

BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

AUSSTELLUNG



30. August bis 30. September 2013
im Kulturhaus Babelsberg

BABELSBERG

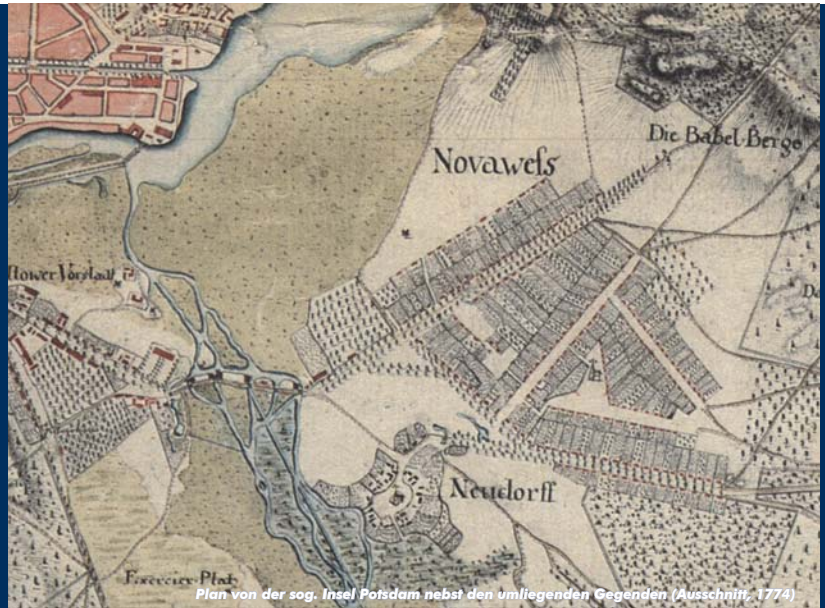
erneuert • belebt • beliebt

GESCHICHTE

Zwei Phasen der Stadtgeschichte

Das Weberviertel Babelsberg Nord wurde zwischen 1751 und 1767 als Kolonie für böhmische Glaubensflüchtlinge, überwiegend Weber und Spinner, errichtet. Friedrich II. versuchte mit dieser Siedlungspolitik das Bevölkerungsdefizit nach den Kriegen auszugleichen und die Wirtschaft anzukurbeln. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgte eine bauliche Verdichtung durch Teilung von Grundstücken sowie durch eine Bebauung entlang der gartenseitigen Laufgassen (z. B. Wollestraße). Heute ist das Weberviertel durch sehr unterschiedliche 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.

Babelsberg Süd entstand mit der Industrialisierung ab 1862 südlich der Bahnlinie durch den Bau von drei- bis viergeschossigen Mietshäusern für Arbeiter. Dominierend ist dabei die gründerzeitliche Blockrandbebauung, mit zum Teil wertvollen Fassaden und charakteristischen Vorgärten.



Planungen für das Weberviertel ab 1965

Während der DDR-Zeit gab es verschiedene Planungen zum radikalen Umbau des Weberviertels. So sah 1965 ein Plan den Abriss der vorhandenen Bausubstanz bis auf die Friedrichskirche und das alte Rathaus vor. Bei Erhalt des alten Stadtgrundrisses waren mehrgeschossige Zeilenbauten geplant.

Ab 1977 entwickelte sich das Bewusstsein für den kulturhistorischen Wert der vorhandenen Kolonie. So wurden der Weberplatz mit der Friedrichskirche, die Karl-Gruhl-Straße, die Straße Alt Nowawes, die Plantagenstraße, die ehemalige Weberschule sowie vier Weberhäuser unter Denkmalschutz gestellt.

Ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für das Umgestaltungsgebiet „Weberviertel“ wurde 1978/79 durchgeführt. Das Ergebnis des Wettbewerbs sah den Teilabriss der historischen Bausubstanz zugunsten einer Neubebauung mit Zeilenbauten und Punkthochhäusern in Plattenbauweise vor. Der Verfall der Gebäude war durch die Jahrzehnte unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung nicht mehr aufzuhalten.



Im Jahre 1985 wurde für den engeren Bereich des Stadtteilzentrums ein weiterer Wettbewerb durchgeführt. Ergebnis dieses Wettbewerbs waren Planungen für eine meist viergeschossige Blockrandbebauung in Plattenbauweise sowie eine Vielzahl von Durchwegungen, u. a. eine von der Rudolf-Breitscheid-Straße über die Schornsteinfegergasse zum Weberplatz, die nach der Wende als Idee mit der Bebauung am Theodor-Hoppe-Weg wieder aufgenommen wurde.

Vereinzelte Plattenbauten in der historischen Struktur entstanden in der Karl-Liebknecht-Straße neben dem alten Rathaus sowie in Alt Nowawes 76-84 und in der Tuchmacherstraße 4-7.



Erste Erwähnung von Neuendorf (Nygendorf) und Klein-Glienicke (parva Glinick) im Landbuch Karls IV.



Erste Bauphase Kolonistenhäuser (155 Weberhäuser) und Bau der Friedrichskirche



Beginn der Industrialisierung und Gründerzeitbebauung in Neuendorf und Nowawes



Eingemeindung Babelsbergs nach Potsdam, 1. April



4. Oktober: Bürgerbewegung „Neues Forum“ versammelt über 3.000 Menschen zu Protesten gegen das SED-Regime auf dem Weberplatz



Festsetzung der Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Babelsberg Süd

20 Jahre Sanierungssatzung Babelsberg

1375

1750

Befehl Friedrichs II. zum Bau von Nowawes

1751-54

1765-67

Zweite Bauphase Kolonistenhäuser in den Straßen Alt Nowawes und Mühlenstraße (55 Weberhäuser)

1862

1908

Vereinigung von Nowawes und Neuendorf unter dem Namen „Nowawes“

1924

1939

Nowawes erhält Stadtrecht. Die neue Stadt zählt ca. 26.500 Einwohner.

1961

Bau der Mauer, teilweise auf Babelsberger Gebiet

1989

1989

9. November: Fall der Mauer

1993

2000

Ausstellung „250 Jahre Nowawes“

2013



20 JAHRE SANIERUNG BABELSBERG



Stadtkontor

BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

AUSGANGSSITUATION

Wie sah Babelsberg 1990 aus?

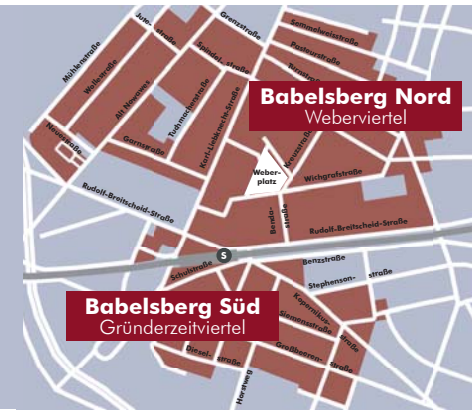
Der Einstieg in die Sanierung in Babelsberg erfolgte bereits am 17. September 1990 mit dem Beschluss Vorbereitender Untersuchungen durch die Stadtverordnetenversammlung Potsdam.

Die Vorbereitenden Untersuchungen ergaben, dass viele Gebäude starke bauliche Mängel aufwiesen und die Ausstattung der Wohnungen nicht modernen Standards entsprach. Weiterhin wurde festgestellt, dass die Attraktivität des Stadtteilzentrums von Babelsberg erhebliche Defizite aufwies. Es gab eine große Vielfalt kleiner Einzelhandelsbetriebe, die sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befanden, größere Handelsanbieter und auch der Dienstleistungsbereich waren hingegen unterrepräsentiert.

Die meisten Straßen und Plätze wiesen starke bauliche und gestalterische Mängel auf und waren häufig völlig zugeparkt. Nicht zuletzt war die gesamte technische Infrastruktur stark erneuerungsbedürftig, da in den letzten 70 Jahren kaum investiert wurde.



Rudolf-Breitscheid-Straße 64 (Foto: H. Lehmann)



Große Teile von Babelsberg Nord wurden 1991 als **Denkmalbereich „Alte Ortsanlage der Kolonie Nowawes“** mit heute 225 Einzeldenkmalen ausgewiesen.



Weberplatz (Foto: H. Lehmann)



Rudolf-Breitscheid-Straße Ecke Karl-Liebknecht-Straße

Am 29.06.1993 wurden die Sanierungssatzungen für die **Sanierungsgebiete Babelsberg Nord** (Weberviertel) und **Babelsberg Süd** (Gründerzeitviertel) mit zusammen rd. 100 ha durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

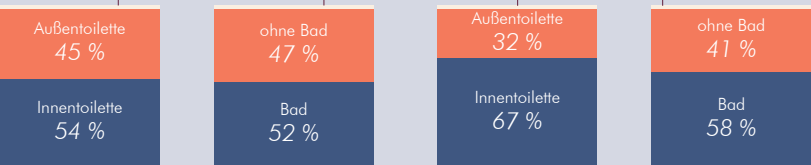
Zur Unterstützung bei der Durchführung der Sanierung wurde 1993 die Stadtkontor GmbH als **Treuhänderischer Sanierungsträger** gemäß § 159 Baugesetzbuch durch die Stadt eingesetzt.

Wohnungsausstattung 1991:

Babelsberg Nord

Babelsberg Süd

1 % ohne Angaben



Über 85 % aller Wohnungen wurden mit Einzelöfen beheizt.



Weberhaus in der Straße Alt Nowawes (Foto: H. Lehmann)



BABELSBERG *erneuert • belebt • beliebt*

ZIELE DER SANIERUNG

Schritte der Sanierung

Im Mittelpunkt der Sanierung stand von Anfang an die Erneuerung der stadtbildprägenden Gebäude sowie die Erneuerung und Umgestaltung der zentralen Straßen und Plätze. So war der Weberplatz, das Herz des historischen Babelsbergs, 1994/95 das erste große Sanierungsvorhaben. Direkt im Anschluss erfolgte die Erneuerung der Karl-Liebknecht-Straße als der zentralen Einkaufsstraße.

Für die vielen sanierungsbedürftigen Weberhäuser ging es zunächst darum aufzuzeigen, dass die Gebäude sanierungsfähig waren. Daher war es sehr hilfreich, dass die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg mit Unterstützung des Sanierungsträgers bereit war, das Weberhaus Karl-Liebknecht-Straße 28 modellhaft mit Fördermitteln zu sanieren und als Seniorenfreizeitstätte zu nutzen. Inzwischen ist es unstrittig, dass Weberhäuser heutigen Nutzungsanforderungen gerecht werden können. Heute sind die Weberhäuser sehr beliebt, da sie ein familienfreundliches Wohnen mit Gartenbezug ermöglichen.



Alt Nowawes mit sanierten Häusern (Foto: M. Seitzpfandt)

Zentrale Sanierungsziele

1. Die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner in Babelsberg sind zu verbessern. Dies soll im Einklang mit dem Erhalt und der Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtraums erfolgen. Der Denkmalbereich und die Einzeldenkmale sind denkmalgerecht zu erhalten und zu erneuern.
2. Die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des Zentrums von Babelsberg sind u. a. durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben weiter zu stärken.
3. Der Erneuerungsprozess ist so zu gestalten, dass die Bewohner und Gewerbetreibenden Mitspracherechte bei der Entwicklung des Gebiets haben und die Chance erhalten, auch nach einer Modernisierung ihre Wohnungen und Geschäftsstandorte zu nutzen (Vermeidung von Verdrängungsprozessen).

Mitte der 90er Jahre wurde zudem verstärkt an der **Beseitigung des Wohnungsleerstandes** gearbeitet, wofür es ein eigenes Landesprogramm gab. Im Rahmen dieses Programms wurden allein fünf Gebäude mit 35 Wohnungen durch den Sanierungsträger und die ProPotsdam saniert.

Ab Ende der 90er Jahre standen **Schulen und Kitas** verstärkt im Fokus der Sanierungsaktivitäten. So wurden durch den Kommunalen Immobilien Service (KIS) die beiden Schulstandorte einschließlich der Freiflächen u. a. mit Mitteln der Städtebauförderung saniert und entsprechend heutigen Anforderungen umgestaltet (siehe Tafel „Schulen“).

Direkt am Weberplatz entstand u. a. eine neue Kita in einem ehemaligen Schulgebäude, die heute primär als Hort genutzt wird. Ziel dieser Verlagerung der Sanierungsschwerpunkte war es, das Gebiet für Familien noch attraktiver zu machen.

Seit 2000 gab es verstärkte Aktivitäten, die **Zentrumsentwicklung** mit Management- und Marketingleistungen zu unterstützen.



Großbeerenstraße 64 / Heinrich-von-Kleist-Straße 12

Ein völlig neuer Akzent bei der Sanierungsstrategie wurde ab 2003 durch den Sanierungsträger mit der **Initiierung der Baugemeinschaft Theodor-Hoppe-Weg** als Neubauvorhaben auf einer Brachfläche gesetzt. Weitere Projekte folgten, um neue Wohnflächenangebote im historischen Stadtkern auf den bestehenden Gewerbebrachen zu schaffen (siehe Tafel Baugemeinschaften).

Parallel dazu wurden viele **Baulücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern zur Selbstnutzung** bebaut. Eines der ersten Projekte war das Neubaugebilde Weberplatz 24-25.

Seit 2008 engagieren sich auch verstärkt Investoren mit dem **Bau von Mehrfamilienhäusern**, so dass inzwischen nahezu alle Baulücken und Brachflächen einer Neubebauung zugeführt wurden.



Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg in der Karl-Liebknecht-Straße 28



BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

RAHMENPLAN

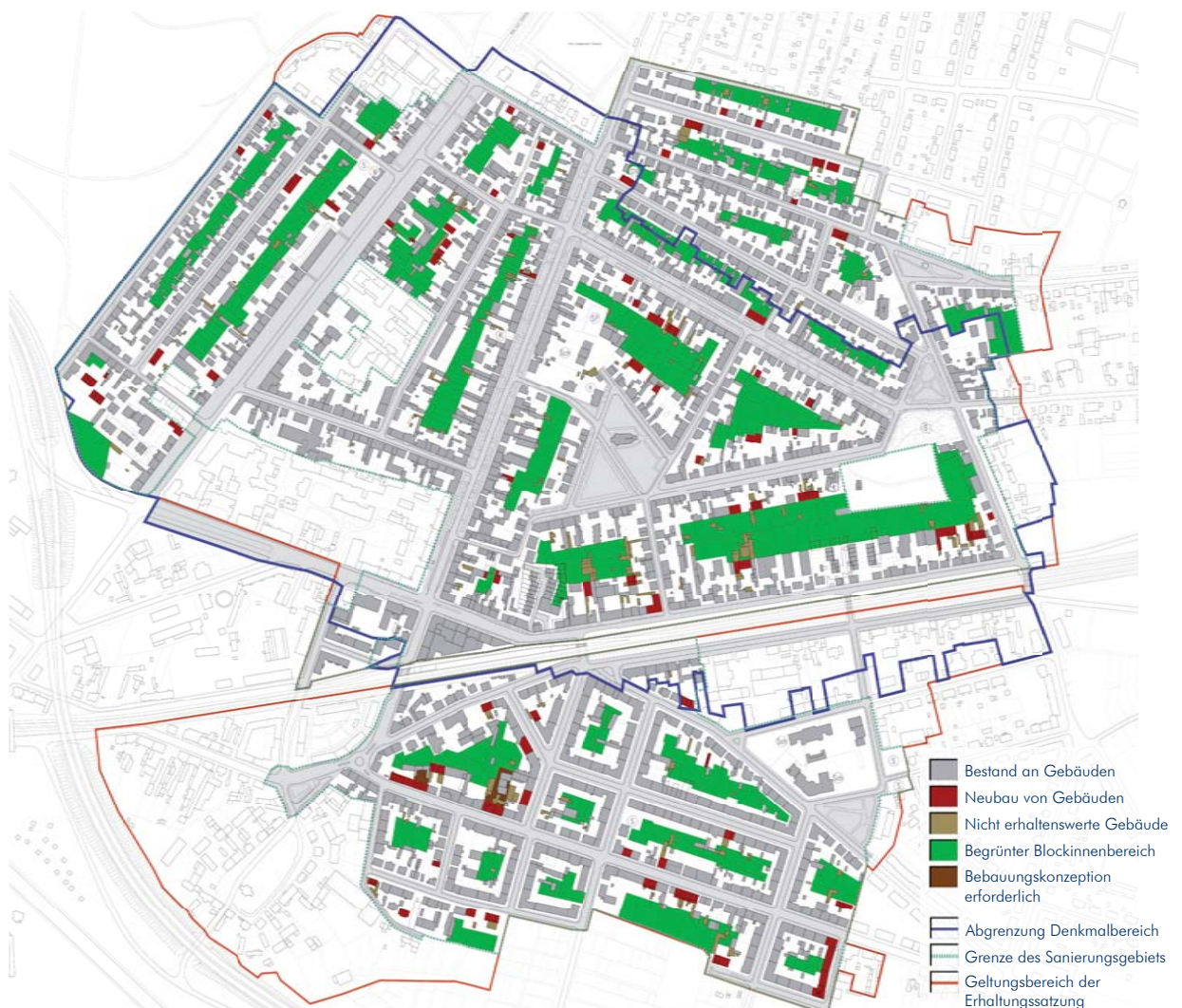
Plangrundlagen der Sanierung

Der Städtebauliche Rahmenplan stellt die mittelfristig angestrebte bauliche und städtebauliche Struktur in den Sanierungsgebieten Babelsberg Nord und Süd dar. Der Rahmenplan von 1999 wurde im Laufe des Sanierungsprozesses 2010/2011 fortgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der historisch geprägten Bebauung im Vordergrund. Weiteres zentrales Ziel ist die Sicherung der grünen Blockinnenbereiche, die auch künftig nicht bebaut werden sollen. Hervorgehoben sind außerdem die Neubaupotenziale (rot gekennzeichnet), die inzwischen weitgehend einer Neubebauung zugeführt wurden.

Ergänzt wird der Rahmenplan durch die aktualisierten Sanierungsziele und die Gestalterischen Sanierungsziele vom 7. Juli 1999. Diese drei Dokumente stellen die Grundlage für die Beurteilung von Bau- und Sanierungsanträgen dar, die durch die Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, und den Sanierungsträger bearbeitet werden.



Kulturhaus Babelsberg (Foto: M. Setzpfandt)



Rahmenplan, Stand 30.08.2011



20 JAHRE SANIERUNG BABELSBERG



Stadtkontor

BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

LEBENDIGES ZENTRUM

Vielfältiges Angebot

Das Stadtteilzentrum von Babelsberg verfügt über eine lange Tradition. Der aktuelle Einkaufsführer verzeichnet mit ca. 170 Handels- und Dienstleistungsbetrieben ein breites Angebotsspektrum vor allem für den täglichen Bedarf. Ergänzt wird das Angebot durch über 40 Restaurants und Gaststätten. Das Thalia-Kino als vielfach ausgezeichnetes Programmkino und das Kulturhaus Babelsberg im Alten Rathaus ziehen Besucher auch aus anderen Stadtteilen an.

Die kleinteilige Ladenstruktur erschwert es allerdings, sich im Wettbewerb mit den großflächigen Handelsstandorten zu behaupten. Um diesen Nachteil auszugleichen, wurde bereits 2000 ein Geschäftsstraßenmanagement durch den Sanierungsträger als Pilotvorhaben eingeführt. Es unterstützt die Aktionsgemeinschaft Babelsberg e. V. bei ihren Bemühungen, ein gemeinsames Standortmarketing mit attraktiven Veranstaltungen zu organisieren, um noch mehr Kunden für das Zentrum zu gewinnen.



Hauptgeschäftstraße Karl-Liebknecht-Straße (Foto: M. Setzpfandt)



Ein wichtiger Partner bei allen Bemühungen, das Zentrum zu stärken und durch Veranstaltungen attraktiv zu machen, ist die **Aktionsgemeinschaft Babelsberg e. V.**, der Zusammenschluss von über 30 Einzelhändlern und Dienstleistern. Mit ihren Ideen und Initiativen haben sie immer wieder zur Belebung des Zentrums beigetragen, z. B. mit den Radrennen „Rund in Babelsberg“, der „Klassik am Weberplatz“, dem Einkaufsführer und dem Weihnachtsmarkt.

Allerdings lassen sich diese Aktivitäten nicht nur ehrenamtlich durchführen. Daher hat die Stadt von 2009 bis Mitte 2013 eine Förderung mit EFRE-Mitteln für das Geschäftsstraßenmanagement erhalten. Die Fortführung des Geschäftsstraßenmanagements soll auch in Zukunft die Wettbewerbsfähigkeit des Stadtteilzentrums sichern und einen weiteren Anstieg des Ladenleerstandes (zur Zeit ca. 8 %) verhindern.



Gaukler auf dem Weberfest (Foto: M. Setzpfandt)

Das wichtigste Fest für Babelsberg ist das jährlich stattfindende Weberfest im Juni, das 20 Jahre durch den **Förderkreis Böhmisches Dorf Nowawes und Neuendorf** durchgeführt wurde. 2013 wurde das Fest erstmals mit Erfolg in die Hände einer Veranstaltungsagentur übergeben. Auch der Böhmisches Weihnachtsmarkt hat sich zu einer Veranstaltung mit Tradition entwickelt.



Böhmischer Weihnachtsmarkt (Foto: A. Schendel)



Traditionelles Ladengeschäft in der Karl-Liebknecht-Straße 6



Klassik am Weberplatz mit dem Konzert „Tango Infancia“, 2009 (Foto: A. Böhm)



20 JAHRE SANIERUNG BABELSBERG



■ Stadtkontor ■

BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

PLÄTZE

Plätze prägen den Stadtteil

Aus dem spitzwinkligen Zulaufen der Wohnstraßen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf der Kolonie Nowawes ergaben sich der Weberplatz, der Plantagenplatz und der Goetheplatz, die den historischen Kern von Babelsberg prägen. Alle drei Plätze weisen einen dreieckigen Grundriss auf. Der Lutherplatz in Babelsberg Süd entstand hingegen deutlich später und ist vor allem durch seine Verteilerfunktion für den Verkehr geprägt.

Aufgrund ihrer herausragenden Bedeutung als Identifikationsorte und stadtbildprägende Räume hatte die Erneuerung dieser Plätze oberste Priorität. Darüber hinaus übernehmen sie weitere wichtige Funktionen für den Stadtteil. Hier befinden sich die wesentlichen öffentlichen Aufenthalts- und Erholungsräume in Babelsberg. Mit ihrem Baumbestand und als Versickerungsflächen spielen sie eine wichtige Rolle in den stadtökologischen Zusammenhängen. So wird unter dem Goetheplatz und dem Plantagenplatz das Regenwasser aus den angrenzenden Straßen in Rigolenanlagen versickert.



Weberplatz (Luftbild-Aufnahme: Avia Pictures)



Weberfest 2013 auf dem Weberplatz (Foto: M. Setzpfandt)

Weberplatz

Der Weberplatz mit der Friedrichskirche ist das Herz der ehemaligen Kolonie Nowawes. Er entstand 1752-53 und ist heute wichtiges **Zeugnis der Geschichte der Weberkolonie**. Der Platz spiegelt die wesentlichen Stadien der Entwicklung der Kolonie im 18. und 19. Jahrhundert wieder. Hier befinden sich eingeschossige Weberhäuser, das ehemalige Schulgebäude, die Friedrichskirche und einzelne Miethäuser aus der wilhelminischen Epoche.

Die denkmalgerechte Erneuerung des Weberplatzes 1995/96 war eine der ersten Maßnahmen der Sanierung. Dabei wurden auch heutige funktionale Anforderungen wie z.B. für Stadtfeste berücksichtigt. Im Schatten der belebten Karl-Liebknecht-Straße stellt der Weberplatz heute die ruhige Seite des Zentrums dar. Beim wöchentlichen Markt und den verschiedenen Festen und Veranstaltungen wird er allerdings zum lebendigen Mittelpunkt des Stadtteils.

Plantagenplatz

Der Name Plantagenplatz stammt aus der Zeit Friedrichs II., als die Freiflächen für den Anbau von Maulbeerbäumen für die Seidenraupenzucht genutzt wurden. Der nördliche Teil des Platzes wurde anhand historischer Unterlagen in seiner ursprünglichen Gestalt als **wilhelminischer Schmuckplatz** mit einer hochwertigen Bepflanzung gestaltet. Es ist heute der einzige Platz in Potsdam, der nach dem Vorbild dieser Epoche wiederhergestellt wurde.

Auf dem südlichen Teil des Plantagenplatzes wurde der vorhandene **Spielplatz** unter Berücksichtigung des zu schützenden Baumbestands grundlegend erneuert. Seit der Einweihung erfreut er sich einer regen Nutzung durch Kinder aller Altersgruppen.



Gestaltungsplan Plantagenplatz (Planungsbüro: J. Grothaus)



Plantagenplatz, Schmuckplatz im nördlichen Teil



Kreisverkehr am Lutherplatz

Lutherplatz

Der Lutherplatz hat primär eine zentrale Erschließungsfunktion für den Verkehr in Babelsberg. Durch die Errichtung des ersten echten **Kreisverkehrs** an einer Hauptstraße in Potsdam im Jahr 2000 konnte der früher als Unfallsschwerpunkt eingeschätzte Kreuzungsbereich entschärft werden. Die anfangs vorherrschende Skepsis gegenüber der Anlage eines Kreisverkehrs ist mittlerweile einer allgemeinen Anerkennung für diese Verkehrslösung gewichen. Der Kfz-Verkehr hat sich verstetigt, die Wartezeiten haben sich verkürzt und die Kreuzung ist auch für Fußgänger auf kurzen Wegen überquerbar. Die als Naturdenkmal geschützte Eiche im Mittelkreis konnte erhalten werden.

Darüber hinaus gibt es eine kleine, dreieckige Platzfläche westlich des Kreisverkehrs als Übergang zum Neuendorfer Anger.



BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

STRASSEN

Pflaster in vielen Variationen

Die Erneuerung des öffentlichen Raumes, der Straßen und Plätze hatte von Anfang an hohe Priorität, da sie u. a. als Initialzündung für private Investitionen an den Gebäuden gilt. Die Straßen und Plätze prägen vor allem den Nordteil des Gebietes in besonderer Weise. Die breiten Grünstreifen - ehemalige Bleichwiesen - und die dreieckigen Platzanlagen zeugen von der Geschichte des Gebietes.

Ein zentrales Thema bei der Erneuerung und Umgestaltung der Straßen ist die Gestaltung der Fahrbahnoberflächen. Während im Denkmalbereich die Pflasterung im Regelfall wiederhergestellt wurde, waren im Südbereich Asphaltfahrbahnen vorgesehen. Hierzu gab es heftige Diskussionen mit den Anwohnern, die für die Siemens-, Watt- und Jahnstraße entgegen der Absicht von Stadt und Sanierungsträger die Neupflasterung der Fahrbahnen durchsetzten. Allerdings konnte diese Pflasterung deutlich ebener gestaltet werden, als dies z.B. rund um den Weberplatz der Fall ist. Insofern lässt sich im Zeitablauf eine deutliche Qualitätsverbesserung der Pflasterstraßen feststellen.



Karl-Gruhl-Straße mit Bleichwiesen (Foto: M. Setzpfandt)



Kanalarbeiten in der Friesenstraße



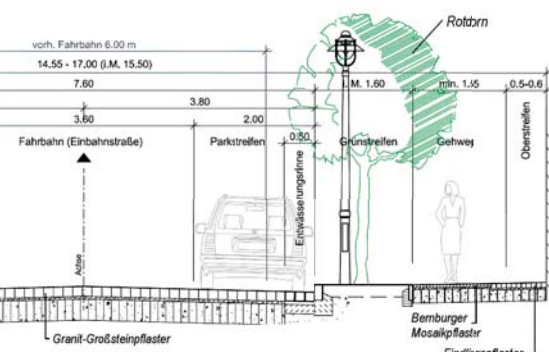
Spezialtauchereinsatz bei Kanalarbeiten in der Schulstraße

Zur Zeit befindet sich mit der Schulstraße die letzte Straßensanierung in Babelsberg Süd im Bau. In Babelsberg Nord steht hingegen die Sanierung einiger Straßen noch aus, z. B. der Grenzstraße, der Semmelweisstraße und der Kreuzstraße.

Mit der Sanierung der Straßen erfolgt immer auch die Erneuerung der **technischen Infrastruktur** durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP), da an den Ver- und Entsorgungsleitungen meist seit mehr als 70 Jahren nichts mehr getan worden ist. Eine Regenentwässerung fehlt in der Regel. Insofern ist der bauliche Aufwand unter der Erde häufig genauso groß wie der Aufwand zur Erneuerung der Straßenoberflächen.



Eröffnung der Wollestraße nach der Sanierung



Siemensstraße in Babelsberg Süd mit unterschiedlicher Pflasterung



BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

SCHULEN

Sanierung der Schulgebäude

Mitte der 90er Jahre gab es sechs Schulstandorte in den beiden Sanierungsgebieten. Drei davon bestehen heute noch:

Die Bruno-H.-Bürgel-Grundschule, Karl-Liebknecht-Straße 29, wurde 2013 durch einen Anbau erweitert.

Die Goethe-Grundschule und das Bertha-von-Suttner-Gymnasium befindet sich zwischen Stephenson- und Kopernikusstraße.

Die Evangelische Grundschule, Rudolf-Breitscheid-Straße 21, ist 2009 in das ehemalige Rathaus von Neuendorf eingezogen.

Ende der 1990er Jahre begann der Kommunale Immobilien Service (KIS) schrittweise die beiden städtischen Schulstandorte zu sanieren und die Freiflächen unter Beteiligung von Schülern und Lehrern umzugestalten. Hierfür wurden neben den städtischen Mitteln 5,4 Mio. € aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz eingesetzt. Die Evangelische Grundschule wurde durch die Hoffbauer gGmbH saniert.



Innenhofansicht des Bertha-von-Suttner-Gymnasiums (Foto: M. Setzpfandt)



Bruno-H.-Bürgel-Grundschule



ehemalige Schule, heute Kita „Weberspatzen“

Da Ende der 1990er Jahre der heutige Anstieg der Kinderzahl nicht zu erwarten war, wurden die folgenden Schulstandorte aufgegeben:

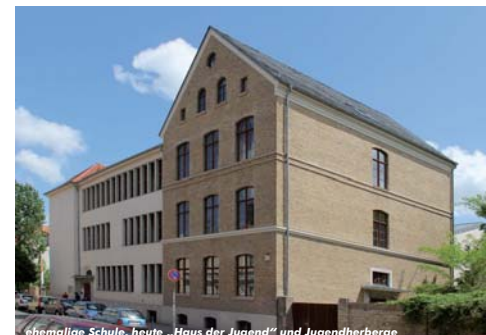
Die **Lindenhof-Grundschule**, Schulstraße 9, wurde 1999 zu einer Jugendherberge in Verbindung mit dem Haus der Jugend umgebaut.

Die **Förderschule** in der Tuchmacherstraße 51 wurde an einen privaten Investor verkauft und zu hochwertigen Wohnungen umgenutzt.

Das **ehemalige Schulhaus** Weberplatz 13 wurde 2002 von der Arbeiterwohlfahrt zu einer Kita mit Hortplätzen umgebaut.



Schulhof der Bruno-H.-Bürgel-Grundschule



ehemalige Schule, heute „Haus der Jugend“ und Jugendherberge



20 JAHRE SANIERUNG BABELSBERG



■ Stadtkontor ■

BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

KINDERTAGESSTÄTTEN

Bedarf ohne Ende?

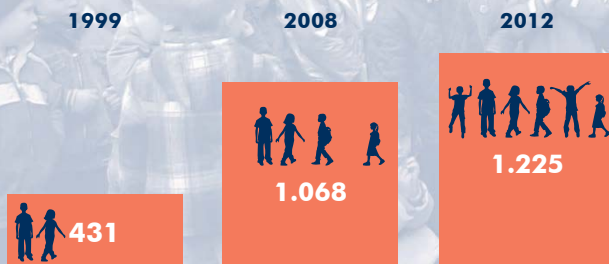
Das Angebot an Kitaplätzen in Babelsberg war Ende der 1990er Jahre außerordentlich gering. In Babelsberg Nord gab es lediglich eine evangelische und eine katholische Kita. Mit dem verstärkten Zuzug von jungen Familien mit Kindern stieg der Bedarf an Kitaplätzen seit 2000 rasant an und konnte kaum befriedigt werden. Als erste entschloss sich die Arbeiterwohlfahrt (AWO) das Denkmal Weberplatz 13 mit Fördermitteln zu einer Kita mit Hort umzubauen.

Außer der Sanierungsträger Stadtkontor baute die zwei Altbauten Alt-Nowawes 100 und Mühlenstraße 2 zu Kleinkitas um, die durch freie Träger betrieben werden. Zusätzlich gab es 2009/10 die Chance, mit Mitteln aus dem Konjunkturpaket II das städtische Grundstück Karl-Liebknecht-Straße 113 zu einer Kita umzubauen, die von der AWO in Partnerschaft mit Mitra e.V. betrieben wird. Da es im Sanierungsgebiet keinen geeigneten Platz für eine weitere Kita gab, baute die AWO außerhalb des Sanierungsgebiets an der Grenzstraße einen weiteren Altbau zu einer größeren Kita um.



Kita „Pittiplatsch“, Alt Nowawes 100 (Foto: M. Setzpfandt)

Bevölkerungsentwicklung in den Sanierungsgebieten: Anzahl der Kinder unter 9 Jahren



Kinder tanzen zum Richtigfest der deutsch-russischen Kita „Stadt der Meister“



Innenhof der Kita „Stadt der Meister“



Spielplatz auf dem Weberplatz

Durch die Sanierung bzw. Neuschaffung von insgesamt fünf Kinderspielflächen, haben sich die Spielmöglichkeiten für Kinder im Sanierungsgebiet verbessert.



20 JAHRE SANIERUNG BABELSBERG



Stadtkontor

BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

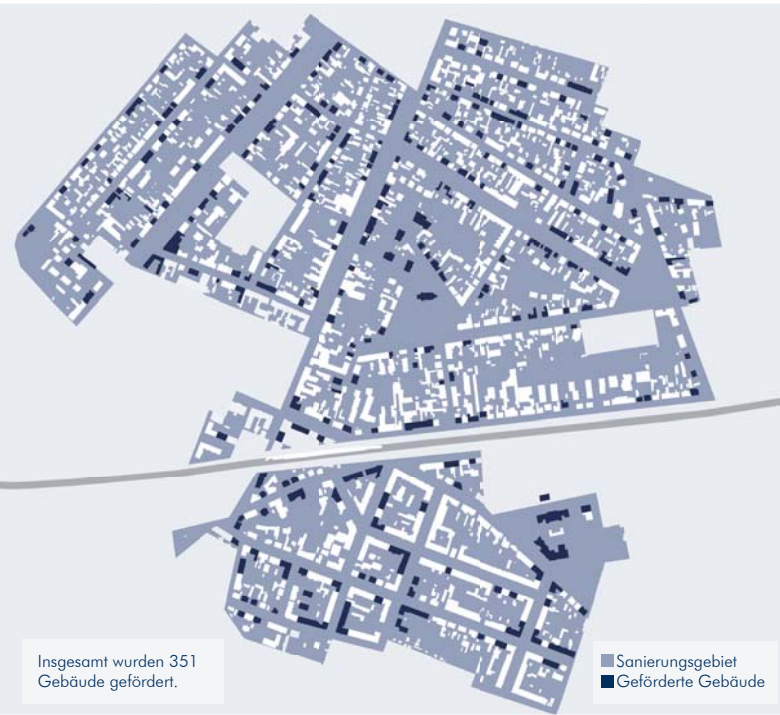
WOHNGEBÄUDE

Ein beliebter Wohnstandort

Der Stadtteil Babelsberg ist der größte Potsdamer Stadtteil mit rd. 25.000 Einwohnern. Die Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Süd bilden mit rd. 100 ha und 1.073 Grundstücken den historischen Kern von Babelsberg. Hier wohnen heute 9.396 Einwohner. Seit 1999 ist ein kontinuierlicher Einwohnerzuwachs festzustellen (+ 62 %), nachdem im Zeitraum von 1991 bis 1998 die Einwohnerzahl zunächst rückläufig war.

Heute ist der historische Kern von Babelsberg einer der beliebtesten Wohnstandorte von Potsdam. Dies hängt natürlich auch damit zusammen, dass die Sanierung der Wohngebäude inzwischen sehr weit fortgeschritten ist.

Hilfreich war dabei, dass über die Städtebauförderung Zuschüsse für die Sanierung von Leerstandsobjekten, stadtbildprägende Gebäuden und Denkmälern zur Verfügung gestellt werden konnten. Dies geschah für insgesamt 149 Gebäude. Weitere 202 Gebäude erhielten eine Förderung aus dem Stadtbildprogramm (bis 7.660 €).



Hüllenförderung: Alt Nowawes 74 (Foto: M. Setzpandt)



Umfassende Sanierungsförderung: Alt Nowawes 57



Sanierte Eingangstür: Alt Nowawes 57

Eine bedeutende Rolle spielte auch die **indirekte Förderung über Steuerabschreibungen** nach § 7 h Einkommenssteuergesetz. Für viele der Gründerzeitgebäude insbesondere in Babelsberg Süd wurde die erhöhte jährliche Abschreibung von 9 % der Sanierungskosten in den ersten acht Jahren in Anspruch genommen.

Allerdings war dies sehr häufig mit der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen verbunden. Inzwischen wurden in 205 Wohngebäuden 1.976 Eigentumswohnungen geschaffen.



BABELSBERG *erneuert • belebt • beliebt*

WOHNEN IM DENKMAL

Moderner Komfort in Denkmalen

Große Teile des Sanierungsgebietes Babelsberg Nord liegen im Denkmalbereich „Alte Ortslage der Kolonie Nowawes“. Hier sind 215 Einzeldenkmale verzeichnet. Weitere zehn Einzeldenkmale befinden sich in Babelsberg Süd. Die Unterstützung der Eigentümer bei der Sanierung der Denkmale hat Priorität, da der Aufwand der Sanierung in der Regel erheblich höher ist. Daher wurde bisher die Sanierung von 60 Denkmalen mit Fördermitteln zur Instandsetzung der Gebäudehülle unterstützt. Zusätzlich ist eine auf das Einzelobjekt abgestimmte Beratung durch die Denkmalbehörde wichtig, da jedes Einzeldenkmal seine Eigenheiten hat und individuell beurteilt wird.

Inzwischen sind 169 Einzeldenkmale saniert worden, zwölf davon teilsaniert. Für 15 Einzeldenkmale steht die Sanierung noch aus, vier befinden sich momentan im Bau. Viele der sanierten Denkmale zeigen, welche Qualitäten das Wohnen im Denkmal haben kann. Ein Beispiel ist das 2011/12 sanierte Denkmal Rudolf-Breitscheid-Straße 71.



Wohnen im Denkmal verbindet den **Charme eines alten Gebäudes** mit dem **Komfort modernen Wohnens**. Wer Eigentümer eines Einzeldenkmals wird, hat eine solche Immobilie bewusst ausgewählt und weiß um die erhöhten Auflagen des Denkmalschutzes. Auch wenn Einschränkungen in der Gestaltungsfreiheit bestehen, ist für viele Eigentümer gerade die Patina eines alten Hauses reizvoll.

Dabei ist der Denkmalschutz durchaus mit einer **zeitgemäßen energetischen Ausstattung** vereinbar. So können die haustechnischen Installationen komplett nach neuestem Standard eingebaut werden. Dämmmaßnahmen sowohl im Dachbereich als auch an den Innenseiten der Außenwände sind möglich, sofern die Kubatur des Gebäudes erhalten bleibt. Der Fußboden, die Haustüren sowie die Innenflügel der Kastendoppelfenster können nach neuesten wärmetechnischen Anforderungen ausgeführt werden.



20 JAHRE SANIERUNG BABELSBERG



■ Stadtkontor ■

BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

NEUES BAUEN

Schließung von Baulücken

Nach dem jahrzehntelangen Verfall lag eine wichtige Aufgabe darin, brachgefallene Grundstücke wieder in Nutzung zu nehmen. Eine besondere Bedeutung kam der Schließung von Baulücken zu. Durch eine an die historische Bebauung angepasste Bauweise gelang es zumeist, den geschlossenen Raumeindruck des öffentlichen Straßenraumes wiederherzustellen. Inzwischen sind nahezu alle Baulücken und Brachflächen einer Neubebauung zugeführt worden. Mit 651 neu errichteten Wohnungen seit 1991 konnten auch die Sanierungsgebiete einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnungsverorgung in Potsdam leisten. Sie stellen 13 % des gesamten Wohnungsbestandes in den Gebieten.

Wichtige Kriterien zur Entwicklung des Stadtbildes sind das Aufgreifen von Bauflucht, Bauhöhe und Materialität der jeweils vorhandenen Bebauung sowie die Betonung besonderer städtebaulicher Situationen, z.B. an Straßenkreuzungen. Die Einbindung in die historischen Ensembles trägt wesentlich zu der heutigen Atmosphäre in Babelsberg bei.



Neubau Karl-Liebknecht-Straße 126 Ecke Garnstraße (Foto: M. Setzpfandt)



Blockkonzept zur Nachverdichtung, Altbauten rote Dächer, Neubauten weiße Dächer (Stand 1997)

Das oben abgebildete Blockkonzept zeigt wie Neubauten den Bestand sinnvoll ergänzen und so die **städttebauliche Qualität** des Blocks verbessern können. Das Blockkonzept orientiert sich an dem Sanierungsziel, die historische Randbebauung (zum großen Teil Weberhäuser), zu erhalten und zu ergänzen.



Nachbau Weberhaus Alt Nowawes 30



Nachbauten Bendastraße 1, 1a und 1b



Neubau Siemensstraße 20-22



BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

BAUKULTUR

Moderne Architektur im Sanierungsgebiet

Mit der Neubebauung von Grundstücken im historischen Kontext stellt sich die Frage, wie eine Architektur auszusehen hat, die einerseits auf den umgebenden Bestand Rücksicht nimmt, die andererseits aber auch Gebäude hervorbringt, die in Gestaltung und Funktionalität modernen Ansprüchen gerecht werden. In Babelsberg wurden einige beispielgebende Gebäude realisiert, die als eigenständige, erkennbar moderne Bauwerke das Stadtbild bereichern und sich gleichzeitig auf gelungene Weise in ihr Umfeld einfügen.

Bei Neubauten in den historischen Straßenfluchten gilt es als Vorgaben in Hinblick auf Dachneigungen, Bauhöhen und Materialien zu beachten. Bei Gebäuden abseits der historischen Straßen können die Architekten hingegen freier agieren. Hier befinden sich z. B. eher Gebäude mit Flachdächern oder vielfältigeren Fassaden, die sich aber ebenfalls gut in ihre Umgebung einpassen.



Neubau Wichgrafstraße 7 im Blockinnenbereich



Neubau Theodor-Hoppe-Weg 24



Neubau Karl-Liebknecht-Straße 36 im Blockinnenbereich



Neubau Weberplatz 24-25 im Blockinnenbereich, ausgezeichnet mit dem Brandenburgischen Bauherrenpreis 2001



Neubau Tuchmacherstraße 1



20 JAHRE SANIERUNG BABELSBERG



Stadtkontor

BABELSBERG *erneuert • belebt • beliebt* BAUGEMEINSCHAFTEN

Baugemeinschaften reaktivieren Brachflächen

Begonnen hat es 2002 mit dem heutigen Theodor-Hoppe-Weg. Jahrelang war kein Investor bereit, eine Wohn- und Geschäftshausbebauung als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs von 1995 zu realisieren. Daher entwickelte der Sanierungsträger ein bauliches Konzept, wie auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses Stadthäuser im Rahmen einer Baugemeinschaft entstehen können, um einen besonderen Beitrag zur kostengünstigen Eigentumsbildung in Babelsberg zu leisten. Vorbilder hierfür gab es in Tübingen, Freiburg und Hamburg. So entstanden 2004/2005 die 17 Stadthäuser am Theodor-Hoppe-Weg unter der Regie des Sanierungsträgers.

Nach den guten Erfahrungen am Theodor-Hoppe-Weg wurden auf den Gewerbebrachen im Bereich Alt Nowawes/Neue Straße drei weitere Baugemeinschaften mit 32 Wohneinheiten durch den Sanierungsträger initiiert und betreut. Vor allem junge Familien mit Kindern beteiligten sich



Baugemeinschaft Alte Brauerei



Grundsteinlegung Baugemeinschaft Theodor-Hoppe-Weg

Auf dem freigeräumten und neugeordneten **Gelände der Alten Brauerei in Alt Nowawes** entstanden 12 Stadthäuser. Durch eine zweite Gruppe von 14 Eigentümern war es möglich, das für Babelsberg prägende Gebäude der Alten Brauerei zu erhalten und einer neuen Wohnnutzung zuzuführen. Das ebenfalls auf dem Gelände vorhandene ehemalige Stallgebäude wurde für eine gemeinschaftliche Nutzung der Quartiersbewohner instandgesetzt.

Befördert wurden die Projekte durch eine wirkungsvolle Verknüpfung von Städtebaufördermitteln zur Vorbereitung der Maßnahme mit Mitteln der Wohnungsbauförderung zur Unterstützung der Eigentumsbildung (Landesprogramm zur Eigentumsbildung in der Innenstadt).

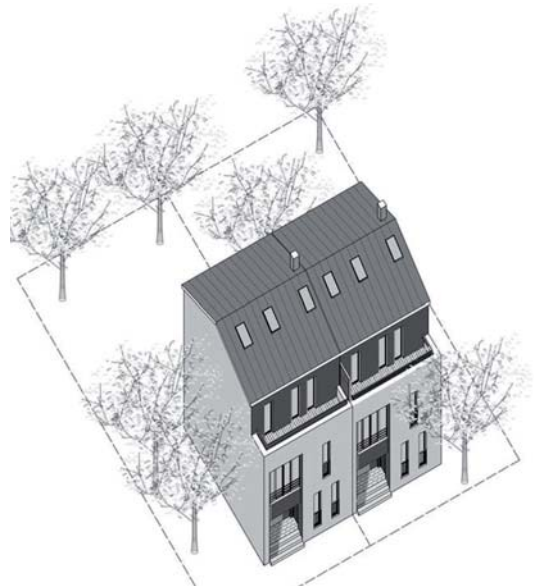
Für eine weitere Baugemeinschaft mit sechs Stadthäusern an der **Mühlenstraße 1** steht die Fertigstellung und damit der Einzug für Oktober 2013 an. Auch hier konnte eine ehemalige Brachfläche für neue Wohnungen aktiviert werden.

Vorzüge von Baugemeinschaften

- Individuelle Wünsche bei Ausstattung und Raumaufteilung können verwirklicht werden.
- Realkostenabrechnungen – jede Baufamilie bezahlt nur die echten Entstehungskosten und profitiert von den Mengeneffekten.
- Deutliche Kosteneinsparung, da keine Kosten für Bauträger, Makler oder Vermittler anfallen.
- Die Kosteneinsparungen fließen häufig in die Bauqualität.
- Bereits während der Planungs- und Bauzeit bildet sich eine aktive Nachbarschaft.
- Hohe Identifikation der Nutzer mit dem Gebäude und dem Wohnumfeld.



Baugemeinschaft Theodor-Hoppe-Weg (Luftbild: Falcon Crest)



Fassadenansicht eines Stadthauses an der Alten Brauerei (Arch Real)



20 JAHRE SANIERUNG BABELSBERG



Stadtkontor

BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

KLIMASCHUTZ

Klimaschutz in der Sanierung

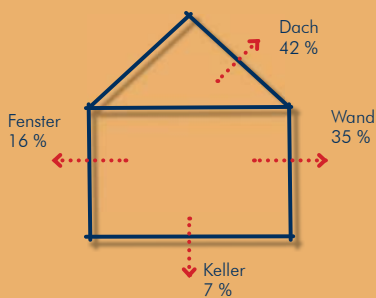
Die Sanierung historischer Stadtviertel leistet einen wichtigen Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz. Die überwiegend kompakten Baustrukturen, die Nachverdichtung durch Neubauten auf innerstädtischen Brachflächen und die räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Handel und kommunaler Infrastruktur führen zu kurzen Wegen und helfen, Verkehr zu vermeiden. Die nachhaltige Nutzung der vorhandenen Bausubstanz spart Rohstoffe. Durch energetische Gebäudesanierungen werden Energieverbrauch, CO₂-Emissionen und Heizkosten reduziert. Dazu tragen im Besonderen die Erneuerung von Heizsystemen und der Einsatz erneuerbarer Energieträger bei.

Bei der Sanierung der einzelnen Gebäude sind integrierte Lösungen zum Klimaschutz notwendig, um im Rahmen der Gestaltungsvorgaben des Denkmalschutzes eine zeitgemäße, zukunfts-sichere Nutzung des Gebäudes zu erzielen. Dazu werden auf den Einzelfall individuell abgestimmte Konzepte entwickelt.



Stadthäuser An der Alten Brauerei mit Solaranlagen (Luftbild: Falcon Crest)

Durchschnittliche Wärmeverluste im Altbau:



(Quelle: Deutsche Energie Agentur)

Wichtige Maßnahmen zur **Verbesserung der Energiebilanz eines Gebäudes** sind das sorgfältige Abdichten der Fenster, der Einbau von Isolierverglasung sowie der Einbau moderner Heizungen (Wärmepumpen, Brennwertheizung, Pelletheizung).

Im Dachbereich sind Dämmmaßnahmen möglich, sofern dies nicht zu Veränderungen der äußeren Gestalt des Gebäudes führt. Die massiven Wände können mit einer Innendämmung versehen werden, sofern die Wandstärken nicht ausreichend sind, um den gewünschten Wärmeschutz zu gewährleisten.

Bei den meisten Gebäuden ist es möglich, die Giebel- und Hoffassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem zu versehen.

Neben den Maßnahmen zur **Energieeinsparung** können Solarthermie und Photovoltaikanlagen zur **Energiegewinnung**, zur Warmwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung beitragen. Im Sanierungsgebiet sind diese Anlagen dort möglich, wo sie sich **stadtbildverträglich** einfügen.



Innere Isolierglasscheibe hinter historischen Kastenfenster



Umfangreiche energetische Sanierungsmaßnahmen Alt Nowawes 100



Solarthermie-Anlage Alte Brauerei



20 JAHRE SANIERUNG BABELSBERG



■ Stadtkontor ■

BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

AKTEURE

Wer steuert die Sanierung?

In der Stadtverwaltung ist der Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung für die Steuerung des Sanierungsverfahrens und die Erteilung der Sanierungsgenehmigungen zuständig. Stadtkontor unterstützt die Verwaltung als Treuhänderischer Sanierungsträger bei den vielfältigen Aufgaben zur Durchführung der Sanierung und ist Ansprechpartner für die Bewohner und Bauherren vor Ort.

Da große Teile der Sanierungsgebiete Denkmalschutzgebiet sind, begleitet die Untere Denkmalschutzbehörde sehr intensiv das Sanierungsverfahren und die Genehmigung von Einzelvorhaben.

Wichtige Partner sind zudem der Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen sowie der Kommunale Immobilien Service (KIS) bei der Sanierung der Straßen und der städtischen Gebäude. Vor allem sind es aber die vielen privaten Bauherren und Investoren, die in den vergangenen 20 Jahren durch ihr Engagement für den zügigen Fortgang der Sanierung gesorgt haben.



Abstimmung zwischen Sanierungsträger, Stadterneuerung und Denkmalpflege



Für die Vergabe der Städtebaufördermittel ist das **Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft** zuständig, das bei der Abwicklung der verschiedenen Förderprogramme durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) unterstützt wird.

Aufgaben des Sanierungsträgers

- Beratung von Eigentümern und Mietern zu Bauvorhaben und Fördermöglichkeiten,
- Koordination von Planungen, Untersuchungen und Bauvorhaben
- Information und Beteiligung der Bürger am Sanierungsprozess,
- Vorprüfung von Förderanträgen, fachliche Prüfungen,
- Verwaltung und Bewirtschaftung der Städtebaufördermittel,
- Durchführung der Maßnahmen im öffentlichen Raum im Auftrag der Stadt,
- Projektentwicklung ausgewählter Grundstücke,
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen



Richtfest An der Alten Brauerei



Bei verschiedenen Anlässen hat Oberbürgermeister Jann Jakobs ein Bild vom Fortgang der Sanierung in Babelsberg gemacht.



20 JAHRE SANIERUNG BABELSBERG



Stadtkontor

BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

BETEILIGUNG

Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Die Bürgerbeteiligung und -information ist ein zentrales Element des städtebaulichen Sanierungsprozesses. Die Beteiligung der Bürger lief von Anfang an auf zwei Ebenen ab:

Für alle Maßnahmen im öffentlichen Raum fand eine intensive Erörterung mit den direkt betroffenen Anwohnern statt. In diesem Rahmen wurden häufiger Grundzüge der Planung oder Details der baulichen Gestaltung infrage gestellt und entsprechend dem Votum der Anlieger verändert. Dabei ging es z. B. um die Erhöhung der Zahl der Stellplätze, den Erhalt von Bäumen oder die Pflasterung der Fahrbahnoberfläche anstatt Asphalt.

Parallel zu dieser maßnahmenbezogenen Beteiligung wurde für die übergeordnete Beteiligung am Sanierungsprozess 1996 ein Sanierungsbeirat eingerichtet, der mehrere Jahre arbeitete, sich dann aber aus mangelndem Interesse auflöste.



Pflasterung der Wollestraße



BÜRGERSPRECHSTUNDE

Die weitere Beteiligung für die Sanierung in Babelsberg erfolgte über den ersten Rahmenplanentwurf 1998, der öffentlich diskutiert wurde und der dann 1999 mit einer **Konkretisierung der Sanierungsziele** durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. 2010/2011 erfolgte eine **Fortschreibung des Rahmenplans**, der ebenfalls öffentlich vorgestellt und diskutiert wurde.

Zur regelmäßigen Information über den Fortgang der Sanierung wird einmal jährlich die **Broschüre „Sanierung in Babelsberg“** vom Sanierungsträger herausgegeben und an alle Haushalte im Gebiet verteilt. Im Mai 2013 erschien bereits die 18. Informationsbroschüre.

Darüberhinaus wird die **Bürgersprechstunde** des Sanierungsträgers sehr intensiv von Eigentümern und Mietern zur Information und Beratung über Einzelfragen der Sanierung genutzt. Sehr positiv wirkt sich hier die Büropräsenz des Sanierungsträgers mitten im Gebiet in der Schornsteinfegergasse aus.



BÜRGERFOREN



INFORMATIONSBROSCHÜREN



MIETERBERATUNG



STADTTEILFESTE



WORKSHOPS



GESTALTUNGSAKTIONEN



BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

BLICK INS UMFELD

Entwicklungen in der Umgebung

Babelsberg ist nicht nur als Wohngebiet bekannt und beliebt. Aufgrund der traditionsreichen Vergangenheit und der heute sehr guten Verkehrsanbindung hat sich Babelsberg in den letzten 20 Jahren auch als Standort für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen weiterentwickelt. Mit der Medienstadt nördlich und dem Entwicklungsbereich Babelsberg südlich der Großbeerenstraße haben sich zwei Gewerbestandorte mit unterschiedlicher Ausrichtung etabliert.

Ganz außerhalb der öffentlichen Wahrnehmung befindet sich hingegen das Gebiet an der Glasmeisterstraße. An die Grundstücke südlich der Glasmeisterstraße hat sich seit mehr als 20 Jahren kein Investor herangewagt, da hier infolge des früheren Gaswerksstandortes eine erhebliche Altlast vorhanden ist. Gleichzeitig handelt es sich hier um eine der wenigen innerstädtischen Potentialflächen von rd. 2,5 ha, die noch einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.



Babelsberg, April 2013 (Luftbild-Aufnahme: Falcon Crest)



ehemalige Lokomotivenfabrik von Orenstein & Koppel
(Foto: M. Setzpfandt)

Entwicklungsbereich Babelsberg

Der Entwicklungsbereich Babelsberg war in den 90er Jahren durch ein ungeordnetes nebeneinander ganz unterschiedlicher Nutzungen (Wohnen/Gewerbe/Brachflächen/Kleingärten) und eine mangelhafte Erschließung gekennzeichnet. Nach der Wende waren die Flächen überwiegend untergenutzt oder lagen brach. Die Stadt hat hier 1996 bewusst nicht den Einsatz des Sanierungs- sondern des Entwicklungsrechts gemäß Baugesetzbuch (§§ 165 ff) gewählt, weil dies eine umfassende Gebietsneuordnung ermöglicht. Ziel der Maßnahme ist die Reaktivierung des historischen Gewerbestandortes durch Neuordnung der Grundstücke und Schaffung eines leistungsfähigen Straßennetzes.

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wurde in den letzten Jahren durch den Entwicklungsträger Stadtkontor die Erschließung des Gebietes ausgebaut und ein attraktives innerstädtisches Gewerbequartier geschaffen, in dem sich inzwischen rd. 40 neue Unternehmen angesiedelt haben. Unabdingbar für die Entwicklung war die Anschubfinanzierung durch die Städtebauförderung in den Jahren 1996 bis 2004 in Höhe von 11,3 Mio. €.



Rudolf-Moos-Straße Neubau einer Straßenverbindung im 2001
(Foto: M. Setzpfandt)



Wieck & Gnad GmbH Betriebsgebäude
(Foto: M. Setzpfandt)



ehemaliges Gasometer, Glasmeisterstraße (Foto: M. Setzpfandt)



ehemaliges Gaswerk Glasmeisterstraße
(Foto: M. Setzpfandt)

Untersuchungsgebiet Glasmeisterstraße

Für das etwa 10 ha große Gebiet nördlich und südlich der Glasmeisterstraße wurden von den Stadtverordneten der Stadt Potsdam Ende 2010 Vorbereitende Untersuchungen für eine Sanierungsmaßnahme beschlossen. Trotz seiner zentralen Lage und der Nachbarschaft zum Sanierungsgebiet Babelsberg weist der Bereich um die Glasmeisterstraße weiterhin erhebliche Brachflächen, Funktionsschwächen und bauliche Missstände auf. Eine Verlärmung durch die Bahn und die Nuthestraße kommen als Problem hinzu.

Die zentrale, gut erschlossene Lage des Gebietes in direkter Nachbarschaft zum Zentrum von Babelsberg macht den Standort für die Ansiedlung von Wohnen und Gewerbe interessant. Durch eine städtebauliche und funktionale Aufwertung und Verdichtung des Gebietes kann unter Berücksichtigung der Aspekte von Klimaschutz und Energieeffizienz ein neues Quartier mit gemischter Nutzung entwickelt werden. Als Voraussetzung hierfür sind die Altlasten aus der Gaswerksnutzung zu sanieren und eine Grundstücksneuordnung durchzuführen.

Derzeit wird geprüft, inwiefern die Entwicklung durch privates Engagement oder den Einsatz von Fördermitteln erreicht werden kann.



BABELSBERG *erneuert • belebt • beliebt* STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Städtebauförderung setzt die entscheidenden Impulse

Durch die Einleitung des Sanierungsverfahrens vor 20 Jahren wurden die Voraussetzungen für die sehr positive Entwicklung des historischen Kerns von Babelsberg geschaffen. Allein über die Städtebauförderung standen bis Ende 2012 Fördermittel in Höhe von rd. 69 Mio. € zur Verfügung. Davon betrug der kommunale Miteleistungsanteil 11,5 Mio. €. Ergänzend dazu gelang es, 2,8 Mio. € aus anderen Förderprogrammen primär für die Sanierung städtischer Gebäude einzuwerben.

Der Schwerpunkt des Miteinsatzes lag bei der Sanierung von Straßen und Plätzen (42 %) und der Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude (39 %). Für die Planung, Öffentlichkeitsarbeit und Betreuungsleistungen zur Durchführung der Maßnahmen wurden 12 % der Mittel ausgegeben.

Bemerkenswert ist, dass 11,4 % der eingesetzten Mittel für die Sanierung von Schulen und Kitas (einschließlich Freiflächen) verwendet wurde.



Weberhäuser in der Karl-Gruhl-Straße (Foto: M. Setzpfandt)

Was ist Städtebauförderung?

Bei der Städtebauförderung handelt es sich um eine Gemeinschaftsaufgabe des Bundes, der Länder und Kommunen zur Erneuerung und Entwicklung der Städte, die als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte gestärkt werden sollen. Seit rd. 40 Jahren werden dazu Finanzhilfen in Form einer Mischfinanzierung gem. Artikel 104b des Grundgesetzes bereitgestellt.

Von diesem bewährten Instrument profitiert auch Potsdam seit über 20 Jahren. So erhalten die beiden historischen Stadtkerne in Potsdam, Babelsberg sowie die Innenstadt mit dem Holländischen Viertel und dem Alten Markt, Fördermittel aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz mit dem Ziel, diese historischen Ensembles mit ihrem besonderen Charakter in ihrer Gesamtheit zu erhalten und zu erneuern.

Insgesamt stellt der Bund 445 Mio. € für die verschiedenen Programme der Städtebauförderung 2013 zur Verfügung. Brandenburg erhält davon 32,7 Mio. €, die durch eigene Mittel in gleicher Höhe ergänzt und an die Städte weitergereicht werden.

Bisher eingesetzte Fördergelder (Stand 31.12.2012)

69 Mio. € Städtebaufördermittel

45.276 T€ Städtebaul. Denkmalschutz Bund/Land

4.696 T€ Landesbauprogramme

11.542 T€ Kommunale Miteleistungsanteile

5.965 T€ vereinnahmte Ausgleichsbeträge

1.597 T€ sonstige Einnahmen der Gesamtmaßnahme

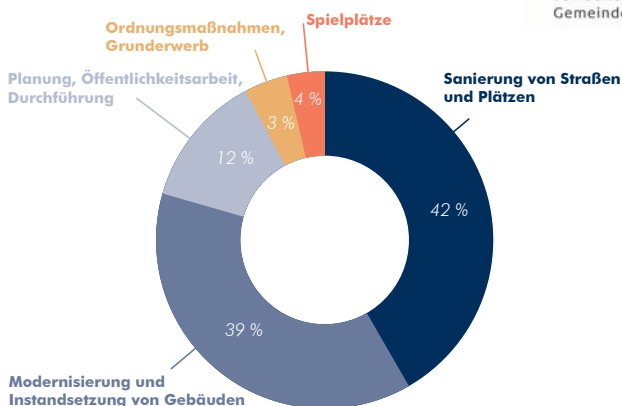
2,8 Mio. € sonstige Förderung

2.162 T€ Konjunkturprogramm II

475 T€ Programm „Kinderbetreuungsfinanzierung“

176 T€ EFRE-Programm Nachhaltige Stadtentwicklung

Verwendung der Städtebaufördermittel:



**Arbeitsgemeinschaft
»Städte mit historischen Stadtkernen«
des Landes Brandenburg**

Potsdam ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft »Städte mit historischen Stadtkernen« des Landes Brandenburg, in der alle Städte vertreten sind, die vom Land im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz gefördert werden.



Goethe-Schule nach der Sanierung (Foto: M. Setzpfandt)



BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

BILANZ UND AUSBLICK

Sanierungsmaßnahmen auf der Zielgeraden

Der Abschluss der Maßnahmen ist für 2016 vorgesehen. Eine Zwischenbilanz Ende 2012 machte deutlich, dass noch rd. 120 Gebäude (12 %) einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Darunter befinden sich 5 Leerstandsobjekte und 15 Denkmale.

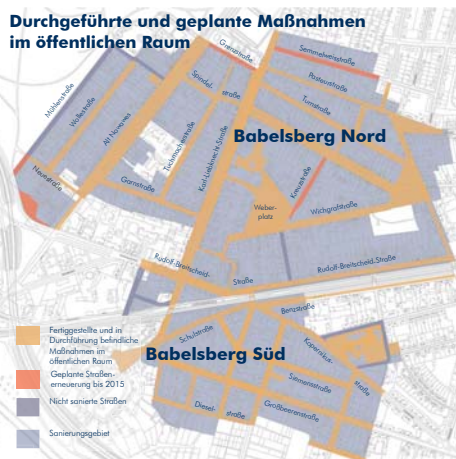
Trotzdem kann schon jetzt festgestellt werden, dass die Neubelebung der Sanierungsgebiete als attraktive Wohnstandorte gelungen ist, wie die Zuzugszahlen und der geringe Leerstand belegen. Schulen und Kitas konnten entsprechend den veränderten Anforderungen saniert und ausgebaut werden.

Für das Stadtteilzentrum konnte immerhin eine Stabilisierung als Versorgungszentrum erreicht werden. Diesen Status zu sichern und weiter zu verbessern, erfordert aber auch in Zukunft gemeinsame Anstrengungen aller Beteiligten vor Ort.



Gründerzeiffassade unsaniert und saniert, Babelsberg Süd

Durchgeführte und geplante Maßnahmen im öffentlichen Raum



Bei den **Straßen** sind ebenfalls große Sanierungsfortschritte erreicht worden. Während in Babelsberg Süd nach Abschluss der Bauarbeiten in der Schulstraße (April 2014) alle wichtigen Straßen saniert sind, gibt es in Babelsberg Nord noch Handlungsbedarf. So steht für 2014-16 die Sanierung der Grenzstraße (zwischen Alt Nowawes und Karl-Liebknecht-Straße), die Mühlenstraße (südlicher Teil), die Semmelweisstraße und die Kreuzstraße an.

Sicherung der Sanierungsergebnisse nach Abschluss der Maßnahme

Zur Sicherung der erreichten Qualitäten über das Ende der Sanierung hinaus, werden zur Zeit **Bebauungspläne** aufgestellt. In diese werden die Sanierungsziele aus dem Rahmenplan übernommen, um z.B. die charakteristischen Grünbereiche in den Blöcken zu erhalten und Neubaupotentiale zu definieren. Eine **Gestaltungssatzung** soll zudem dafür sorgen, dass die weitere bauliche Gestaltung auch nach den bisherigen Maßstäben erfolgt. Mit der geplanten Fortführung des **Geschäftsstraßenmanagements** soll verhindert werden, dass die Attraktivität des Zentrums durch eine Verschlechterung des Branchenmixes und das Ansteigen des Leerstandes gefährdet wird.



Sanierung öffentlicher Raum: Großbeerenstraße



Alt Nowawes (Foto: M. Seitzplandt)

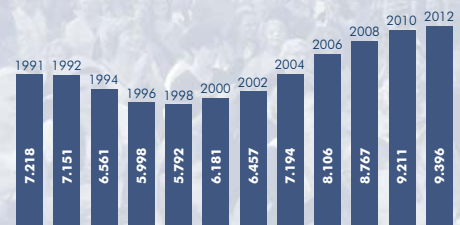
Was sind Ausgleichsbeträge?

In den Sanierungsgebieten werden die Lebensverhältnisse mit öffentlicher Förderung nachhaltig verbessert. Diese Verbesserungen bewirken, dass die Bodenwerte der Grundstücke steigen. Zur Refinanzierung der Sanierung ist die Stadt Potsdam daher gesetzlich verpflichtet, Ausgleichsbeträge in Höhe dieser sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erheben. Im Gegenzug erhebt die Stadt für die Investitionen in Straßen und Wege keine Anliegerbeiträge gemäß Kommunalabgabengesetz.

Als besonderes Angebot kann eine **vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags** zwischen Grundstückseigentümer und Stadt vereinbart werden. Grundlage hierfür ist eine Ablösevereinbarung vor Aufhebung der Sanierungssatzung. Bei vorzeitiger Zahlung werden die Ausgleichsbeträge abgezinst. Bei Antragstellung im Jahr 2013 kann noch mit Abschlägen bis zu 10 % gerechnet werden. Die Einnahmen ermöglichen es der Stadt Potsdam noch ausstehende Projekte im Sanierungsgebiet zügig durchzuführen.

Ungefähr 67 % der Eigentümer haben diese Möglichkeit bereits genutzt und insgesamt rd. 6 Mio. Euro eingezahlt, die bereits für Sanierungsmaßnahmen wieder eingesetzt wurden.

Entwicklung der Einwohnerzahl



Der Einwohnerzuwachs seit 1999 von 62 % wird begleitet durch einen überproportionalen Zuwachs von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren (+ 89 %). Der Anteil von Kindern und Jugendlichen lag Ende 2012 mit 21 % deutlich über dem Potsdamer Durchschnitt von 15,7 %.

Damit hat sich Babelsberg eindeutig zu einem gefragten Wohnstandort für junge Familien entwickelt.



BABELSBERG

erneuert • belebt • beliebt

IMPRESSUM

Die Ausstellung erfolgt

im Auftrag der

Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Hegelallee 6-10, Haus 10
14461 Potsdam

durchgeführt von

Stadtkontor, Gesellschaft für
behutsame Stadtentwicklung mbH,
Treuhandischer Sanierungsträger der
Landeshauptstadt Potsdam

Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam
www.stadtkontor.de

mit freundlicher Unterstützung des

Kulturhauses Babelsberg

Karl-Liebknecht-Straße 135
14482 Potsdam

Fotos, Texte,
Gestaltung:

Stadtkontor GmbH
soweit nicht anders
gekennzeichnet

Fotos:

Michael Setzpfandt
Falcon Crest
Holger Lehmann
Anna Schendel
André Böhm
Avia Pictures.com
Bernd Blumich

Videos:

Dr. Winzer
Medienservice

Druck:

Hans Gieselmann
Druck und
Medienhaus
GmbH & Co. KG,
Nuthetal

Ausstellungs-
würfel:

Fritz | Dorf | Stadt,
[best] projekte
für baukultur
und stadt

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



20 JAHRE SANIERUNG BABELSBERG



■ Stadtkontor ■