ersten Quartal 2028 vorgesehen.



Gregor Jekel

Fachbereichsleiter Wohnen, Arbeit und Integration, Landeshauptstadt Potsdam

Quellen:

- VIII. Parteitag der SED (1971): Dokumente des VIII. Parteitages der SED. Berlin 1971.
- Göschel, Albrecht (2015): (Lokale) Identität: Warum wir sie brauchen und warum sie uns bedroht. In vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung 1/Januar–Februar 2015.
- Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) e. V. (Hrsg.) (2025): Stadtwende: Bürgergruppen gegen den Altstadtverfall in der DDR; <https://stadtwende.de>, zuletzt aufgerufen am 08.12.2025.
- Koordinierungsrat DDR/UdSSR 1987 (Hrsg.): Neue Wohnkomplexe in der DDR und der UdSSR. Berlin 1987.
- Landeshauptstadt Potsdam (1990): Beschluss 060/2/90 der Stadtverordnetenversammlung vom 24.10.1990.