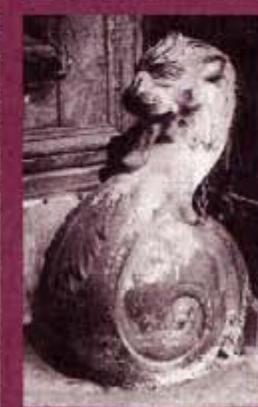
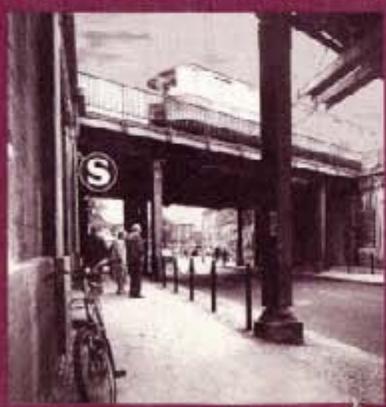
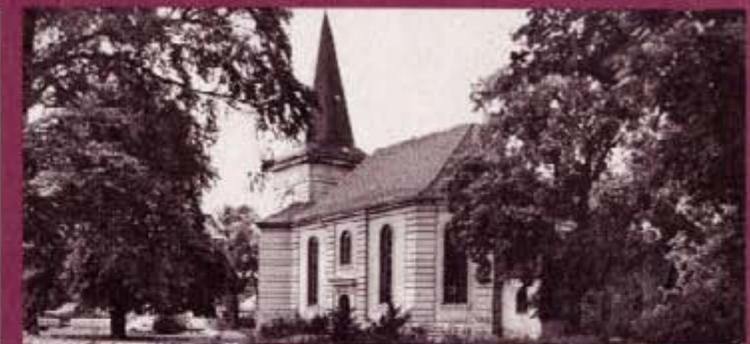
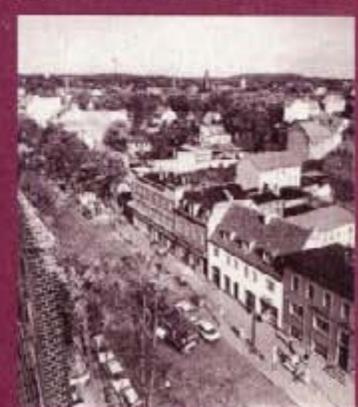


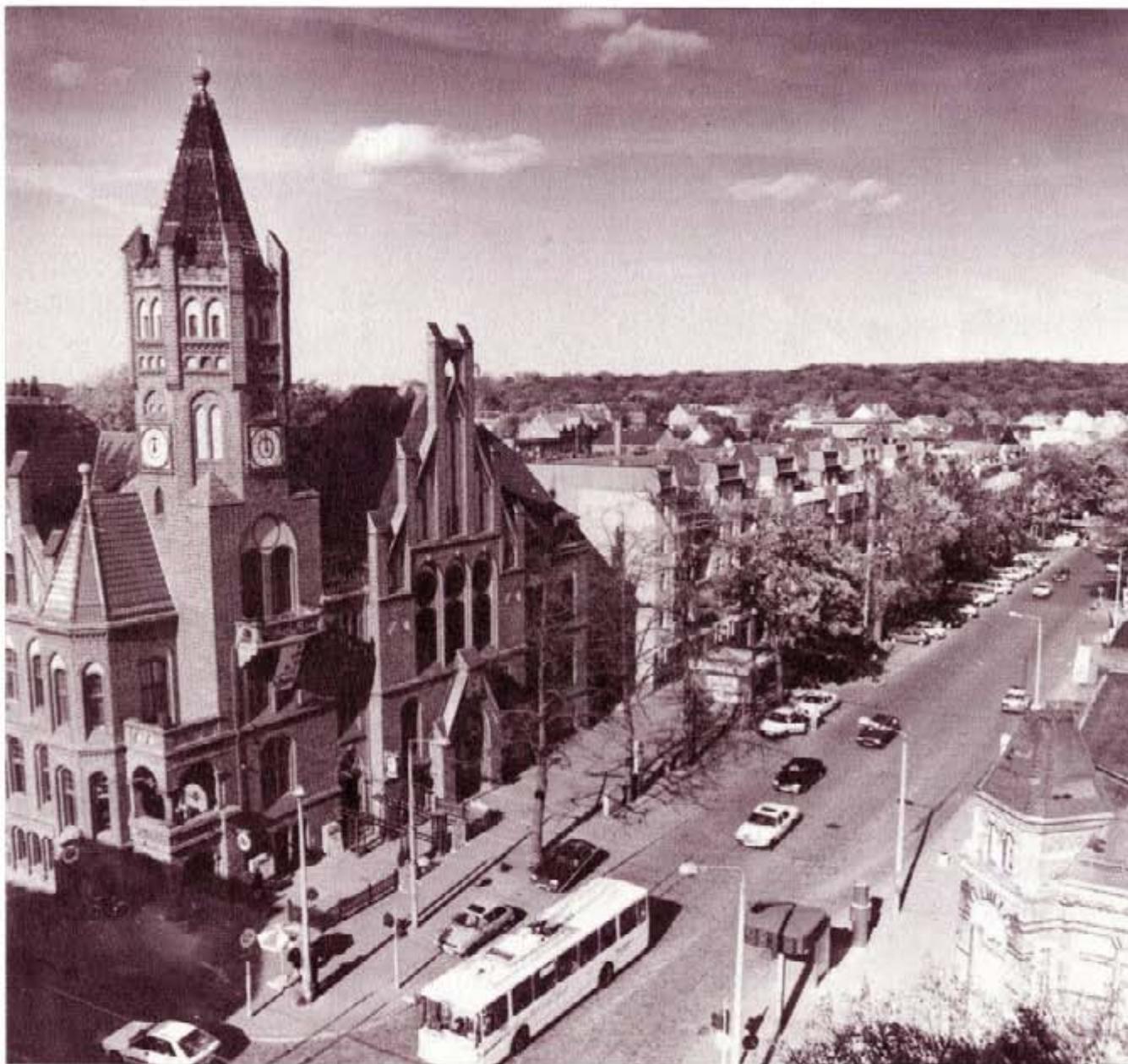
Sanierungsgebiet

Babelsberg



Bürgerinformation
Nr. 1





Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die behutsame Stadterneuerung in Babelsberg und der Potsdamer Innenstadt ist für die Stadtverwaltung eine der schwierigsten Aufgaben, die in den nächsten Jahren zu bewältigen ist. Mit der Ausweisung von Sanierungsgebieten sind nach einem zweijährigen Vorbereitungs- und Planungsprozeß nun die Voraussetzungen für die Durchführung der Stadtsanierung auch in Babelsberg geschaffen. Wichtigste Ziele sind dabei die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse für die Babelsberger Bevölkerung sowie die Erhaltung des historischen Stadtraumes unter Einbeziehung von Fördermitteln der Stadt Potsdam, des Landes Brandenburg und des Bundes. Hierzu gehört auch die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums um das Kulturhaus zu einem attraktiven Geschäftsviertel mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und der Beibehaltung eines hohen Wohnanteils.

Dazu müssen auch neue Wege in der Stadtsanierung beschritten werden, wie

- Sanierungskostenunterstützung durch Verdichtungsbaumaßnahmen,
- Unterstützung von Selbsthilfemodellen,
- Einsatz von Verkaufserlösen aus kommunalen Leerstandshäusern zur Förderung der Sanierungskosten mit der Folge, daß der Mietenanstieg sozialverträglich gestaltet werden kann,
- Förderung von Genossenschaftsmodellen.

Nur wenn es uns gelingt, privates Kapital, Initiative von Betroffenen und die Sozialverträglichkeitsverpflichtung des Eigentums in Übereinstimmung zu bringen, wird die Herausforderung Stadtsanierung Babelsberg zu erfüllen sein. Helfen Sie bitte mit als Eigentümer, Mieter oder Gewerbetreibender diese Aufgabe gemeinsam mit der Stadtverwaltung im konstruktiven und kritischen Miteinander zu lösen.

Aufgabe dieser ersten Informationsschrift zur Sanierung in Babelsberg ist es, Sie über die Grundsätze der Sanierung zu informieren und zur Mitwirkung an der Sanierung aufzufordern.

Ihr Stadtrat für Bau und Wohnen
Detlef Kaminski

Aktuelle Probleme

Die Sanierungsgebiete Babelsberg-Nord (Weberviertel) und Babelsberg-Süd erstrecken sich zusammen über eine Fläche von rd. 100 ha. Hier wohnen ca. 7.300 Menschen. Leider weisen viele Gebäude auf den ca. 1.000 Grundstücken starke bauliche Mängel auf; auch die Ausstattung der meisten Wohnungen entspricht nicht den heutigen Ansprüchen.

Nach den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung

- haben 45 % der Wohnungen in Babelsberg-Nord und 32 % der Wohnungen in Babelsberg-Süd keine Innentoilette,
- verfügen in beiden Gebieten mehr als 40 % aller Wohnungen über kein Bad bzw. keine Dusche,
- werden über 85 % der Wohnungen noch mit Einzelöfen beheizt.

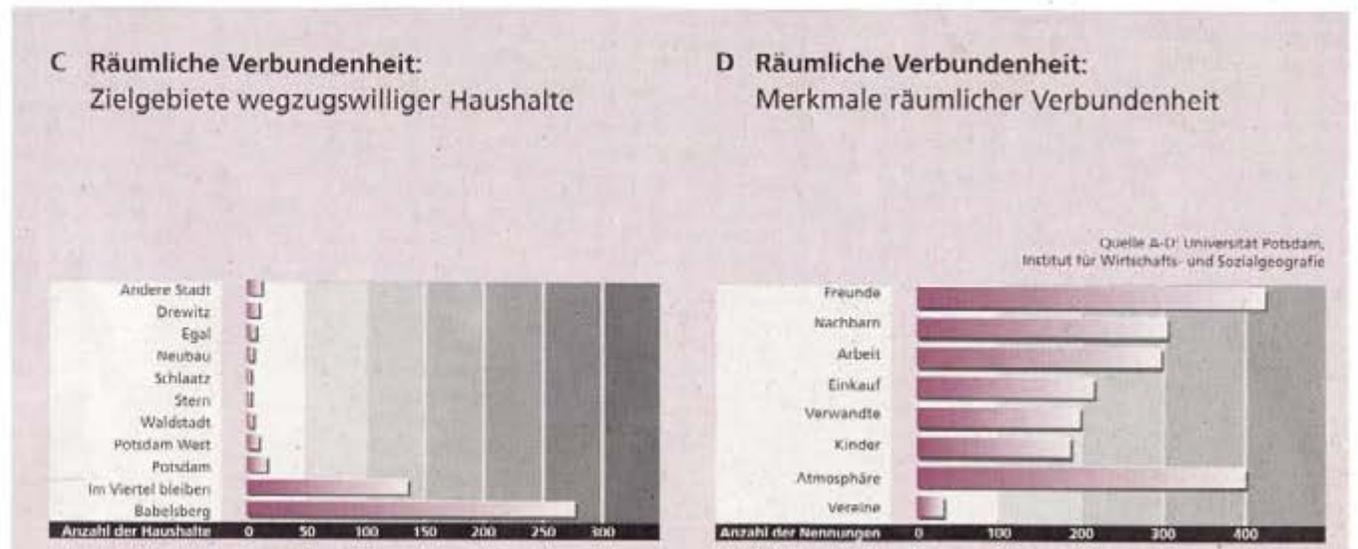
Weiterhin ist festzustellen, daß die Attraktivität des Einkaufszentrums von Babelsberg erheblich verbesserungsbedürftig ist und die meisten Straßen und Plätze Gestaltungsmängel aufweisen.

Der große Sanierungsbedarf in Babelsberg ist mit hohen Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung verbunden.

Im Gebiet lebt eine Bevölkerung mit häufig geringem Einkommen, die nur bedingt die Sanierungskosten über eine Steigerung der Miete bezahlen kann. Daher ist der Einsatz von Fördermitteln zur Sanierung der Gebäude unabdingbar. Diese Fördermittel stehen aber nur begrenzt zur Verfügung, so daß der Einsatz der Mittel dort konzentriert werden sollte, wo die Mieter besonders geringe Einkommen haben.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, daß gerade die Erneuerung der kleinen, denkmalgeschützten Weberhäuser, die das Stadtbild prägen, hohe Kosten verursachen, die von den Eigentümern häufig nicht aufgebracht werden können. Daher besteht auch hier die Notwendigkeit zur Unterstützung mit Fördermitteln.

Beide Gesichtspunkte werden die Diskussion über die Prioritätensetzung bei der Durchführung der Sanierung in Zukunft beeinflussen.



Park Babelsberg

Griebnitzsee

Babelsberg-Nord

Potsdam-Ost

Babelsberg-Süd

Sanierungsgebiete Babelsberg

-  Sanierungsgebiet
-  Untersuchungsgebiet



Sanierungsgebiete

Babelsberg-Nord (Weberviertel) wurde zunächst in zwei Bauabschnitten (1751/ 55 und 1764/ 67) als Weberkolonie errichtet. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgte eine Verdichtung durch Teilung von Grundstücken sowie durch eine Bebauung entlang der Laufgassen und Gartenwege.

Heute ist das Weberviertel durch die kleinteiligen Grundstücke mit den sehr unterschiedlichen Gebäudetypen geprägt, die vom eingeschossigen Weberhaus bis zum fünfgeschossigen Haus aus der Gründerzeit reichen. Die Freiflächen in den Blöcken sind nach wie vor charakteristisch für das Gebiet. Der größte Teil des Sanierungsgebietes ist als Denkmalschutzbereich "Alte Ortsanlage der Kolonie Nowawes" ausgewiesen. Neben einer Vielzahl von Einzeldenkmälern sind die Straßenzüge Alt-Nowawes und Karl-Gruhl-Straße sowie der Weber- und der Plantagenplatz besonders hervorzuheben.

Babelsberg-Süd entstand mit der Industrialisierung (ab 1862) südlich der Bahnlinie durch den Bau von drei- bis viergeschossigen Mietshäusern für Arbeiter. Vorherrschend ist dabei die gründerzeitliche Blockrandbebauung, mit zum Teil wertvollen Jugendstilfassaden und charakteristischen Vorgärten. Das Gebiet wird durch das starke Verkehrsaufkommen in der Großbeerensstraße beeinträchtigt.

Mitte: Ausschnitt aus dem „Plan der so genannten Insel Potsdam nebst den umliegenden Gegenden mit allerhöchster Königlich Verwilligung herausgegeben im Jahre 1774“, Darstellung der Kolonie Nowawes

Rechts oben: Alt Nowawes, markanter Straßenzug im Sanierungsgebiet Babelsberg-Nord

Rechts unten: Die Großbeerensstraße, Hauptverkehrsachse im Sanierungsgebiet Babelsberg-Süd

Sanierungssatzung

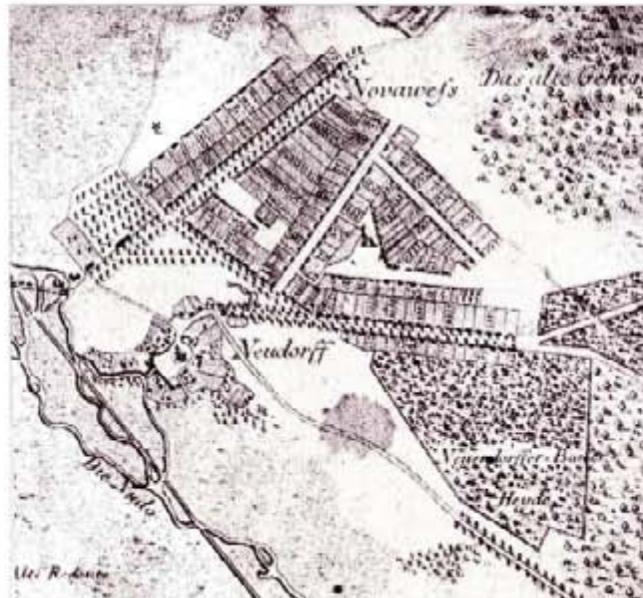
Durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 3. März 1993 und Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Potsdam am 16. Juli 1993 sind die Sanierungsgebiete Babelsberg-Nord (Weberviertel) und Babelsberg-Süd als Sanierungsgebiet gemäß Baugesetzbuch förmlich festgelegt worden. Die Abgrenzungen der Sanierungsgebiete sind nebenstehender Karte zu entnehmen.

Die Festlegung als Sanierungsgebiet hat auf der einen Seite zur Folge, daß die Durchführung baulicher Maßnahmen sowie die Teilung und Veräußerung von Grundstücken nach §144 des Baugesetzbuches einer besonderen Genehmigungspflicht durch die Stadt (Dezernat Bau und Wohnen - Sanierungsverwaltungsstelle), unterliegen. Damit soll sichergestellt werden, daß sich die vorgesehenen Maßnahmen in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen befinden und die Kaufpreise die Verkehrswerte nicht übersteigen. Auf der anderen Seite stellt die Stadt Potsdam zusammen mit dem Land Brandenburg und dem Bund für die Durchführung der Sanierung im Rahmen

des Programmes "Städtebaulicher Denkmalschutz" erhebliche finanzielle Mittel zur Verfügung, die auch private Eigentümer für die Instandsetzung und Modernisierung ihrer Gebäude in Anspruch nehmen können. Für die Mieter in solchen Häusern werden besondere Sozialpläne erarbeitet, um nachteilige Auswirkungen der Sanierung auf ihre Lebensumstände zu vermeiden bzw. zu mindern.

Weiterhin gelten in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet:

- Das allgemeine Vorkaufsrecht der Stadt (§24 BauGB),
- Die Aufforderung zur frühzeitigen Beteiligung und Mitwirkung der Bürger an der Sanierung (§137 BauGB),
- Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen, Umlegung und den Ausgleichsbeträgen für Eigentümer (§§153-155 BauGB).



Ziele der Sanierung

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen und Planungen wurden konkrete Ziele der Sanierung formuliert. Das Hauptziel ist die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse in Babelsberg. Im einzelnen bedeutet dies:

1. Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung durch Instandsetzung, Modernisierung und Neubau.
2. Aufrechterhaltung und Fortentwicklung von gebietsverträglichem Gewerbe, so daß die Mischung von Gewerbe- und Wohnfunktion erhalten und angemessen gestärkt werden kann.
3. Erhaltung und Wiederherstellung der historisch gewachsenen Stadtstruktur und Bewahrung des Stadtgrundrisses sowie der Silhouette.
4. Erhaltung der historischen Baustruktur mit ihrer Kleinteiligkeit und der grundstücksbezogenen Bebauung. Anpassung von Neu- und Umbauten an die historische Bausubstanz und Durchführung einer angemessenen Verdichtung.
5. Erhaltung der bisherigen Wohnbevölkerung.
6. Umweltverbesserung unter anderem durch Begrenzung von Emissionen, Verkehrsberuhigung und energiewirtschaftliche Maßnahmen.
7. Verbesserung der natürlichen Umwelt durch Erhaltung und Weiterentwicklung von Grünflächen und Anpflanzungen sowie Schaffung von zusätzlichen Freiflächen.
8. Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur (z.B. Kindergärten, Alteneinrichtungen).
9. Erhaltung und Instandsetzung von Straßen und Plätzen in Anlehnung an die historische Gestaltung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität.
10. Behindertengerechte Gestaltung des Wohnumfeldes. Schaffung von Wohnraum für behinderte Bürger.
11. Ausbau der technischen Infrastruktur (z.B. Straßen, Be- und Entwässerung, Straßenbeleuchtung).



Oben mitte: Karl-Liebkecht-Straße - typische Mischung von Gewerbe- und Wohnfunktion im Sanierungsgebiet Babelsberg-Nord

Oben rechts: Sanierungsbeispiel in Babelsberg-Nord - Wohnhaus in Alt Nowawes



Unten rechts: Sanierungsbeispiel in Babelsberg-Süd - Wohnhaus in der Heinrich v. Kleist-Straße

Denkmalschutz

Da das Weberviertel in seiner gewachsenen Struktur mit vielen historisch wertvollen Gebäuden erhalten ist, spielt der Denkmalschutz hier eine wichtige Rolle. Über 200 Einzelgebäude stehen unter Denkmalschutz. Die alte Ortsanlage der Kolonie Nowawes ist aufgrund ihrer historischen Bedeutung zudem als Denkmalbereich ausgewiesen.

Wenn ein Gebäude unter Denkmalschutz steht, sind alle Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Nutzungsänderungen zusätzlich vom Amt für Denkmalpflege der Stadt Potsdam zu genehmigen (§15 Denkmalschutzgesetz). Dies soll sicherstellen, daß bei der Anpassung an die heutigen Nutzungsanforderungen das historische Erscheinungsbild des Gebäudes und damit auch der typische, unverwechselbare Charakter von Babelsberg erhalten bleibt. Auch Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals (z. B. Anbauten, Zufahrten etc.) müssen mit der Denkmalpflege abgesprochen werden.

Damit der Eigentümer seiner Pflicht zur Erhaltung des Denkmals nachkommen kann, besteht die Möglichkeit, Fördermittel zur Erneuerung zu beantragen.



Links: Fenster mit Läden an einem Kolonistenhaus in der Wichgrafstraße (Babelsberg-Nord)

Rechts: Detail eines Fenstergitters an einer Hauseingangstür in der Kopernikusstraße (Babelsberg-Süd)

Links unten: Typisches Kolonistenhaus (Weberhaus) im sanierungsbedürftigen Zustand in Alt Nowawes



Wie gehts weiter?

Nach der Vorbereitungs- und Planungsphase beginnt nunmehr die Durchführung der Sanierung. Hierzu sind unterschiedliche Lösungsansätze sowie Maßnahmen für die bestehenden Probleme vorgesehen.

Für die Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude können Eigentümer Fördermittel bei der Stadt beantragen. Im einzelnen gibt es folgende Fördermöglichkeiten:

- Förderung der umfassenden Instandsetzung und Modernisierung im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz (Ein Zuschuß bis zu 80 % der förderfähigen Kosten soll zur Finanzierung der nicht über Mieteinnahmen zu deckenden Kosten dienen.);
- Förderung der Instandsetzung und Gestaltung der stadt-bildprägenden Elemente (Dach, Fassade, Fenster und Türen) bei denkmalgeschützten und stadt-bildprägenden Gebäuden mit 40 % der förderfähigen Kosten im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz;
- Gewährung von zinsvergünstigten Darlehen in Höhe von DM 65.000,- je Wohnung zur Instandsetzung und Modernisierung im Rahmen der Mod-Inst-Richtlinie des Landes Brandenburg
- Gewährung von zinsvergünstigten Darlehen (5 %) für Baumaßnahmen in Höhe von höchstens DM 500,- je m² Wohnfläche durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (Darlehen ist zum Teil ergänzend zur o. g. Förderung einsetzbar).
- Gewährung von Zinssubventionen für die Wiederherstellung von leerstehendem Wohnraum und die Neuschaffung von Wohnraum durch Umbau-, Ausbau und Erweiterungsmaßnahmen an leerstehenden Gebäuden (Programm der Stadt Potsdam).

Bei Grundstücken mit einer geringen Bebauungsdichte ist es zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit zudem möglich, ergän-

Sanierungsträger

zende Neubaumaßnahmen auf dem Grundstück vorzunehmen. Detaillierte Auskunft und Beratung zu den Konditionen der einzelnen Programme sowie zu den Verdichtungsmöglichkeiten auf einzelnen Grundstücken gibt es bei der Sanierungsverwaltungsstelle und beim Sanierungsträger (siehe Auskunft und Beratung).

Für die Mieter in den Altbauten, die saniert werden sollen, ist ein Sozialplan zu erstellen. Dieser soll die Verdrängung der Mieter verhindern und sicherstellen, daß jeder Mieter vor Beginn der Sanierung weiß, wo er mit welchen Mietkonditionen nach Abschluß der Sanierung wohnen wird.

Kleinere Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen können Mieter in Absprache mit dem Eigentümer auch selbst durchführen und mit 50 % (höchstens DM 5.000,- pro Wohneinheit) als Mietermodernisierung fördern lassen.

Zur Verbesserung der Attraktivität des Stadtteilzentrums nördlich des S-Bahnhofes werden zur Zeit verschiedene Planungen erarbeitet (Bebauungsplan, Gestaltungspläne für die Straßen und Plätze), die sowohl die historischen Gegebenheiten als auch die aktuellen Nutzungsanforderungen berücksichtigen. Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für einen attraktiven Einkaufsbereich für die Babelsberger Bevölkerung zu schaffen. Die ersten Entwürfe hierzu werden Anfang 1994 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Außerdem ist eine Neubebauung auf dem ehemaligen Schallplatten Gelände zwischen Alt Nowawes und Tuchmacherstraße geplant. Hier wird Anfang 1994 für rd. 200 Wohnungen, Geschäfte und Büros der Baubeginn sein. Das Bauvorhaben Weberpark wird zu einer erheblichen Ausdehnung des Babelsberger Zentrums in Richtung Garnstraße/Tuchmacherstraße führen. Da dieses Grundstück aus dem Sanierungsgebiet ausgeklammert wurde, unterliegt es nicht direkt dem Sanierungsrecht. Es muß vielmehr als eigenständige Neuentwicklung betrachtet werden, die sich in die Umgebung einzufügen hat.

Die Stadt Potsdam hat zu ihrer Unterstützung bei der Durchführung der Sanierung den Sanierungsträger Stadtkontor GmbH eingesetzt. In enger Zusammenarbeit mit der Sanierungsverwaltungsstelle der Stadt übernimmt der Sanierungsträger u.a. folgende Aufgaben:

- Beratung von Eigentümern, Pächtern und Mietern zu Bauvorhaben und Fördermöglichkeiten,
- Koordination der verschiedenen Planungen und Untersuchungen,
- Information und Beteiligung der Bürger am Sanierungsprozeß,
- Vorprüfung von Förderanträgen,
- Verwaltung und Bewirtschaftung der Fördermittel.

Der Sanierungsträger hat sein Büro in Alt Nowawes 24 mit festen Sprechzeiten für die Babelsberger Bevölkerung eingerichtet.

Blick von einem Baukran in der Karl-Liebknecht-Straße zum Weberplatz und der Friedrichskirche



Auskunft und Beratung

Anlaufstelle für Anregungen zur Sanierung

■ Magistrat der Stadt Potsdam Dezernat Bau und Wohnen Sanierungsverwaltungsstelle

Gutenbergstraße 35 • 14 467 Potsdam
Telefon: 21 666/ 22 860

Sprechzeiten: Dienstag 9.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag 8.00 bis 16.00 Uhr

■ Sanierungsträger Stadtkontor GmbH

Alt Nowawes 24 • 14 482 Potsdam
Telefon: 748 20 91

Sprechzeiten: Dienstag 10.00 bis 12.00 Uhr
16.00 bis 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

■ Bauaufsichtsamt

Friedrich-Libert-Straße 79-81 • 14 467 Potsdam
Telefon: 35 27 40

■ Amt für Denkmalpflege

Lindenstraße 54 • 14 467 Potsdam
Telefon: 21 798

Impressum

Herausgeber: © Stadtkontor, Treuhänder der Stadt Potsdam
Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH,
Babelsberg, November 1993
Alt Nowawes 24 • 14 482 Potsdam • Tel. 0331-748 20 91

Fotos: Potsdam Museum (1), Hagen Immel (25)
Gestaltung und
Produktion: Roland Steinhof
Lithos: Farbcenter, Berlin
Druck: Sprint Druckerei Hohen Neuendorf GmbH

Die Herstellung dieser Bürgerinformation wurde durch Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ von Bund und Land Brandenburg ermöglicht.
Druck auf umweltfreundlichem Papier.