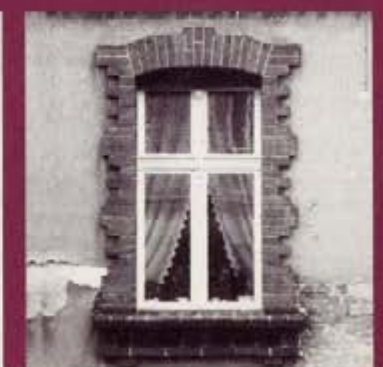
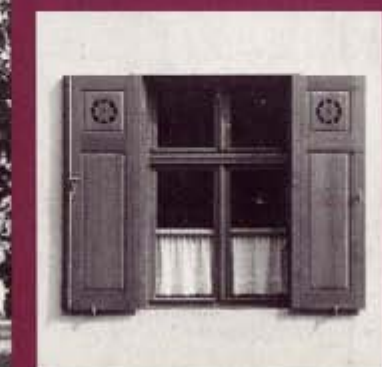


Städtebauliche Erneuerung in Babelsberg gestern und heute



Altbauten instandsetzen und bewohnen



2.
Bürger-
information

Umgestaltung des Weberplatzes

Im Rahmen der Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Babelsberg-Nord soll noch im Jahr 1994 mit der Instandsetzung und Neugestaltung des Weberplatzes begonnen werden. Ziel der Planung ist es, den Platz unter Bewahrung seiner historisch geprägten Gestalt im Hinblick auf seine vielfältigen Funktionen für die Bevölkerung von Babelsberg vorsichtig aufzuwerten und besser nutzbar zu machen.

Der Kirchplatz als historisches Zentrum von Nowawes

Der Weberplatz ist mit der Friedrichskirche, den eingeschossigen Weberhäusern, einem letzten Maulbeerbaum, den beiden Schulgebäuden und einzelnen Mietshäusern der wilhelminischen Zeit ein wichtiges Zeugnis der Geschichte der Weberkolonie Nowawes. Er spiegelt bis heute nahezu ungestört die Entwicklung des Babelsberger Stadtbildes im 18. und 19. Jahrhundert wider.

Die Gestaltung der Platzflächen geht in ihrer heutigen Form vor allem auf das späte 19. Jahrhundert zurück. Durch die Art der Pflasterung und die hainartige Baumpflanzung nimmt sie jedoch auch ältere Gestaltungselemente auf und trägt dadurch wesentlich zum historischen Charakter des Platzes bei. Das Gesamtbild wird durch einzelne neuere Veränderungen, insbesondere durch die Asphaltierung der Diagonalverbindung von der Lutherstraße zur Bendastraße beeinträchtigt.

Vielfältige Funktionen

Durch seine relative Abgeschlossenheit, seine Ruhe und Weiträumigkeit ergänzt der Weberplatz die belebten Geschäftsstraßen des Babelsberger Stadtteilzentrums. Er dient als Marktplatz, Spielplatz, Parkplatz, und öffentliche Grünfläche für die umgebende Bebauung.

Der Wochenmarkt auf dem Weberplatz ist ein wichtiger Faktor für die Versorgung der Bevölkerung und für die Belebung des Babelsberger Zentrums. Die bisherige Art der Durchführung ist jedoch mit erheblichen Problemen verbunden, vor allem wegen der Gefährdung des Baumbestandes durch die Fahrzeuge von Standinhabern und Marktbesuchern.

Kinderspiel und Aufenthalt

Trotz des fehlenden Angebotes an Spielgeräten wird der Weberplatz intensiv durch spielende Kinder genutzt, besonders für Ball- und Bewegungsspiele. Für kleinere Kinder fehlen dagegen altersgerechte Spielmöglichkeiten. Einschränkungen ergeben sich auch durch parkende Autos sowie durch den fließenden Verkehr in der relativ zügig befahrenen Diagonalstraße.

Als öffentliche Grünfläche ist der Weberplatz trotz des beschränkten Freiflächenangebotes in der Umgebung nicht besonders attraktiv. Der westliche Teil des Platzes weist keinerlei Sitzmöglichkeiten oder sonstige Aufenthaltsangebote auf. Auch der östliche Teil mit seinen wenigen Bänken und seiner bescheidenen gärtnerischen Ausstattung wirkt zur Zeit wenig einladend.

Belastung durch parkende Autos

Der sogenannte „Schleichverkehr“ sowie der Parksuchverkehr im Bereich des Weberplatzes nehmen stetig zu. Ein erhebliches Problem stellt auch die wachsende Beanspruchung durch parkende Kraftfahrzeuge dar. Durch Verfestigung des Bodens und Schadstoffeinträge im Wurzelbereich ist der Baumbestand stark gefährdet.

Dabei kann der Stellplatzbedarf der Anwohner ohne weiteres auf den Fahrbahnen abgedeckt werden. Die Probleme entstehen vielmehr durch die Funktion als Parkplatzreserve für das Stadtteilzentrum sowie durch einzelne Nutzungen mit besonders hohem Stellplatzbedarf.

Instandhaltungsmängel

Abgesehen von den genannten funktionalen Problemen bedarf der Weberplatz einer gründlichen Instandsetzung.

Die Oberflächen der Randstraßen, Gehwege, Rasen- und Platzflächen sind teilweise schadhafte, die Entwässerung - soweit vorhanden - ist nur begrenzt funktionsfähig, die Beleuchtung muß erneuert werden, die Grünfläche im Ostteil des Platzes wirkt ungepflegt.

Vorgezogene Maßnahmen und langfristige Planung

Um die alten Eichen im Westteil des Platzes vor weiteren Schäden zu beschützen, wurde die Platzfläche kurzfristig durch Verkehrsschilder und Holzpfeiler gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen abgesichert; zusätzlich wird der Boden aufgelockert, um den Wurzeln wieder „Luft zum Atmen“ zu geben. Wir bitten um Verständnis für diese Maßnahmen, um dem Platz in seiner alten Schönheit zu erhalten.

Parallel dazu wurde bereits mit der Planung für die Reparatur und Neugestaltung der Gehwege, Fahrbahnen und Grünflächen des Platzes begonnen. Diese Planung wird von den besonderen Zielen geleitet:

- den historischen Charakter des Platzraumes zu erhalten,
- noch vorhandene traditionelle Materialien und Gestaltungselemente instandzusetzen und zu ergänzen,
- den Baumbestand zu schützen, seine Lebensbedingungen zu verbessern und entstandene Lücken durch Nachpflanzungen aufzufüllen,
- den Anforderungen des Marktbetriebes Rechnung zu tragen, die dadurch entstehenden Belastungen jedoch zu verringern,
- die Nutzbarkeit des Platzes für Kinderspiel und ruhigen Aufenthalt zu verbessern,
- Belastungen durch den fließenden Verkehr und durch parkende Fahrzeuge zu verringern, ohne die Erreichbarkeit der Grundstücke und den Stellplatzbedarf der Anwohner einzuschränken.

In diesem Zusammenhang wird vor allem darüber nachgedacht, die Gestaltung der Grünfläche im östlichen Teil des Platzes zu verbessern und durch Sperrung der Diagonalstraße für den Durchgangsverkehr beide Platzteile stärker als bisher miteinander zu verbinden. Die Ergebnisse dieser Planungsüberlegungen werden den Bürgern in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. ■

■ **22. Juni 1994, 19.00 Uhr:**
Informationsveranstaltung
Planungsergebnisse Umgestaltung des Weberplatzes
Schornsteinfegergasse 3 (Sanierungsträger Stadtkontor)

Städtebauliche Erneuerung in Babelsberg - gestern und heute

Babelsberg wird, aus der Geschichte heraus betrachtet, einen erneuten Auftrieb erhalten: Die Stadterneuerung in Babelsberg will sich in Zukunft verstärkt auf die Durchführung der dringend notwendigen Sanierung der Altbauten konzentrieren.

Wann wurde Babelsberg-Nowawes erbaut und wie ist es historisch gewachsen?

Die Anlage der ehemaligen Weberkolonie Nowawes wurde 1750 auf Befehl König Friedrichs II. von Preußen von Oberst Wolf Friedrich von Retzow geplant. Der König nannte sie "Kolonie bei Potsdam". Friedrich der Große rief zum Bau dieser Kolonie auf, um böhmischen Webern, die in ihrem Land wegen ihres evangelischen Glaubens verfolgt wurden, hier bei

Potsdam eine neue Heimat und eine Beschäftigung als Weber zu geben. Oberst von Retzow führte 1751-1754/55 den ersten Bauabschnitt mit 155 Kolonistenhäusern im Osten der Weberkolonie im Bereich der dreieckigen Anlage des Weberplatzes auf einer ehemaligen Sandscholle aus. Es entstanden folgende erste Straßen und Plätze:

ehemals:	heute:
• Alte Linden-Strasse (1751)	• Rudolf-Breitscheid-Str.
• Priester-Strasse (1752)	• Karl-Liebknecht-Straße
• Wald-Strasse (1752)	• Karl-Gruhl-Straße
• Mittel-Strasse (1753)	• Wichgrafstraße
• Kirch-Platz (1752/53)	• Weberplatz

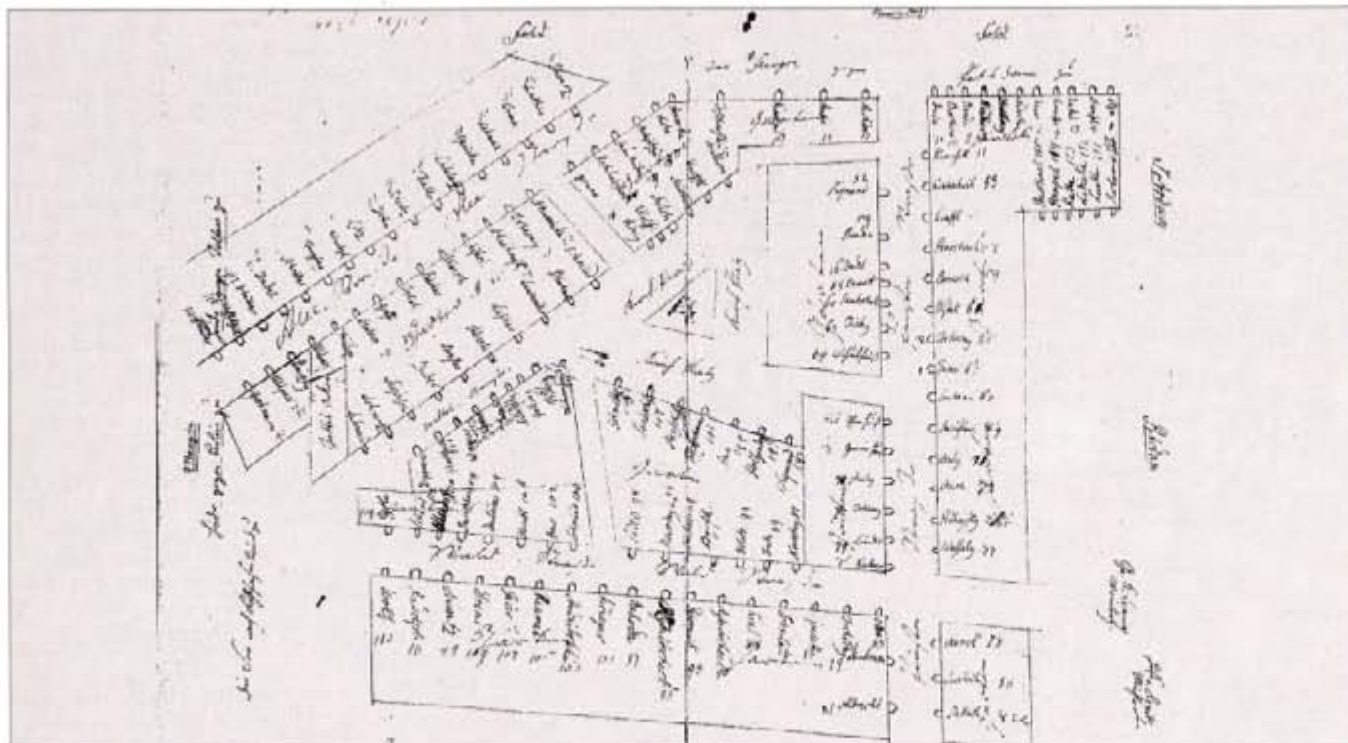
Dann zog Oberst von Retzow in den Siebenjährigen Krieg (1756-1763), aus dem er nicht zurückkehrte.

So wurde der zweite Bauabschnitt von Nowawes im Westen der Weberkolonie durch den Oberhofbaurat Heinrich Ludwig Manger und Oberst Heinrich Wilhelm von Anhalt 1764 bis etwa 1767 geplant und ausgeführt. Es wurden weitere 55 Kolonistenhäuser gebaut, so daß die Kolonie Nowawes nach Ende der Bautätigkeit 210 Häuser für 420 Familien umfaßte. Dabei entstanden folgende weitere Straßen:

ehemals:	heute:
• Neue Linden-Strasse (1764)	• Alt-Nowawes
• 11-Häuser-Strasse (1765)	• Mühlenstraße
• 6-Häuser-Strasse (1754;67)	• Garnstraße

Diese alte Anlage blieb im wesentlichen in ihrer ursprünglichen Form noch lange unverändert erhalten. Fast hundert Jahre später, also erst um 1860, stieg die Zahl der Weberhäuser von 210 auf 280.

Auf Wunsch Friedrichs des Großen sollten die Nowaweser Weber auch Seidenraupenzucht pflegen: Die erste Maulbeerplantage am südwestlichen Rand von Alt-Nowawes wurde am alten Königsweg - der heutigen Rudolf-Breitscheid-Straße - angelegt, der auch die Zufahrtstraße für das Dorf Neuendorf war. Nachdem in den Jahren 1780-1781 auf Befehl des Königs 1300 Maulbeerbäume auf dem Weberplatz und in den Alleen angepflanzt wurden, widmete man 1783 zwei Sandschollen der Neuendorfer Gemarkung am Nord- und Ostrand der Kolonie für zwei neue Maulbeerplantagen um.



links: Einwohnertabelle von Nowawes, 1759

Friedrich II. (1712-1786), seit 1740 König von Preußen, Gemälde von A. Pesne, 1745

Städtebauliche Erneuerung in Babelsberg - gestern und heute

Von der Weberkolonie zur Stadt Babelsberg

Die weitere städtebauliche Entwicklung erfuhr Nowawes ab Mitte des 19. Jahrhunderts als innere Verdichtung der vorhandenen Anlage und als ein stetiges Wachstum an den Außenrändern bis zur ausufernden Industriestadt. Die innere Verdichtung ab Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgte durch Teilung von Grundstücken an den historischen Straßen sowie an neuangelegten Straßen, die schon als Laufgassen und Gartenwege vorhanden waren und die nun bis um 1900 neu bebaut wurden.

Dazu gehörten folgende Straßen des 19. Jahrhunderts:

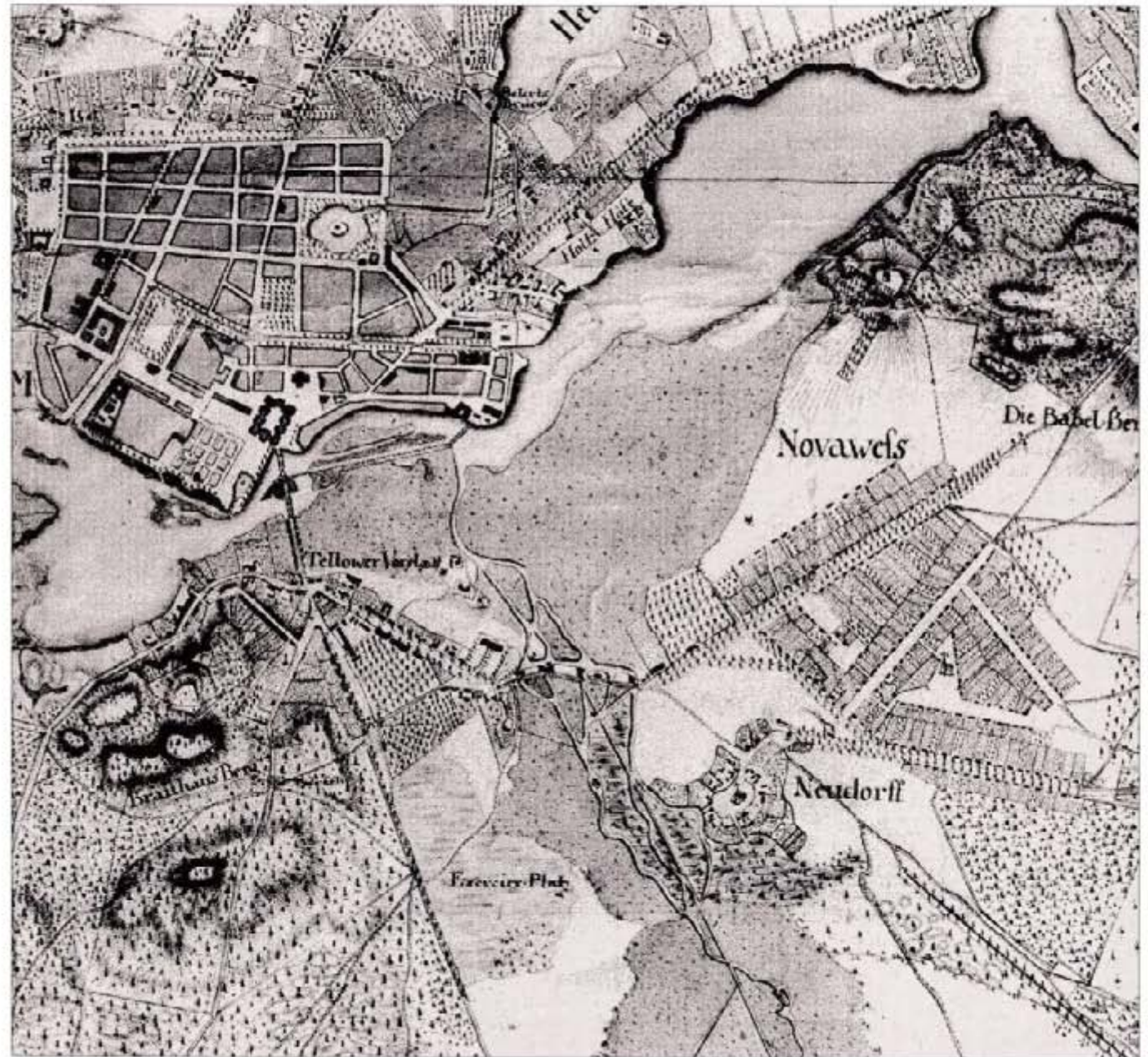
ehemals:

- Kirch-Straße (um 1860)
- Grenz-Strasse (um 1875)
- Laufgasse (nach 1860)
- Erschließungsweg (um 1874)
- Fußweg (um 1850)
- Laufgasse, Bäcker-Straße
- Fußweg, Ludwig-Gasse (1875)
- Fußweg, August-Str.(um 1862)
- Wall-Weg (um 1862)
- Feldweg 1882, Luisen-Straße

heute:

- Bendastraße
- Grenzstraße
- Kreuzstraße
- Müllerstraße
- Neue Straße
- Schornsteinfegergasse
- Spindelstraße
- Tuchmacherstraße
- Turnstraße
- Wollstraße

Aber auch die schon vorhandenen lockeren Häuserzeilen entlang der historischen Alleen erfuhr durch Anbau von weiteren Hausachsen an den Weberhäusern eine Verdichtung der Bebauung. Durch die Industrialisierung ab 1862 wuchs Nowawes zwischen den Weberhäusern und ihren Gärten allmählich empor und erweiterte sich südlich des Bahngeländes bis Neuendorf beträchtlich. Es entstanden im Süden weitere Wohnblöcke mit Mietshäusern für Arbeiter. Damit begann gleichzeitig die Entwicklung der Textilindustrie in Nowawes. Zwischen 1863 und 1898 siedelten sich hier neun Industriebetriebe an. Außerdem wurden verschiedene öffentliche Gebäude erbaut: 1879 wurde das Diakonissenhaus des Oberlinhauses an der Lindenstraße (Rudolf-Breitscheid-Straße), im In-



Städtebauliche Erneuerung in Babelsberg - gestern und heute



Plan von der Residenzstadt von Potsdam und Umgebung, 1912, (Planausschnitt)

Seite 4

Plan von der Gegend um Potsdam, C. G. v. Tschiersky, 1796
(Planausschnitt Potsdam und die Kolonie Nowawes)

neren des Blockes, errichtet; 1890 entstand das Städtische Krankenhaus und 1898 das Rathaus von Nowawes, das heute als Kulturhaus genutzt wird.

Nach 1907 erfolgte eine beträchtliche Erweiterung von Nowawes: Es wuchs aus verschiedenen Siedlungsteilen, aus Nowawes, Neuendorf und später aus Klein-Glienicke zusammen und wurde 1924 zur Stadt erhoben. Die Villenkolonie Neu-Babelsberg, die 1873 gegründet worden war und bis in die 30iger Jahre des 20. Jahrhunderts von zum Teil welt-

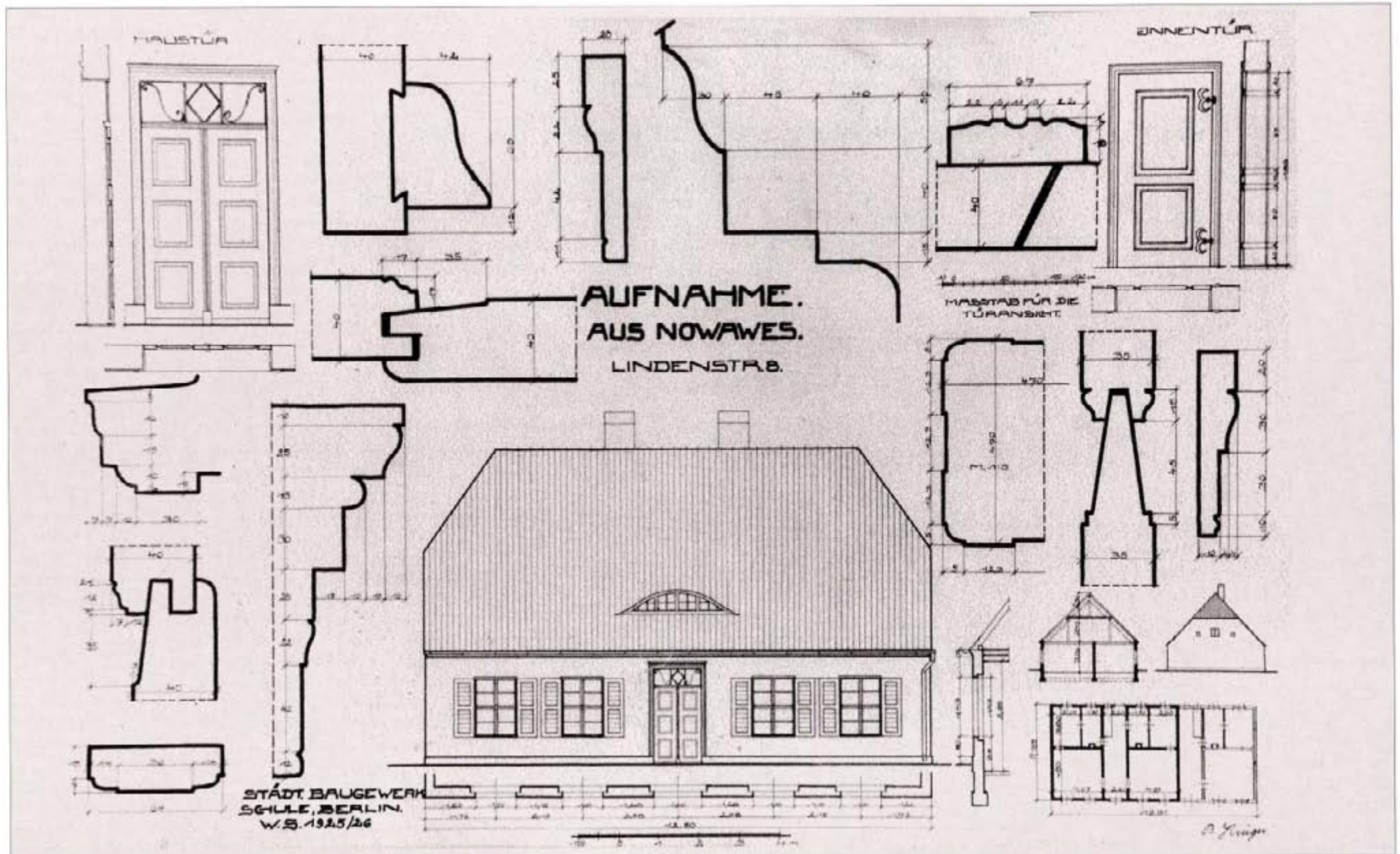
berühmten Architekten ausgebaut wurde, wurde erst 1938 in die Stadt Nowawes eingegliedert und Nowawes in Babelsberg umbenannt. Kurz darauf, 1939 wurde die Stadt Babelsberg nach Potsdam eingemeindet.

Die weitere äußere Verdichtung und Stadterweiterung konzentrierte sich seit den 30iger Jahren des 20. Jahrhunderts auf den südöstlichen Bereich zwischen dem Bahngelände und der heutigen Großbeerenstraße.

Nach 1945 wurde Babelsberg von den starken städtebaulichen Veränderungen in Potsdam zunächst einmal nicht betroffen. Erst nach 1970 wurden die Wiesen zwischen Havel und Nuthe, südlich vom Park Babelsberg, mit dem "Zentrum-Ost", das als Bindeglied zwischen Potsdam und Babelsberg gedacht war, bebaut. In den 80iger Jahren sind im Rekonstruktionsgebiet, zu dem Nowawes erklärt worden war, eine große Zahl von Weberhäusern in der Karl-Liebkecht-Straße und in Alt-Nowawes abgebrochen und durch viergeschossige Plattenbauten ersetzt worden. Eine Planung für einen flächenmäßigen Abbruch vieler Weberhäuser und eine Neubebauung von Nowawes mit Plattenbauten lag seit 1973 vor. Diese Planung für Abriß und Neubebauung ist jedoch nicht verwirklicht worden.

Seit 1977 waren in der ehemaligen Kolonie Nowawes nur der Straßenzug Alt-Nowawes, die Karl-Gruhl-Straße und der Weberplatz sowie vier alte Weberhäuser und die Friedrichskirche denkmalgeschützt. Deshalb konnte in der Phase der Rekonstruktion nach 1970 mit der "gezielten Aussonderung nicht erhaltenswürdiger Bausubstanz" und der Neubebauung begonnen werden. Dies änderte sich erst im Jahre 1991, als die gesamte alte Ortsanlage als Denkmalschutzgebiet am 26.6.1991 festgesetzt und weitere 209 Einzeldenkmale (Weberhäuser und mehrgeschossige Wohnbauten) eingetragen wurden. So hat manches Weberhaus der ehemaligen Kolonie Nowawes in Babelsberg 240 Jahre Geschichte überlebt. Die mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsbauten aus der Verdichtungszeit nach 1860 bis um 1900 sind noch vorhanden. Aber sowohl die noch verbliebenen Weberhäuser als auch die mehrgeschossigen Bauten um 1900 bedürfen heute größtenteils der Instandsetzung und Modernisierung.

Altbauten instandsetzen und bewohnen



Altbauten instandsetzen und bewohnen: Weberhäuser

Neue Ergebnisse: Bauhistorische Untersuchung der Weberhäuser

Die bauhistorische Untersuchung sollte klären, welche Gebäude auf ehemalige Kolonistenhäuser des 18. Jahrhunderts zurückgehen, welche von ihnen spätere Weberhäuser aus dem 19. Jahrhundert sind und welche von diesen Bauten insgesamt zum denkmalwerten Bestand gehören.

Die bauhistorische Untersuchung hat ergeben, daß heute noch die Hälfte aller ehemaligen 210 Häuser von Nowawes, das heißt, noch 104 ganz oder teilweise erhaltene ursprüngliche Kolonistenhäuser von Friedrich dem Großen aus dem 18. Jahrhundert in Babelsberg vorhanden sind.

Natürlich sind diese Kolonistenhäuser im Laufe der Jahrhunderte umgebaut, durch Anbauten erweitert oder hofseitig aufgestockt worden. Sie stehen jedoch immer noch auf den historischen Standorten, zeigen den Typengrundriß der Kolonistenhäuser und tragen mehr oder weniger deutlich das äußere Gepräge der ehemaligen Kolonistenhäuser. Sie sind deshalb die wichtigsten Zeugnisse der Entstehungsgeschichte von Nowawes und bezeugen noch heute die ursprüngliche Gestalt der Bauten und der Anlage der Kolonie Nowawes.

Einen ergänzenden Bestand bilden die annähernd 100 späteren Weberhäuser, die auf Trenngrundstücken der ursprünglichen Kolonistenparzellen zwischen 1830 und 1880 errichtet worden sind und die als Dokumente der späteren städtebaulichen Entwicklung der Kolonie im 19. Jahrhundert ebenfalls denkmalwert sind.

Natürlich ist das äußere Erscheinungsbild der Siedlung, wie es sich uns heute nach 240 Jahren präsentiert, nicht mehr identisch mit der ehemaligen Kolonie; dennoch kann man sagen, daß die zur Hälfte noch erhaltenen Kolonistenhäuser aus dem 18. Jahrhundert von Friedrich dem Großen mit den späteren Weberhäusern des 19. Jahrhunderts ein lebendiges, erweitertes Gesamtensemble der Kolonie und ihrer Weiterentwicklung bilden.

Das Weberhaus und seine Modernisierung

Die ursprünglich eingeschossigen Weberhäuser der ehemaligen Kolonie Nowawes aus dem 18. Jahrhundert waren anspruchslose Kolonistenhäuser, wie sie damals in der Mark Brandenburg gebaut wurden.

Ein Haus war jeweils für zwei Familien gedacht. Die Wohnung einer Familie bestand aus einer zweifenstrigen Stube, die gelegentlich noch an der Giebelseite ein Fenster erhielt, in der die Weber ihre Webstühle hatten. Dahinter befand sich je eine Kammer, die auch über einem kleinen Kriechkeller höhergelegt wurde, und eine Küche. Manchmal gab es sogar nur eine einzige Kochstelle im Flur. Wenn die Küche hinter der Stube zur Hofseite lag, bezeichnete man sie als "Weiße Küche" oder, wenn sie sich im dunklen Flur befand, als "Schwarze Küche". Der gemeinsame Querflur für beide Wohnungen teilte das Haus der Breite nach in zwei Hälften. Daß die Kolonistenhäuser von Anfang an als ganze Häuser für zwei Familien gebaut waren, erfährt man z.B. aus den allerfrühesten Einwohnertabellen des 18. Jahrhunderts, in denen "Wirth und Miether" aufgeführt werden.

Das Sparrendach war in der Regel ein doppelt stehender Dachstuhl, der je nach Bedarf ausgebaut und als zusätzliche Wohnfläche benutzt wurde. Das Giebelndreieck des Satteldaches war oft noch in Fachwerk erhalten geblieben. Gelegentlich besaß das Dach - mit Biberschwanzziegeln gedeckt - einen Halb- oder Krüppelwalm.

Was ist bei der Modernisierung von Weberhäusern zu beachten?

■ Bei der Sanierung der historisch wertvollen Weberhäuser in Babelsberg sollte auf jeden Fall die Zerstörung dieser Bauten zugunsten von Imitationen "im Stile von historischen Häusern" vermieden werden, denn damit werden Baudenkmale, die von herausragender historischer und städtebaulicher Bedeutung sind, unwiederbringlich vernichtet.

■ Es ist auch nicht nötig, die Weberhäuser bei der Modernisierung durch neue Grundrisse noch einmal zu entwerfen oder sie durch moderne Stilelemente der Fassade zu Landhäusern umzugestalten. Es geht vielmehr darum, die Bauten in ihrer Substanz - gemäß der historischen Konstruktion - behutsam zu erneuern und haus- und sanitärtechnisch entsprechend den neuzeitlichen Wohnbedürfnissen auszustatten.

■ Das typische äußere Erscheinungsbild eines Weberhauses sollte auf jeden Fall bewahrt bleiben: Die mit Satteldach und gelegentlich mit später angebrachten, sehr bescheidenen Gauben versehenen Weberhäuser standen ohne Anbauten straßenseitig und hofseitig frei. Sie waren aus einfachen Materialien, manche in Fachwerk mit Ziegelausfachung ausgeführt. Die Außenmauern waren hell verputzt und mit Sprossenfenstern versehen. Lediglich die ursprünglichen Hauseingangstüren waren mit einer größeren schreinermäßigen Sorgfalt als gestemmte oder aufgedoppelte Türen mit verglasten Oberlichtern gearbeitet, wie man sie heute noch an manchen Weberhaus-Eingangstüren in Babelsberg findet.

■ Ergänzende Baumaßnahmen sollten sich in das historische städtebauliche Gefüge der Parzellen einfügen und die Parzellen sollten nur wenig verändert werden, denn diese städtebaulichen Eingriffe würden die Gesamtanlage des Denkmalschutzgebietes der ehemaligen Kolonie Nowawes verändern und die Grünflächen der Gärten immer weiter verringern.



Alt-Nowawes 54,
Babelsberg, Fenster,
Bauaufnahme 1992

Seite 6
Lindenstraße 8 (heute: Rudolf-Breitscheid-Straße 77).
Bauaufnahme der Städtischen Bauwerkschule, Berlin, 1925/26

Altbauten instandsetzen und bewohnen: Weberhäuser

Beispiele von Weberhäusern:

Zu den ursprünglichen, noch vollständig erhaltenen ganzen Kolonistenhäusern von Friedrich dem Großen gehören:

1. Das Wohnhaus in der Karl-Liebnecht-Straße 27:

Das eingeschossige, freistehende Kolonistenhaus mit beidseitigem Krüppelwalmdach ist eines der besterhaltenen Häuser der ehemaligen Kolonie Nowawes. Das Haus war bis vor kurzem noch vom Küster und Organisten der Ev. Kirchengemeinde Babelsberg bewohnt und ist heute, bis zur anstehenden Sanierung wiedervermietet. Dieses Haus wurde im ersten Bauabschnitt 1752 als Schulhaus von Nowawes errichtet, die Giebelstube diente als "Seidenbaustube".

2. Das Haus in der Karl-Liebnecht-Straße 100/101:

Das originale Kolonistenhaus, ebenso 1752 errichtet, weist noch beidseitig ein Krüppelwalmdach auf, es hat jedoch im Süden einen späteren Ladenanbau, vermutlich aus dem 19. Jahrhundert. Die Fenster des leider heute unbewohnten und deshalb gefährdeten Hauses sind ständig durch geschlossene Klappläden verdeckt. Das Haus steht je zur Hälfte auf zwei benachbarten Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer. Für die Haushälfte Nr.101 gibt es bereits Instandsetzungsabsichten.

3. Das Haus in der Garnstraße 30:

Es ist als eines der letzten Kolonistenhäuser, um 1764 im zweiten Bauabschnitt der ehemaligen Kolonie Nowawes errichtet worden und hat als erste Reformierte Schule gedient. Das Kolonistenhaus ist bewohnt und weist nur leichte Schäden auf.

Bei den späteren Weberhäusern aus dem 19. Jahrhundert, die jedoch den Kolonistenhäusern von Friedrich dem Großen sehr ähneln, handelt es sich sowohl um Anbauten von halben oder ganzen Häusern an den Kolonistenhäusern als auch um freistehende halbe oder ganze Häuser. Sie sind allerdings in der Tradition der Kolonistenhäuser entstanden. Dazu gehören zum Beispiel:

4. Das Haus in der Mühlenstraße 13/14/15:

An das ursprüngliche Kolonistenhaus von 1765 wurde schon

vor 1862 ein halbes Weberhaus mit eigenem Querflur und heute noch bestehendem straßenseitigem Hauseingang angebaut. Leider zeigt dieser Erweiterungsbau aus dem 19. Jahrhundert Spuren mangelnder Unterhaltung, da er nicht bewohnt ist. Das Gebäude Mühlenstraße 13 wird unter Einsatz öffentlicher Fördermittel wiederhergestellt und durch einen zusätzlichen Anbau ergänzt.

5. Das Haus in der Rudolf-Breitscheid-Straße 83/84:

Dieses Doppelhaus von 1870 besteht aus zwei halben Weberhäusern unter einem gemeinsamen Satteldach, aber mit je einem eigenen Querflur. Dieses Haus ist ein typisches Nowaweser Weberhaus aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Beide Haushälften sind bewohnt.

Wie man aus diesen wenigen Beispielen bereits erkennt, bedürfen viele Weberhäuser einer Modernisierung unter Beachtung ihrer ursprünglichen Bausubstanz und der heutigen Nutzungsanforderungen



Mehrgeschossige Bauten

Vorläufige Erkenntnisse: Mehrgeschossige Bauten um 1900 in Nowawes/Babelsberg

Ein Kurzgutachten über ausgewählte mehrgeschossige Bauten um 1900 hat ergeben, daß diese Häuser, von denen ca. 50 bereits unter Denkmalschutz stehen, durch ihre architektonische Qualität und städtebauliche Bedeutung neben den Weberhäusern unverzichtbar für eine behutsame, am Bestand orientierte Stadterneuerung sind. Eine vollständige Untersuchung der mehrgeschossigen Bauten hat bisher noch nicht stattgefunden.

Der Wohnungsbau in der ehemaligen Kolonie Nowawes erfuhr bereits vor 1900 eine entscheidende Veränderung, die sich ebenso auf das Stadtbild von Nowawes um 1900 auswirkte: Hatten um 1870 noch eingeschossige, höchstens zweigeschossige Bauten das Ortsbild von Nowawes bestimmt, so wurde das Ortsbild um 1900 verstärkt von einzelnen drei- und viergeschossigen Bauten durchsetzt. Um 1916 zeichnete sich bereits eine stärkere, gleichmäßig gestreute Durchmischung mit drei- und viergeschossigen Bauten zwischen den Weberhäusern im Gemeindegebiet der ehemaligen Kolonie Nowawes ab. Südlich der S-Bahn hingegen überwogen schon 1916 die drei- und viergeschossigen Bauten. Diese drei- und viergeschossigen Wohnbauten wiesen zumeist im Erdgeschoß Ladenlokale auf. Die Wohnbauten selbst waren Mietwohnhäuser, wie sie zu der Zeit in Potsdam oder Berlin gebaut wurden. Diese städtebauliche Entwicklung wurde von der zunehmenden Verstärkung der Gemeinde bestimmt und durch neue Baupolizeiordnungen des ausgehenden 19. Jahrhunderts ermöglicht. Es entstanden auf den Trenngrundstücken der 210 historischen Parzellen von Nowawes in der Zeit etwa von 1860 bis 1930 eine Fülle von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, so daß heute im historischen Kern von Babelsberg eingeschossige Weberhäuser des 18. und 19. Jahrhunderts und mehrgeschossige Mietshäuser um 1900 nebeneinander stehen. Zu den herausragenden mehrgeschossigen Wohnbauten zählen vor allem zwei- bis dreigeschossige spätklassizistische Mietshäuser, um 1870 entstanden, und ausgewählte Wohnbauten mit Jugendstilfassaden um 1900 sowie einige moderne Wohn- und Geschäftsbauten der 20iger Jahre.



Altbauten instandsetzen und bewohnen: Mehrgeschossige Bauten

Das mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshaus und seine Instandsetzung

Es werden hier drei Beispiele von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsbauten vorgestellt:

1. Alt-Nowawes 94

Das spätklassizistische zweigeschossige Haus entstand als ein früher Verdichtungsbau in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Der Bauherr war vermutlich Oswin Mehlhorn.

Das heutige zweigeschossige spätklassizistische Haus ist einer der wenigen herausragenden und noch original erhaltenen Bauten in Babelsberg, errichtet in der ersten Verdichtungsstufe der Kolonie Nowawes um 1860. Es zeigt eine spätklassizistische Putzfassade von herausragender Gestaltung: Das Erdgeschoß weist eine Rustika-Putzquaderung auf, das Obergeschoß eine feine Putz-Quaderung mit klassizistischen Fenstergewänden und -verdachungen, unter den Sohlbänken befinden sich im Obergeschoß Brüstungsreliefs mit dem Schinkelschen Doppelvolutenmotiv, das Attikageschoß zeigt die typischen kleinen Attikafenster des Spätklassizismus.

Es folgt jedoch nicht mehr dem Typus des Weberhauses, sondern stellt einen neu aufkommenden Mietwohnhaustypus dar, der sich an Typenentwürfe der Berliner Schinkelschule anschließt.

Das spätklassizistische Haus ist akut vom Verfall bedroht, es mußte dringend instandgesetzt werden.

2. Rudolf-Breitscheid-Straße 27

Ein Jahr nach der Zusammenlegung von Nowawes und Neuendorf, 1908, entstand das Wohn- und Geschäftshaus in der damaligen Alte-Linden-Straße/Ecke Eisenbahnstraße. Der Bauherr war Julius Hae(h)nel aus Friedenau bei Berlin.

Das "Haus Haenel" liegt zwar außerhalb des Gebiets der ehemaligen Kolonie Nowawes, jedoch ebenfalls im heutigen Sanierungsgebiet an einer zentralen Kreuzung im Kern von Babelsberg, schräg gegenüber dem ehemaligen Rathaus.

Das Wohnhaus Haenel ist ein Dokument des Reformmietshausbaus kurz nach 1900. Der Architekt Matthias Heinrich ist in Berlin-Friedenau als Wohnungsbau-Architekt hervorgetreten.

Das Haus Hae(h)nel ist in den Formen des Berliner Jugendstils gestaltet worden: Die Fassaden werden bestimmt durch kräftig vorspringende Erker über dem Ladengeschöß, durch ein hohes Mansarddach, in dem sich das dritte Obergeschoß befindet sowie durch reiche Ornamentik (kleine Putten und Jugendstilornamente). Obwohl sich das Haus Hae(h)nel an einer markanten Eckposition von Babelsberg befindet und dort das Stadtbild der Kreuzung mitbestimmt, ist der Zustand des Hauses aufgrund unterlassener Instandsetzungsarbeiten wegen nicht geklärter Eigentumsverhältnisse stark gefährdet. Das Denkmal mußte rasch instandgesetzt werden, da es sonst verlorengeht. Der derzeitige Verwalter bemüht sich seit einiger Zeit, mit den bestehenden begrenzten finanziellen Mitteln dem weiteren Verfall entgegenzuwirken bzw. im Rahmen seiner Möglichkeiten Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

3. Fultonstraße 13

Das Jugendstilwohnhaus in der ehem. Blücher-Straße entstand 1911 in der Zwischenzone zwischen Neuendorf und Nowawes, die um 1900 bebaut wurde und die beiden bis 1907 selbständigen Orte miteinander verband. Der Bauherr war der Obst- und Gemüsehändler Wilhelm Müller aus Berlin.

Das viergeschossige Mietwohnhaus zeigt eine Fassadengliederung, die auf ein barockes Fassadenschema zurückgreift und mit Jugendstilelementen schmückt. Ein Mittelrisalit wird durch zwei Kolossalpilaster angedeutet, die jeweils noch einmal am Rand der Fassade im Norden und Süden wiederholt werden und die Fassade zusammenfassen. Die Zweispännerwohnungen sind relativ groß und mit Toiletten ausgestattet.

Das Haus ist ein typisches Beispiel für die zum Teil hohe Qualität der Mietwohnhausbebauung zwischen Neuendorf und Nowawes. Das Gebäude ist mit seiner künstlerisch interessanten Fassade weitgehend erhalten, lediglich die Balkone in den drei Obergeschossen, die beiderseits des Mittelrisalits angeordnet waren, sind leider abgebrochen worden. Das Wohnhaus ist relativ gut erhalten. Dieses private Wohnhaus ließe sich daher leicht instandsetzen und in seiner Ausstattung verbessern.



Altbauten instandsetzen und bewohnen



Wie geht man heute als Eigentümer und Bewohner mit der baulichen Hinterlassenschaft der Vorfahren und mit denkmalwerten Altbauten um?

■ Einen Altbau instandzusetzen und wieder sinnvoll zu nutzen, kann eine reizvolle, aber auch schwierige und verantwortungsvolle Aufgabe für Bauherren und Planer sein. Leichtfertiger Umgang mit dem baulichen Erbe ohne fundierte Kenntnisse sollte vermieden werden.

■ Informieren Sie sich bei den zuständigen Ämtern bzw. beim Sanierungsträger über Ihr Haus und über Ihr Grundstück.

■ Wenn Sie über einen wertvollen Altbau verfügen, gehen Sie mit diesem behutsam um. Beim Instandsetzen von Altbauten gilt es zu bedenken: Es ist eine Herausforderung, im sensiblen Umgang mit dem vorhandenen Material- und Formengefüge seine überlieferte Qualität zu erkennen, sie zu bewahren und weiterzuentwickeln, ohne diese Qualität durch Leichtfertigkeit oder Unkenntnis zu zerstören.

■ Die Lebendigkeit der Altbauten, ihre Individualität und die Geschichtstradition des Ortes sind an sich schon wertvoll und unersetzbar, weshalb die Altbauten eine angemessene Erhaltung und Pflege lohnen. Deshalb denken Sie daran, daß mit jedem erneuten größerem Umbau eines Hauses immer mehr originale bauliche Teile der Altbauten aus dem 18. oder 19. Jahrhundert verschwinden können.

■ Trennen Sie sich nicht zu leichtfertig bei der Modernisierung von den alten Bauteilen, von alten Türen oder Fenstern, nur weil sie Ihnen schadhaft oder nicht modern genug erscheinen. Vor dem Wegwerfen sollte die Regel gelten: Im Zweifelsfalle erhalten und reparieren! Einem Kostenvergleich muß auch ein Wertvergleich gegenüberstehen.

Jeder Altbau hat eine gestalterische Idee mit allen Detailideen, mit jedem neuen Austausch der historischen baulichen Details - wie Fenster, Türen oder Ornamente - zerstören wir das Charakteristische dieses Altbaus immer weiter.

Was ist bei einer Instandsetzung und Modernisierung zu beachten?

■ Bei der Instandsetzung sollten zunächst die seit langem vernachlässigten Bauunterhaltungsmaßnahmen vorgenommen werden. Dazu gehört die Beseitigung von erkennbaren Schadensursachen, wie: die Reparatur von verstopften oder schadhafte Dachrinnen, Regenfallrohren oder schadhafte Kehlen; Schäden in der Dachfläche oder schadhafte Dach- und Kaminschlüsse, um nur einige Punkte zu nennen. Beim Verschleppen dieser Bauunterhaltungsmaßnahmen entstehen unweigerlich beträchtliche Schäden an der Bausubstanz.

■ Die dann anstehende umfassende Instandsetzung und eventuelle Modernisierung eines Gebäudes ist eine komplexe Aufgabe und sollte nur mit Hilfe von Architekten durchgeführt werden, da es darum geht eine Fülle von Aufgaben zu lösen, wie statische, bauphysikalische, energietechnische, konstruktive Probleme und gestalterische Fragen, die Durchführung der Baumaßnahmen und die Klärung der Förderung aus öffentlichen Mitteln, die vom Eigentümer allein nicht zu bewältigen sind.

■ Die umfassende Instandsetzung und Modernisierung geht davon aus, daß die gesamte Bausubstanz auf einem dem ursprünglichen Zustand entsprechenden Niveau wiederhergestellt wird. Dabei kann das Gebäude ebenso an die heute geltenden Ansprüche an die sanitäre Einrichtung, Heizung sowie den Schall- und Wärmeschutz angepaßt werden.

■ Das Vorhaben einer Sanierung sollte frühzeitig mit den Mietern besprochen werden. Dabei ist eine einvernehmliche Vereinbarung zwischen Eigentümer und Mieter über Größe, Ausstattung und Mietpreis der sanierten Wohnung anzustreben. Es sollte sichergestellt werden, daß die Mieter auch nach der Sanierung in ihrer angestammten Wohnung wohnen können.

Zur Erhaltung der historisch wertvollen Altbauten in Potsdam-Babelsberg kann jeder beitragen, der die historischen Häuser in der Substanz behutsam saniert und die vom Verfall bedrohten Häuser sichern läßt, um weiteren Schaden von ihnen abzuwenden. Das ist langfristig gesehen eine Chance, zur allgemeinen Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestandes und zur Erhaltung der Individualität des Stadtbildes von Babelsberg beizutragen. ■ Karin Carmen Jung

Förderung

Zur Erleichterung der Bürde, einen Altbau zu sanieren, stehen dem Eigentümer, neben der Möglichkeit, Steuerabschreibungen vorzunehmen, verschiedene öffentliche Förderprogramme zu Verfügung:

1. Umfassende Förderung der Modernisierung und Instandsetzung (gem. D.3.1.)

Das Land Brandenburg gewährt zusammen mit der Stadt Potsdam für Wohngebäude (mehr als 50 % Wohnfläche), die vor dem 1. 1. 1949 errichtet wurden und im Sanierungsgebiet liegen, Zuschüsse für die Instandsetzung und Modernisierung in Höhe von bis zu 80 % der förderungsfähigen Kosten. Dafür dürfen die Mieten nach der Modernisierung DM 6,-/m² (zzgl. Betriebskosten) nicht überschreiten. Für freiwerdende Wohnungen erhält die Stadt ein Belegungsrecht.

2. Förderung der Instandsetzung und Gestaltung der Gebäudehülle (gem. D.3.2.)

Die Instandsetzung und Gestaltung der stadtbildprägenden Elemente (Dach, Fassade, Fenster, Türen) kann bei denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden mit 40% der förderungsfähigen Kosten gefördert werden. Miet- und Belegungsbindungen sind mit dieser Förderung nicht verbunden.

3. Stadtbildprogramm (gem. D.9.)

Im Rahmen dieses Programms werden durch die Stadt kleinere Maßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Ortsbildes gefördert. Dies sind in der Regel:

- Gestaltungsmaßnahmen an stadtbildprägenden ortstypischen Gebäuden, Nebengebäuden und baulichen Anlagen (z.B. Reparatur und Aufdoppelung historischer Fenster)
- Gestaltungs- und Entsiegelungsmaßnahmen auf privaten Freiflächen und in Innenhofbereichen (z.B. Instandsetzung von Vorgärten, Fassadenbegrünung)
- Beseitigung von ortsbildstörenden, baulichen Anlagen.

Die Zuwendungen betragen 50% der förderungsfähigen Kosten, jedoch je Objekt maximal DM 20.000,-.

(Dieses Programm steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr.)

Für alle Förderwege gilt:

- Die Maßnahmen sind bei der Sanierungsverwaltungstelle Potsdam zu beantragen.
- Die sanierten Gebäude sollen wesentlich zur Verbesserung der Gestaltungsqualität des historischen Stadtraumes beitragen.
- Vor Antragstellung und Bewilligung darf mit der Durchführung der Baumaßnahmen nicht begonnen werden.
- Die durchzuführenden Maßnahmen sowie der Förderungsbetrag werden zwischen der Stadt und dem Eigentümer vertraglich geregelt.
- Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht.

Zusätzlich ist auf die zinsverbilligten Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau für Baumaßnahmen in Höhe von bis zu DM 500,- je m² Wohnfläche zu verweisen. Diese Darlehen sind zum Teil ergänzend zu den o.g. öffentlichen Förderprogrammen einsetzbar.

Die Förderfähigkeit einer Maßnahme läßt sich am besten in einem Beratungsgespräch bei der Sanierungsverwaltungsstelle oder beim Sanierungsträger Stadtkontor GmbH klären. Hier gibt es auch genauere Informationen zu den einzelnen Förderprogrammen. Der Sanierungsträger ist später auch für die Prüfung der Förderanträge zuständig (Adressen und Sprechzeiten siehe unter Auskunft und Beratung).

Auch für Mieter, die von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind, besteht die Möglichkeit, sich bei der Sanierungsverwaltungsstelle und beim Sanierungsträger über ihre Rechte und Pflichten im Zuge der Sanierung zu informieren. ■

Auskunft und Beratung

■ Landeshauptstadt Potsdam, Dezernat Bau und Wohnen, Sanierungsverwaltungsstelle

Gutenbergstraße 35a • 14 467 Potsdam,
Telefon: 2 89 62 03

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



→ Neue Adresse von Stadtkontor GmbH ab 1. 6. 1994

■ Sanierungsträger Stadtkontor GmbH

Schornsteinfegergasse 3 • 14 482 Potsdam
Telefon: 748 20 91

Sprechzeiten: Dienstag 10.00 bis 12.00 Uhr
16.00 bis 18.00 Uhr

■ Bauaufsichtsamt

Friedrich-Ebert-Straße 79-81 • 14 467 Potsdam
Telefon: 289 26 11

■ Amt für Denkmalpflege

Lindenstraße 54 • 14 467 Potsdam, Telefon: 289 61 18

Impressum

Herausgeber: © Stadtkontor, Treuhänder der Stadt Potsdam
Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH.
Babelsberg, Juni 1994
Schornsteinfegergasse 3 • 14 482 Potsdam
Telefon: 0331-748 20 91

Texte: Spath & Nagel, Büro für Städtebau und Stadtforschung,
Karin Carmen Jung, Dipl.-Ing. Architektin,
Büro für Architektur & Baugeschichte, Berlin,
Bildnachweis: Preußischer Kulturbesitz - Staatsbibliothek Berlin,
Amt für Denkmalpflege Potsdam, Potsdam-Museum,
Brandenburgisches Landeshauptarchiv, Potsdam,
Frogner, Zipse und Partner, Stadtplaner und Architekten,
K. C. Jung, H. Immel, R. Franke

Gestaltung/Prod.: Roland Steinhof, Potsdam
Druck: eins Werbung und Druck Hohen Neuendorf GmbH

Die Herstellung wurde durch Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ von Bund, Land Brandenburg und der Stadt Potsdam ermöglicht. Druck auf umweltfreundlichem Papier, 100% Altpapier.