

# Gemütlich hinter der Schallmauer

Wer in Gemeinschaft baut, baut kostengünstiger, sagen die Bewohner der Mühlenstraße. Der Straßenlärm konnte sie nicht schrecken

VON STEFFI PYANOE

Potsdam wächst rasant, überall in der Stadt schießen neue Wohnviertel empor. Doch wie lebt es sich dort eigentlich? Die PNN besuchen die Quartiere und stellen sie in der Serie „Das neue Potsdam“ vor. Heute: Baugemeinschaft Mühlenstraße 1 (Folge 24)

BABELSBERG - Im Theater endet der Traum von der Baugemeinschaft in einer Katastrophe. Die beteiligten Parteien und der ehrgeizige Architekt zerfleischen sich und ihre Träume von einem solidarisches Leben im Mehrgenerationenhaus schon am Buffet beim Richtfest. Die Komödie von Lutz Hübner, die kürzlich ganz erfolgreich am Hans Otto Theater lief, kennt auch Christian Knoch vom Stadtkontor Babelsberg. „Natürlich kann

im Ausnahmefall so ein Projekt auch scheitern“, sagt der Architekt. Aber im Stadtkontor Babelsberg habe man gute Erfahrungen mit Baugemeinschaften gemacht. Seit 2003 wurden

fünf derartige Wohnbauprojekte durchgeführt. Die erste Gemeinschaft baute an der Rudolf-Breitscheid-Straße in der Nähe vom Thalia-Kino 24 Reihenhäuser, es wurde dafür eigens eine neue Straße angelegt, der Theodor-Hoppe-Weg. Das Interesse war zunächst zögerlich, erinnert sich Koch. Zudem waren die Bauherren, in der Regel Akademiker, durchaus diskussionsfreudig. Aber es funktionierte, der Minikiez mitten im Zentrum ist längst kein Fremdkörper mehr. Früher war hier Gewerbefläche einer Gärtnerei, heute ist hier Wohnen und Spielstraße.

Babelsberg verdichtet sich mehr und mehr. Historisch entwickelte sich der Stadtteil aus einer dörflichen Struktur, die einst auf Befehl Friedrichs II. von Preußen angelegt worden war. Es war allerdings eher eine Kolonie als ein Bauerndorf. Die geraden Straßen wurden sauber parzelliert, mit Musterhäuschen bestückt, in denen zugezogene Weber, Spinner, Tuchmacher und Handwerker wohnten – eine Schenkung des Königs an die neuen Fachkräfte aus dem Ausland. Hinter den Wohnhäusern befand sich in der Regel viel Gartenland zur Selbstversorgung. Von dem vielen Grün ist heute nur noch ein kleiner Teil übrig. Denn der Stadtteil wuchs, man brauchte Platz. Aus sogenannten Laufgassen, Erschließungswegen und Gartenwegen wurden folglich im 19. Jahrhundert Straßen, Grundstücke wurden geteilt und das Gartenland in zweiter und dritter Reihe bebaut.

Lange wird das nicht mehr funktionieren. Es gibt kaum noch Lücken, die als Bauland gelten, denn die Stadt möchte den restlichen begrünten Innenbereich, der sich wie ein Gürtel durch das Sanierungsgebiet zieht, erhalten. Wer jetzt noch bauen will in Babelsberg, muss vorhandene Bausubstanz nutzen, zum Beispiel hofseitige Remisen und alte Werkstätten ausbauen, muss an den Stadtrand ziehen oder Glück haben. So wie die sechs Parteien der Baugemeinschaft Mühlenstraße 1. Im Auftrag der Stadt entwickelte das Stadtkontor 2012/2013 ein Fleckchen Grünbrache im Areal zwischen alter Brauerei und Nuthestraße.

Christina Fritz und ihr Mann griffen damals sofort zu. Das Paar hat zwei Kinder und suchte schon lange nach einer Immobilie. „Wir sahen die Ausschreibung und



Der Theodor-Hoppe-Weg in Potsdam ist eine Gemeinschaftsstraße im Stadtteil Babelsberg. 2013 wurde die Nutheschneidstraße 1 gebaut. Man hat zwar den Vorteil der Ruhestraße, dafür gibt es viel Platz zum Spielen und einen Weltkulturerbeort am Ort. Sechs Parteien wohnen hier in zwei Reihenhäusern.



**HINTERGRUND**

## Wand an Wand gab's schon immer

Auf einem Grundstück von 1336 Quadratmetern im Innenbereich zwischen Mühlenstraße/Neue Straße errichtete das Stadtkontor Babelsberg für eine Baugemeinschaft **sechs Stadthäuser** in Reihenhäuserbebauung. Die einzelnen Häuser bieten etwa **175 Quadratmeter Wohnfläche** auf drei Ebenen mit individuellen Grundrissen. Die Raumhöhen betragen zwischen 2,62 Meter und vier Meter im Dachgeschoss. Alle Häuser verfügen über Terrassen und etwa 70 Quadratmeter Gartenland. Auf Gemeinschaftsland entstanden Stellplätze und Gartenhaus. Die Häuser sind ausgestattet mit Parkettfußböden, Fußbodenheizung und Holzfenstern. Die Beheizung und **Warmwasserbereitung erfolgt mit Erdwärme**. Die Gebäude wurden als KfW-70-Effizienzhäuser gebaut. Der Einsatz einer Erdwärmepumpe in Verbindung mit einer Solarthermieanlage zur Heizung und Warmwasserbereitung führt zu vergleichsweise geringen Verbrauchskosten. Die sechs Bau-Parteien aus Berlin und Potsdam konnten Ende 2013 einziehen. Stadtkontor hat **bisher fünf Baugemeinschaftsprojekte in Babelsberg mit etwa 60 Wohneinheiten** initiiert und zum Abschluss gebracht. Das jüngste Projekt sind 18 Doppelhaushälften in der Dieselstraße. Doppelhäuser gab es schon früher in Babelsberg: **Auch einige Weber- und Kolonistenhäuser wurden als Doppelhäuser gebaut**, mit gemeinsamer Eingangstür und einem Querflur, von dem man in die Wohnräume gelangte, oder mit zwei Türen und kompletter Trennung. Eine Doppelhaushälfte bestand in der Regel aus Stube, Küche, Kammer und Dachgeschoss. Bis 1767 entstanden 210 Häuser mit knapp 1000 Einwohnern. 1860 waren es bereits 280 Häuser, in denen fast 4000 Menschen wohnten. Die rasante Entwicklung führte zu **Problemen mit den Bewohnern des alten Angerdorfes Neuendorf**. Die Bauern wollten ihre Viehherden weiterhin zu den angestammten Weideplätzen und Tränken führen, zum Beispiel zur Sandscholle oder zum Havelufer. Die neuen Siedler klagten über unordentliche Wege und Triften. Solche Streitigkeiten wurden auch damals schon über Entschädigungen geregelt. spy

bewarben uns, obwohl wir keine der anderen Familien kannten“, sagt Christina Fritz. Sie wohnten damals schon in Babelsberg und wollten hier bleiben. Das Gelände gefiel ihnen, der Lärm von der Nutheschneidstraße schreckte sie nicht ab: „Das war jedenfalls kein K.o.-Kriterium.“ Die Stadt baute außerdem eine Schallschutzwand, die einen Teil des Straßenlärms schluckt. Ein Tempolimit an der Auffahrt würde sicherlich noch mehr helfen, vermutet Christina Fritz. „Aber wer absolute Ruhe will, der muss eben aufs Land ziehen.“

Mit dem Format Baugemeinschaft haben sie gute Erfahrungen gemacht. Es sei vor allem günstiger, als im Alleingang zu bauen oder schlüsselfertig zu kaufen. Zudem habe man bei der Innenausstattung Spielräume. „Jedes der sechs Häuser sieht innen ein wenig anders aus“, sagt

Fritz. Grundrisse wurden an individuelle Vorlieben angepasst, ebenso die Fußböden und Wände, Bäder und Küchen. Von außen sehen die beiden Riegel, jeder mit drei Hauseinheiten, gleich aus. Sie stehen versetzt nebeneinander am Kopfende der Mühlenstraße. Jedes Haus hat ein Gärtchen, einen Parkplatz und eine weitere, gemeinsame Grünfläche. Die wird vor allem von den insgesamt zwölf Kindern der Bewohner genutzt, zum Spielen und Toben. Auch ein großes Trampolin steht hier. Optisch gibt der Grünstreifen bis zur Schnellstraße etwas Weite, und im Sommer verschwindet die Schallschutzwand sogar ein wenig hinter den hochgewachsenen Laubbäumen. Ein Zaun trennt Wohngebiet und Fahrradweg, der hier parallel zur Schnellstraße entlangführt. Man kann es sich hier durchaus gemütlich machen. Der große

Vorteil: Man ist in wenigen Minuten mitten drin im Babelsberger Zentrum und der Babelsberger Park beginnt tatsächlich vor der Haustür. Wer hier wohnt, ist Dauergast im Park. „Schon in der Bauphase haben wir uns hier getroffen und haben auf dem Baugelände gegrillt oder sind zum Baden an die Havel gefahren“, erinnert sich Christina Fritz.

Wer baut, muss sich natürlich um vieles kümmern, bei monatlichen Treffen mussten Entscheidungen gefällt und Gewerke beauftragt werden. Es habe alles sehr gut geklappt, sagt Fritz. Aus Baupartnern wurden so mit der Zeit lockere Freundschaften, „die Kinder verstanden sich sowieso von Anfang an“. Das ist ein weiterer Vorteil einer Baugemeinschaft: Man ist selten allein.

Heute kümmern sie sich gegenseitig um Haustiere und Garten, wenn jemand

im Urlaub ist, Babysitter sind immer vor Ort und wenn ein Kind mal seinen Haus Schlüssel verloren hat, kann es beim Nachbarn klingeln. Zum nächsten Supermarkt sind es nur wenige Minuten Fußweg, Ärzte, Apotheken, Restaurants findet man um die Ecke. Und bis zur Tramhaltestelle Alt Nowawes sind es höchstens 150 Meter. Nur bis zu den Grundschulen, der Bürgel-Schule und der Humboldt-Schule, ist es jeweils ein kleines Stückchen Weg – aber machbar, sagt die Mutter zweier Kinder.

Weniger schön ist, dass im Sommer manchmal Touristen auf ihrem Privatgelände parken. Oder die Ausfahrt mit ihren Autos versperren. „Es gibt hier einfach zu wenig öffentliche Parkplätze.“

— In der nächsten Folge lesen Sie am Freitag, dem 3. Februar: Am Wiesenpark

Fotos: Johanna Bergmann

Alle Teile unserer Serie finden Sie unter: [www.pnn.de/dasneuepotsdam](http://www.pnn.de/dasneuepotsdam)