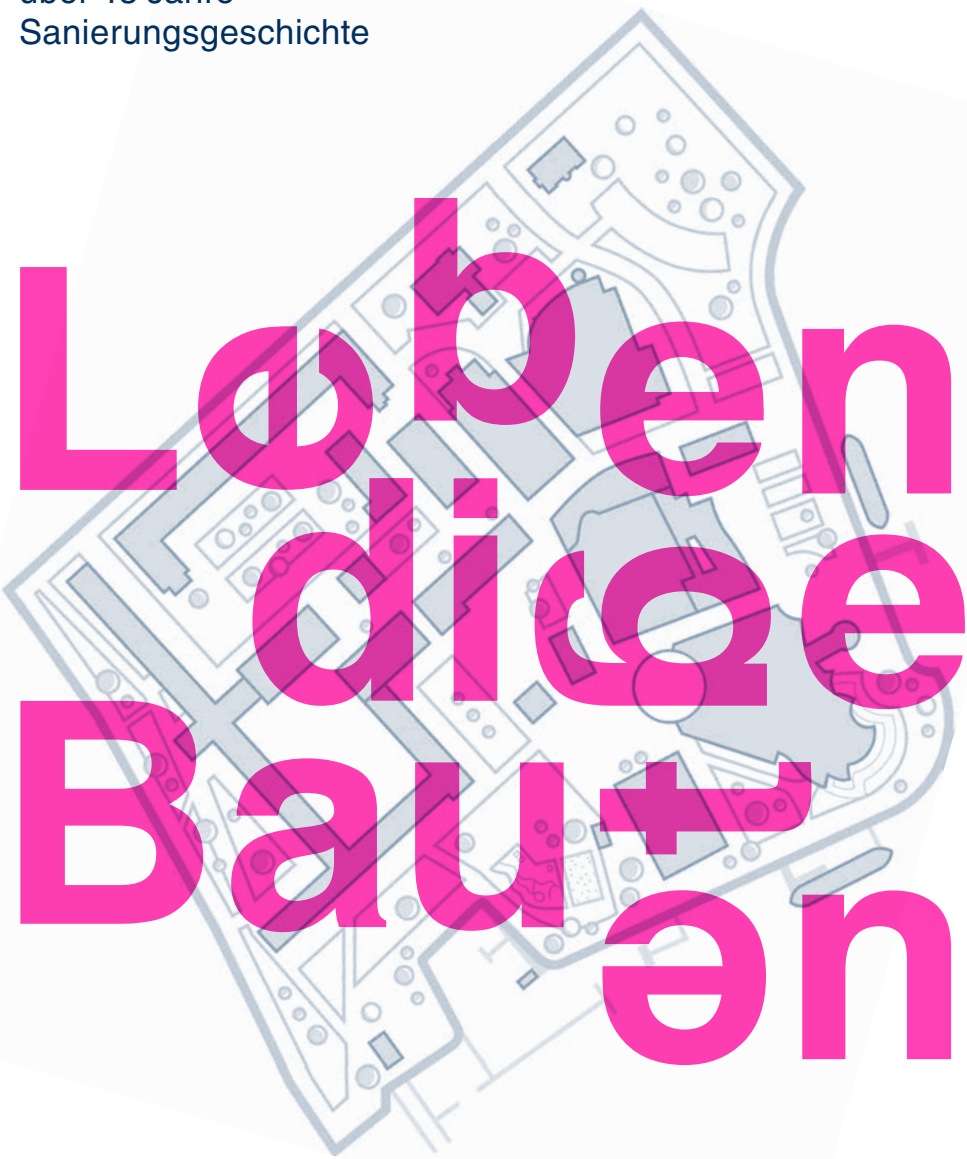
Anlage 3

Eine Ausstellung
über 15 Jahre
Sanierungsgeschichte



Leben Bauen

Von der Brache zum Quartier:
Die Schiffbauergasse

Worum geht’s hier eigentlich?

15 Jahre städtebauliche Sanierung des Standortes Schiffbauergasse

Das Areal der Schiffbauergasse war der Öffentlichkeit durch die militärische und industrielle Nutzung über 200 Jahre hinweg verschlossen. Es war abgeriegelt und unzugänglich. Zu DDR-Zeiten unterlag so gut wie alles, was hier passierte, der Geheimhaltung. Heute ist das ganze Gelände ein Ort für Kreative und ein breites Publikum aus Potsdamern und internationalen Gästen – ermöglicht durch eine umfassende Sanierung.

Nach der politischen Wende und der Stilllegung des Gaswerkes waren es vor allem Künstler und Kulturschaffende, die das Gelände zuerst erkundeten und Ausstellungen und Konzerte veranstalteten. Die Subkultur hatte aktive Unterstützer in der Stadtverwaltung. Gleich zu Beginn der Umnutzung durch die Kunstszene war die Stadt involviert, nutzte bereits zur 1000-Jahr-Feier eine der Reithallen als offiziellen Veranstaltungsort und fasste 1999 den entscheidenden Beschluss: Der Standort für den Theaterneubau des Hans Otto Theaters sollte die Schiffbauergasse sein. Das war der offizielle Startschuss zur Entwicklung eines integrierten Kultur- und Gewerbestandortes.

2002 wurde die Schiffbauergasse als Sanierungsgebiet festgelegt. Gebäude konnten saniert und Altlasten in den Böden beseitigt werden. Das ganze Areal ist heute wieder uneingeschränkt nutzbar und ist wie die Gebäude neu belebt worden. Seit der ersten Bebauung mit einer Mühle Ende des 18. Jahrhunderts war das Gelände von ständiger Veränderung geprägt. Die Gebäude und Flächen erfuhren mehrfach neue Nutzungen, wurden umgebaut, umfunktioniert, heruntergewirtschaftet und wieder aufgebaut. Es sind „Lebendige Bauten“ – die eine bewegte Geschichte haben und auch in Zukunft bewegende Geschichten erleben sollen. Die Schiffbauergasse hat sich zu einem wichtigen Kultur- und Gewerbestandort mit internationalem Bezug entwickelt.

Ein Standort mit Historie: die Schiffbauergasse

Zichorienmühle, 2. Hälfte 19. Jahrhundert

Steter Wandel seit der Jungsteinzeit

Aus heutiger Sicht ist es kaum vorstellbar, wie das Gelände der Schiffbauergasse einmal ohne Gebäude ausgesehen hat. Zwar reicht die Geschichte und Nutzung, wie anhand einer gefundenen Streitaxt bewiesen werden konnte, rund 7.500 Jahre zurück, aber die erste Bebauung erfolgte erst Ende des 18. Jahrhunderts. Bis dahin galt der schmale Uferstreifen als „Potsdambsches Stoppelfeld“.

Die Nutzung reichte von jungsteinzeitlicher Kultstätte über slawische Besiedlung und landwirtschaftliche Nutzung, bis zum Lagerplatz für Holz und schließlich zum Standort für Fischerei und Schiffbau. 1779 entstand als erstes Gebäude die Galerie-Holländermühle – später bekannt als Zichorienmühle.

Die Dampfschiffwerft machte das Areal auch über die Stadtgrenzen hinaus bekannt: John Barnett Humphrey Jr. zog mit seiner Werft von Berlin nach Potsdam und 1819 lief die „Fürst Blücher“ vom Stapel – ein Dampfschiff von 61 Metern Länge. Aber die Erfolgsgeschichte hielt nicht lange an. Die hiesigen Wasserwege waren zu schmal und zu flach für Schiffe dieser Größenordnung. Zudem hatte sich Humphrey finanziell verkalkuliert. Bereits drei Jahre später musste die Werft schließen.

← Kartenausschnitt: Plan der Residenzstadt Potsdam und Umgebung, 1912

Die militärische Nutzung und ihr Einfluss auf die Architektur

Wer heute zwischen den Gebäuden der Schiffbauergasse entlangschlendert, erkennt an ihrer Anordnung und Architektur vielleicht noch ihre ursprüngliche Nutzung. Die erste Reithalle wurde vor knapp 200 Jahren im Jahr 1822 errichtet. Sie entstand unter Schinkeleinfluss und wurde von Carl Hampel für die Garde-Husaren, dem Truppenteil, der direkt dem König diente, erbaut. Durch den Bau der Schinkelhalle und der Waschhaus-Arena – auch bekannt als „Russenhalle“ – sowie von Ställen entstand in der Mitte ein Reitplatz: der Schirrhof. Von der Straße einsehbar, erfüllte der Hof auch repräsentative Zwecke: Hinter dem Zaun bestaunte das Publikum gern das schmucke „Reittheater“.

„Andere Staaten besitzen eine Armee, Preußen ist eine Armee, die einen Staat besitzt.“

Honoré Graf von Mirabeau, französischer Philosoph und Staatsmann

Garde-Husaren auf havelseitigem Reitplatz, 1904

Innerhalb eines Jahrhunderts folgte der Bau von drei weiteren Reithallen, Pferdeställen und Funktionsgebäuden – mit wachsenden Standards wie Verbindungsgängen vom Schirrhof zur Schinkelhalle, um wetterunabhängig trainieren zu können, bis hin zu Kühlräumen für die Pferde. Der Bau der Garde-Husaren-Kaserne erfolgte 1839 auf Wunsch von König Friedrich Wilhelm III. und dem Architekten Carl Hampel. Sie wollten mit dem Bau eine neue Art der Regimentsunterbringung etablieren: Das Gebäude beherbergte fast die komplette 600 Mann starke Kompanie. Im Offizierswohnhaus gab es auch ein paar Wohnungen für verheiratete Soldaten.

Die Sprösslinge etlicher Fürstenhäuser dienten im Regiment – und so hielten es die betuchten Eltern für angebracht, der Leibgarde des deutschen Kaisers eine repräsentative Kantine zu spendieren: 1888 wurde die imposante Offiziersspeiseanstalt eingeweiht. Sie wird heute unter dem Namen Offizierscasino geführt. Es wird gemunkelt, dass dort neben gesellschaftlichen Veranstaltungen wie Bällen auch weniger sittsame Gelage stattfanden.

Auch nach den beiden Weltkriegen blieb die Nutzung der Schiffbauergasse vom Militär dominiert – zuerst von sowjetischen Streitkräften, dann auch von der Nationalen Volksarmee. Der KGB nutzte die Schinkelhalle, Teile der Husarenkaserne und die Reitställe mit einer Funk- und Logistikgruppe. Über das Gelände verteilt wurden die meisten Gebäude umfunktioniert: zu Lagerhallen, Garagen und Werkstätten. Mittendrin stand eine Tankstelle, die mit der Zeit marode wurde und leckte. Der letzte russische Soldat verließ erst 1994 das Gelände. Zurück blieben kontaminierte Böden und einsturzgefährdete Gebäude.

Vom Stoppelfeld zum Gewerbestandort: Muckefuck, Kohlengas und frische Wäsche

Das erste richtige Gebäude auf dem Gelände gilt auch als erste richtige Fabrik: Die Zichorienmühle mit ihrer Ersatzkaffeeproduktion konnte aber nicht lange überleben, da Muckefuck schnell aus der Mode kam. Wer es sich leisten konnte, kaufte richtigen Kaffee. Die Mühle wurde von einem Dachpappenfabrikanten übernommen, zur Villa umgebaut und später von Mitarbeitern der Gasanstalt als Betriebswohnhaus genutzt. Die Gasanstalt ging im Oktober 1856 als Privatunternehmen in Betrieb und mit ihr kam das Licht. Die Gasanstalt versorgte die Potsdamer Straßenbeleuchtung mit Kohlengas, dem sogenannten Leuchtgas.

Nach Übernahme durch die Stadt wurde das Werk stetig erweitert. In den 1920er Jahren prägten viele verschieden hohe Schlote die Silhouette der Schiffbauergasse. Nach Kriegsende, als die Uferkante mit Trümmern aufgeschüttet wurde, nutzte die Gasanstalt die zusätzliche Fläche für den Bau der Maschinenhalle. Etwas später folgte die Koksseparation. Über 140 Jahre sollte das Werk Potsdam mit Kohlengas versorgen. Neben dem Gaswerk kamen auch andere Gewerbe auf das Gelände bzw. strukturierten sich neu: Zu DDR-Zeiten wurde die Fischerei ausgebaut und Fischzucht betrieben und die ehemalige „Königliche Garnisonswaschanstalt“ wurde zur Großwäscherei ausgebaut.

Gasanstalt nach Stilllegung, 1995

Kreativität erobert die Schiffbauergasse

Bis 1990 war die Schiffbauergasse ein blinder Fleck auf der Landkarte. Betreten verboten. Als nach der politischen Wende Teile des Areals nur noch halbherzig umzäunt waren und zugänglich wurden, zeigten sich Künstler neugierig und erkundeten die maroden, verlassenen Gebäude. Es begann eine spannende Zeit mit Ausstellungen, Konzerten und Underground-Partys. Es war die Zeit des Technos und die Zeit, Neuland zu betreten – um es nach und nach zu erobern. Viele der Kulturträger von damals sind geblieben: darunter der fabrik Potsdam e. V., der T-Werk e. V. Potsdam und die Waschhaus Potsdam gGmbH. Es siedelten sich auch kulturaffine Verbände an, Projekte wurden angeschoben und Visionen nahmen sich ihren Raum.

↗
Vor dem Waschhaus, um 1992

↘
Kunstausstellung im Waschhaus, um 1990

→
Waschhaus und Gelände vor Sanierung, um 1991

Als nach Schließung des Gaswerks, der Wäscherei und dem Großteil der Kasernen 1994 der letzte russische Soldat das Gelände verließ, war das Areal längst geprägt von künstlerischen Aktionen. Die Stadt begleitete die Szene mit wachsendem Interesse: Kunstszene und Stadt hatten die Potentiale des Areals erkannt und arbeiteten zusammen – sie wollten etwas Gemeinsames entwickeln.

Das Neuland hinter dem Zaun

1990

Die Schiffbauergasse: Brache und Neuland
Zur Zeit der Wende war die Schiffbauergasse der Öffentlichkeit ein noch unbekannter Ort. Das Areal war durch die militärische und industrielle Nutzung über 200 Jahre hinweg verschlossen und abgeschirmt. Erstmals wurden Teile des Areals begehbar.

Ende einer Ära: Stilllegung der Gasanstalt
Nach 140 Jahren Produktion stellte das Gaswerk seinen Betrieb ein und hinterließ marode Industriebauten und kontaminierte Böden.

1991

Aufbruch und Umbruch: Kulturszene startet Umnutzung
Rund 40 kulturbegeisterte Aktivisten entdeckten und besiedelten erste Gebäude: das Waschhaus und umliegende Gebäude der Gasanstalt. Die kulturelle Nutzung begann und weitete sich nach und nach auf dem Gelände aus.

1992

Haus ohne Heimat: Wettbewerb für Theaterneubau
Der zukünftige Standort für das Stadttheater stand noch nicht fest, als der internationale Architekturwettbewerb zum Theaterneubau ausgeschrieben wurde. Der Entwurf des Kölner Architekten Prof. Gottfried Böhm gewann – die Grundlage für den Neubau des heutigen Hans Otto Theaters.

„Das war ein Niemandsland, da kam man nicht ran. Das war auch für mich überraschend, was sich dann hier für ein riesen Areal auftat."

Ralf Petsching, 2009, ehemaliger Geschäftsführer Waschhaus

1993

Kulturelles Epizentrum: Gründung Waschhaus e.V.
Das Waschhaus entwickelte sich schnell zum Epizentrum der kulturellen Nutzung in der Schiffbauergasse. Der noch lose Zusammenschluss von Kunstbegeisterten hatte die Potentiale des Standorts erkannt, gründete den Waschhaus e. V. und startete seinen Kulturbetrieb.

Grund zum Feiern: 1000 Jahre Potsdam
Durch die Betriebsamkeit der Kulturschaffenden war die Stadt auf das Areal aufmerksam geworden und unterstützte die neue Nutzung. Sie selbst präsentierte die Schiffbauergasse im Rahmen der 1000-Jahr-Feier einer breiten Öffentlichkeit mit einem Event in einer der Reithallen.

1994

Mit schnellen Schritten: Ansiedlung des fabrik Potsdam e.V.
Das Tanztheater fabrik Potsdam e. V. besteht seit 1990 und hatte sich mit zeitgenössischem Tanz bereits einen Namen gemacht. 1994 zog der Verein von der Gutenbergstraße auf das Gelände: zuerst in das später abgerissene Fischhaus und schließlich dauerhaft in die Maschinenhalle.

Ende der militärischen Nutzung: letzter Soldat verlässt das Gelände
Das Logistikbataillon der sowjetischen Streitkräfte zog ab und hinterließ Garagen, eine lecke Tankstelle und verseuchten Boden.

1996

Verschiedene Interessen unter einem Dach: Ausbau der Soziokultur
Der Landesarbeitsgemeinschaft Soziokultur Brandenburg e. V. bezog das Offizze und der Landesverband Freier Theater Brandenburg siedelte sich an.

←
Einfahrt zu Waschhaus und fabrik Potsdam, um 2001

Auf den Weg gebracht

„Wir hatten anfangs keine Heizung, keine Toilette, … eine Open Air Bühne, auf der es durchregnete … Das hatte alles seinen Charme, aber spätestens wenn's dem Musiker ins Instrument regnet, findet's keiner mehr so lustig."

Katja Dietrich-Kröck, 2017, früher Künstlerische Leiterin der Bereiche Film und Literatur im Waschhaus Potsdam und später auch des Kunstraum Potsdam

1999

Wichtiger Beschluss: Planung eines Kultur- und Gewerbestandortes
1999 fiel der Beschluss der Stadtverordneten, den Theaterneubau auf dem Gelände der Schiffbauergasse zu errichten und damit den Startschuss für einen „Integrierten Kultur- und Gewerbestandort" zu geben.

2001

Relikte verschwinden: Rückbau der Gasanstalt
Die industrielle Nutzung führte zu erheblichen Bodenverunreinigungen. Neben Tiefenentrümmerungen und Bodensanierungen war auch der Abbruch von Gebäuden zur wirksamen Gefahrenabwehr notwendig.

Was ihr wollt: Machbarkeitsstudien klären Nutzungsanforderungen
Visionen und Konzeptionen entstanden. Es wurde diskutiert, welche Möglichkeiten und Chancen das entstehende Zentrum für Kunst und Soziokultur – das ZKS – bieten könnte. Das ZKS umfasst mehrere Gebäudeteile: Waschhaus, Maschinenhalle, Offizze, Quergebäude, die Pferdeställe, Aktionshalle mit Foyer, Open-Air-Bühne und Schinkelhalle.

2002

Grundlagen erarbeitet: vorbereitende Untersuchungen
Vorbereitende Untersuchungen gaben Aufschluss über städtebauliche und funktionale Missstände.

Weichenstellung: Sanierungsgebiet Schiffbauergasse
Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet, dem Ankauf der Grundstücke durch die Stadt, der Beauftragung des Sanierungsträgers als Treuhänder der Stadt und mit der Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" war der Weg auch offiziell bereitet, die Schiffbauergasse zu einem Kultur- und Gewerbestandort zu entwickeln.

Sinnvoll genutzt: die Zeit der Workshops
Die Durchführung mehrerer Workshops für das Zentrum für Kunst und Soziokultur ermöglichte Einblicke in die Bedarfe der unterschiedlichen Nutzer. Die Erkenntnisse wurden im weiteren Entscheidungsprozess berücksichtigt, so etwa bei der Erarbeitung eines optimierten Betreiberkonzeptes.

„Weder trauere ich dem nach, noch denke ich, dass wir immer so hätten weitermachen müssen. Ich denke, dieser Wandel war notwendig und zeitgemäß."

Wolfgang Hoffmann, 2009, Mitgründer fabrik Potsdam

Was genau ist ein Sanierungsgebiet?

Die Schiffbauergasse auf dem Weg zum Sanierungsgebiet

Bauschild für das Sanierungsgebiet Schiffbauergasse, 2002

Als Sanierungsgebiet bezeichnet man ein fest umrissenes Gebiet, in dem eine Gemeinde eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchführt (BauGB §§ 136 bis 164 b). Die städtebauliche Maßnahme dient dazu, mit Hilfe eines sachlich und zeitlich begrenzten Sonderrechtes das Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände umzugestalten. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung muss im öffentlichen Interesse liegen. Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes als Satzung. Zusammen mit dem Beschluss der Satzung werden die Ziele und Zwecke der Sanierung festgelegt.

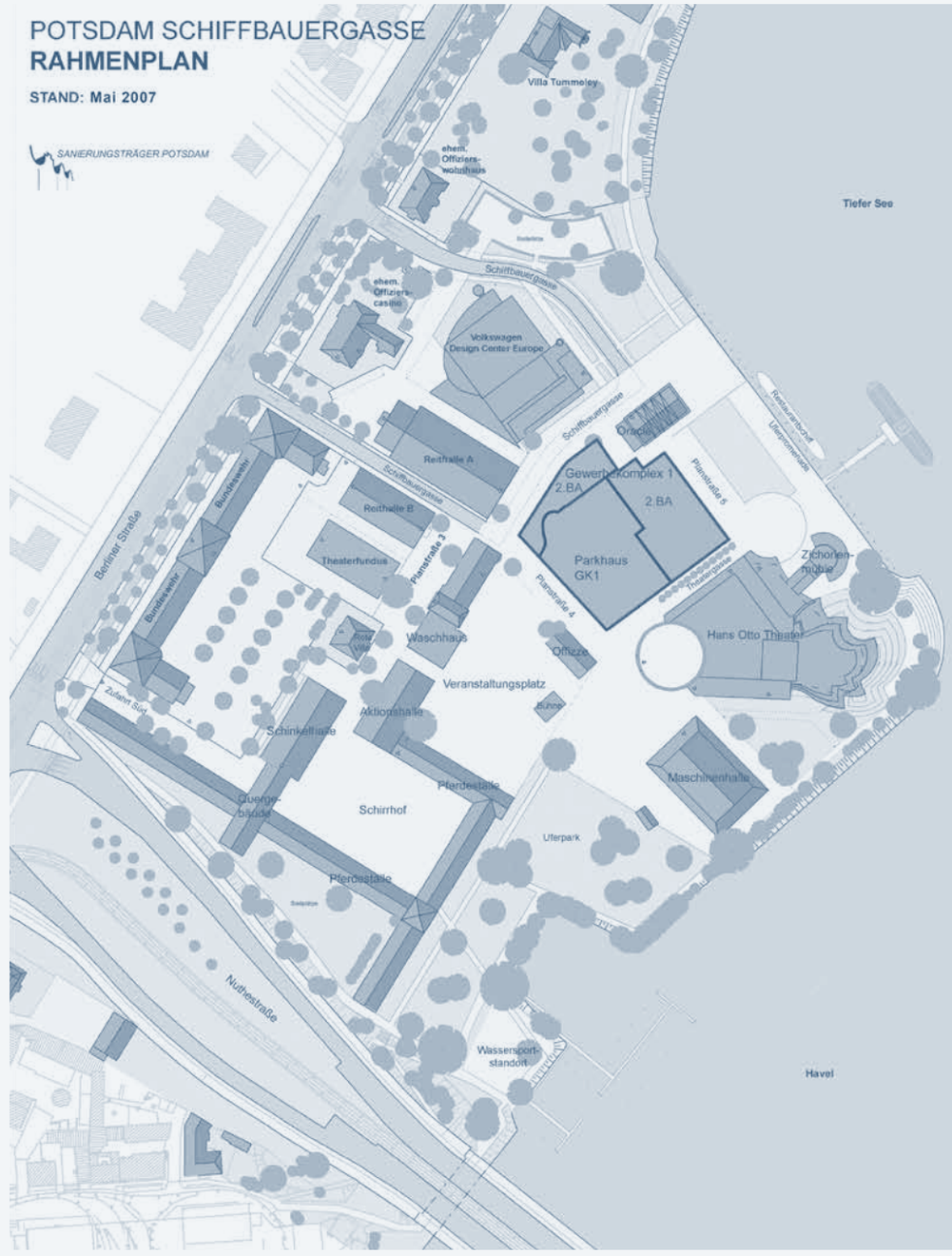
Der Erlass einer Sanierungssatzung ist Voraussetzung für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und der Länder. Mit den Zuwendungen zur Städtebauförderung unterstützt das Land Städte, die ihre Stadtentwicklung durch die einheitliche Vorbereitung und Umsetzung von Gesamtmaßnahmen mit der Zielsetzung steuern, die gewachsene bauliche Struktur zu erhalten und zeitgemäß fortzuentwickeln, die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten zu stärken sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in der gebauten Umwelt zu schützen und zu verbessern. Die Gemeinden

setzen ihre Gesamtmaßnahmen eigenverantwortlich um und setzen hierzu die Städtebauförderungsmittel unter Beachtung der Förderrichtlinien ein.

Und wie war das bei der Schiffbauergasse?
Nach der politischen Wende hatte die Kunstszene einige Teile der Schiffbauergasse für sich erschlossen und strebte eine dauerhafte Ansiedlung an. Die Stadt befürwortete dieses Vorhaben und arbeitete mit den Künstlern zusammen, um ein gemeinsames Konzept zu entwickeln. Durch den Beschluss, das Hans Otto Theater in der Schiffbauergasse zu bauen, wurde die Entwicklung beschleunigt.

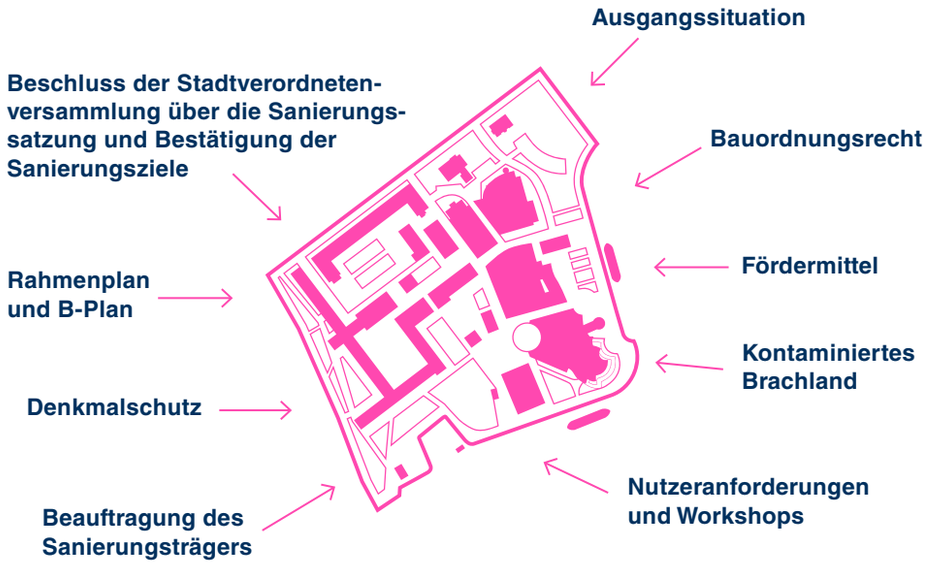
Innerhalb des gesamten Gebietes lagen städtebauliche Missstände vor. Das Gelände war eine Brache und musste genauestens untersucht werden: Die Stadtverordnetenversammlung beschloss 2002 vorbereitende Untersuchungen. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Missstände war dringender Handlungsbedarf geboten.

Im Ergebnis wurde das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Mit dem Ankauf der Grundstücke durch die Stadt, der Beauftragung des Sanierungsträgers als Treuhänder der Stadt und der Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ wurden die Weichen gestellt. Es folgten mehrere Machbarkeitsstudien und Workshops mit verschiedenen Akteuren zur Entwicklung des Zentrums für Kunst und Soziokultur.



↑
Rahmenplan der Schiffbauergasse, 2007

Wie funktioniert ein Sanierungsgebiet? Eins ist klar: Es ist kompliziert.



Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Sanierungssatzung und Bestätigung der Sanierungsziele
Am 5. Juni 2002 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Festlegung des Sanierungsgebietes Schiffbauergasse. Im Satzungstext heißt es: „Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände (…) vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich umgestaltet und verbessert werden. Das insgesamt 11,9 Hektar große Gebiet ist hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und trägt die Bezeichnung ‚Schiffbauergasse'." Die Festlegung als Sanierungsgebiet war verbunden mit der Bestätigung der Sanierungsziele: der Entwicklung eines integrierten Kulturstandortes mit Theaterneubau und freien Kulturträgern sowie der Ansiedlung zukunftsweisender Gewerbe.

Ausgangssituation
Die vorbereitenden Untersuchungen hatten ergeben, dass städtebauliche Missstände vorlagen. Gleichzeitig wurde das Gelände genutzt: Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen befanden sich in der Leib-Garde-Husaren-Kaserne Verwaltungseinrichtungen der Bundeswehr, auf dem übrigen Gelände hatten sich neben einer Spielstätte des Hans Otto Theaters in der Reithalle A vor allem freie Kulturträger angesiedelt. In einigen Gebäuden befanden sich Büros, in den Pferdeställen ein Antikmarkt und ein Werftbetrieb. Im ehemaligen Offizierswohnhaus waren Wohnungen vorhanden.

Rahmenplan und B-Plan
Ein Rahmenplan dient vorrangig der Auslotung der Ausgangssituation und der Potentiale eines Areals. Er entwirft Perspektiven für zukünftige Nutzungsvarianten, ohne rechtsverbindlich zu sein. Ein Bebauungsplan (B-Plan) definiert verbindlich für ein abgegrenztes Gebiet die Art der Nutzung und die baulichen Dimensionen wie Höhe, Länge und Breite geplanter Gebäude. Der B-Plan schafft Baurecht und wird von der Gemeinde als Satzung festgelegt.

Nutzeranforderungen und Workshops
Die Anforderungen der Nutzer wurden in sogenannten Machbarkeitsstudien umrissen: In einem zweistufigen Verfahren 2001 und 2002 gaben die Studien Aufschluss über den Bedarf und über entsprechende mögliche funktionelle Umbauten und Erweiterungsansätze. Die genauen Ziele wurden mit den Nutzern in verschiedenen Workshops herausgearbeitet.

Denkmalschutz
In erster Linie bewahrt der Denkmalschutz die Authentizität von Gebäuden. Kulturdenkmäler und kulturhistorisch relevante Ensemble werden geschützt und erhalten. Dabei dürfen die Gebäude nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört werden. Als Denkmalpflege werden die Maßnahmen bezeichnet, die im Rahmen der Erhaltung und Weiternutzung der Kulturgüter vollzogen werden.

Beauftragung des Sanierungsträgers
Wenn ein Areal als Sanierungsgebiet festgelegt wird, ändert sich die rechtliche Lage – auch die der Eigentümer. Es werden Sanierungsziele festgelegt, eine Satzung beschlossen und eine räumliche Abgrenzung definiert. Das Baugesetzbuch sieht vor, dass sich die Kommune zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers bedienen kann. Zu den Aufgaben gehören die Verwaltung des Treuhandvermögens sowie die Umsetzung von Ordnungs- und Baumaßnahmen. Hierzu gehören auch der Erwerb von Grundstücken und die Beantragung und Abrechnung von Fördermitteln.

Fördermittel
Mit der Aufnahme in das Bund-Land-Städtebauförderungsprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" wurde eine wesentliche Voraussetzung zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme geschaffen. Neben der Finanzierung durch Städtebauförderungsmittel wurden EU-Fördermittel zur Entwicklung städtebaulich relevanter Brachflächen, Gemeinschaftsaufgaben-Fördermittel zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur, Fördermittel des Kommunalen Kulturinvestitionsprogrammes, des Konjunkturprogrammes II, Zuwendungen aus dem Hauptstadtvertrag und Eigenmittel der Stadt eingesetzt. Beim Einsatz von Fördermitteln sind Förderrichtlinien sowie zeitliche Bindungen bis zu 25 Jahren zur Art der Nutzung zu berücksichtigen.

Kontaminiertes Brachland
Nach der Wende war der Boden des Geländes stark kontaminiert. Gaswerk, Tankstelle und Werkstätten hatten Spuren hinterlassen. Die Verunreinigung zeigte sich sogar an der Uferkante: Ins Wasser sickernde Chemikalien sorgten für Blasenbildung. Nach umfangreichen Untersuchungen zur Standortsituation und Gefährdungsabschätzung von Boden, Bodenluft und Wasser war klar, dass eine umfängliche Altlastenbearbeitung unumgänglich war: die Entleerung der Teergruben und Zisternen, die Bodensanierung, eine Oberflächenversiegelung und der Schutz des angrenzenden Oberflächengewässers Havel vor Schadstoffeinträgen.

Bauordnungsrecht
Das Bauordnungsrecht prüft baulich-technische Anforderungen und etwaige Gefahren, die von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen. Es bestimmt die Regelung des Baugenehmigungsverfahren und die Arbeit der Bauaufsicht sowie bauliche Gestaltungsbestimmungen. Im Baugenehmigungsverfahren können sämtliche Belange eingebracht werden. Themen wie Gewässerschutz, Umweltschutz, Nachhaltigkeit, Lärm- und Lichtemission werden paritätisch behandelt und entsprechende Auflagen verfasst. Im Falle der Schiffbauergasse lag zudem die Besonderheit einer Altlasten-Verdachtsfläche vor, was entsprechende Berücksichtigung finden musste.

Was war das Ziel?

„Die Entwicklung eines integrierten Kulturstandortes mit Theaterneubau und freien Kulturträgern sowie die Ansiedlung zukunftsweisender Gewerbe“

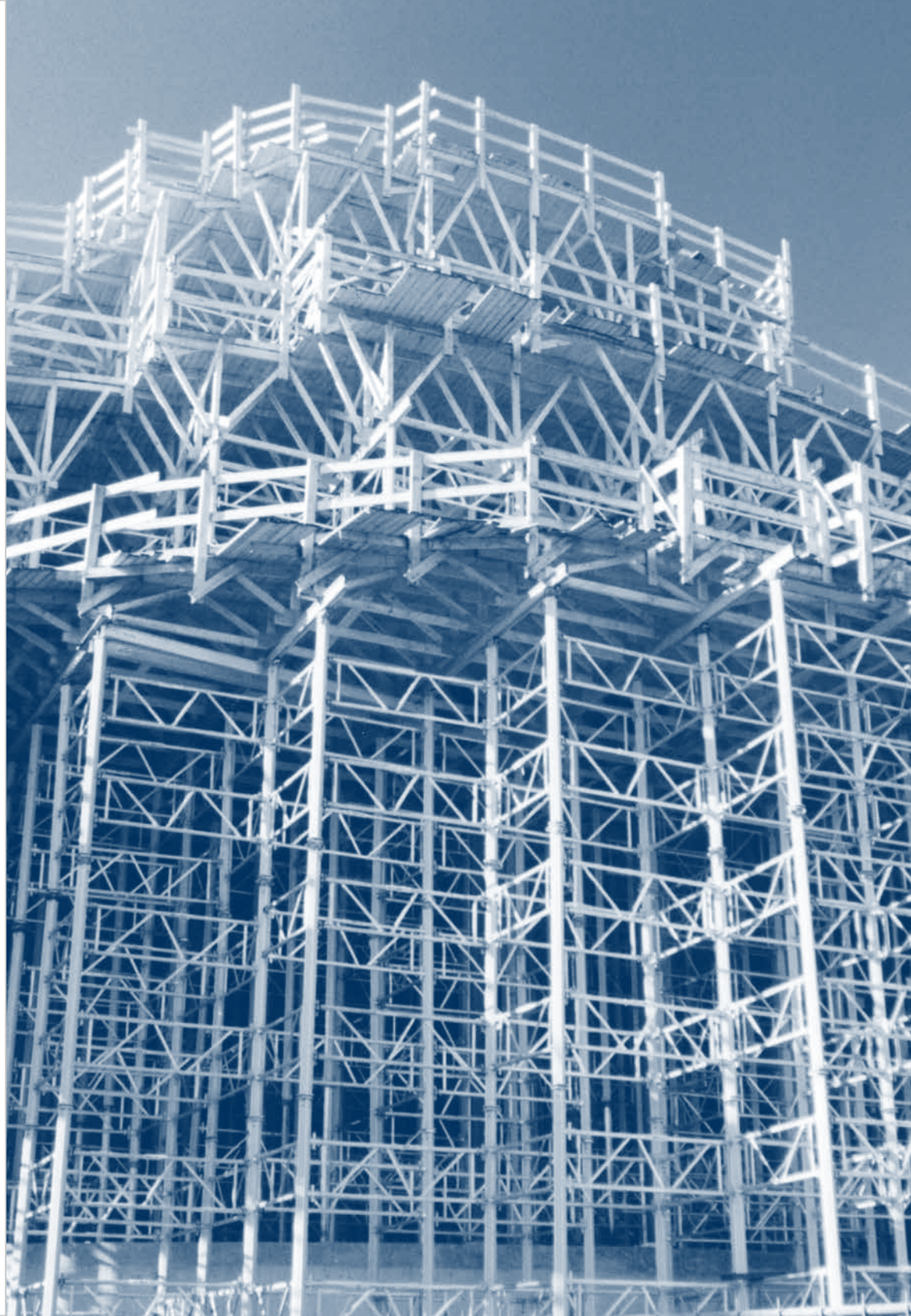
– das war übergeordnetes Ziel für das Sanierungsgebiet Schiffbauergasse. Als Voraussetzung für die Umnutzung galt es, für den Erhalt der Bausubstanz und für die Wiedernutzbarmachung zu sorgen.

Für die Entwicklung des integrierten Kulturstandortes hat der Theaterneubau den entscheidenden Anstoß gegeben: Zuvor ansässige freie Kulturträger sollten bleiben und weitere hinzukommen. Die Ansiedlung zukunftsweisender Gewerbe war ebenfalls fester Bestandteil der Zielsetzung. Das etwa 11,9 Hektar große Areal befand sich zu etwa 70 % in kommunalem Eigentum und sollte ein frei zugänglicher, attraktiver Ort für eine breite Öffentlichkeit werden.

Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Schiffbauergasse sahen neben der Gebäudesanierung und -erweiterung die Erschließung des Uferbereichs und die Gestaltung der Freiflächen vor, um das Gelände weiter zu öffnen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Eine Neuorganisation des Gebietes sollte die vielschichtige Nutzung ermöglichen und die Errichtung von Neubauten weitere Räume schaffen. Ziel war ein Kultur- und Gewerbestandort als abwechslungsreicher Ort zur regionalen und überregionalen Nutzung.

Wer war am Sanierungsprozess beteiligt?

Stadtverwaltung
Sanierungsträger
Nutzer der Schiffbauergasse
Fördermittelgeber



→
Rohbau Hans Otto Theater, 2004

War denn wirklich alles so schlimm?

Ja. Es gab viele Missstände:

Waschhaus und Areal, um 1991

- Mängel in der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Arbeits- und Kulturstätten
- unzureichende Erschließungsbedingungen (nicht funktionsfähige bzw. partiell fehlende technische Infrastruktur, fehlende innere Verkehrserschließung, unzureichende Anbindung an die Berliner Straße)
- ein hohes Maß an leerstehenden Gebäuden und brachgefallenen Grundstücksflächen sowie fehlende Entwicklungsmöglichkeiten in teilweise spontan durch Kulturträger in Nutzung genommenen Gebäuden
- das Fehlen von leistungsfähigen Versorgungseinrichtungen für den Betrieb der vorhandenen Kultureinrichtungen wie Gastronomie und sanitäre Einrichtungen
- das Vorhandensein von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen
- die fehlende Zugänglichkeit einzelner Grundstücke
- Grundstücksverhältnisse, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes ohne eine Grundstücksneuordnung erschwerten bzw. unmöglich machten
- die stadtbildstörende Ansicht des Gebietes von der Wasserseite aus
- die fehlende Erschließung der Uferzone für die Freiraum- und Erholungsnutzung
- Bedarf an Flächen für die Ansiedlung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung

Was war zu tun?

Nutzung der Potentiale:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine der Lage angemessene Nutzung und Öffnung des bisher weitgehend unzugänglichen Areals
- Entwicklung des Gebietes zu einem Standort für zukunftsweisendes Gewerbe, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen
- Entwicklung zu einem integrierten Kulturstandort mit dem Neubau des Hans Otto Theaters und der Erhaltung und der Weiterentwicklung der vorhandenen weiteren Kulturangebote
- Erhaltung und Wiedernutzbarmachung der historisch und baulich oder städtebaulich wertvollen Substanz
- Herstellung einer leistungsfähigen inneren Erschließung, Schaffung von Stellplätzen für Nutzer und Besucher des Gebietes (Parkhaus), Neuorganisation der Anbindung an die Berliner Straße
- Berücksichtigung der Belange des denkmalpflegerischen Umgebungsschutzes für das Schloss Babelsberg bei der künftigen Entwicklung des Gebietes
- Erhaltung bzw. Herstellung von Grünzügen im Uferbereich des Tiefen Sees, Sicherung eines öffentlich zugänglichen Uferweges mit attraktiven Freiraumangeboten
- Neuordnung der vorhandenen Marina und der Bau einer neuen Marina in Verbindung mit der Errichtung von Serviceeinrichtungen
- behutsame Ergänzung der vorhandenen Villenbebauung an der Berliner Straße unter besonderer Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen an den Garten der Villa Tummeley
- Vorbereitung von Maßnahmen, die die städtebauliche Barriere Humboldtbrücke/Nuthestraße überwindbar machen (Unterquerung)

→
Pferdestall Nord/Ost 1, 2007

Die Sanierung

2003

Gewerbe willkommen: Standortetablierung durch Oracle Deutschland
Als erstes Gebäude wurde die Koksseparation saniert und einer der weltweit größten Entwickler von Unternehmenssoftware zog ein: Oracle.

Bretter, die die Welt bedeuten: Baubeginn Hans Otto Theater
Endlich war es soweit und die Bauarbeiten konnten beginnen. Stadt und Nutzer feierten die Grundsteinlegung.

„Jawohl, hier an dieser Stelle wird das neue Theater der Landeshauptstadt Potsdam stehen. Allen Unkenrufen, Querelen und Problemen zum Trotz."

Jann Jakobs, Oberbürgermeister der Stadt Potsdam, im Rahmen der Grundsteinlegung des Hans Otto Theaters am 13. Oktober 2003

Gewerberiese fährt vor: Baubeginn Volkswagen Design Center
Mit der Entscheidung von Volkswagen, die VW Design Center Europe GmbH in der Schiffbauergasse anzusiedeln, wuchs der Bekanntheitsgrad des Gewerbestandortes aufs Neue.

Alles Open Air: Baubeginn für die Außengestaltung
Nach einer Bodensanierung konnte mit den Erschließungsmaßnahmen und der Freiflächengestaltung begonnen werden.

Schiff setzt Anker: Ansiedlung erster Gastronomiebetriebe
Das Restaurantschiff John Barnett legte am Ufer der Schiffbauergasse an.

2005

Design im großen Stil: VW bezieht Neubau
Das Volkswagen Design Center wurde fertiggestellt – der Betrieb konnte beginnen.

Schritt für Schritt zum Ziel: Baubeginn ZKS
Sanierung, Bau und Gestaltung für das ZKS waren in drei Bauabschnitte unterteilt. 2005 startete der erste.

2006

Mehr Raum für Kunst: zweiter Bauabschnitt weitet ZKS aus
Bereits ein Jahr später wurde mit der zweiten Bauphase begonnen.

Bühne frei und Vorhang auf!
Das Hans Otto Theater wurde feierlich eröffnet und das Stadttheater begrüßte seine neue Heimat mit der Uraufführung von „Katte". Das Stück „Julia Timoschenko" war als Spektakel inszeniert und bespielte zum Kennenlernen des Neubaus das komplette Haus.

Klappern in der Mühle: aufwendige Sanierung der alten Zichorienmühle
Ein Investor wurde auf das Areal aufmerksam und kaufte und sanierte die stark beschädigte Zichorienmühle.

2007

Komplett: dritter Bauabschnitt vervollständigt das ZKS
Der letzte Bauabschnitt zur Umsetzung der Maßnahmen für den Gebäudekomplex ZKS hatte begonnen.

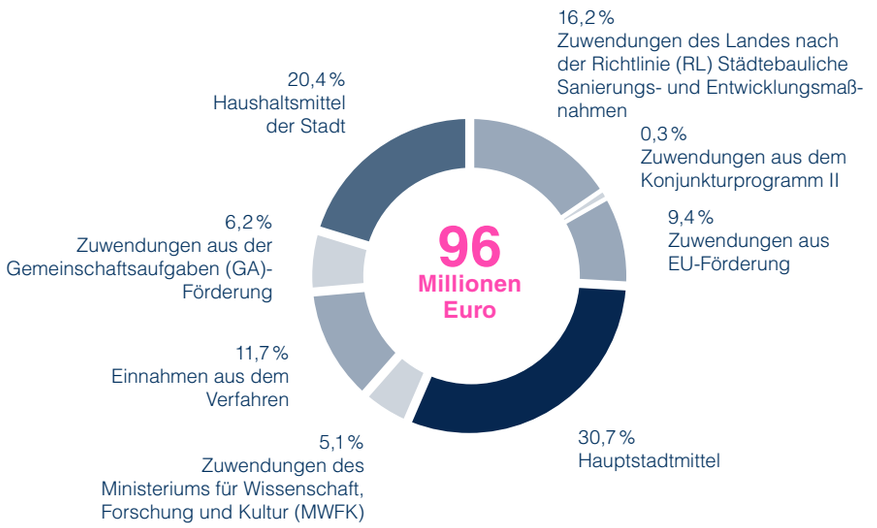
Detail Bebauungsplan (B-Plan) der Schiffbauergasse, 2005

Die Aufgaben des Sanierungsträgers

„Wir sind im ersten Bauabschnitt sowohl im Zeit- als auch im Kostenrahmen geblieben. Und das ist eine tolle Leistung, wenn man sich anguckt, was für eine Substanz hier ist."

Erich Jesse, 2005, damals Geschäftsführer des Sanierungsträgers Potsdam

Die Stadt Potsdam hat zur Erfüllung der Aufgaben zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme die Sanierungsträger Potsdam GmbH beauftragt. Entsprechend der Treuhänderbeauftragung oblag es ihr, die vielfältigen Aufgaben in enger Abstimmung mit dem Bereich Stadterneuerung eigenverantwortlich durchzuführen. Die dem Sanierungsträger übertragenen Aufgaben orientierten sich im Wesentlichen an den Regelungen des Baugesetzbuches. So gehörten die Erarbeitung und Fortschreibung von städtebaulichen Planungen sowie der Erwerb, Tausch und Verkauf von Grundstücken, soweit dies für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme erforderlich war, ebenso dazu wie die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen. Das von der Stadt gebildete Treuhandvermögen war durch den Sanierungsträger zu verwalten und zu bewirtschaften. Zur Finanzierung der unterschiedlichen Einzelmaßnahmen waren Förderanträge zu stellen und über die zugewendeten Mittel Verwendungsnachweise vorzulegen. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen hat der Sanierungsträger schriftliche Stellungnahmen erarbeitet und die Stadt beratend unterstützt. Der Sanierungsprozess war stets von einer vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen dem Bereich Stadterneuerung und dem Sanierungsträger geprägt.



Die Finanzierung

Und wer bezahlt das alles?
Gut investiert: 11,9 Hektar Fläche für Kultur- und Gewerbenutzung

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme Schiffbauergasse starteten parallel zur Altlastensanierung inklusive Boden- und Wassersanierung die Gebäudesanierung, die Errichtung von Neubauten, die Erschließung und Gestaltung der Freiflächen und die Verknüpfung mit der Umgebung: der Lage am Wasser.

Es handelte sich insgesamt um eine Fläche von 11,9 Hektar, die genutzt werden wollte. Das kostete natürlich Geld. Die Gesamtausgaben für die Gesamtmaßnahme betrugen ca. 96 Millionen Euro, zuzüglich privater Investitionen – für ein außergewöhnliches Areal und mit Blick auf Nachhaltigkeit. Der Standort steht bereit: für eine vielseitige und wachsende Kultur- und Gewerbenutzung.

Die Finanzierung setzte sich aus mehreren Bausteinen zusammen und wurde durch verschieden hohe Beträge ermöglicht: durch Zuwendungen des Landes nach der Richtlinie (RL) Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, durch Zuwendungen aus EU-Förderung und des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur (MWFK), aus der Gemeinschaftsaufgaben-(GA)-Förderung, dem Konjunkturprogramm II, aus Hauptstadtmitteln, Einnahmen aus dem Verfahren und Haushaltsmitteln der Stadt.

Weiter geht’s!

2008

1, 2, 3 – Fertig! Eines der größten Kulturzentren Brandenburgs
Die Baumaßnahmen für das Zentrum für Kunst und Soziokultur wurden offiziell abgeschlossen. Gleichzeitig erfolgte die Fertigstellung der Freiflächen.

Endlich Platz: Parkhaus öffnet Schranken
Seit der Fertigstellung des Parkhauses bleiben Zufahrten, Eingänge und der Blick frei. Tagsüber nutzen Gewerbetreibende und ihre Kunden das Parkhaus, nachts Besucher kultureller Angebote.

2010

„Rote Villa“ wächst in die Höhe: Sanierung des ehemaligen Kammergebäudes
Die Sanierung und der Umbau des Kammergebäudes zum Sitz der Bundesstiftung Baukultur startete.

2012

Kurzzeitheimat Boardinghouse
Der hochmoderne Bau mit großen Fenstern und geschwungener Fassade entstand – mit Panoramablick auf den Tiefen See.

2013

Nächster Anker geworfen: Theaterschiff legt an
Das Theaterschiff erhielt einen dauerhaften Liegeplatz am Ufer der Schiffbauergasse gegenüber der Zichorienmühle.

Gemeinsame Visionen: Szenario-Workshop „Leitbild“
Akteure der Stadt und kulturelle Nutzer der Schiffbauergasse entwickelten das Leitbild vom „Internationalen Kunstquartier und Publikumsmagneten“.

Wo gibt’s wofür noch Platz? Workshop „Verdichtungsstudie“
In dem Workshop diskutierten Nutzer und Betreiber der Schiffbauergasse, wie das Areal weiterentwickelt werden könnte.

2014

Verteilung auf mehrere Schultern: Management für wachsendes Areal
Im ersten Schritt zur Etablierung eines Standortmanagements wurde ein Facility- und Projektmanagement beauftragt.

2015

Ende gut? Zeit, Bilanz zu ziehen
Vor dem Hintergrund der anstehenden Abrechnung der Fördermittel und dem Abschluss der Gesamtmaßnahme wurden die noch offenen Punkte identifiziert und in den Umsetzungsplan aufgenommen.

2017

Lücken geschlossen
In Teilen der Freianlagen gab es letzte Handgriffe zu erledigen und das Erdgeschoss im Offizze wurde für eine vielseitige Nutzung optimiert.

2018

Was noch fehlt? Kinder!
Anfang des Jahres startete der Bau für den Spielplatz. Noch im ersten Halbjahr 2018 wird der Spielplatz eröffnet – entwickelt aus Ideen von Kindern in einem gemeinsamen Workshop mit der Stadt und dem Sanierungsträger.

Baubeginn Bürogebäude Nord
Mit der Errichtung des Bürogebäudes Nord wird der Gebäudekomplex vervollständigt. Parkhaus, Boardinghouse und Bürogebäude Nord bilden eine Einheit.

2020

Ziel erreicht: Aufhebung der Sanierungssatzung
2020 soll es so weit sein: Die Sanierungssatzung soll aufgehoben werden.

Unterschiedlich sein und bleiben – mit gemeinsamer Vision

Das Leitbild der Schiffbauergasse

Im Sommer 2013 nahmen Akteure der Schiffbauergasse, Mitglieder der Stadtverwaltung und Vertreter des Landes an einem sogenannten Szenario-Workshop teil, um eine Vision für die Gestaltung der Schiffbauergasse zu entwickeln. Dabei entstanden drei sehr gegensätzliche Szenarien. Verständigt wurde sich schließlich auf die Schiffbauergasse als „Internationales Kunstquartier und Publikumsmagnet“. Das Leitbild für die Zukunft wurde gemeinsam beschlossen und festgehalten:

Wir sind ein Netzwerk eigenständiger, in der Schiffbauergasse beheimateter Kulturanbieter und Kreativunternehmen. Wir schaffen vielfältige und immer wieder neue Möglichkeiten der Begegnung durch die Produktion, Präsentation, und Rezeption von Kunst und Kultur. Mit unseren Leistungen sind wir auch ein bedeutsamer Wirtschaftsfaktor für die Stadt Potsdam.

Wir verbinden Kunst, Kultur, Wissenschaft und die Kreativwirtschaft. Im Kontext von Freizeit, Bildung, Gastronomie und Arbeit entwickeln und ermöglichen wir Angebote mit Strahlkraft in die Region und weit darüber hinaus.

Unsere Arbeit ist den Menschen zugewandt – Wir orientieren uns an ihren Ideen, Interessen und Fragen und bieten Möglichkeiten für die Suche nach Antworten und Visionen. Wir sind unseren Besuchern freundliche und verlässliche Gastgeber.

Wir arbeiten leidenschaftlich, professionell und kooperativ. Unser Erfolg beruht auf dem Zusammenspiel von kreativen Ideen und moderner Infrastruktur.

Die Vielfalt unseres Angebotes beruht auf der klaren Profilierung der einzelnen Häuser und der Kombination unserer Stärken und Kompetenzen durch Kooperation.

Unsere Zusammenarbeit zeichnet sich durch Gleichberechtigung, Respekt, Offenheit und Verlässlichkeit aus. Unser Netzwerk ist frei von Hierarchien.

Wir sind Partner in internationalen Netzwerken von Anbietern von Kunst, Kultur und Begegnung. Als Plattform ermöglichen wir mit unserer leistungsfähigen Infrastruktur und effektiven Organisation die Realisierung innovativer Projekte und Prozesse.

Die Lage am Wasser, der Bezug zur Natur, die Nähe zu Berlin und die einzigartige Architektur und Geschichte machen die Schiffbauergasse zu einem besonderen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität.

Wir entwickeln und qualifizieren diesen Ort zu einem internationalen Kunst- und Kulturquartier.

„Es waren ja sozusagen Leute, die nach der Wende die Möglichkeit bekommen hatten, endlich das zu tun, was sie wollten, nämlich freie Kunst zu betreiben – sich die Welt anzueignen. Es sind sehr sehr viele Leute aus der ganzen Welt hierher gekommen, haben hier gearbeitet, man ist selber rausgegangen, das fand ich mit einen der tollsten Prozesse dabei, dass z. B. die fabrik als Tanztheater, die das autodidaktisch hier in Potsdam begonnen hat, die Bühnen der Welt erobert hat, finde ich ganz großartig.“

Martin Schmidt-Roßleben, 2006, damals Beauftragter für den Integrierten Kultur- und Gewerbestandort Schiffbauergasse

Drei Epochen auf engstem Raum:
Zichorienmühle, Gasanstalt,
Vorbereitung Theaterneubau, 2001

Wie Altes sichtbar bleibt und Neues möglich wird

Herausforderung Denkmalschutz

Beim Thema Denkmalschutz kochen die Gemüter hoch. Die historisch wertvollen Schätze der Architektur sollen erhalten und schrittweise saniert werden – unter Berücksichtigung der Denkmalpflege, aber auch mit Blick auf die zukünftige Nutzung. Das 2004 geänderte Denkmalschutzgesetz bildet den gesetzlichen Rahmen und damit die Bewertungs- und Entscheidungsgrundlagen.

Auch im Sanierungsgebiet Schiffbauergasse gab es viel, worüber man reden musste: Für alle Gebäude war eine neue Nutzung geplant, dennoch sollte das Prägende des Erscheinungsbildes erhalten bleiben. Ein Industriebau oder ein Stall haben häufig weniger Öffnungen, als man sie für die neue Nutzung braucht. Wie schafft man es also neue Öffnungen hinzuzufügen, ohne den Charakter aufzugeben? Die Denkmalpflege war gefordert, verschiedene Ansätze zu berücksichtigen.

Trotz gravierender Veränderungen im Innern konnten die Raumeindrücke der Reithallen gewahrt werden. Besonders gut ist das in der Schinkelhalle gelungen. Hinzu kam der partielle Erhalt markanter Details wie einzelne Säulen oder Futtertröge – deutliche Hinweise auf die ursprüngliche Nutzung.

Jedes Gebäude hat seine eigenen Anforderungen und das Spannende war die Aufgabe, Altes und Neues zu einem architektonisch überzeugenden Ganzen zusammenzuführen – ein Balanceakt zwischen dem Erhalt von Altem und dem Möglichmachen von Neuem.

„Die Ställe sollten alle eine neue Nutzung erhalten. Dennoch sollte das Prägende, der Charakter oder das typische Erscheinungsbild erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden.“

Dipl.-Ing. Jörg Limberg, 2018, Untere Denkmalschutzbehörde Potsdam

↑↑
Kammergebäude mit aufgestocktem Dach, 2018

↑
Zichorienmühle und HOT, 2017

↑
Detail der sanierten Schinkelhalle, 2017

Von der Brache zum Quartier: Lebendige Bauten

„Das Wetter ist so schön, da hinten liegt ein schönes Theater. Jetzt gilt es, das zu erobern.“

Roland Kuchenbuch, Schauspieler am Hans Otto Theater, am Tag der Eröffnung des Hans Otto Theaters am 22. September 2006

Theaterneubau: Hans Otto Theater, 2018

Endlich angekommen: Heimat für das Stadttheater am Tiefen See

Nach einer Odyssee durch verschiedene Spielstätten und Provisorien in der Stadt erhielt das Hans Otto Theater mit dem Neubau nach einem Entwurf des Architekten Prof. Gottfried Böhm 2006 endlich einen Ort zum Bleiben. Schnell wurde das auffällige Gebäude zum Wahrzeichen der Schiffbauergasse. Der Bau besticht durch sein dreifach schalenförmig geschwungenes Dach und das verglaste Foyer mit Blick auf den Tiefen See. Ein gelungenes Beispiel, wie sich moderne Architektur in historisches Umfeld integrieren lässt.

Reithalle A vor Sanierung, um 1990

Reithallen A und B, 2017

Neben seinem Neubau nutzt das HOT auf dem Gelände der Schiffbauergasse auch noch die historischen Reithallen A und B. Die Reithalle A entstand 1915 als vierte Halle vor Ort. Heute finden hier vor allem Kinder- und Jugendtheater-Produktionen statt. Was heute als Foyer genutzt wird, war früher ein moderner „Kühlstall“: Die erhitzten Pferde konnten hier nach dem Training heruntergekühlt werden. Die benachbarte Reithalle B, bereits 1864 gebaut, dient als Probebühne.

Hans Otto Theater

Reithalle A
Kinder- und Jugendtheater (HOT)

Reithalle B
Probebühne (HOT)

Baujahr
Neubau HOT: 2003–2006
Reithalle A: 1914/15
Reithalle B: 1864

Nutzfläche
HOT: 6.924 m²
Reithalle B: 649 m²
Reithalle A: 2.056 m²

Sanierungszeitraum (Reithalle A und B)
Reithalle A: bis 2003
Reithalle B: 2003–2006

Finanzierung des Neubaus und der Sanierung
Eigenmittel der Stadt
Hauptstadtmittel
Mittel aus dem MWFK

Zichorienmühle
Ristorante Il Teatro

Baujahr
Erste Erwähnung der Mühle: 1799
Wohnhaus: um 1800

Nutzfläche
640 m²

Aktuelle Nutzung
Gastronomie

Sanierungszeitraum
Januar bis September 2006

Finanzierung der Sanierung
Private Investition

Zichorienmühle, 2002

Cappuccino statt Muckefuck: Italienische Gastronomie in historischer Mühle

In der Zichorienmühle wurde ab 1799 Ersatzkaffee aus getrockneter Zichorie hergestellt: „Muckefuck“. Bohnenkaffee war viel zu teuer. Mit jeder neuen Nutzung stand ein weiterer Um- oder Ausbau an: 1859 hatte die ehemalige Zichorienmühle längst ihre Funktion verloren und war bereits flügellos. Friedrich Wilhelm IV. wollte den schmucklosen Turm verzieren lassen und beauftragte Ludwig Ferdinand Hesse, ihn aufzustocken und mit einem Zinnenkranz zu versehen. Sie diente als Fabrikantenvilla einer Dachpappenfabrik und später als Wohnhaus für Mitarbeiter der Gasanstalt. 2006 begannen die Sanierungsarbeiten. Das hölzerne Treppenhaus im neogotischen Stil, das runde Bohlenbinderdach auf dem Anbau und auch der nach Westen ausgerichtete Stufengiebel als Abschluss des Anbaus waren typisch für die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts. Seit 2006 beherbergt die alte Mühle das „Ristorante Il Teatro“. Und heute bekommt man hier Cappuccino statt Muckefuck.

→
Sanierte Zichorienmühle, 2017

Koksseparation, 1990

Koksseparation
ORACLE Deutschland B.V. & Co. KG

Baujahr
1953/55

Nutzfläche
2812 m

Aktuelle Nutzung
Oracle Software GmbH

Sanierungszeitraum
2002–2003

Finanzierung der Sanierung
Eigenmittel des Eigentümers

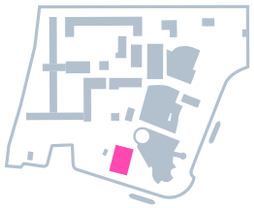
EU-Fördermittel in Kombination mit Städtebauförderungsmitteln

Immer schon fortschrittlich: Softwareriese in ehemaliger Koksfabrik

Die Gasanstalt auf dem Gelände der Schiffbauergasse wurde im Jahr 1856 als „Freundsche Gasanlage“ gegründet und versorgte über 140 Jahre hinweg Potsdam mit Gas, Koks und Teer. Das Werk expandierte stetig. Parallel zum Bau der Maschinenhalle entstand nach Plänen von Karl Gottfried Pust in der Zeit zwischen 1953 und 1955 die Koksseparation am Ufer des Tiefen Sees.

Zusammen mit der Maschinenhalle und dem Gasometer ist die Koksseparation eines der wenigen noch erhaltenen Gebäude der 1990 als VEB Energiekombinat geschlossenen Gasanlage. Nach der Wende war der Boden stark kontaminiert. Der Rückbau des Gaswerks und die Schadstoffsanierung begann 2001, die Entkernung und der Umbau des historisch bedeutungsvollen Industriebaus erfolgte 2002/03. Seither wird die Koksseparation als modernes Bürogebäude genutzt: von Oracle Deutschland. Oracle ist einer der weltweit größten Entwickler von Unternehmenssoftware.

←
Sanierte Koksseparation, 2018



Maschinenhalle
fabrik Potsdam e.V.

Baujahr
1956

Nutzfläche
1.409 m²

Sanierungszeitraum
Januar 2005 bis
Februar 2006

Finanzierung der Sanierung
Städtebaufördermittel
Fördermittel des Kommunalen Kulturinvestitionsprogrammes (KKIP)
Hauptstadtmittel

Maschinenhalle, 2004

Im Stakkato durch ehemalige Schlosserei – Industriebau dient als Tanzfabrik

Die Uferkante war mit Kriegstrümmern aufgeschüttet worden. Auf das gewonnene Land wurde 1956 von Karl Gottfried Pust die Maschinenhalle erbaut. Sie diente dem Gaswerk als Schlosserei. Auch nach der Umwandlung in ein VEB Energiekombinat wurden im Gaswerk bis 1990 Koks und Teer produziert.

Als der fabrik Potsdam e. V. 1998 die Maschinenhalle bezog, gab er dem Gebäude eine völlig neue Bedeutung und Nutzung: Das „Internationale Zentrum für Tanz und Bewegungskunst“ lockt Publikum aus aller Welt an. Im Zuge der Sanierung entstanden eine Bühne, ein Veranstaltungsraum und Proberäume. Trotz des verwahrlosten Zustands nach der Wende konnte die filigrane neoklassizistische Fassade erhalten werden. Das fabrik Café hat bei Veranstaltungen geöffnet und in den Sommermonaten ist auch der fabrik Garten bewirtschaftet.

→
Sanierte Maschinenhalle, um 2006

Waschhaus, 2001

Weiße Wäsche und bunte Partys – das Waschhaus als Epizentrum kultureller Nutzung

Die „Königliche Garnisonswaschanstalt“ wurde 1880/82 gebaut. Mit Backsteinfassade und auffälligem Schornstein gilt der Bau als typisch für gründerzeitliche Industriearchitektur. Bis 1945 nutzte durchgängig das Militär die Wäscherei, später auch das KGB. Zu DDR-Zeiten wurde sie 1961 für den „VEB Rewatex“ zur Großwäscherei ausgebaut. 1988 setzte ein Brand die Anlagen außer Betrieb.

Schon kurz nach der Wende entdeckten mehrere Kulturinitiativen und freie Kulturträger das Waschhaus für sich. Von hier aus wurde das Areal nach und nach für die kulturelle Nutzung erobert – was die Stadt unterstützte.

Durch die Sanierung 2007/2008 konnte die Innengestaltung auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichtet werden – optisch und technisch. Sie ist ausgelegt für wachsende Besucherzahlen und ein buntes Programm.

Waschhaus
Waschhaus Potsdam gGmbH

Baujahr
1880/82

Nutzfläche
1.522 m²

Sanierungszeitraum
April 2007 bis Juli 2008

Finanzierung der Sanierung
Städtebaufördermittel
Fördermittel des Kommunalen Kulturinvestitionsprogrammes (KKIP)
Hauptstadtmittel

←
Saniertes Waschhaus, 2015

Inspektorenhaus / „Offizze“
Standortmanagement und Gewerbemieter

Baujahr
1840

Nutzfläche
407 m²

Sanierungszeitraum
2007/2008 und 2017

Finanzierung der Sanierung
Städtebaufördermittel

Fördermittel des Kommunalen Kulturinvestitionsprogrammes (KKIP)

Hauptstadtmittel

Offizze und stillgelegte Gasanstalt, 1991

Mittendrin: Backsteinbau im Zentrum der Schiffbauergasse

Das Offizze war die Wäscherei für das Husarenregiment und ist der kleine Vorgänger der 1880/82 errichteten „Königlichen Garnisonswaschanstalt“. 1840 nach Plänen des Baumeisters Carl Hampel erbaut, stand das Gebäude direkt an der damaligen Wasserlinie – was für das Tagesgeschäft äußerst praktisch war. 1882 wurde aus der Wäscherei ein Inspektorenhaus und die Grundfläche verdoppelt. Die Spuren der Baugeschichte sind bis heute sichtbar und verweisen auf die zwei Bauphasen.

Die dekorativen Details, der gelbrote Backstein und das auffällige Kreuzgewölbe im ehemaligen Waschraum im Erdgeschoss konnten durch die Sanierung erhalten werden. Wichtige Erinnerungen an die Industriearchitektur der Gründerzeit in Potsdam.

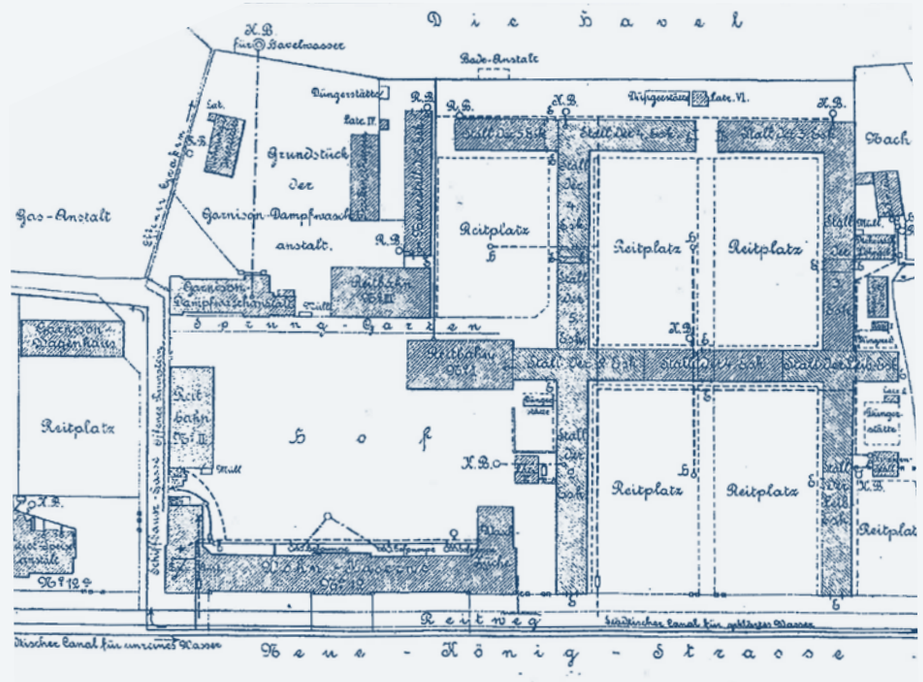
Heute ist das Obergeschoss an die Arena Vermögensverwaltungs GmbH und die Social Impact gGmbH vermietet. Teil der Social Impact gGmbH ist die Gründungswerkstatt Enterprise, die Start-ups in Brandenburg unterstützt. Das Erdgeschoss soll zukünftig die Büroräume des Standortmanagements mit Info-Point und Ausstellungsräumen beherbergen.

→
Saniertes Offizze, 2018

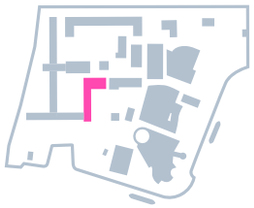
Reithallen und Ställe

Einzigartiges Ensemble auf engstem Raum

An die Garde-Husaren-Kaserne schloss sich im 19. Jahrhundert ein großer Komplex aus Reithallen und dazugehörigen Pferdeställen an. Hier bestand mit den Pferdeställen, Reithallen und Reitplätzen fortan eine Reitanlage, die für das preußische Militär bei jeder Witterung nutzbar war. In den Ställen am „Schirrhof“ wurden die Pferde und Wagen angeschirrt. Die ursprünglich H-förmig angelegte Reitstallanlage wurde 1975 zugunsten der Nuthestraße in Teilen abgerissen und die noch stehenden Gebäude bis zu Beginn der 1990er Jahre durchgehend militärisch genutzt. Ein Ensemble aus vier Reithallen mit Ställen auf so engem Raum war extrem ungewöhnlich. Der Denkmalwert ist entsprechend hoch und die Gebäude wurden in zwei Bauabschnitten aufwendig saniert.



↑
Kartenausschnitt Reitanlage mit Ställen und Reithallen, 1900



Aktionshalle mit Foyer
Waschhaus Arena

Baujahr
1889

Nutzfläche
1.390 m²

Sanierungszeitraum
Juni 2006 bis Februar 2008

Finanzierung der Sanierung
Städtebaufördermittel
Fördermittel des Kommunalen Kulturinvestitionsprogrammes (KKIP)
Hauptstadtmittel

Russenhalle, 2002

In jedem Fall strapazierfähig – von der Reithalle zur Konzerthalle

Die heutige Arena, die vom Waschhaus bespielt wird, ist auch als „Reithalle 3“ oder „Russenhalle“ bekannt. Grund für die unterschiedlichen Bezeichnungen ist ihre Geschichte. Der Bau wurde als „Reithalle 3“ 1889 gegenüber der Schinkelhalle errichtet und bildete einen Teil des Ensembles rund um den Schirrhof. Die militärische Nutzung der Halle setzte sich bis zum Abzug der sowjetischen Truppen 1994 fort – wenn auch mit Fahrzeugen anstelle von Pferden. Der in dieser Zeit entstandene Name „Russenhalle“ blieb den meisten im Gedächtnis.

Die Aktionshalle mit Foyer bietet viel Platz. Heute finden in der Waschhaus Arena vor allem Großveranstaltungen wie Konzerte statt. Das Foyer fungiert dabei gleichermaßen als Eingangs-, Begrüßungs-, Aufenthalts- und Ausstellungsbereich.

→
Sanierte Aktionshalle, 2008

„Also, ich würde sagen: Das ist schon hohe Zimmermannskunst.“

Bauleiter Otto Maier 2007 über die Instandsetzung der Dachbalkenkonstruktion in der Schinkelhalle

Großveranstaltungen aller Art: Platz und Ambiente in historischer Reithalle

Die Schinkelhalle ist sicherlich die bekannteste der Hallen. Sie trägt den Namen des berühmten Baumeisters Karl Friedrich Schinkel, obwohl unklar ist, wie groß sein planerischer Anteil an dem Gebäude wirklich war. 1822/23 als Reithalle für das Garde-Husaren-Regiment errichtet, nutzte die kaiserliche Armee den Bau bis 1919. Es folgten Reichswehr, Wehrmacht, NVA und sowjetische Einheiten. Die über 160-jährige militärische Nutzung des Hauses endete erst 1994 mit dem Abzug des KGB.

Die neoklassizistische denkmalgeschützte Halle ist eines der ältesten Bauwerke auf dem Gelände der Schiffbauergasse und nach umfassender Sanierung seit 2009 ein vielfältig genutzter Ort für Großveranstaltungen aller Art. Die Schinkelhalle wird zur Zeit durch die SBG Veranstaltungsservice GmbH betrieben.

Schinkelhalle, 2004

→
Sanierte Schinkelhalle, 2018

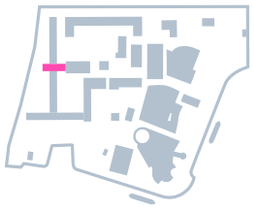
Schinkelhalle
Gewerbemieter

Baujahr
1823

Nutzfläche
696 m²

Sanierungszeitraum
Januar 2005 bis Juni 2006

Finanzierung der Sanierung
Städtebaufördermittel
Hauptstadtmittel
Eigenmittel der Stadt



Quergebäude
Kunstraum Potsdam

Baujahr
ab 1822

Nutzfläche
613 m²

Sanierungszeitraum
2005/2006

Finanzierung der Sanierung
Städtebaufördermittel
Fördermittel des Kommunalen Kulturinvestitionsprogrammes (KKIP)
Hauptstadtmittel

Quergebäude 2005

Quergebäude 2005

Ausstellungen auf zwei Etagen: Raum für Kunst im Kunstraum

Ein Teil des sanierten Reithallenensembles am Schirrhof ist auch das sogenannte Quergebäude. Das ursprünglich vorhandene Satteldach war vor der Sanierung nicht mehr existent. Im Zuge der Sanierung wurde ein neues Kehlbalkendach mit stehendem Stuhl errichtet. Die neue Kronendeckung erfolgte mit Biberschwänzen nach historischem Vorbild. Große Toröffnungen wurden zugunsten der Rekonstruktion alter Öffnungen zurückgebaut. Hier ist heute der vom Waschhaus betriebene Kunstraum Potsdam zuhause. Die Präsentation von Bildender Kunst verschiedenster kultureller Strömungen befördert einen aktiven Austausch. Auf zwei Etagen werden in sechs bis acht Ausstellungen pro Jahr Werke und Positionen zeitgenössischer Künstler gezeigt: in Form von Malerei, Zeichnung, Fotografie, Objektkunst, Installation und Video.

→
Saniertes Quergebäude: Glasfassade am Kunstraum, 2008

Brache am Schirrhof mit dem Pferdestall Ost 1 (mittig), um 1994

Dauerhaft zeitgenössisch: moderne Kunst im ehemaligen Pferdestall

2008 zog das museum FLUXUS+ in den Pferdestall Nord/Ost 1 ein. Der Stall war vor der Sanierung aufgrund der kleinen Fenster zu düster, um seiner damals schon geplanten Nutzung, eine dauerhafte Kunstausstellung zu beherbergen, gerecht zu werden. Im Zuge der Sanierung wurde das Innere zu einem modernen Museumsbau gestaltet: mit Shop, Café und angrenzender Terrasse mit Blick auf den Tiefen See. Der Bau selbst wurde um einen Wintergarten erweitert. Dadurch konnte für das Café und den Shop viel Licht gewonnen werden. In der oberen Etage versorgen ein Fensterband auf der Hofseite und zur Wasserseite kleine Öffnungen die Büros mit Tageslicht. Die Ausstellungsräume zeigen moderne Kunst aus Gemälden, Objekten, Installationen und Fotos aus Privatsammlungen.

Pferdestall Nord/Ost 1
museum FLUXUS+

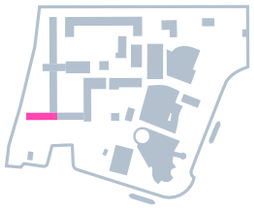
Baujahr
1889

Nutzfläche
1.364 m²

Sanierungszeitraum
Dezember 2005 bis Februar 2008

Finanzierung der Sanierung
Städtebaufördermittel
Hauptstadtmittel

←
Pferdestall Nord, Museum FLUXUS+, 2008



Pferdestall Ost 2
Tanzstudios und Gewerbemieter

Baujahr
1840

Nutzfläche
1.164 m²

Sanierungszeitraum
2005

Finanzierung der Sanierung
Städtebaufördermittel
Hauptstadtmittel
Fördermittel des Kommunalen Kulturinvestitionsprogrammes (KKIP)

Pferdestall Ost 2 havelseitig, 2005

In Bewegung: vielseitige Nutzung dank durchdachter Sanierung

Im ehemaligen Pferdestall Ost 2 ist heute ein Ort für unterschiedlichste Nutzungsarten entstanden. Durch die im Vorfeld ermittelten Anforderungen konnten die Sanierungsmaßnahmen auf die Bedürfnisse abgestimmt werden. Ein Großteil des Gebäudes, das „Studiohaus“, nutzen die fabrik und das Waschhaus – auf zwei Etagen mit vier Tanzstudios. Hier ist Platz für Tanz, Bewegung, Proben, Kurse und Workshops. Im gleichen Gebäude sind außerdem die Trollwerk Production GbR, die SBG Veranstaltungsservice GmbH sowie das Frauenzentrum Potsdam untergebracht.

→
Pferdestall Ost 2, havelseitig 2008

Pferdestall Süd 1, 2002

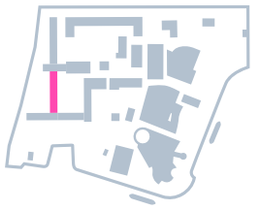
Theater im Denkmal: Platz für Groß und Klein aus aller Welt

Seit 2004 ist der Pferdestall Süd 1 die Spielstätte des T-Werk e. V. Potsdam – seit der Sanierung mit besten Produktions- und Präsentationsbedingungen. Das „Internationale Theaterzentrum Potsdam“ verfolgt einen generationsübergreifenden Ansatz und bringt Inszenierungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene auf die Bühne. Zu den Höhepunkten im T-Werk-Programm gehören vor allem die wiederkehrenden Festivals wie „Unidram“ und die „Schirrhofnächte“.

←
Sanierter Pferdestall Süd 1 mit Eingang T-Werk, 2018

„Die Situation ist für die Arbeit eines Freien Theaters optimal. Dadurch, dass wir einen Theaterraum haben, der sowohl eine gute Zuschauersituation bietet als auch einen Bühnenraum mit einem perfekten Zuschnitt, sodass sehr unterschiedliche Theaterformen möglich sind. Außerdem haben wir das Glück, auch über eine Probebühne zu verfügen. Dadurch kann gleichzeitig produziert und veranstaltet werden.“

Jens-Uwe Sprengel, Künstlerische Leitung vom T-Werk, nach Abschluss der Sanierungsarbeiten 2008



Pferdestall Süd 1
T-Werk e.V. Potsdam

Baujahr
ab 1822

Nutzfläche
979 m²

Sanierungszeitraum
2005/2006

Finanzierung der Sanierung
Städtebaufördermittel
Fördermittel des Kommunalen Kulturinvestitionsprogrammes (KKIP)
Hauptstadtmittel

Pferdestall Süd 2
Gewerbemieter

Baujahr
ab 1822

Nutzfläche
840 m²

Sanierungszeitraum
2005 – 2007

Finanzierung der Sanierung
Städtebaufördermittel
Hauptstadtmittel

Pferdestall Süd 2, 2007

Unter einem Dach: Kultur und Einzelhandel im Pferdestall

Besucher der Schiffbauergasse, die aus der Innenstadt kommen, treffen als erstes auf den ehemaligen Pferdestall Süd 2. Auch hier hat die Sanierung die Voraussetzungen für unterschiedliche Nutzungen geschaffen und Verschiedenartigstes unter einem Dach vereint: eine Filiale der BIO COMPANY, den Verband der Musik- und Kunstschulen Brandenburg e. V., „Jugend musiziert“ Brandenburg und die Junge Philharmonie Brandenburg.

→
Sanierter Pferdestall Süd 2 mit Eingang BIO COMPANY, 2008

„Wir alle sind in einem weiteren Sinne Kulturschaffende. Und ich hoffe, dass wir in dieser Synergie auch für die Stiftung Baukultur ausgesprochen viele positive zeitgemäße Aspekte ableiten können.“

Prof. Michael Braum, 2008, damals Vorstandsvorsitzender Bundesstiftung Baukultur

Kammergebäude
Bundesstiftung Baukultur

Baujahr
1905

Nutzfläche
505 m²

Sanierungszeitraum
2010/2011

Finanzierung der Sanierung
Städtebaufördermittel
Hauptstadtmittel
Fördermittel aus dem Konjunkturprogramm II
Eigenmittel der Stadt
Eigenmittel der Bundesstiftung Baukultur

Bau und Kultur: Großer Umbau schafft Sitz für die Bundesstiftung Baukultur

Das Kammergebäude, besser bekannt als „Rote Villa“, wurde 1905 als Kleiderkammer für Uniformen errichtet. Im Rahmen eines bundesweiten Bewerbungsverfahrens wurde das Gebäude von der Bundesregierung als Sitz der Bundesstiftung Baukultur ausgewählt.

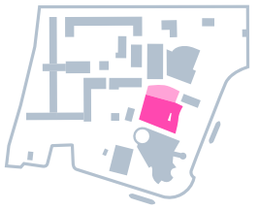
Im Zuge der Sanierung sollte ein Konzept für Umbau, Sanierung und Innenausbau umgesetzt werden, das den Anforderungen der Stiftung als neuem Nutzer gerecht wird. Mit diesem Ziel wurde ein begrenzt offener, anonymer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Nach der erfolgreichen Sanierung wurde das Gebäude vom Bund erworben.

Der Umbau und die Sanierung 2010/2011 veränderten das Gebäude und seine Umgebung stark: Der Bau wurde um ein Stockwerk erweitert. Hierbei nehmen die Fassadendetails des Neubaus starken Bezug zum vorhandenen Traufgesims aus Backstein, wodurch der Anbau wie eine logische Fortführung erscheint.

Die Bundesstiftung Baukultur beschäftigt sich mit der Wechselwirkung von Bau, Umwelt und Mensch und agiert als Interessenvertreterin und unabhängige Schnittstelle.

Kammergebäude, 2009

→
Saniertes und umgebautes Kammergebäude, 2018



Parkhaus
Boardinghouse
Bürogebäude Nord
(in Planung)

Baujahr

Parkhaus: 2007/2008

Boardinghouse: 2012–2013

Nutzfläche

Parkhaus: 12.940 m² BGF

Boardinghouse: 2.248 m²

geplante Bruttogeschossfläche Bürogebäude Nord: 2.400 m²

Finanzierung der Neubauten

Parkhaus:

GA-Förderung

Hauptstadtmittel

Eigenmittel der Stadt

–

Boardinghouse:
private Investition

Bürogebäude Nord:
private Investition

Baustelle Parkhaus, 2007

Wachsender Platzbedarf: Parkhaus, Hotel und Bürogebäude vervollständigen das Quartier

Wo Nutzer und Besucher sind, wächst der Platzbedarf auf allen Ebenen. Autos müssen geparkt und Gäste untergebracht werden. Dem Gewerbe müssen Büros geboten werden. Das Parkhaus mit ca. 340 Parkplätzen liegt direkt am Hans Otto Theater. Seine Fassade schmückt Kunst am Bau: das neun Meter breite „Flugschiff“ der beiden Künstler Peter Rohn und Christian Roehl, ehemals für das Haus des Reisens angefertigt.

Das Boardinghouse, ein paar Schritte neben dem Theater, ist ein hochmoderner Bau mit großen Fenstern und geschwungener Fassade. Im ansässigen Waveboard Boardinghouse können beispielsweise Geschäftsreisende ein Zuhause auf Zeit mit Blick auf den Tiefen See finden. Das zurzeit in Planung befindliche Bürogebäude Nord schließt sich im Norden an das Parkhaus an und vervollständigt den Komplex aus Parkhaus und Boardinghaus zu einer Einheit.

→
Neubau: Boardinghouse, 2017

→→
Neubau: Parkhaus, 2008

Stadt für eine Nacht, 2017

1. **Theaterschiff**
2. **Restaurantschiff John Barnett**
3. **Marina am Tiefen See**
4. **Segeltraining Berlin-Potsdam**
5. **Huckleberry Tours**
6. **Kanurastplatz**

Unbezahlbar: beste Wasserlage zur freien Verfügung

Neben den geschaffenen Voraussetzungen für ein Erlebnisquartier erhöht zusätzlich die Lage am Wasser die Aufenthaltsqualität der Schiffbauergasse. Dank der Wasserlage haben sich auch spezielle Anbieter angesiedelt. Gleich zwei Schiffe bereichern das Gelände mit ihrem Angebot: Das Theaterschiff weitet seit 2013 den Kulturbetrieb aufs Wasser aus und das Restaurantschiff John Barnett war 2003 einer der ersten Gastronomiebetriebe auf dem Areal. Wassersportbegeisterte können am Anleger und Yachthafen der Marina am Tiefen See vom Sonnendeck steigen und ohne Umwege im Theater Platz nehmen, sich bei Huckleberry Tours ein Floß mieten oder Stunden beim Segeltraining Berlin-Potsdam (STB) buchen. Mit dem neuen Kanurastplatz ist sogar ein Wasserwanderrastplatz mit Kanutreppe und Sitzmöglichkeiten entstanden.

Kommen um zu bleiben: Open Air auf Wiesen und Plätzen in der Schiffbauergasse

Die Freiflächen zwischen den frisch sanierten historischen Gebäuden und den in den letzten 15 Jahren errichteten Neubauten sollen Lust machen, das Areal zu erkunden – und zu bleiben. Mit den geschaffenen Voraussetzungen kann sich mit der Zeit eine lebendige Landschaft entwickeln. Auf der ehemaligen Brache ist ein vielseitiger Uferpark entstanden: mit einer Promenade entlang des Tiefen Sees, teils gepflasterten geschwungenen Gehwegen und einer treppenartigen Terrasse direkt am Wasser. Ebenfalls in Stufen angelegt, führen Rasenflächen von der Zichorienmühle bis zum Ufer des Tiefen Sees. Der Baumbestand, der in hohem Maße der Bodensanierung zum Opfer fiel, wurde nach und nach erweitert. Über das Gelände verteilt gibt es verschiedene Veranstaltungsplätze, Freianlagen und eine Open Air Bühne. Noch im ersten Halbjahr 2018 wird ein Spielplatz eröffnet – entwickelt aus Ideen von Kindern in einem gemeinsamen Workshop mit der Stadt und dem Sanierungsträger.

Ufergrünzunge, 2017

Was sollte kommen? Was kam wirklich? Und was kommt jetzt?

Eine Bilanz

Die letzten 15 Jahre Sanierungszeit stellen einen Abschnitt dar, denn die Fördermaßnahmen enden, und auch wenn weiter gebaut und gedacht wird, gilt die Sanierung offiziell als abgeschlossen. Zeit, Bilanz zu ziehen. Was lässt sich feststellen? Was ist gelungen, was missglückt, was wurde geschafft und was versäumt?

Tatsache ist, dass die Sanierungsziele fast vollständig erreicht wurden: *„… die Entwicklung eines integrierten Kulturstandortes mit Theaterneubau und freien Kulturträgern sowie die Ansiedlung zukunftsweisender Gewerbe“.*

Und tatsächlich: Der Neubau des Hans Otto Theaters, die Konzentration zahlreicher freier Kulturträger am Standort und die Ansiedlung von Niederlassungen großer Unternehmen befördern heute die Entwicklung eines neu erschlossenen und wieder nutzbar gemachten Quartiers. Dies ist dem kombinierten Einsatz der zugewendeten Fördermittel der verschiedenen Fördermittelgeber zu verdanken.

Die denkmalgeschützte Bausubstanz konnte saniert und mit neuen Nutzungen gefüllt werden. Das Gebiet ist wieder – und für die Öffentlichkeit erstmalig – als Ensemble erlebbar. Gleichzeitig ist die gewünschte Mischung aus Kultur und zukunftsorientiertem Gewerbe entstanden. Damit das so bleibt, muss dafür gesorgt werden, dass die neu angelegten öffentlichen Freianlagen gepflegt und erhalten bleiben. Das gilt natürlich auch für die sanierten Gebäude – und zwar über die förderrechtlichen Zweckbindungsfristen hinaus.

Die Voraussetzung dafür soll durch die geplante Einrichtung eines Standortmanagements mit den beiden Bereichen Kulturmanagement und Facility- und Projektmanagement geschaffen werden. Ein Facility- und Projektmanagement wurde bereits 2014 beauftragt, die Ausschreibung eines Kulturmanagements wird vorbereitet. Und auf das Management wartet schon Arbeit, denn ein paar offene Punkte gibt es noch: Was geschieht

↖ Luftbild Schiffbauergasse, 1994

← Luftbild Schiffbauergasse, 2018

mit dem letzten nicht sanierten Gebäude, dem Fundus? Oder: Wie kann das Problem fehlender Lagerräume gelöst werden?

Die Sanierungsziele gelten als erreicht, die Arbeit des Sanierungsträgers als erfolgreich abgeschlossen und 2020 soll es dann soweit sein: Die Aufhebung der Sanierungssatzung steht an.

Dennoch scheiden sich die Geister, ob all das ausreicht – Viele beklagen, die Schiffbauergasse sei „totsaniert“ und es fehle an Inspiration und Entfaltungsmöglichkeit. Hierbei wird oft übersehen, dass zu Beginn der damals noch improvisierten und „inoffiziellen“ kulturellen Nutzung das erschlossene Areal im Vergleich zum heute genutzten Gebiet sehr klein war. Große Teile des Geländes wurden noch von der NVA und der Bundeswehr genutzt und waren umzäunt. Alles staute, bündelte und befeuerte sich auf kleinstem Raum – das Waschhaus war kreatives Epizentrum. Und diese Enge vermittelte den Eindruck einer riesigen Szene – die jetzt wie vom Erdboden verschluckt scheint. Oder wie der Vorwurf nahelegt: dem Erdboden gleichgemacht.

Aber ist das wirklich so? Oder hat sich diese Dichte an Kreativität nur einfach über das Gelände verteilt? Die komplette Sanierungszeit über blieb die Nutzung aufrechterhalten und konnte nach und nach auf die fertigen Gebäude ausgeweitet werden. Dass es stiller geworden ist, streitet niemand ab – entscheidend ist, dass gewünscht ist, dass es wieder lauter wird. Verdichtung braucht Zeit. Ein Standort muss wachsen, Netzwerke müssen sich knüpfen und Gebäude müssen wiederbelebt werden, um lebendig zu bleiben. Was heute in der Schiffbauergasse erlebbar ist – der Trubel in der Nacht und die Überschaubarkeit am Tag – ist ein Zwischenschritt, ein Teil einer Entwicklung.

Die (Frei-)Räume sind fertig.
Jetzt gilt es sie zu füllen.

„Der Platz ist saniert, jetzt muss man noch mal 50 Jahre warten, bis sich wieder gesunde Patina angesetzt hat, dann kommen die Nächsten.“

Ralf Petsching, 2009, ehemaliger Geschäftsführer Waschhaus

„Die Schiffbauergasse ist auf dem besten Weg, eine Kultur- und Erlebnismeile mit internationaler Ausstrahlung zu werden.“

Jann Jakobs, 2018, Oberbürgermeister der Stadt Potsdam

„Die Planung und Umsetzung dieses anspruchsvollen Vorhabens war schon eine große Herausforderung für alle Beteiligten. Die Sanierung der Bauten war unabwendbar, um einen zweckgerechten Betrieb sicherzustellen. Dies bedeutete auch Veränderung. Die kreativen Ideen der Nutzer und auch verschiedene Vorstellungen innerhalb der Verwaltung mussten gebündelt werden und letztendlich auch in den nüchternen Rahmen von Finanzmitteln, Förderbedingungen und öffentlich-rechtlichen Vorschriften passen. Für diesen besonderen Ort die richtige Mischung zu halten, auch weiterzuentwickeln und zu managen, ist jetzt die wichtigste Aufgabe.“

Sybille Straßberger, 2018, Stadt Potsdam, Bereich Stadterneuerung

„Die Schiffbauergasse ist kein Fertigprodukt, sondern hoffentlich immer ein Standort im Werden und in der Veränderung. Am Standort Schiffbauergasse lässt sich ein kulturelles Experiment wagen, Toleranz üben und Kultur in all ihren Formen auch als Wirtschaftsfaktor anschaulich vermitteln.“

Martin Schmidt-Roßleben, damals Beauftragter für den Integrierten Kultur- und Gewerbestandort Schiffbauergasse

„Die Schiffbauergasse ist für mich ein Ort, an dem alles möglich ist – außer Schiffe bauen.“

Bettina Jahnke, Intendantin des Hans Otto Theaters ab Sommer 2018

Nord-Ost-Seite Gasanstalt, Mauer zum Hafelufer, 1991

Bildnachweis

S. 2: Untere Denkmalschutzbehörde Potsdam; S. 3: Potsdam Museum – Forum für Kunst und Geschichte, Maler: Gemeinert, C. G.; S. 4: gruesseauspotsdam.de; S. 5: Potsdam Museum – Forum für Kunst und Geschichte, Manfred Hamm; S. 6: (oben) Waschhaus gGmbH, (unten) Michael Lüder; S. 7: Michael Lüder; S. 7: Stadtarchiv Potsdam; S. 8: Barbara Plate; S. 11: Sanierungsträger Potsdam GmbH; S. 13: Sanierungsträger Potsdam GmbH, Planungsbüro Spath und Nagel; S. 17: Thoas Töpfer; S. 18: Michael Lüder; S. 19: Sanierungsträger Potsdam GmbH; S. 21: Sanierungsträger Potsdam GmbH; S. 26: Thoas Töpfer; S. 27: (von oben) Brigitta Bungard, Hagen Immel, Kerstin Meyer-Ebrecht; S. 29: (oben) Prof. Dieter Leistner, (unten links) MAZ, (unten rechts) Hagen Immel; S. 30: Thoas Töpfer, Hagen Immel; S. 31: (oben) Barbara Plate, (unten) Brigitta Bungard; S. 32: (oben) Barbara Plate, (unten) Sanierungsträger Potsdam GmbH; S. 33: (oben) Thoas Töpfer, (unten) Waschhaus gGmbH; S. 34: (oben) Thoas Töpfer, (unten) Brigitta Bungard; S. 35: Untere Denkmalschutzbehörde Potsdam; S. 36: (oben) Barbara Plate, (unten) Sanierungsträger Potsdam GmbH; S. 37: (links) Sanierungsträger Potsdam GmbH, (rechts) Brigitta Bungard; S. 38: Sanierungsträger Potsdam GmbH; S. 39: Sanierungsträger Potsdam GmbH; S. 40: Sanierungsträger Potsdam GmbH; S. 41: (oben) Barbara Plate, (unten) Kerstin Meyer-Ebrecht; S. 42: Sanierungsträger Potsdam GmbH; S. 43: (links) Sanierungsträger Potsdam GmbH, (rechts) Bundesstiftung Baukultur, Till Budde; S. 44: (links) Sanierungsträger Potsdam GmbH; S. 45: Brigitta Bungard; S. 46/47, 48/49: Landeshauptstadt Potsdam; S. 50: Sanierungsträger Potsdam, Lutz Hannemann; S. 54: Thoas Töpfer

Impressum

© Sanierungsträger Potsdam GmbH, Treuhänder der Stadt im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam 2018

Konzeption: Brigitta Bungard, Potsdam; Katrin Reiling, Potsdam; Kerstin Meyer-Ebrecht, Potsdam

Autorin: Katrin Reiling, Potsdam

Umschlaggestaltung und Layout: Brigitta Bungard, Potsdam

Satz: Anja Fengler, Potsdam

Reproduktion und Grafik Lageplan: Rita Lauckner, Potsdam

Druck: BUD, Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH

Papier: 150 g/qm Munken Print 1,5 vol. (FSC®-zertifiziert)

Eine Ausstellung der Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch die Sanierungsträger Potsdam GmbH als Treuhänder der Stadt.

Gefördert durch:

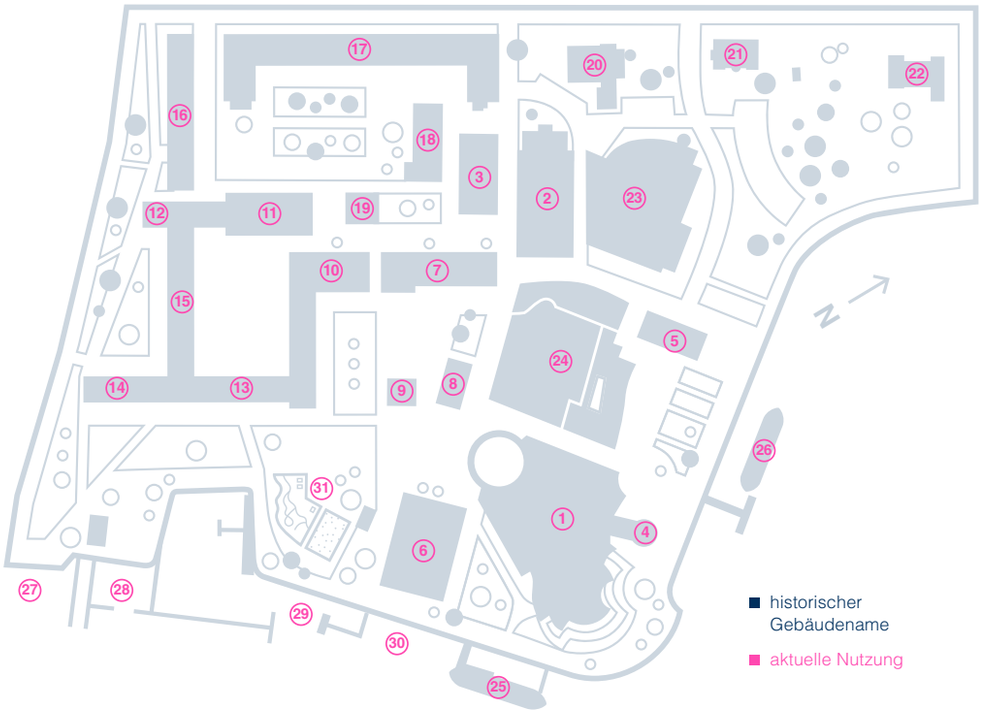
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

LAND BRANDENBURG Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

POTSDAM

Wo findet sich was?



1. Hans Otto Theater
2. **Reithalle A**
   Kinder- und Jugendtheater (HOT)
3. **Reithalle B**
   Probebühne (HOT)
4. **Zichorienmühle**
   Ristorante Il Teatro
5. **Koksseparation**
   ORACLE Deutschland B.V. & Co. KG
6. **Maschinenhalle**
   fabrik Potsdam e.V.
7. **Waschhaus**
   Waschhaus Potsdam gGmbH
8. **Inspektorenhaus / „Offizze“**
   Standortmanagement und Gewerbemieter
9. Open Air Bühne
10. **Aktionshalle mit Foyer**
    Waschhaus Arena
11. **Schinkelhalle**
    Gewerbemieter
12. **Quergebäude**
    Kunstraum Potsdam
13. **Pferdestall Nord/Ost 1**
    museum FLUXUS+
14. **Pferdestall Ost 2**
    Tanzstudios und Gewerbemieter
15. **Pferdestall Süd 1**
    T-Werk e.V. Potsdam
16. **Pferdestall Süd 2**
    Gewerbemieter
17. **Leibgarde-Husaren-Kaserne**
    Kreiswehrersatzamt
18. **Fundus**
19. **Kammergebäude**
    Bundesstiftung Baukultur
20. **Offiziersspeiseanstalt**
    Kita Zauberstein
21. **Offizierswohnhaus**
22. **Villa Tummeley**
23. VW Design Center Europe
24. Parkhaus
    Boardinghouse
    Bürogebäude Nord
    (in Planung)
25. Theaterschiff
26. Restaurantschiff
    John Barnett
27. Kanurastplatz
28. Marina am Tiefen See
29. Segeltraining Berlin-Potsdam
30. Huckleberry Tours
31. Spielplatz