

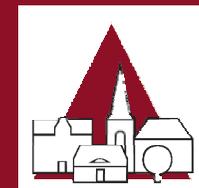


# 16.

## Bürgerinformation

### Sanierung in Babelsberg

- Sanierung auf der Zielgeraden
- Aktualisierung Rahmenplan und Sanierungsziele
- Aktuelles zum Straßenbau
- Kulturhaus Babelsberg
- Neue Impulse für unser Zentrum
- Abgeschlossene Bauvorhaben
- Erneuerbare Energien
- 15 Jahre Entwicklungsmaßnahme Babelsberg



# Sanierung auf der Zielgeraden

## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

mit der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete in Babelsberg am 29.06.1993 durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam begann ein kontinuierlicher Prozess der Erneuerung. Nachdem zunächst Schritt für Schritt die Straßen und Plätze saniert wurden, liegt seit dem Ende der 1990er Jahre ein weiterer Schwerpunkt bei den Schulen und Kitas im Gebiet. Parallel zu den städtischen Maßnahmen engagierten sich viele private Bauherren und Investoren. So konnte der größte Teil des historischen Gebäudebestandes erhalten und umfassend saniert werden. Auch die meisten Baulücken im Gebiet wurden zwischenzeitlich geschlossen. Das Ergebnis der Sanierungsbemühungen der letzten 18 Jahre kann sich sehen lassen: Nur noch 13% der Gebäude weisen einen mittleren oder hohen Sanierungsbedarf auf. Die Sanierung in Babelsberg befindet sich also auf der Zielgeraden und soll bis 2014/15 abgeschlossen werden.

Neben den baulichen Erfolgen kann auch eine weitere positive Zwischenbilanz gezogen werden: Es ist gelungen, den Bevölkerungsrückgang der 90er Jahre zu stoppen. In den letzten 10 Jahren ist ein deutlicher Bevölkerungszuwachs (+55%) zu verzeichnen. Der Zuzug besonders von Familien mit Kindern zeigt, dass sich Babelsberg zu einem begehrten Familienstandort entwickelt hat. Damit dieser Trend weiter anhalten kann, bemüht sich die Stadt gemeinsam mit dem Sanierungsträger Stadtkontor, die noch vorhandenen Flächenpotenziale für eine Wohnnutzung zu entwickeln, z.B. im Bereich Neue Straße / Mühlenstraße.

Zentrale Voraussetzung für den erfolgreichen Sanierungsprozess war die großzügige Bereitstellung von Mitteln aus der Städtebauförderung. Seit 1991 konnten rd. 60 Mio. € - überwiegend aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, bereitgestellt vom Bund, dem Land Brandenburg und der Landeshauptstadt Potsdam - für städtische Maßnahmen und ausgewählte stadtbildprägende Gebäude verwendet werden. Diese Anschubfinanzierung hat das 7- bis 8-fache an privaten Investitionen auf den über 1.000 Grundstücken bewirkt.

Insofern waren die Fördermittel gut angelegt, zumal die öffentlichen und privaten Investitionen mit einem hohen Beschäftigungseffekt für die regionale Wirtschaft verbunden sind.

Vor diesem Hintergrund ist es sehr bedauerlich, dass der Bund beabsichtigt, das Förderbudget im Jahr 2012 für den weiteren Sanierungsprozess gegenüber 2010 um mehr als die Hälfte zu kürzen. Hierdurch kann sich die weitere Sanierung in Babelsberg, zu der auch die Erneuerung der Wohnstraßen im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes gehört, verlangsamen.

Daher bemüht sich die Verwaltung zur Zeit verstärkt darum, mit den Grundstückseigentümern Vereinbarungen über die vorzeitige Ablösung von Ausgleichsbeträgen abzuschließen. Die vorzeitige Zahlung der Ausgleichsbeträge hat den Vorteil, dass diese Mittel sofort für die Sanierung eingesetzt werden können und die Eigentümer durch eine Abzinsung begünstigt werden (vgl. auch S. 12). Mehr als die Hälfte der Eigentümer hat bislang von dieser Möglichkeit schon Gebrauch gemacht.

Auf den folgenden Seiten finden Sie Informationen über die wichtigsten abgeschlossenen Maßnahmen, die Aktualisierung der Planungsgrundlagen sowie die 2011/12 anstehenden Sanierungsmaßnahmen.

Viel Spaß beim Lesen wünscht



Ihr Matthias Klipp  
Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bauen

# Neue Bauvorhaben

Beispielhaft für den aktuellen Sanierungsbedarf sind die Gebäude Mühlenstraße 2 und 2 A (vgl. Foto), die sich beide in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden und mit deren Sanierung gerade begonnen wurde.



Hofansicht der unsanierten Gebäude Mühlenstraße 2 und 2 A

Das **Weberhaus Mühlenstraße 2** wird mit Mitteln aus dem Investitionsprogramm „Kinderbetreuung“ zu drei Tagespflegestellen für Kinder bis zum dritten Lebensjahr umgebaut - ein weiterer Baustein zur Deckung des weiter steigenden Betreuungsbedarfs für kleine Kinder.

Das **Wohnhaus Mühlenstraße 2 A** wird mit Fördermitteln saniert. Im Frühjahr 2012 werden hier 6 Wohnungen mit einer Einstiegsrente von 5,20 €/m<sup>2</sup> netto kalt für sanierungsbedingte Mieter zur Verfügung stehen.

Auf dem Nachbargrundstück **Mühlenstraße 3 / Neue Straße 7** wird ein privater Investor einen Neubau mit 18 - zumeist barrierefreien Wohnungen - errichten.

## Zum Titelbild - Neues Bauen im historischen Kern

Das Luftbild zeigt die fertig gestellte Neubebauung entlang des **Theodor-Hoppe-Weges**, direkt am S-Bahnhof Babelsberg. Im Rahmen einer Baugemeinschaft entstanden hier 17 Stadthäuser (2003-2005), 2009 wurde diese Bebauung durch das Neubauvorhaben der Südhausbau mit 14 barrierefreien Mietwohnungen ergänzt.

# Aktualisierung Rahmenplan und Sanierungsziele

Der **aktualisierte Städtebauliche Rahmenplan** dokumentiert die mittelfristig angestrebte bauliche und städtebauliche Struktur in den Sanierungsgebieten Babelsberg Nord und Süd. Dabei stehen nach wie vor der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der historisch geprägten Stadtstruktur im Vordergrund. Besonders hervorgehoben sind die noch vorhandenen **Neubaupotenziale** für rund 300 Wohnungen (rot gekennzeichnet), die allerdings auf viele einzelne Grundstücke verteilt sind.

Ganz wichtig für die künftige Wohn- und Freiraumqualität im Gebiet ist die Sicherung der **grünen Blockinnenbereiche**, die nicht bebaut werden sollen.

Ergänzt wird dieser Plan durch die aktualisierten Sanierungsziele in Textform. Unverändert bleiben die Gestalterischen Sanierungsziele vom 07. Juli 1999 (**Plan und Texte unter [www.stadtkontor.de/Sanierungsgebiete Babelsberg/Sanierungsgebiete und -ziele](http://www.stadtkontor.de/Sanierungsgebiete_Babelsberg/Sanierungsgebiete_und_-ziele)**).

Diese drei Dokumente sollen in Zukunft die Grundlage für die Beurteilung von Bau- und Sanierungsanträgen bilden, die durch die Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege, und den Sanierungsträger bearbeitet werden.

Den Rahmenplan mit den aktualisierten Sanierungszielen können Sie beim **Sanierungsträger Stadtkontor** einsehen und Ihre Anregungen einbringen (jeweils Mo.-Do. von 10.00 bis 18.00 Uhr in der Schornsteinfegergasse 3).

## Informationsveranstaltung

Am **Mittwoch, den 25. Mai** um **19.00 Uhr** findet eine Informationsveranstaltung beim Sanierungsträger Stadtkontor statt, bei der Sie detaillierte Informationen zum aktualisierten Städtebaulichen Rahmenplan und zu den aktualisierten Sanierungszielen erhalten.



Maßnahmenplan "Städtebauliche Entwicklung" aus dem Städtebaulichen Rahmenplan Babelsberg

# Aktuelles zum Straßenbau

## Neue Straße und Wollestraße

Nachdem 2009 mit der Umgestaltung der Siemens, der Watt- und der Dieselstraße die Sanierung der Straßen im Sanierungsgebiet Babelsberg Süd abgeschlossen wurde, liegt der Schwerpunkt der Straßenbaumaßnahmen in den kommenden Jahren im Sanierungsgebiet Babelsberg Nord.

Wie angekündigt, rollten im März 2010 die Bagger in der **Neue Straße** an und begannen mit der Erneuerung aller unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Aufgrund der beengten Verhältnisse - auch unter der Straßenoberfläche - gestalteten sich die gemeinsam mit der EWP durchgeführten Maßnahmen sehr schwierig. So manch außen stehender Beobachter des Baugeschehens fragte sich, warum durch verschiedene Firmen immer wieder Leitungsgräben aufgegraben und zugeschüttet wurden. Die Verlegung der Hauptleitungen, die zum Teil ganz Babelsberg versorgen, war aber aus technischen Gründen nicht anders möglich.

Um das historische Erscheinungsbild der Straße zu wahren und gleichzeitig einen hohen Benutzungscomfort zu bieten, wurde besonderes Augenmerk auf die handwerklich korrekte Ausführung der Pflasterarbeiten gelegt.



Fertig gestellte Neue Straße im November 2010



Durch dieses Rohr floss das Trinkwasser in der Neue Straße

Dazu gehörte auch, dass das vorhandene Fahrbahnpflaster nach dem Aufnehmen nach strengen Kriterien sortiert wurde. Nur etwa die Hälfte des Bestandspflasters erfüllte die gestellten Anforderungen und konnte Wiederverwendung finden. Das fehlende Pflaster konnte aus dem Bestand der Stadtverwaltung Potsdam zur Verfügung gestellt werden. So entstand eine relativ ebene Fahrbahn, die auch von Radfahrern bequem zu befahren ist.

Auch die **Wollestraße** zeigt sich - zunächst im 1. Bauabschnitt - im erneuerten Gewand. Im August 2010 wurde hier mit den Bauarbeiten begonnen. Leider machte der frühe Wintereinbruch im Dezember 2010 einen Strich durch den Bauzeitenplan, so dass die Fahrbahn nicht wie ursprünglich vorgesehen bis zum Jahresende 2010 fertig gestellt werden konnte.

Mitte März 2011 wurden die Arbeiten im ersten Bauabschnitt mit der Pflasterung der Fahrbahn wieder aufgenommen. Mit dem Ausschlagen der ersten 24 neu gepflanzten Rotdorn-Bäume und dem Aufkeimen der Rasenflächen wird auch bald „das Grün“ wieder in die Straße zurückkehren.



April 2011: Pflasterung der Fahrbahn in der Wollestraße

Im Februar wurde mit den Arbeiten im 2. Bauabschnitt bis zur Jutestraße begonnen. Ende November 2011 sollen die Bauarbeiten auch in diesem Abschnitt der Wollestraße abgeschlossen sein.



März 2011: Die Wollestraße nimmt Konturen an

# Ausblick auf 2012/13

## Umgestaltung der Turn- und Müllerstraße

Im Frühjahr 2012 sollen in der **Turnstraße** und in der **Müllerstraße** die Bagger und Radlader Vorfahrt haben. Im Rahmen einer Bürgerversammlung im Januar 2011 wurden den Anwohnern und Grundstückseigentümern die ersten Planungsüberlegungen präsentiert. Während es bei der Müllerstraße keine gestalterischen Veränderungen geben wird, wurden für die Turnstraße verschiedene Planungsvarianten vorgestellt. Allen gemeinsam war die Wiederverwendung der historischen Pflastermaterialien in der Fahrbahn und in den Gehwegen. Unterschiede gab es hinsichtlich der Breite der Fahrbahn sowie hinsichtlich der Parkplätze. Die verschiedenen Varianten - von verbreiterten Grünstreifen mit 61 Parkplätzen bis hin zu beidseitigen, durchgehenden Grünstreifen und 94 Parkplätzen - wurden lebhaft und kontrovers diskutiert.



März 2011: Turnstraße an der Einmündung Müllerstraße

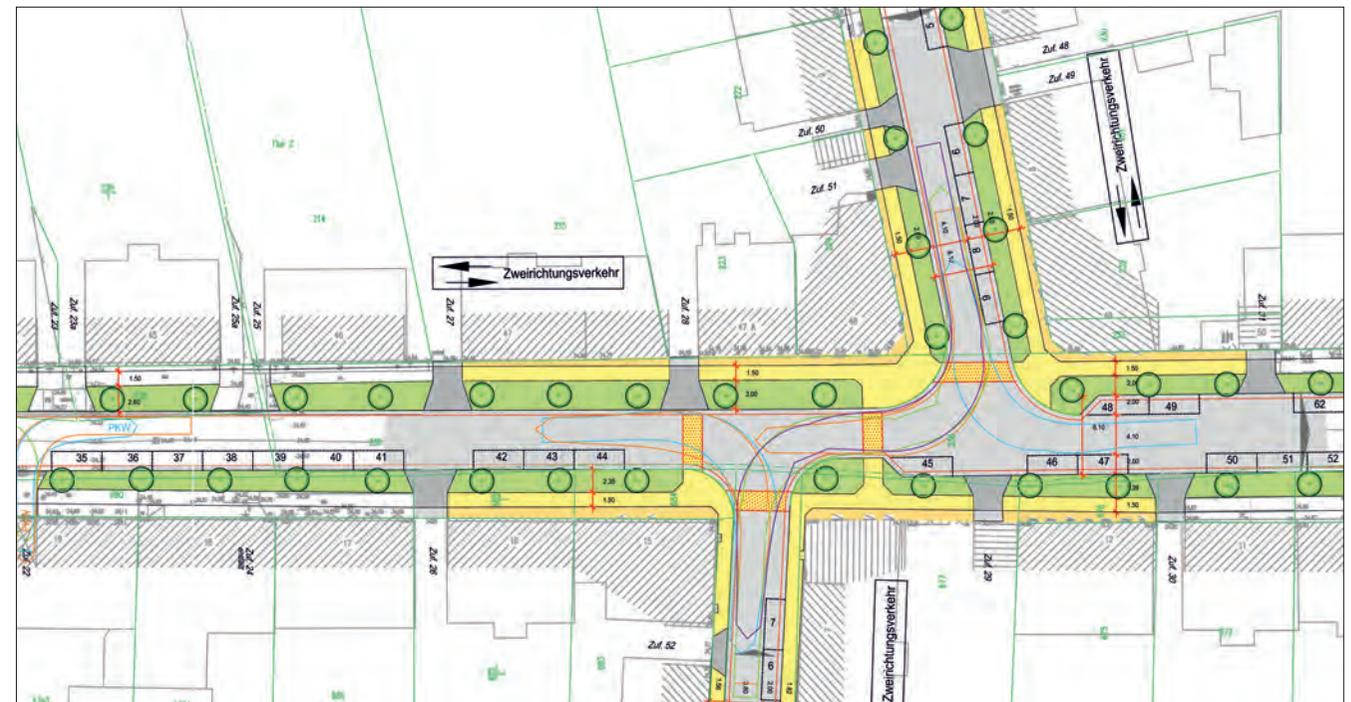
Im Ergebnis erhielt die Variante die größte Zustimmung, die bei Beibehaltung des Zweirichtungsverkehrs, minimaler Änderung der Fahrbahnbreite und beidseitigen, durchgehenden Grünstreifen mit 13 alten und 92 neuen Straßenbäumen die Parkmöglichkeiten gegenüber dem Bestand nur geringfügig reduziert. Durch die bei der Bürgerversammlung zugesagte Optimierung können gegenüber dieser Variante nun 14 zusätzliche Fahrzeuge auf der Fahrbahn abgestellt werden.

Am 22.02.2011 fand die optimierte Planung auch die Zustimmung der Mitglieder des Bauausschusses der Stadtverordnetenversammlung.

Den gesamten Plan finden Sie unter [www.stadtkontor.de/Sanierungsgebiete/Babelsberg/Aktuelle\\_Baumaßnahmen](http://www.stadtkontor.de/Sanierungsgebiete/Babelsberg/Aktuelle_Baumaßnahmen).



März 2011: Müllerstraße (Nord) in Richtung Pasteurstraße



Planausschnitt Turn-/ Müllerstraße (Planung: Merkel Ingenieur Consult, Potsdam)

# Kulturhaus Babelsberg



*Straßenansicht vom Kulturhaus Babelsberg (Foto: Andre Böhm)*

111 Jahre nach der Einweihung des neuen Rathauses Nowawes wurde die Sanierung des heutigen **Kulturhaus Babelsberg** abgeschlossen. Mit Mitteln aus dem Konjunkturpaket II wurden unter anderem zahlreiche Maßnahmen zur barrierefreien Erschließung wie der neue Außenaufzug auf dem Hof und der Einbau von Behinderten-WCs finanziert. Nach der Sanierung können endlich alle Babelsberger die sozialen und kulturellen Angebote des Bürger- und Stadtteilkulturzentrums wahrnehmen.



*Neuer Aufzug auf dem Hof*

Der Hof wurde neu gestaltet und mit Natursteinpflaster gepflastert, so dass er nun einen attraktiven Rahmen für künftige Feste bietet.

Ein großer Teil der Mittel wurde in die Brandschutzertüchtigung investiert. Durch den Einbau einer Brandmeldeanlage und zahlreiche weitere Maßnahmen erfüllt das Gebäude nun die aktuellen Anforderungen des Brandschutzes.

Die Reparatur der Fenster sowie energetische Maßnahmen wie der Einbau von Wärmeschutzgläsern in Verbindung mit weiteren Dämmmaßnahmen reduzieren den Energiebedarf. Somit kann auch das Kulturhaus seinen Teil zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen.

Durch die Sanierung und den Umbau der jahrelang ungenutzten Räume im 1. OG zu einer Lounge gibt es nun attraktive Räume, die für Veranstaltungen und auch für private Feiern genutzt werden können.

Auch die sanitären Einrichtungen, die sich zum Teil in einem nicht sehr ansprechenden Zustand befanden, wurden umfassend saniert und umgebaut.



*Lounge im 1. OG*



*Treppenhaus im 1. OG*

Die auffälligsten Maßnahmen sind die Renovierung der Treppenhäuser und der Flure, die wieder ihre ursprüngliche Farbfassung zurückerhalten haben. So konnte der im Lauf der Jahre verdeckte Charakter wieder hervorgeholt werden. Nun werden alle Besucher in einer hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen.

Die Arbeiten wurden im Dezember 2010 abgeschlossen. Insgesamt standen für die Sanierung 1.200.000€ zur Verfügung.

Trotz der mit viel Lärm und Staub verbundenen Arbeiten konnte der Betrieb während der 10-monatigen Bauzeit weiter laufen. Das aktuelle Programm des Kulturhauses Babelsberg finden Sie unter [www.kulturhausbabelsberg.de](http://www.kulturhausbabelsberg.de).

# Neue Impulse für unser Zentrum

Im Rahmen des im April 2009 eingeführten **Geschäftsstraßenmanagements (GSM)** für das Stadtteilzentrum von Babelsberg wurde im Herbst 2010 - als Grundlage für konkrete Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteilzentrums - eine Passantenbefragung durchgeführt. Über 300 Kunden und Besucher wurden dazu befragt, wie sie das Geschäftszentrum als Handels- und Dienstleistungsstandort wahrnehmen.

Lebensmittel, Kosmetik-, Arznei- und Drogerieartikel werden von den Befragten am häufigsten eingekauft und drei Viertel der Befragten sind mit diesem Angebot zufrieden. Dies belegt die Beobachtung, dass sich die Angebote im Stadtteilzentrum zunehmend am täglichen Bedarf der Bewohner orientieren. Ein Viertel der Befragten wünscht sich jedoch einen breiteren Branchenmix, wobei insbesondere ein größeres Angebot bei Bekleidung und Schuhen vermisst wird.

Positiv beurteilt wurden insbesondere

- die Ausstrahlung der Stadtteilstelle (u.a. Weberfest und Böhmischer Weihnachtsmarkt),
- die hohe Aufenthaltsqualität durch das historische Ambiente und die Qualität der Sanierung von Straßen und Gebäuden (94% gut bis sehr gut),
- das Parkplatzangebot, das sich durch die Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung seit der letzten Befragung deutlich verbessert hat,
- die Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums, wobei die Hälfte



Workshop „Ideen zur Stärkung des Stadtteilzentrums Babelsberg“

der Besucher aus dem direkten Umfeld zu Fuß bzw. per Fahrrad kommt, die Qualität der zumeist inhabergeführten Geschäfte, insbesondere im Hinblick auf Service, Freundlichkeit und Sauberkeit.

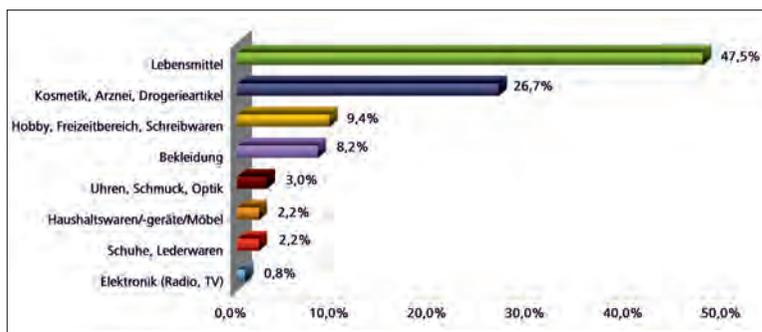
Auf Grundlage der Ergebnisse der Passantenbefragung wurde im Februar 2011 ein **Workshop zum Thema „Ideen zur Stärkung des Stadtteilzentrums Babelsberg“** durchgeführt. 30 Teilnehmer aus den Bereichen Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Sport, Immobilienwirtschaft, Verwaltung und Kirche waren sich darüber einig, dass eine wesentliche Aufgabe die Optimierung des Standortmarketings ist. Gemeinsam wurden zahlreiche Ideen zur Stärkung des Babelsberger Stadtteilzentrums erarbeitet, die mit Unterstützung durch das Geschäftsstraßenmanagement schrittweise umgesetzt werden sollen:

- Ausbau des Netzwerkes „Stadtteilzentrum Babelsberg“ durch weitere Akteure (u.a. SV Babelsberg 03, Filmpark Babelsberg) und die Einbindung weiterer Händler mit Engagement für den Standort;

- Erarbeitung einer Imagebroschüre für den Standort Babelsberg;
- bessere Vernetzung mit dem Tourismusmarketing der Stadt, um mehr Touristen für das Zentrum zu interessieren;
- Fortführung der Aktion „Gütesiegel Babelsberg“ und/oder „Servicequalität Deutschland“;
- Beteiligung am Themenjahr 2012 „300 Jahre Friedrich der Große“;
- Unterstützung von interessierten Einzelhändlern bei der Suche nach Geschäftsflächen (siehe auch Gewerbeflächenbörse unter [www.stadtkontor.de](http://www.stadtkontor.de)) und Information über Förderungsmöglichkeiten;
- Weiterführung der Veranstaltungen zur Profilbildung des Zentrums (Radrennen rund in Babelsberg, Klassik am Weberplatz, Böhmisches Weberfest und Böhmischer Weihnachtsmarkt, vgl. S. 12);
- Neuauflage des Einkaufsführers.

Ziel all dieser Bemühungen ist es, die Angebotsvielfalt durch einen breiteren Branchenmix zu erhöhen und Magnetbetriebe für den Standort Babelsberg zu gewinnen.

Wichtig für diese Entwicklung wäre der Beitritt weiterer in Babelsberg ansässiger Händler und Dienstleister zur Aktionsgemeinschaft Babelsberg ([www.potsdam-babelsberg.de](http://www.potsdam-babelsberg.de)), die sich seit Jahren für den Standort engagiert.



Grafik: Was wurde/wird in erster Linie gekauft?



Gehweg der Einkaufsstraße Karl-Liebknecht-Straße

# Abgeschlossene Bauvorhaben

## Alte Brauerei saniert

Die Sanierung der Alten Brauerei, Alt Nowawes 30/32, konnte im Frühjahr 2010 erfolgreich abgeschlossen werden. Mit Unterstützung des Sanierungsträgers Stadtkontor konnte ein für Babelsberg prägendes Industriegebäude erhalten und zum Wohnen umgenutzt werden. Eine aus 14 Bauherren bestehende Baugemeinschaft hat auf dem Gelände der ehemaligen Schlossbrauerei 14 neue Wohnungen geschaffen, 11 Wohnungen im Altbau und 3 in einem Ergänzungsanbau. Bemerkenswert ist auch der qualitätvolle Umbau des ehemaligen Eiskellers zu einer Wohn- und Büronutzung durch ein Potsdamer Architektenpaar.

Zum Abschluss der Reaktivierung dieser innerstädtischen Brachfläche soll das letzte noch freie Grundstück Alt Nowawes 32 an eine Babelsberger Familie verkauft werden, die dort einen Neubau errichten wird.



Die Alte Brauerei vor ...



... und nach der Sanierung 2010.

## Kindertagesstätte Karl-Liebknecht-Straße 113

In Babelsberg besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Betreuungsplätzen. Ab Juni 2011 gibt es ein weiteres Angebot: Der ehemalige Hort, der bis zum Herbst 2009 in dem Kolonistenhaus untergebracht war, wurde durch Sanierung, Erweiterung und Ausbau der Remise zu einer Kindertagesstätte für 50 Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren umgebaut.

Nach einem Jahr Bauzeit konnten die Baumaßnahmen im April 2011 abgeschlossen werden. Die Kindertagesstätte wird vom Eigentümer, dem Kommunalen Immobilien Service, an die AWO vermietet und von der AWO in Partnerschaft mit der Interkulturellen pädagogischen Gesellschaft Mitra e.V. betrieben. Das Besondere an dieser Kindertagesstätte wird die zwei-sprachige Erziehung in Deutsch und Russisch sein.

Nach dem Umbau verfügt das Kolonistenhaus im Erd- und Obergeschoss über je zwei zusammenhängende Gruppenräume (Haupt- und Nebenraum) für bis zu 3 Jahre alte Kinder. Im Obergeschoss der Remise stehen zwei zusammenhängende Gruppenräume für ältere Kinder zur Verfügung.

In dem neuen Verbindungsbau zwischen Kolonistenhaus und Remise sind ein Behinderten-WC sowie Büro- und Umkleieräume untergebracht. Im Erdgeschoss der Remise befindet sich ein großer Mehrzweckraum, der für die gemeinsame Essensversorgung oder als Spiel- und Bewegungsraum genutzt werden kann. Das gesamte Erdgeschoss ist barrierefrei gestaltet.

Insgesamt wurden rd. 950.000 € aus dem Konjunkturpaket II investiert. Die Außenspielgeräte wurden durch Mittel des Jugendamtes (Förderung freier Träger) finanziert.



Hofansicht der Kindertagesstätte Karl-Liebknecht-Straße 113



Kindertagesstätte Karl-Liebknecht-Straße 113

# Erneuerbare Energien

## Goetheschule

Ende 2009 konnten die Maßnahmen des Kommunalen Immobilien Service (KIS) an der Goetheschule, soweit sie mit Mitteln der Städtebauförderung finanziert wurden, abgeschlossen werden. Nun sind alle Fassaden denkmalgerecht saniert und die Erneuerung und Umgestaltung der Schulhofflächen ist abgeschlossen.

Der Gestaltung der Freiflächen vorangestellt war ein Beteiligungsverfahren mit den Schülern, in dem die Grundzüge der Planung entwickelt und festgelegt wurden. Insgesamt wurden mehr als 4 Mio. € - verteilt über mehrere Jahre - aus dem Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" für die Maßnahme zur Verfügung gestellt.

Allerdings steht die Sanierung der Flure und Klassenräume noch aus, da hierfür keine Städtebaufördermittel in Anspruch genommen werden können.



Blick auf Goethehaus und Schulhof

Das Thema Erneuerbare Energien spielt auch bei der Sanierung von Gebäuden eine immer größere Rolle. So bemühen sich die Bauherren verstärkt um eine Reduzierung des Verbrauchs fossiler Energieträger und die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Dies kann durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden. Neben baulichen Maßnahmen zur Energieeinsparung (z.B. verbesserte Wärmedämmung) kann Energie durch Solar- oder Photovoltaikanlagen erzeugt werden.

Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und bei Neubaumaßnahmen kann die im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) aufzustellende Energiebilanz die Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlich machen. Viele Bauherren möchten daher auf den Dachflächen ihrer Häuser Solar- oder Photovoltaikanlagen installieren. Dies ist im Denkmalbereich und Sanierungsgebiet Babelsberg aber nur eingeschränkt möglich. In den Gestalterischen Sanierungszielen (Kapitel 7 Absatz 16) ist geregelt, dass Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik- oder Solaranlagen) nur „... in nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren Bereichen bei bündiger Anordnung mit der Dacheindeckung und ohne konstruktive Aufständering“ zulässig sind.

Für den Fall, dass Gebäude über keine geeigneten (vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren) Dachflächen verfügen, sieht die Energieeinsparverordnung bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden in sensiblen Gebieten wie in Sanierungsgebieten und in Denkmalbereichen sowie bei Einzeldenkmalen Ausnahmen vor.

Oftmals ist es allerdings der ausdrückliche Wunsch der Bauherren, Solar- oder Photovoltaikanlagen zu installieren. Dann muss in konkreten Einzelfallentscheidungen geprüft werden, ob bzw. welche Möglichkeiten sich für den Bauherren bieten. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Ausrichtungen der Gebäude ist aber nicht jedes Haus für die Installation einer Photovoltaik- oder Solaranlage geeignet.



Solaranlage auf den Dächern der Stadthäuser An der Alten Brauerei

Sofern ein Einbau einer Photovoltaik- oder Solaranlage möglich ist, sind allerdings die Anforderungen der gestalterischen Sanierungsziele und des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. So müssen die Rahmen der einzelnen Module dunkel und die Oberflächen nicht glänzend sein.

Falls der Einbau einer Solar- oder Photovoltaikanlage aus gestalterischen Gründen nicht möglich ist, bestehen zahlreiche andere Möglichkeiten zur Energieeinsparung wie der Einbau einer modernen Heizungsanlage, die energetische Sanierung alter Fenster, der Einbau neuer Fenster, die Dämmung des Daches, der Kellerdecke und der Außenwände. Ebenfalls möglich ist der Einsatz von Wärmepumpen bzw. die Nutzung von Erdwärme. Da bei allen Maßnahmen im Sanierungsgebiet und im Denkmalmalbereich gestalterische und denkmalrechtliche Ziele zu beachten sind, sollten Bauherren unbedingt von der Möglichkeit Gebrauch machen, sich vom Bereich Stadterneuerung, von der Unteren Denkmalbehörde oder vom Sanierungsträger rechtzeitig beraten zu lassen.

# 15 Jahre Entwicklungsmaßnahme Babelsberg

Im Südosten grenzt der im Jahr 1996 förmlich festgesetzte städtebauliche Entwicklungsbereich Babelsberg an das Sanierungsgebiet Babelsberg. Der **Entwicklungsbereich Babelsberg** umfasst südlich der Großbeerenstraße einen 76 ha großen Teilbereich zwischen Horstweg und Wetzlarer Straße. 1998 wurde Stadtkontor als Entwicklungsträger für diese Maßnahme eingesetzt.

In den 90er Jahren herrschte in dem verkehrlich nur mangelhaft erschlossenen Gebiet ein ungeordnetes Nebeneinander ganz unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen/Gewerbe/Brachflächen/Kleingärten). Daher ist es das Ziel der Entwicklungsmaßnahme, den historischen Gewerbebestandort durch eine umfassende Neuordnung der Grundstücke und Schaffung eines leistungsfähigen Straßennetzes zu reaktivieren.



Infostele des Gewerbeleitsystems



Betriebsgelände der Fa. Wieck und Gnad GmbH

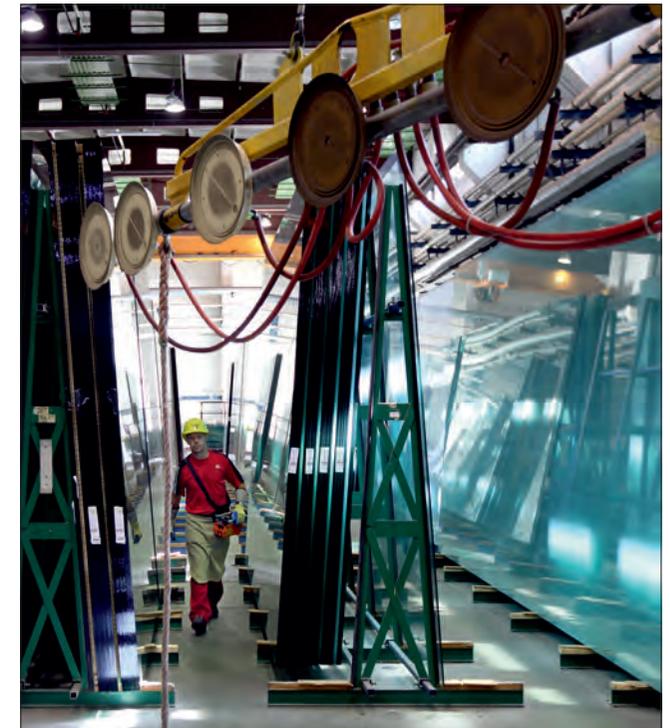
Nach 15 Jahren konnten bereits viele der seinerzeit formulierten Ziele erreicht werden. Schritt für Schritt wurde die Erschließung ausgebaut. Entscheidend für die weitere Entwicklung des Gebietes war der Neubau der an die Nuthestraße angeschlossenen Rudolf-Moos-Straße im Jahr 2001.

Parallel dazu erfolgte die Grundstücksneuordnung durch den Entwicklungsträger Stadtkontor. Seit 2001 wurden 6,1 ha neu geordnet und an 23 Unternehmen zur Neuansiedlung bzw. Erweiterung verkauft. Weitere 18 Neuansiedlungen auf privaten Grundstücken wurden durch den Entwicklungsträger begleitet. Insgesamt konnten bis Ende 2010 rd. 13 ha Gewerbefläche reaktiviert und 5,5 ha neue Gewerbefläche geschaffen werden.

Unverzichtbar für diese Entwicklung war die Anschubfinanzierung in den Jahren 1996 bis 2004 durch Mittel aus der Städtebauförderung. Mit Hilfe von 11,3 Mio. € Fördermitteln konnten die ersten Straßen gebaut und brach liegende Grundstücke erworben werden. Hierdurch wurden die Voraussetzungen für weitere Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Ausgleichsbeträgen geschaffen. Bis 2010 stehen 21,6 Mio. € Ausgaben Einnahmen von 22,1 Mio. € gegenüber.

Aktuelle Vorhaben im gewerblichen Bereich sind der Bau eines **Handwerker- und Gewerbehofes** durch die Technologie- und Gewerbezentren Potsdam GmbH an der Fritz-Zubeil-Straße sowie die mögliche Erweiterung der Medienstadt im Bereich der Ahornstraße.

Mit der Entwicklungsmaßnahme Babelsberg konnte die Inanspruchnahme neuer Gewerbeflächen am Stadtrand vermieden werden. Während dies heute unter dem Schlagwort „Vorrang für die Innenentwicklung“ ein selbstverständliches Ziel der Stadtentwicklung ist, war es 1996 eine sehr weitsichtige Entscheidung der Potsdamer Stadtverordnetenversammlung. Die Entwicklungsmaßnahme soll Ende 2014 vollständig umgesetzt sein.



Produktionshalle von der Fa. Saint-Gobain Deutsche Glas GmbH



2010: Das Gewerbequartier Babelsberg mit der Rudolf-Moos-Straße

Da im Entwicklungsbereich ein Potenzial für den Neubau von rd. 190 Wohneinheiten nachgewiesen ist, steht in den kommenden Jahren die **Arrondierung von Wohnbauflächen** im Vordergrund. Das erste Projekt soll noch im Jahr 2011 realisiert werden: Nach den positiven Erfahrungen mit Baugemeinschaften im Sanierungsgebiet Babelsberg hat der Entwicklungsträger Stadtkontor eine Baugemeinschaft für die Neubebauung des Grundstückes Prager Straße / Gartenstraße mit 12 Doppelhaus-hälften initiiert.

Für den südlich an das Sanierungsgebiet angrenzenden Bereich des Horstwegs, der bereits im vergangenen Jahr beraumt wurde, hat Stadtkontor in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege ein städtebauliches Konzept für rd. 90 Wohnungen erarbeitet. Hier - weniger als einen Kilometer vom Babelsberger Zentrum entfernt - wird in den nächsten Jahren ein neues, attraktives Wohnquartier entstehen.



Neues Wohnquartier in der Prager Straße 9-20 (Auszug Lageplan)

Die am Horstweg gelegenen Grundstücke für eine Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden (z.T. reine Wohnnutzung, z.T. Mischnutzung Wohnen und Gewerbe) sollen vorrangig an **Baugemeinschaften** veräußert werden.

Informationen über die noch verfügbaren Wohn- und Gewerbegrundstücke des Entwicklungsträgers erhalten Sie unter [www.stadtkontor.de/grundstücksverkäufe](http://www.stadtkontor.de/grundstücksverkäufe).

## Events / Termine

### Babelsberger Veranstaltungskalender 2011

Mittwoch, 25. Mai  
**Stadtkontor lädt ein: Stand und Perspektiven der Sanierung in Babelsberg - Aktualisierung Rahmenplan und Sanierungsziele**  
Stadtkontor GmbH, Schornsteinfegergasse 3  
Beginn: 19:00 Uhr

Samstag, 28. Mai  
**Radrennen Rund in Babelsberg**  
Start und Ziel: Karl-Liebnecht-Straße  
Ab 13:00 Uhr  
[www.rund-in-babelsberg.de](http://www.rund-in-babelsberg.de)

Freitag, 17. Juni bis Sonntag, 19. Juni  
**19. Böhmisches Weberfest auf dem Weberplatz**  
Ohne Sponsoren lässt sich so ein anspruchsvolles Fest für Jung und Alt nicht realisieren. Unterstützen Sie deshalb den Förderkreis Böhmisches Dorf Nowawes und Neuendorf e.V. Mit einer Spende und werden auch Sie Partner beim Böhmisches Weberfest.  
[www.boehmischesweberfest.de](http://www.boehmischesweberfest.de)

Sonnabend, 18. Juni 11.00 bis 17.00 Uhr  
Begleitung des 19. Böhmisches Weberfestes durch die Händler der AG Babelsberg - Modenschau, Tombola u.v.m. vor dem Kulturhaus.

Samstag, 25. Juni  
**Klassik am Weberplatz: "Brasilianische Nacht"**  
Beginn: 20.30 Uhr  
[www.cm-potsdam.de](http://www.cm-potsdam.de)

Sonntag, 11. September  
**Tag des offenen Denkmals**  
Rundgang durch den historischen Kern von Babelsberg.  
[www.stadtkontor.de](http://www.stadtkontor.de)

Freitag, 25. November bis Sonntag, 27. November  
**12. Böhmischer Weihnachtsmarkt**  
auf dem Weberplatz und begleitende Veranstaltungen der Händler und Gastronomen im Zentrum.  
[www.potsdam-babelsberg.de](http://www.potsdam-babelsberg.de)

## Aktuelle Infos

### Neues Baugemeinschaftsprojekt

Auch 2011 wird unter der Regie von Stadtkontor ein neues Baugemeinschaftsprojekt vorbereitet. Das Grundstück befindet sich diesmal allerdings nicht im Sanierungsgebiet, sondern im Entwicklungsbereich Babelsberg, in der Gartenstraße 37/39. Hier sollen 12 neue Doppelhaushälften entstehen. Weitere Informationen finden Sie unter [www.stadtkontor.de](http://www.stadtkontor.de).

### Film: Sanierung in Babelsberg 1992 - 2009

2009 wurde von der Dr. Winzer Medienservice ein Film zusammengestellt, der anhand von Bildern aus den Jahren 1991/1992 und aus dem Jahr 2009 die Veränderungen im Sanierungsgebiet sehr anschaulich dokumentiert. Interessant sicher für alle, die die Situation zu Beginn der Sanierung nicht mehr in Erinnerung haben oder - weil sie erst später zugezogen sind - gar nicht wahrnehmen konnten. Die DVD kann für einen Kostenbeitrag von 10,- € beim Sanierungsträger Stadtkontor erworben werden.

### Neues Sanierungsgebiet „Am Findling“

Am 2. März 2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes „Am Findling“ beschlossen. Das Sanierungsgebiet ist rd. 7 ha groß und schließt an der Kopernikusstraße an das Sanierungsgebiet Babelsberg Süd an (vgl. auch Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 31.03.2011).

### Ablösevereinbarungen

Das Thema Ablösevereinbarungen zur vorfristigen Zahlung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist nach wie vor aktuell, da sowohl Stadt als auch die Grundstückseigentümer hiervon profitieren: Die Stadt, indem sie diese Mittel für die Sanierungsmaßnahme einsetzen kann und die Eigentümer durch eine Diskontierung des Betrages. Mehr als die Hälfte aller Eigentümer hat die Möglichkeit der vorfristigen Zahlung schon wahrgenommen. Detaillierte Informationen finden Sie in den Bürgerinfos Nr. 14 und 15 sowie unter [www.stadtkontor.de](http://www.stadtkontor.de).

## Auskunft und Beratung

### Anlaufstellen für die Sanierung

Landeshauptstadt Potsdam, 14461 Potsdam  
Geschäftsbereich für Stadtentwicklung und Bauen

#### ■ Bereich Stadterneuerung

Frau Zündel  
Hegelallee 6-8, Haus 1  
Tel.: 289 32 44 / 34

#### ■ Bereich Bauaufsicht

Bauservice der Stadtverwaltung Potsdam  
Hegelallee 6-10, Haus 1  
Tel.: 289 26 29

#### ■ Bereich Untere Denkmalschutzbehörde

Frau Täubert  
Hegelallee 6-10, Haus 1  
Tel.: 289 30 65

Sprechzeiten für alle Ämter:  
Dienstag 9.00 bis 18.00 Uhr und nach Vereinbarung,  
Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr

#### ■ Sanierungsträger Stadtkontor GmbH

Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam  
Tel.: 743 57-0  
[www.stadtkontor.de](http://www.stadtkontor.de)  
[stadtkontor@stadtkontor.de](mailto:stadtkontor@stadtkontor.de)

## Impressum

Herausgeber: © Stadtkontor, Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH, Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Potsdam Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam, Tel. 0331-74357-0 Potsdam, Mai 2011

Fotos: Stadtkontor GmbH, Andre Böhm (Kulturhaus Babelsberg)

Gestaltung, Text: Stadtkontor GmbH, soweit nicht anders gekennzeichnet

Druck: Gieselmann, Nuthetal OT Bergholz-Rehrücke

Die Herstellung dieser Bürgerinformation wurde durch Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vom Bund, dem Land Brandenburg und der Stadt Potsdam ermöglicht.