SANIERUNG IN BABELSBERG

Bericht zur Gesamtaufhebung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Babelsberg (Kurzfassung)

Landeshauptstadt Potsdam

Stadtkontor

Impressum

Herausgeber:
Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH
Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam

www.stadtkontor.de

im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister

vertreten durch:
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtraum Süd-Ost
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

Potsdam, September 2024

Der Bericht zur Gesamtaufhebung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Babelsberg wird im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes und des Landes Brandenburg sowie der Landeshauptstadt Potsdam finanziert.

Fotonachweis Titelseite
links: Luftbild (Falcon Crest, 2017)
rechts oben: Karl-Gruhl-Straße 19-21 (Foto: Stadtkontor, 1992)
rechts mittig oben: Karl-Gruhl-Straße 19-20 (M. Setzpfandt, 2003)
rechts mittig unten: Alt Nowawes 43 (Foto: Stadtkontor, 1993)
rechts unten: Alt Nowawes 43 (Foto: Stadtkontor, 2008)

Inhalt

1. Einleitung **4**

2. Historische Entwicklung **5**
2.1. Ausgangssituation zu Beginn der 1990er 8

3. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Babelsberg Nord und Babelsberg Süd 1993 bis 2024 **10**
3.1. Sanierungssatzungen 1993 10
3.2. Konkretisierung der Sanierungsziele 11
3.3. Finanzierung der Sanierungsmaßnahme 12
3.4. Sanierungsträger 14
3.5. Beteiligung der Öffentlichkeit 15
3.6. Belebung des Stadtteilzentrum 15
3.7. Modernisierung und Instandsetzung der privaten Gebäude 16
3.8. Erneuerung des öffentlichen Raums 18
3.9. Soziale und kulturelle Infrastruktur 20
3.10. Neues Wohnen im historischen Zentrum 21

4. Verstetigung der erreichten Sanierungsziele **22**

5. Teilaufhebung und Verlängerung der Sanierung in Babelsberg im Jahr 2021 **23**

6. Aufhebung der Sanierungssatzung **24**

7. Ergebnis der Sanierung **26**

1. Einleitung

In den letzten drei Jahrzenten hat sich in Babelsberg viel verändert. Häuser wurden saniert, Straßen und Plätze erneuert und umgestaltet, Baulücken geschlossen. Der Zustand zu Beginn der 1990er Jahre ist heute nur noch schwer vorstellbar. Vielfältige Missstände, die 1993 zur Festlegung der Sanierungsgebiete geführt haben, wurden beseitigt. Der Erfolg der Sanierung ist im Stadtbild deutlich zu sehen.

Heute ist Babelsberg ein sehr beliebter Wohnstandort mit einem lebendigen Zentrum. Durch die hochwertige denkmalgerechte Erneuerung ist das ursprüngliche, kulturell bedeutende Erscheinungsbild wieder erlebbar. Gleichzeitig werden das Weberviertel und die Gründerzeitquartiere wieder modernen Standards gerecht.

Folgerichtig erfolgt zum Ende 2024 die Aufhebung der Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Babelsberg Süd. Bereits Ende des Jahres 2021 erfolgte eine Teilaufhebung, von der der Großteil der Grundstücke in den beiden Sanierungsgebieten betroffen war. Die Sanierung in Babelsberg umfasst mit den Gebieten Babelsberg-Nord und Babelsberg-Süd zwei sehr unterschiedliche historische Stadtbereiche. Beiden Gebieten gemeinsam war, dass Anfang der 1990er Jahre nach jahrzehntelanger Vernachlässigung erhebliche städtebauliche Missstände und bauliche Mängel vorherrschten. Die Wohnungen wiesen zum überwiegenden Teil keinen zeitgemäßen Wohnstandard auf und waren in Teilen der schlechten baulichen Situation nicht mehr bewohnbar. Auch der öffentliche Raum mit seinen Straßen und Plätzen war vor allem durch starke bauliche, funktionale und gestalterische Mängel geprägt.

Karl-Gruhl-Straße
(Foto: M. Setzpfandt, 2013)

2. Historische Entwicklung

Das Gebiet Babelsberg Nord umfasst das historische Weberviertel Nowawes, das auf Befehl König Friedrichs II. zwischen 1750 und 1767 als Handwerkerkolonie für böhmische Glaubensflüchtlinge, überwiegend Weber und Spinner, angelegt wurde. Das Weberviertel Nowawes (Babelsberg Nord) ist die größte friderizianische Plansiedlung, eine Handwerkerkolonie für böhmische Weber und Spinner. Sie ist ein Zeugnis des preußischen Toleranzgedankens, ein Dokument der Wirtschafts- und Siedlungsplanung des 18. Jahrhunderts und in dieser Form ein einmaliges Kulturdenkmal.

Kolonistenhaus, Garnstraße 5
(Quelle: K.C. Jung, um 1900)

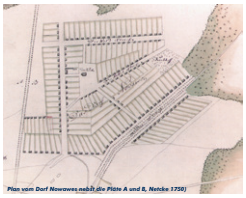
Das Weberviertel wurde – unterbrochen vom Siebenjährigen Krieg - zunächst in zwei Bauabschnitten errichtet. Friedrich II. versuchte mit dieser zielgerichteten Siedlungsplanung das Bevölkerungsdefizit nach den Kriegen auszugleichen und die Wirtschaft, insbesondere das Textilgewerbe, anzukurbeln. Im Laufe der Jahrhunderte hat sich in mehreren Phasen der Verdichtung eine heterogene städtebauliche Struktur herausgebildet, die noch immer deutlich ablesbar ist. Prägend für die ehemalige Kolonie Nowawes sind die typischen Weberhäuser. Im ersten Bauabschnitt zwischen 1751 und 1755 wurden 155 Kolonistenhäuser errichtet. Diese fünfachsigen eingeschossigen schlichten Gebäude bilden den historischen Kern des Gebietes Babelsberg Nord. In einem zweiten Bauabschnitt in den Jahre 1764 bis 1767 wurden weitere 55 Kolonistenhäuser errichtet.

Infolge der Industrialisierung erfolgte ab Mitte des 19. Jahrhunderts eine bauliche Verdichtung mit zeitlich typischen mehrgeschossigen Gebäuden entlang der Laufgassen und Gartenwege sowie durch Grundstücksteilung oder Abbruch vorhandener Kolonistenhäuser zwischen der vorhandenen eingeschossigen Bebauung. An die Weberhäuser wurden zu dieser Zeit oftmals auch weitere Hausachsen angefügt. Hinzu kam ein stetiges Wachstum an den Außenrändern der Kolonie.

Plan von der sogenannten Insel Potsdam nebst den umliegenden Gegenden, Ausschnitt
(Quelle: Potsdam Museum, 1774)

Das Sanierungsgebiet Babelsberg Süd befindet sich südlich der Bahnlinie. Die Ursprünge dieses Stadtquartiers gehen auf die Industrialisierung zurück, als Mitte des 19. Jahrhunderts in Nowawes und Neuendorf erheblicher Bedarf an Wohnraum für zusätzliche Arbeitskräfte entstand. Abhilfe wurde durch die Errichtung zeitlich typischer Gebäude des Jugendstils und der Gründerzeit auf damals freien Flächen am Stadtrand geschaffen. Trotz der Missstände und Defizite innerhalb des Gebietes waren die Gebäude mit den typischen schmalen Vorgärten zu Beginn der Sanierung weitgehend erhalten. Die Vielzahl an qualitätvollen Details wie Schmuckfassaden, Zwerchhäuser, Türmchen, Balkonen und Erkern waren jedoch in einem sehr schlechten Zustand oder nicht mehr vorhanden.

Ecke Kopernikusstr./ Heinrich-von-Kleist-Str. (Quelle unbekannt, historische Posstkarte um 1900)



1375 Erste Erwähnung von Neuendorf (Nygendorp) und Klein-Glienicke (parva Glinik) im Landbuch Karls IV.

1750 Befehl Friedrichs II. zum Bau von Nowawes

1751-54 Erste Bauphase Kolonistenhäuser (155 Weberhäuser) und Bau der Friedrichskirche

1765-67 Zweite Bauphase Kolonistenhäuser in den Straßen Alt Nowawes und Mühlenstraße (55 Weberhäuser)

1862 Beginn der Industrialisierung und Gründerzeitbebauung in Neuendorf und Nowawes

1908 Vereinigung von Nowawes und Neuendorf unter dem Namen „Nowawes“

1924 Nowawes erhält Stadtrecht. Die neue Stadt zählt ca. 26.500 Einwohner.

1939 Eingemeindung Babelsbergs nach Potsdam, 1. April

1961 Bau der Mauer, teilweise auf Babelsberger Gebiet

1989 4. Oktober: Bürgerbewegung „Neues Forum“ versammelt über 3.000 Menschen zu Protesten gegen das SED-Regime auf dem Weberplatz

1989 9. November: Fall der Mauer

1993 Festsetzung der Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Babelsberg Süd

2000 Ausstellung „250 Jahre Nowawes“

2013 20 Jahre Sanierungssatzung Babelsberg

Zeitstrahl zur Entwicklung Nowawes
(Stadtkontor, Ausstellung zu 20 Jahre Sanierung, 2013)

Planungen für das Weberviertel ab 1963

Während der DDR-Zeit gab es verschiedene Planungen zum radikalen Umbau des Weberviertels. So wurde 1963 der Abriss der vorhandenen Bausubstanz bis auf die Friedrichskirche und das alte Rathaus geplant. Bei Erhalt des alten Stadtgrundrisses waren mehrgeschossige Zeilenbauten vorgesehen. Diese Planungen sind nicht großflächig umgesetzt worden.

Ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für das Umgestaltungsgebiet „Weberviertel" wurde 1978/79 durchgeführt. Das Ergebnis des Wettbewerbs sah den Teilabriss von Weberhäusern und mehrgeschossigen Gebäude zugunsten einer Neubebauung von Zeilenbauten und Punkthochhäusern in Plattenbauweise vor. Nachfolgend entstanden die viergeschossigen Plattenbauten in der Karl-Liebknecht-Straße neben dem alten Rathaus sowie Alt Nowawes 76-84 und Tuchmacherstraße 4-7.

Ab Ende der 1970er Jahre 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.

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. auch 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.

Wettbewerbsbeitrag für die Umgestaltung des Babelsberger Zentrums
(Quelle: Büro für Städtebau Potsdam, 1965)

2.1. Ausgangssituation zu Beginn der 1990er

Der historische Stadtkern von Babelsberg mit dem Weberviertel und das südlich angrenzende Gründerzeitviertel wiesen nach der Wende erhebliche Missstände und Defizite auf. Anfang der 1990er Jahre war aber auch festzustellen, dass der historische Stadtkern, der zwischen 1751 und 1767 errichtet wurde, in der städtebaulichen Struktur weitgehend erhalten war. Noch heute kann man den Prozess der Stadtentwicklung über die Jahrhunderte mit seiner schrittweisen Verdichtung sehr gut nachvollziehen. Typisch dafür sind die Sprünge der Gebäudehöhen von den Weberhäusern über die Gebäude des 19. Jahrhunderts hin zu den Gründerzeithäusern Anfang des 20. Jahrhunderts.

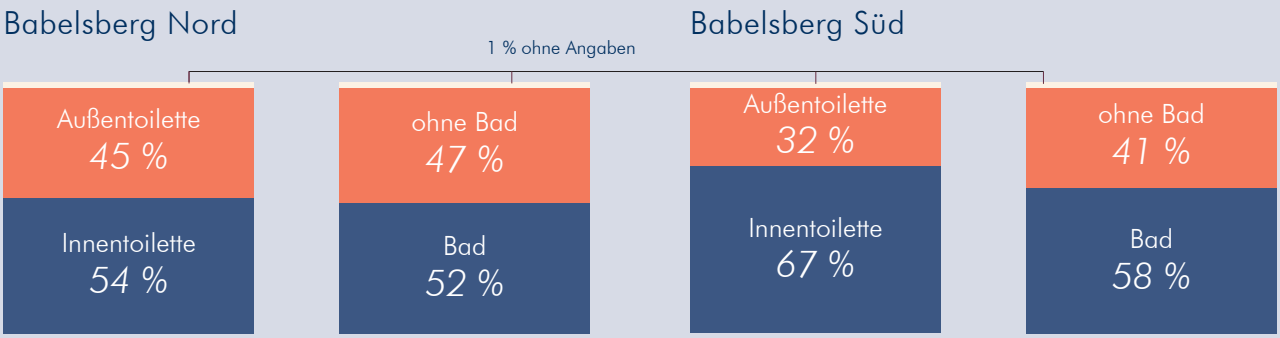
Die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam haben bereits am 17.09.1990 Vorbereitende Untersuchungen für die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme beschlossen. Die Vorbereitenden Untersuchungen kamen u.a. zu folgenden Ergebnissen:

- viele Gebäude zeigten starke bauliche Mängel,
- die Ausstattung der Wohnungen entsprach nicht modernen Standards (Sanitärausstattung),
- 85 % aller Wohnungen hatten eine Ofenheizung,
- Zahlreiche Wohnungen standen aufgrund der baulichen Mängel leer,
- die meisten Straßen und Plätze wiesen starke bauliche und gestalterische Mängel auf,
- die soziale Infrastruktur wies erhebliche bauliche Mängel auf und reichte für eine Zunahme der Bevölkerung nicht aus,
- die technische Infrastruktur war stark erneuerungsbedürftig, da 70 Jahre lang kaum investiert wurde,
- das Stadtteilzentrum wurde seiner Funktion als Standort für Handel und Versorgung nicht gerecht.

Detail Weberhaus
(Foto: H. Lehmann, um 1990)

Am Weberplatz
(Foto: H. Lehmann, um 1990)

Wohnungsausstattung 1991:



Über 85 % aller Wohnungen wurden mit Einzelöfen beheizt.

Grafik zur Wohnausstattung 1991
(Stadtkontor, Ausstellung 20 Jahre Babelsberg)

Nach der Wende entstand seitens Eigentümern und Investoren ein erheblicher Entwicklungsdruck hin zu einer baulichen Verdichtung. Dies sollte auch zulasten der Weberhäuser gehen. Um einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken, haben die Stadtverordneten 1991 verschiedene Beschlüsse gefasst:

- Am 17.09.1990 wurde mit dem Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 28 Abs. 3 Satz 1 BauZVO (Bauplanungs- und Zulasssungs-VO der DDR) für „Babelsberg/Weberviertel" und „Babelsberg-Süd/Neuendorfer Anger" der Grundstein für die Sanierung in Babelsberg gelegt.
- Im November 1991 beschloss die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam auch die beiden Erhaltungssatzungen „Babelsberg Nord / Weberviertel" (89,5 ha) und „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger" (46,3 ha) (gemäß § 172 BauGB (Baugesetzbuch))[1]. Ziel dieser Satzungen war es, die vorhandene historische Struktur zu schützen und die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten. Seither unterliegen der Abbruch, die Änderung und Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einem besonderen erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt nach Baugesetzbuch.

Die Aufstellung der Erhaltungssatzungen und die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet waren ein eindeutiges politisches Signal für die Erhaltung und Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtteils.

Garnstraße
(Foto: H. Lehmann, um 1990)

Karl-Liebknecht-Straße
(Foto: H. Lehmann, um 1990)

Eckhaus Wattstr./ Siemensstr.
(Foto: Stadtkontor, 1993)

Nach der Sanierung: Karl-Liebknecht-Straße
(Foto: M. Setzpfandt, 2022)

1 Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord/Weberviertel" vom 10.08.1992 und Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd/Neuendorfer Anger" vom 10.08.1992 (alle veröffentlicht im Amtsblatt, Sonderdruck/92 vom 21.08.1992 und Amtsblatt 9/92 vom 21.09.1992)

3. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Babelsberg Nord und Babelsberg Süd 1993 bis 2024

3.1. Sanierungssatzungen 1993

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen wurden im März 1993 die Sanierungsgebiete Babelsberg Nord (Weberviertel) und Babelsberg Süd durch die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam förmlich festgesetzt[2]. Zur Sicherung einer zügigen und finanzierbaren Sanierung wurden die Sanierungsgebiete gegenüber den Untersuchungsgebieten auf 71 ha (Babelsberg Nord) bzw. 27 ha (Babelsberg Süd) reduziert.

Alt Nowawes
(Foto: M. Setzpfandt, 2013)

Im Jahre 2002 fanden Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung der Sanierungsgebiete statt. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.10.2002 wurde das Sanierungsgebiet Babelsberg Nord um die Blöcke 5 und 16 erweitert. Der Block 5 (Alt Nowawes / Neue Straße) wurde in das Sanierungsgebiet aufgenommen, da sich hier diverse städtebauliche Missstände auf einer großen Gewerbebrache konzentrierten und mittels der Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts beseitigt werden sollten. Der Block 16 (Karl-Liebknecht-Straße / Rudolf-Breitscheid-Straße) war von Gebäuden unterschiedlichster Bauzeiten geprägt. Hier bestand das Ziel darin, die verschiedenen Nutzungen (Wohnungen, Gewerbe, Schulstandort) zu sichern und im Sinne einer Funktionsstärkung des Stadtteilzentrums weiter zu entwickeln. Das Sanierungsgebiet Babelsberg Nord umfasste damit eine Fläche von 74,4 ha und Babelsberg Süd 27,8 ha. Innerhalb dieser Gebiete liegen rd. 1.000 Gebäude mit 5.000 Wohnungen, von denen etwa jedes fünfte (rd. 210) ein Einzeldenkmal ist.

Drei zentrale Sanierungsziele nach dem Beschluss der Sanierungssatzungen 1993:

1. Die Wohn- und Lebensverhältnisse in den Gebieten sind zu verbessern. Der historisch geprägte Stadtraum mit seinen über 200 Denkmalen soll dabei erhalten und wiederhergestellt werden.
2. Die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums soll durch Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben gestärkt werden.
3. Die Verdrängung von Einwohnern und Gewerbebetrieben soll möglichst vermieden werden.

Im Mittelpunkt der Sanierung stand von Anfang an die Modernisierung und Instandsetzung der stadtbildprägenden Gebäude sowie die zielgerichtete Erneuerung der städtischen Infrastruktur (Straßen und Plätzen sowie Schulen und Kitas). Der Erhalt und die Erneuerung der maroden historischen Gebäude sollte auch zur Beseitigung des Wohnungsleerstandes und einer Verbesserung der Wohnungsversorgung beitragen. Dafür standen Mitte der 90er Jahre erhebliche Fördermittel zur Verfügung.

2 Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Nord", Beschluss vom 03.03.1993, Inkrafttreten am 17.07.1993 durch Veröffentlichung im Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993 und Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd" Beschluss vom 03.03.1993, Inkrafttreten am 17.07.1993 durch Veröffentlichung im Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993, rückwirkend nochmals in Kraft gesetzt durch die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8/2001 der Stadt Potsdam vom 26. Juli 2001

Denkmalbereich Nowawes

Im Oktober 2000 wurde für das Weberviertel die „Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Nowawes" beschlossen. In deren Geltungsbereich sind geschützt:

„Der seit dem 18. Jahrhundert nahezu unveränderte Grundriss von Nowawes und die umfänglich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild der Ortsanlage trägt, insbesondere

- die Straßen und Plätze
- die erkennbaren historischen Parzellenstrukturen
- die Kolonistenhäuser des 18. Jahrhunderts mit ihren späteren Anbauten einzelner Achsen, halber oder ganzer Häuser bzw. Seitenflügel
- die Bauten des 19. Jahrhunderts nach dem Muster der Kolonistenhäuser
- die spätklassizistischen Wohnhäuser
- die gründerzeitlichen Mietshäuser - Bauten aus den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts
- einzelne für die geschichtliche Entwicklung von Nowawes und seine Anbindung an die Stadt Potsdam und an Berlin bedeutende Einzelbauten und bauliche Anlagen."

3.2. Konkretisierung der Sanierungsziele

Das Baugesetzbuch stellt den Gemeinden mit dem Besonderen Städtebaurecht erweiterte Handlungsspielräume zur Verfügung und gewährt der öffentlichen Hand besondere Eingriffsmöglichkeiten. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt kann vor allem Fehlentwicklungen entgegenwirken. Allerdings ist hierfür ein entsprechender Beurteilungsrahmen in Form konkretisierter Sanierungsziele erforderlich.

So wurden 1998 für Babelsberg Nord und Süd spezifische Regelungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen entwickelt, die der besonderen regionalen, städtebaulichen und architektonischen Struktur der Gebiete entsprechen. Diese gestalterischen Sanierungsziele wurden in der Folge zur qualifizierten Beurteilung von Bauvorhaben angewandt.

Als weitere Konkretisierung der Sanierungsziele wurde erstmals 1999 ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Rahmenplan stellt grundstücksscharf die zu erhaltenden Gebäude, mögliche Neubaupotenziale sowie die grünen Blockinnenbereiche dar und diente als Grundlage für die sanierungsrechtlichen Genehmigungen gemäß § 145 BauGB. Auf diese Weise konnte beispielsweise dem Druck die rückwärtigen Grundstücksflächen zu bebauen entgegengewirkt werden. Der städtebauliche Rahmenplan wurde 2011 fortgeschrieben. Das Leitbild war weiterhin der Erhalt sowie die behutsame Weiterentwicklung und Ergänzung der historischen geprägten baulichen und städtebaulichen Struktur.

unsanierte Fassaden
(Foto: Stadtkontor, Datum: 1994)

Als wichtiges Instrument zur Konkretisierung der Sanierungsziele wurde im April 1998 von der Stadtverordnetenversammlung eine Sozialplanrichtlinie (für die Sanierungsgebiet Babelsberg, Holländisches Viertel und 2. Barocke Stadterweiterung), verbunden mit der Festlegung vorläufiger Mietobergrenzen, beschlossen. Ziel dieser Richtlinie war es, der Verdrängung der angestammten Bevölkerung entgegenzusteuern und den Sanierungsprozess sozialverträglich durchzuführen.

Nach der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Berlin (OVG 2 B 18.02) aus dem Jahr 2004 ist die Festlegung pauschaler Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten nicht zulässig. Bei Mietobergrenzen handelt es sich um ein mit dem gesetzlichen Regelungssystem des Sanierungsrechts nach §§136 ff. BauGB unvereinbares Steuerungsinstrument. Die Sozialplanrichtlinie wurde aus diesem Grund 2004 so geändert, dass die Festsetzung von Mietobergrenzen im Rahmen sanierungsrechtlicher Genehmigungsverfahren gestrichen wurde. Damit waren die Mietobergrenzen auch für Babelsberg nicht mehr anwendbar. In der Folge konnten die sozialen Sanierungsziele in Babelsberg, wie auch in anderen Sanierungsgebieten, nicht in der ursprünglich vorgesehen Form umgesetzt werden.

Im Rahmen der Privatisierung von kommunalen Grundstücken im Sanierungsgebiet durch die Sanierungsträgerin Stadtkontor GmbH, wurden die Grundstücke zum Verkehrswert öffentlich ausgeschrieben und auf Grundlage einer Modernisierungs- und Instandsetzungskonzeption, den Nutzungsvorstellungen und den Anteilen an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vergeben. Je nach Objekt wurde der Erwerb durch Selbstnutzer, Mieter:innen, Genossenschaften und Baugemeinschaften präferiert.

Mit diesem Verfahren sollte einerseits die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude sichergestellt werden, auf der anderen Seite sollte günstiger Wohnraum gesichert und die Bewohner vor Verdrängung geschützt werden. Aus den Veräußerungserlösen konnten die im Grundstücksvermögen der Sanierungsmaßnahme befindlichen städtischen Objekte umfassend saniert werden. Auch dieser Wohnungsbestand erhielt nach Sanierung Mietpreis- und Belegungsbindungen, die inzwischen überwiegend ausgelaufen sind.

3.3. Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen in Babelsberg Nord und Süd konnte auf ein umfangreiches Instrumentarium zur Steuerung und Förderung der Sanierung zurückgegriffen werden.

Während durch den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt vor allem Fehlentwicklungen verhindert werden konnten, stellte die Städtebauförderung ein wichtiges Instrument zum Anschub und zur Motivation der Eigentümer dar, ihr Gebäude zu sanieren.

Ohne die Anstoßwirkungen der Städtebauförderung wären die Fortschritte bei der Revitalisierung des historischen Stadtkerns von Babelsberg sicher nicht zu erreichen gewesen. Seit 1991 wird die Sanierung in Babelsberg aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz" vom Bund und vom Land Brandenburg durch Fördermittel unterstützt. Zusammen mit den Eigenanteilen der Stadt Potsdam in Höhe von rd. 11 Mio. € waren dies für den Zeitraum 1991 bis 2016 (letzte Zuwendung Städtebaufördermittel) insgesamt rund 58,5 Mio. €. Die Eigentümer in Babelsberg haben sich durch die Zahlung von Ausgleichsbeträgen in Höhe von rd. 11 Mio. EUR an der Sanierung beteiligt. Weitere Einnahmen konnten u.a. aus Grundstücksverkäufen erzielt werden, so dass insgesamt rd. 71,8 Mio. EUR zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zur Verfügung standen.

Zudem ist es gelungen, erhebliche Mittel aus anderen Förderprogrammen in die Gesamtmaßnahme einzubeziehen. Dies gilt insbesondere für die Wohnungsbauförderung (Landesprogramme) mit der Förderung der Modernisierung und Instandsetzung sowie der Wohneigentumsförderung in Innenstädten. Aber auch Mittel aus dem Konjunkturpaket II (für das Kulturhaus und eine Kita) und aus der EFRE-gestützten Förderung zur Nachhaltigen Stadtentwicklung (für das Geschäftsstraßenmanagement) konnten hier eingesetzt werden und haben so den Finanzierungsspielraum erweitert.

Gebäudetypologien in Babelsberg
(Foto: Stadtkontor, 2013)

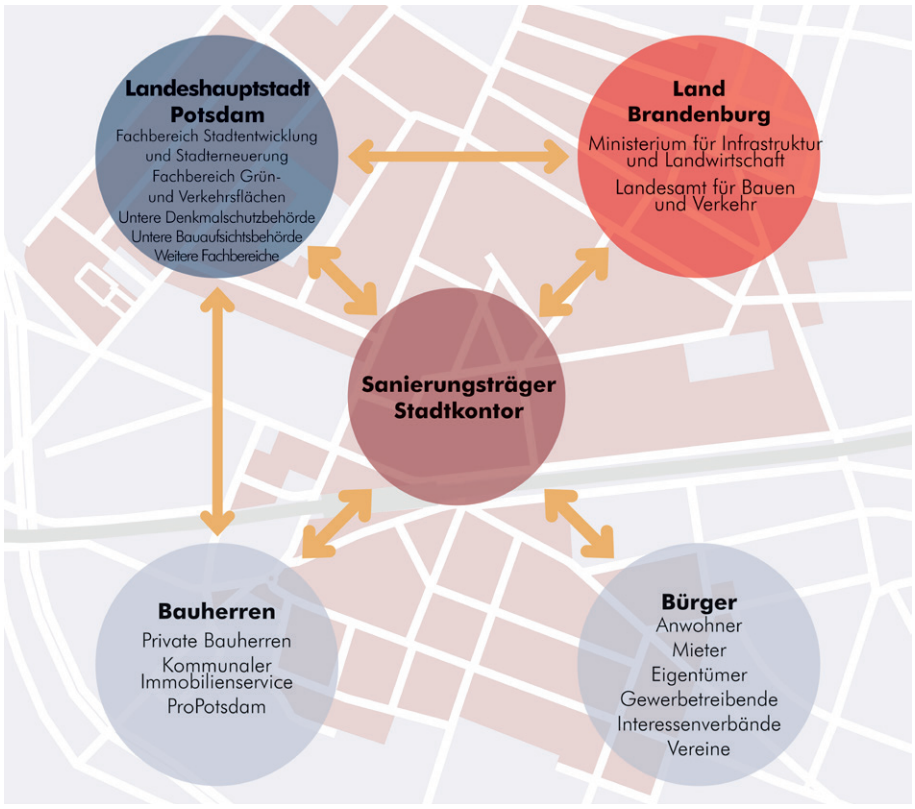
3.4. Sanierungsträger

Für die Unterstützung bei der Durchführung der Sanierung wurde 1993 der Sanierungsträger Stadtkontor GmbH als Treuhänder gemäß § 159 BauGB eingesetzt. In enger Zusammenarbeit mit dem damaligen Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege der Stadt Potsdam hat der Sanierungsträger u.a. folgende Aufgaben übernommen:

- Beratung von Eigentümern und Mietern zu Bauvorhaben und Fördermöglichkeiten,
- Koordination der verschiedenen Planungen, Untersuchungen und Bauvorhaben,
- Information und Beteiligung der Bürger am Sanierungsprozess,
- Vorprüfung von Förderanträgen, Erstellung der baufachlichen Prüfungen,
- Verwaltung und Bewirtschaftung der Städtebaufördermittel,
- Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Auftrag der Stadt,
- Projektentwicklung ausgewählter Grundstücke mit besonderer Zielsetzung,
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen,
- Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit.

Insgesamt haben die für die Stadterneuerung in Babelsberg verantwortlichen Bereich der Landeshauptstadt Potsdam und der Sanierungsträger einen integrierten Handlungssatz verfolgt, der nicht nur die bauliche und städtebauliche Erneuerung, sondern auch die sozialen Ziele der Sanierung und die ökonomische Stabilisierung des Zentrums im Blick hatte.

Eröffnung Wollestraße nach Sanierung
(Foto: Stadtkontor, 2011)



Akteurskonstellation
(Graphik: Stadtkontor)

3.5. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit hat im Sanierungsgebiet einen hohen Stellenwert. Der Schwerpunkt der Bürgerbeteiligung lag bei der Erörterung der Planung der Maßnahmen im öffentlichen Raum. So gab es bei jeder Straßensanierung eine intensive Beteiligung der Anwohner. Dabei wurde vor allem die Gestaltung der Fahrbahnoberflächen und die Anzahl der Stellplätze diskutiert. Bei der Erörterung der Watt- und Siemensstraße hat dies z. B. dazu geführt, dass statt der ursprünglich vorgesehenen Asphalt-Oberfläche die Straßen auf Initiative der Anwohner wieder gepflastert wurden.

Anwohnendeninformationsveranstaltung Wollestraße
(Foto: Stadtkontor, 2009)

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

Weitere Beteiligungsveranstaltungen wurden im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele zum Rahmenplan sowie zur Fortschreibung des Rahmenplans durchgeführt.

Infostand zu Sanierungsvorhaben
(Foto: Stadtkontor, 2024)

Zur regelmäßigen Information über den Fortgang des Sanierungsprozesses hat der Sanierungsträger insgesamt 22 Bürgerinformationsbroschüren zur Sanierung in Babelsberg herausgegeben. Diese wurden an alle Haushalte im Gebiet verteilt.

Die Bürgersprechstunde beim Sanierungsträger wurde sehr intensiv von Eigentümern und Mietern zur Information und Beratung von Einzelfragen der Sanierung genutzt.

In einer größeren Ausstellung wurde 2013 im Kulturhaus Babelsberg über die erreichten Ergebnisse nach 20 Jahren Sanierung informiert.

Sanierungsbroschüre
(Stadtkontor, 2022)

3.6. Belebung des Stadtteilzentrum

Zur Attraktivität und Wohnzufriedenheit im Stadtteil gehören natürlich auch ein lebendiges Stadtteilzentrum und ein reges kulturelles Leben.

Der Einzelhandel im Stadtteilzentrum Babelsberg ist vor allem durch kleinteilige, inhabergeführte Betriebe verschiedener Branchen geprägt. Abgesehen von einem Lebensmittelvollsortimenter in der Rudolf-Breitscheid-Straße in der Nähe des S-Bahnhofs gibt es im Stadtteilzentrum Babelsberg keine sogenannte Magnetbetriebe. Gestärkt wird der Einzelhandel durch Gastronomie sowie Kultur- und Freizeitangebote, insbesondere das Kulturhaus an der Ecke Karl-Liebknecht-Straße/Rudolf-Breitscheid-Straße und das traditionsreiche Programmkino Thalia.

Karl-Liebknecht-Straße
(Foto: M. Setzpfandt, 2022)

Schon früh im Sanierungsprozess war zu erkennen, dass es die kleinteilige Ladenstruktur im Zentrum von Babelsberg immer schwerer hatte, sich im Wettbewerb mit den großflächigen Handelsstandorten und den Discountern zu behaupten. In den letzten 10 Jahren kam die Verdrängung von Ladenlokalen durch Wohnnutzungen hinzu. Für den zentralen Versorgungsbereich Babelsberg ist dies äußerst problematisch, da damit die Attraktivität der Einkaufsstraßen verloren geht.

Zwischen 2000 und 2013 konnte im Rahmen eines Pilotprojektes ein Geschäftsstraßenmanagement in Babelsberg eingesetzt werden. Zudem unterstützt der Sanierungsträger die sehr engagierte Aktionsgemeinschaft der Babelsberger Händler und Gewerbetreibenden bei ihren Bemühungen für ein gemeinsames Standortmarketing mit attraktiven Veranstaltungen.

Zu den großen Errungenschaften der Aktionsgemeinschaft gehören die Weihnachtsbeleuchtung in der Karl-Liebknecht-Straße, die im Rahmen eines Crowdfundings finanziert werden konnte, der Böhmische Weihnachtsmarkt und die Aktion Babelsberg blüht auf. Die Böhmischen Tage mit 45 Veranstaltungen an 23 Orten an 3 Tagen fanden 2024 bereits zum achten Mal statt. Auch diese Veranstaltung wird von den äußerst engagierten und gut vernetzten Akteuren im Stadtteil getragen.

Böhmischer Weihnachtmarkt
(Foto: Stadtkontor, 2017)

3.7. Modernisierung und Instandsetzung der privaten Gebäude

Mit Blick auf die denkmalgeschützten teilweise ruinösen Weberhäuser ging es zunächst darum aufzuzeigen, dass die Weberhäuser sanierungsfähig sind und welchen besonderen Charme auch das Wohnen in diesen Denkmalen hat. Daher war es sehr hilfreich, dass die Evangelische Kirchengemeinde Babelsberg mit Unterstützung des Sanierungsträgers 1994 /95 bereit war, das Weberhaus Karl-Liebknecht-Straße 28 modellhaft mit Fördermitteln zu sanieren und als Seniorenfreizeitstätte zu nutzen.

Karl-Liebknecht-Straße 28
(Foto: M. Setzpfandt, 2013)

Weberhäuser

Die ursprünglich eingeschossigen Weberhäuser aus dem 18. Jahrhundert waren anspruchslose Kolonistenhäuser, wie sie damals in der Mark Brandenburg errichtet wurden. Die Kolonistenhäuser wurden aus einfachen Materialien wie Fachwerk mit Ziegelausfachung gebaut. Sie waren mit Sprossenfenstern versehen und besaßen sorgfältig schreinermäßig gearbeitete Hauseingangstüren. Gelegentlich besaß das mit Biberschwanzziegeln gedeckte Dach einen Halb- oder Krüppelwalm. Prägend für die Gebäude war das ausgewogene Verhältnis von Höhe, Breite und Dachfläche, von Öffnungen und Wandflächen. Das Innere der Kolonistenhäuser war symmetrisch aufgebaut und in der Mitte durch einen Flur geteilt, da die Häuser für zwei Familien gedacht waren. Die Gebäude verfügten über einen gemeinsamen Eingang und einen Querflur. Die beiden Wohnungen bestanden jeweils aus einer straßenseitigen Stube in der die Weber ihre Webstühle hatten. Dahinter befand sich eine Kammer und eine Küche (sog. Weiße Küche). Alternativ gab es nur eine Kochstelle im Hausflur (sog. Schwarze Küche).

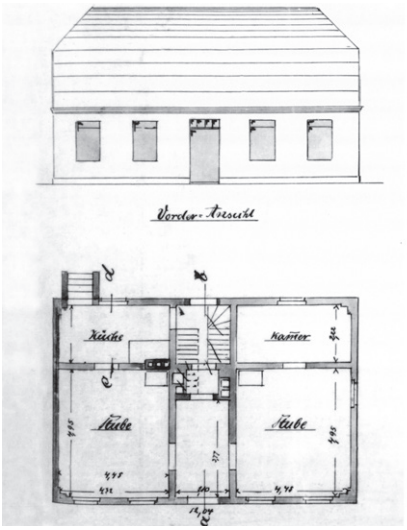
Die Nachfrage nach den Weberhäusern war Anfang / Mitte der 1990er Jahre noch sehr gering. Inzwischen ist es unstrittig, dass Weberhäuser attraktives Wohnen mit Gartenbezug ermöglichen.

Mitte der 1990er Jahre wurde zudem verstärkt an der Beseitigung des Leerstandes gearbeitet, wofür es ein gesondertes Landesprogramm gab. Im Rahmen dieses Programms wurden allein fünf Gebäude mit 35 Wohnungen durch den Sanierungsträger und das städtische Wohnungsunternehmen Pro Potsdam GmbH saniert.

Die zwei- bis dreigeschossigen spätklassizistischen Mietshäuser aus der Zeit um 1870 sowie die mehrgeschossigen Wohngebäude aus der Zeit um 1900 wurden ebenfalls unter Einsatz der Städtebaufördermittel umfassend instandgesetzt und modernisiert. Vor allem die sanierten Fassaden mit ihren Gliederungs- und Stuckelementen sowie den gestalterisch wichtigen Fensterdetails prägen heute wieder das Babelsberger Stadtbild.

Ein großer baulicher Missstand im Stadtteilzentrum war lange Jahre das Gebäude an der zentralen Kreuzung Rudolf-Breitscheid-Straße 25/ Karl-Liebknecht-Straße 136. Das Wohn- und Geschäftshaus von 1906 ist ein Einzeldenkmal, das in den Jahren seit Beginn der Sanierungsmaßnahme aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse stetig weiter verfiel. Insbesondere das Dach war sehr marode. Das Gebäude ist ein Dokument des Reformmietshausbaus, gestaltet in den Formen des Berliner Jugendstils. Aufgrund unterlassener Instandsetzungsarbeiten ist es auch nach der Wende stetig weiter verfallen.

Dem heutigen Eigentümer ist es zwischen 2012 und 2017 mit unglaublich viel Engagement in jahrelanger Kleinarbeit gelungen die Eigentümer, eine große jüdische Erbengemeinschaft ausfindig zu machen und das Objekt insgesamt zu erwerben. In den Jahren 2018 bis 2020 wurde das Objekt unter Einsatz von Städtebaufördermitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz denkmalgerecht saniert.



Grundriss Karl-Liebknecht-Straße 27
(Bild aus „Die Böhmische Weberkolonie Nowawes, K.C. Jung)

Rudolf-Breitscheid-Str. 25
(Quelle unbekannt, historische Postkarte um 1910)

(J. Kickinger, 2017)

(M. Setzpfandt, 2022)

3.8. Erneuerung des öffentlichen Raums

Neben der Sanierung der Altbauten lag ein wesentlicher Schwerpunkt bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme auf der Erneuerung und Umgestaltung des öffentlichen Raums.

Weberplatz mit Kirche (Quelle unbekannt, historische Postkarte um 1900)

Das erste große Sanierungsvorhaben war 1994/1995 der Weberplatz, das Herz des historischen Babelsbergs. Der Platz wurde unter Wahrung seiner historisch geprägten Gestalt als vielfältig nutzbare Fläche im öffentlichen Raum aufgewertet. So befindet sich an der nördlichen Platzspitze ein Spielplatz, auf der südwestlichen Fläche ist samstags Wochenmarkt. Es folgte direkt anschließend die Rekonstruktion der Schornsteinfegergasse.

Weberplatz mit Kirche
(Foto: M. Setzpfandt, 2022)

Zwischen 1996 und 1998 erfolgte die Erneuerung und Umgestaltung der Karl-Liebknecht-Straße als zentrale Einkaufsstraße in drei Bauabschnitten. Die Planung wurde bereits seit 1994 entwickelt und in zahlreichen Veranstaltungen mit Anwohnern, Gewerbetreibenden und den zuständigen städtischen Ämtern diskutiert und weiterentwickelt. Die Herausforderungen bestanden darin den unterschiedlichsten, teils kontroversen Belangen der verschiedenen Nutzer gerecht zu werden und Kompromisse zu entwickeln. Vor allem im Straßenabschnitt zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Lutherstraße stand die Funktion der zentralen Einkaufsstraße bei der Planung im Vordergrund. Die Neugestaltung führte zu einer Verschmälerung der Fahrbahn, einer Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie einer Umgestaltung der Gehweg- und Einmündungsbereiche. Es wurden in Anlehnung an die historischen Bleichwiesen Grünflächen angelegt und zahlreiche Bäume gepflanzt. Um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, wurden zahlreiche Bänke und Fahrradständer aufgestellt und Spielgeräte integriert, die jedoch heute nicht mehr bestehen.

Erneuerung Karl-Gruhl-Straße
(Foto: Stadtkontor, 2000)

Fast alle Straßen und Plätze in Babelsberg Nord und Süd wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erneuert. Die Straßenbaumaßnahmen wurden gemeinsam mit der Energie- und Wasser Potsdam GmbH (EWP) koordiniert durchgeführt, um doppelte Arbeiten im Straßenraum zu vermeiden.

Trotz der Aufhebung der Sanierungsmaßnahmen in Babelsberg Nord und Süd werden die bereits laufenden Maßnahmen im öffentlichen Raum aus den Mitteln der Sanierungsmaßnahmen fertig gestellt.

So soll die bereits vorliegende Planung zur Erneuerung von Mühlenstraße, Jutestraße und dem nördlichen Abschnitt der Wollestraße in den Jahren 2024 / 2025 umgesetzt werden. Die Planung für die historischen Straßen beruht auf einem umfangreichen Abstimmungsprozess mit den zuständigen Bereichen der Stadtverwaltung, der Energie und Wasser Potsdam GmbH und der Netzgesellschaft Potsdam GmbH. Sie berücksichtigt die Lage im Denkmalbereich Nowawes und die unmittelbare Nähe zum Park Babelsberg als Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes. So sieht die denkmalgerechte und nachhaltige Sanierung die Wiederverwendung der historischen Natursteine vor. Dem Beschluss der Stadtverordneten zur Sanierung der Mühlenstraße gingen kontroverse Diskussionen voraus, bei denen der Erhalt des historischen Pflasters, die heutigen Anforderungen an technische Standards sowie die Barrierefreiheit abgewogen wurde.

Die unebenen Gehwege und Fahrbahnabsenkungen der Natursteinbefestigungen sind stark überholungsbedürftig und schränken die Nutzung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer ein. Der Leitungsbestand ist teilweise 100 Jahre alt. Die EWP hat hierzu einen hohen Erneuerungsbedarf mitgeteilt. Aus investiven Gründen erfolgt die Erneuerung der Medien nur gemeinsam mit dem Straßenbau.

Obwohl Babelsberg in der Nachbarschaft zu Parkanlagen und Gewässern liegt, weist das dicht bebaute Gründerzeitquartier südlich der Bahn kaum öffentliche Grün- und Freiflächen auf. Der Peter-Weiss-Platz am östlichen Rand des Sanierungsgebietes Babelsberg Süd ist eine der wenigen öffentlichen Grünflächen. Der Platz ist jedoch gestalterisch und funktional stark verbesserungswürdig.

Der Peter-Weiss-Platz erfüllt als Stadtteilplatz eine Vielzahl an Funktionen und ist stark frequentiert. Er ist Aufenthaltsfläche für Anwohner, Schüler aus dem angrenzenden Bertha-von-Suttner-Gymnasium sowie für Patienten und Angehörige, die das Ärztehaus besuchen. Er verbindet die Kopernikusstraße auf kurzem Weg mit der Althoffstraße und ist Teil des Schulwegs zwischen Bertha-von-Suttner-Gymnasium und der Sporthalle am Konsumhof.

Peter-Weiss-Platz
(Foto: Stadtkontor, 2019)

Der Platz soll aus Mitteln der Sanierung 2025 denkmalgerecht erneuert werden. Die Planung sieht unter Wahrung des Denkmalschutzes die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Schaffung neuer Wegebeziehungen – insbesondere zwischen Platz und Schule - vor. Die Maßnahme wird im Zusammenhang mit der ebenfalls geplanten Erneuerung der Straßenabschnitte von Anhalt- und Althoffstraße erfolgen.

Entwurfsplanung Peter-Weiss-Platz
(Plan: atelier 8)

3.9. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Ab Ende der 1990er Jahre stand die Sanierung von Schulen und Kitas verstärkt im Fokus. Ein konstantes Bevölkerungswachstum und die besondere Attraktivität Babelsbergs für junge Familien machten Babelsberg zu einem kinderreichen Stadtteil und führten zu einer signifikanten Bedarfserhöhung bei Kitas und Schulen.

So wurden durch den Kommunalen Immobilien Service (KIS) in mehreren Bauabschnitten der Schulstandort in Babelsberg Nord (Bruno-H.-Bürgel Grundschule) sowie in Babelsberg Süd mit den zwei Schulgebäuden (einschl. der Freiflächen) u.a. mit Mitteln der Städtebauförderung saniert und heutigen Anforderungen entsprechend umgestaltet. Heute werden die Schulgebäude durch das Bertha-von-Suttner-Gymnasium und die Goethe-Grundschule genutzt.

Bertha-von-Suttner-Gymnasium
(Foto: M. Setzpfandt, 2009)

Da Ende der 1990er Jahre der Anstieg der Kinderzahl im Stadtteil nicht absehbar war, wurden Schulstandorte geschlossen. Die ehemalige Lindenhof-Grundschule (vormals Neuendorfer Schule) in der Schulstraße zur Jugendherberge Potsdam umgebaut.

Direkt am Weberplatz entstand 2002 in einem ehemaligen Schulgebäude eine neue Kita, die heute primär als Hort genutzt wird.

2005/2006 wurde das Kolonistenhaus auf dem Grundstück Alt Nowawes 100 denkmalgerecht umgebaut und wird seither zusammen mit einem Neubau als Kindertagesstätte genutzt. Der angrenzende Spielplatz steht nicht nur den Kita-Kindern, sondern für alle Kinder zur Verfügung.

Das heutige Kulturhaus Babelsberg befindet sich in dem um 1900 errichteten Rathaus der Gemeinde Nowawes (Karl-Liebknecht-Straße 135). Zuvor hatte die Gemeinde Neuendorf bereits gegenüber in der heutigen Rudolf-Breitscheid-Straße 21 ein Rathaus errichtet. Das Nowaweser Rathaus wurde als repräsentatives Gebäude mit einem markanten Turm errichtet und im Jahr 1900 eingeweiht. Nach Vereinigungen der Gemeinden Nowawes und Neuendorf wurde es bis zur Eingemeindung von Babelsberg nach Potsdam im Jahr 1939 als Sitz der Stadtverwaltung genutzt.

Rathaus Babelsberg
(J. Kickinger, 2017)

Im Jahr 2010 wurde das Kulturhaus Babelsberg saniert. Mit Mitteln aus dem Konjunkturpaket II wurden unter anderem Maßnahmen zur Brandschutzertüchtigung und zur barrierefreien Erschließung finanziert. Der Hof wurde neugestaltet und Natursteinpflaster verlegt, so dass er nun auch als attraktiver Rahmen für Außenveranstaltungen bietet. Die Reparatur der Fenster sowie energetische Maßnahmen wie der Einbau von Wärmeschutzglas in Verbindung mit weiteren Dämmmaßnahmen reduzierten den Energiebedarf. Die auffälligsten Maßnahmen waren die Renovierung der Treppenhäuser und der Flure, die wieder ihre ursprüngliche Farbfassung zurückerhielten. So konnte der im Lauf der Jahre verdeckte Gebäudecharakter wieder hervorgeholt werden.

Heute wird das repräsentative Gebäude als Kulturhaus genutzt – es werden Veranstaltungen, Kurse, Projekte, Konzerte und Ausstellungen angeboten.

3.10. Neues Wohnen im historischen Zentrum

Auch verstärkte Investitionen in den Neubau gab es seit Beginn der 2000er Jahre, so dass heute so gut wie alle Baulücken bebaut sind. Rd. 700 neue Wohnungen konnten auf diese Weise im historischen Kern von Babelsberg entstehen.

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. Jahrelang war kein Investor bereit, die Wohn- und Geschäftshausbebauung, die als Ergebnis eines Wettbewerbs von 1995 hervorgegangen war, zu realisieren. Daher entwickelte der Sanierungsträger auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ein bauliches Konzept mit Stadthäusern. Als Beitrag zur kostengünstigen Eigentumsbildung im Sanierungsgebiet wurde das Projekt als Baugemeinschaft konzipiert. So entstanden in 2004/ 2005 die 17 Stadthäuser unter der Regie des Sanierungsträgers.

Aufgrund der guten Erfahrungen wurden im Sanierungsgebiet Babelsberg Nord auf den Gewerbebrachen der alten Brauerei im Bereich Alt Nowawes / Neue Straße drei weitere Baugemeinschaften mit 32 Wohneinheiten durch den Sanierungsträger initiiert und betreut. Parallel dazu wurden auch viele Baulücken in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Selbstnutzung bebaut. Eines der ersten Projekte war das Neubauensemble Weberplatz 24-25.

Ab 2008 engagierten sich auch verstärkt Investoren beim Bau von Mehrfamilienhäusern, so dass inzwischen nahezu alle Baulücken und Brachflächen einer Neubebauung zugeführt wurden.

Neubau Karl-Liebknecht-Str. / Garnstr.
(Foto: M. Setzpfandt, 2013)

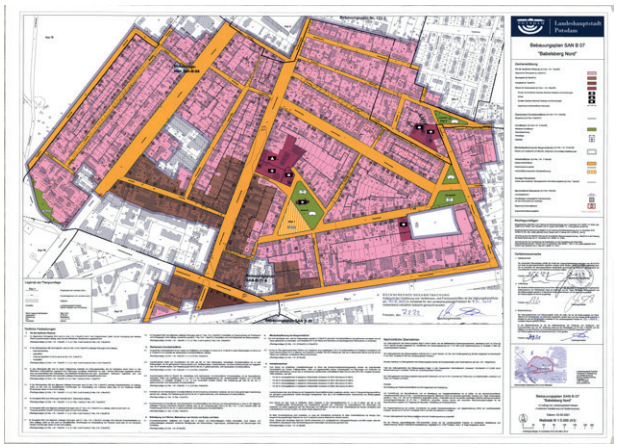
Stadthäuser am Theodor-Hoppe-Weg
(Foto: Stadtkontor, 2011)

Neubau in der Siemensstraße
(Foto: Stadtkontor, 2013)

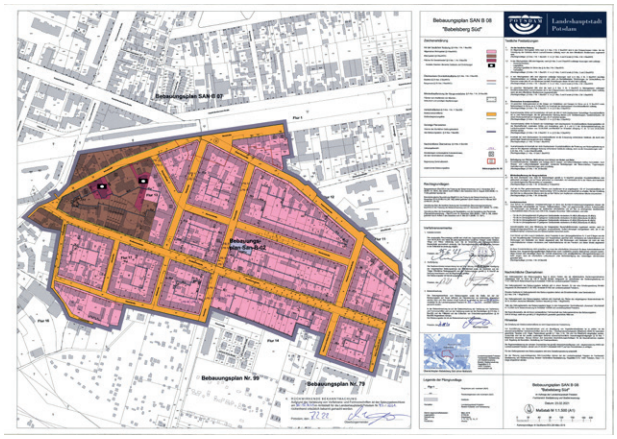
4. Verstetigung der erreichten Sanierungsziele

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzungen „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ hinaus wurden für die Sanierungsgebiete die Bebauungspläne SAN-B 07 „Babelsberg Nord“ und SAN B 08 „Babelsberg Süd“ aufgestellt, die 2021 in Kraft getreten sind[3].

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Struktur, insbesondere der gebietstypischen unbebauten Blockinnenbereiche, soll weiterhin die Wohnnutzung gesichert und das Stadtteilzentrum in seiner Funktion gestärkt werden. Die Bebauungspläne setzen hierzu die Art der Nutzung fest und regeln damit vor allem, welche Nutzungen, wo im Gebiet zulässig sind. So gibt es beispielsweise Einschränkungen für den Einzelhandel. Auf der anderen Seite wird im zentralen Versorgungsbereich, d.h. im vorderen Teil der Karl-Liebknecht-Straße (bis Lutherstraße), an der Rudolf-Breitscheid-Straße (bis Bendastraße) und an der Garnstraße Wohnen im straßenseitigen Erdgeschoss nicht mehr zugelassen. Damit soll der Verdrängung des Einzelhandels durch Wohnen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme von Bebauung frei gehaltenen sog. „grünen Blockinnenbereiche“ werden durch die Bebauungspläne gesichert.



Bebauungsplan San B 07 “Babelsberg Nord“ (2021)



Bebauungsplan San B 08 “Babelsberg Süd“ (2021)

3 Bebauungsplan SAN - B 07 “Babelsberg Nord“ und Bebauungsplan SAN - B 08 “Babelsberg Süd“, Beschluss vom 05.05.2021, Inkrafttreten am 19.08.2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt 33/2021 und rückwirkend am 30.12.2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt 43/2021

5. Teilaufhebung und Verlängerung der Sanierung in Babelsberg im Jahr 2021

Bereits Ende 2021 war die Sanierung in Babelsberg Nord und Babelsberg Süd weit vorangeschritten, weshalb mit der schrittweisen Aufhebung die Sanierungsgebiete in Babelsberg begonnen wurde. Für den Großteil der Sanierungsgebiete erfolgt die Aufhebung der Sanierungssatzung bereits zum Ende des Jahres 2021 (sogenannte Teilaufhebungen). Lediglich für die Gebiete um die Mühlenstraße und Jutestraße sowie um den Peter-Weiss-Platzes und rund um den Schulcampus des Bertha-von-Suttner-Gymnasiums und der Goethe-Grundschule wurde die Sanierung verlängert, da hier noch Maßnahmen im öffentlichen Raum ausstehen.

Die Sanierungssatzungen Babelsberg Nord und Süd sollen zum Ende 2024 aufgehoben werden.

Die Einnahmen aus der gesetzlichen Verpflichtung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen werden für die Durchführung der ausstehenden Investitionen genutzt, die nach Aufhebung der Satzungen zu Ende geführt werden.

Plan Teilaufhebung Sanierungsgebiete Nord und Süd (Plan: Stadtkontor, 2024)

6. Aufhebung der Sanierungssatzung

Die zu Beginn in beiden Gebieten festgestellten Missstände, wie der schlechte Zustand von Gebäuden, Straßen und Plätzen, erheblicher Leerstand, fehlende technische Infrastruktur, Baulücken und Brachflächen sowie Funktionsschwächen im Zentrum, konnten in den zurückliegenden Jahren weitgehend behoben werden.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung bleiben für die beiden Gebiete andere Satzungen weiterhin bestehen. Dazu gehören in Babelsberg Nord der Denkmalbereich Nowawes und die Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord / Weberviertel" sowie in Babelsberg Süd die Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger". Damit muss in der Regel für Baumaßnahmen – auch wenn kein Bauantrag notwendig ist – eine Genehmigung nach § 173 BauGB und im Denkmalbereich sowie für Einzeldenkmale eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Stadt beantragt werden.

Kirche auf dem Neuendorfer Anger
(Foto: M. Setzpfandt, 2013)

Um die positiven Ergebnisse der Sanierung in Babelsberg langfristig zu erhalten, wurden darüber hinaus 2021 Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen festgesetzt. Die Bebauungspläne SAN B 07 „Babelsberg Nord" und SAN B 08 „Babelsberg Süd" sichern in erster Linie die städtebauliche Struktur mit den gebietstypischen unbebauten Blockinnenbereichen und den charakteristischen Vorgärten des Gründerzeitquartiers (s. S. 20). Spezifische Regelungen dienen dazu, das Stadtteilzentrum in seiner Funktion zu stärken und vor Umnutzung zu schützen. Zudem müssen sich Bauherren nach den Gestaltungssatzungen „Babelsberg Nord" und „Babelsberg Süd" richten[4]. Das Anliegen der Gestaltungssatzungen ist der Schutz der charakteristischen städtebaulichen und baugestalterischen Eigenart von Babelsberg. Bei den beiden Erhaltungssatzungen aus den 1990er Jahren handelt es sich um städtebauliche Erhaltungssatzungen gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die dazu beitragen die vorhandenen historischen Strukturen zu schützen.

In den 1990er Jahren lag der Fokus in Babelsberg auf dem dauerhaften Erhalt und der Sanierung der maroden Bausubstanz. Die heute drückenden Themen wie hohe Mieten und Verdrängung der Bevölkerung hatten damals keine hohe Relevanz, da durch die Gebäudesanierung zusätzlicher – vorher unbewohnbarer – Wohnraum geschaffen wurde. Für Babelsberg Süd wurde 2023 auch eine soziale Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd" (Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) als neues städtebauliches Instrument beschlossen[5].

Siemensstraße
(Foto: Stadtkontor, 2013)

4 die mit Amtsblatt Nr. 33 vom 19.08.2021 in Kraft getreten sind.
5 Soziale Erhaltungssatzung "Babelsberg Süd", Beschluss vom 06.09.2023, Inkrafttreten am 02.11.2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt 12/2023

Nachdem die bauliche Sanierung weitgehend abgeschlossen war reagierte die Landeshauptstadt Potsdam damit auf die veränderten Rahmenbedingungen. Aufgrund der wachsenden Bevölkerung ist der Wohnungsmarkt in Potsdam besonders angespannt. Ein städtebauliches Instrument, um hohen Mieten und Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft zu begegnen sind die sozialen Erhaltungssatzungen, durch die bauliche Veränderungen und Nutzungsänderungen an Wohngebäuden zur Vermeidung erheblicher Mietsteigerungen einem besonderen Genehmigungsvorbehalt unterliegen.

Das Gesamtstädtische Sozialraumscreening zur Identifikation von Verdachtsgebieten für die Aufstellung von sozialen Erhaltungssatzungen (April 2024) führt Babelsberg Nord (523 Weberplatz) sowie drei weitere Stadtgebiete als Verdachtsgebiet der Priorität 2. In der der Priorität 2 empfiehlt das Gutachten die zeitnahe Durchführung von vertiefenden Untersuchungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung (ab 2025 und 2026). Zum rechtssicheren Erlass sozialer Erhaltungssatzungen sind komplexe Analysen und Bewertungen erforderlich.

Karl-Gruhl-Straße
(Foto: M. Setzpfandt, 2022)

7. Ergebnis der Sanierung

Der gesamte historische Gebäudebestand in den Sanierungsgebieten Babelsberg wurde seit 1993 teilweise unter beträchtlichem Einsatz von Fördermitteln sukzessive durch Bauherren und Investoren umfassend saniert und modernisiert. Lediglich 2,5 % der rd. 1.000 Bestandsgebäude in den beiden Babelsberger Sanierungsgebieten weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf.

Im Rahmen des Sanierungsprozesses wurden fast 1.000 Gebäude saniert, 12,9 km Straße erneuert und umgebaut, 4 öffentliche Plätze und 6 Grünanlagen bzw. Spielplätze umfassend erneuert und hergestellt.

Seit 1999 gab es einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs auf heute rd. 10.000 Einwohner[6] (+ 70 %). Damit liegt die Einwohnerzahl auch deutlich über der Zahl von 1991 von rd. 7.200 Einwohnern (+ 38 %). Davon sind rd. 20 % Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren (Potsdamer Durchschnitt 18 %). Hier werden regelmäßig die höchsten Werte für die Wohnzufriedenheit gemessen.

Die Neubelebung der Sanierungsgebiete als attraktive Wohnstandorte ist gelungen und bietet heute eine reichhaltige Auswahl an Handel und Gastronomie, ergänzt durch ein interessantes kulturelles Angebot. Schulen und Kitas konnten entsprechend den veränderten Anforderungen saniert und ausgebaut werden. Das Stadtteilzentrum konnte als Versorgungszentrum stabilisiert werden. Im Ergebnis kann man feststellen, dass Babelsberg zu einem der attraktivsten Stadtteile Potsdams wurde. Diesen Status zu sichern und weiter zu verbessern, erfordert aber auch in Zukunft gemeinsame Anstrengungen aller Beteiligten vor Ort.

Luftbild
(Foto: Falcon Crest, 2021)

6 Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Süd 2019