

Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs „Nauener Vorstadt“ der Landeshauptstadt Potsdam

vom 05. Mai 2021

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat gemäß § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl.I/07 (Nr..19), S.286), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl.I/19 (Nr-33) i. V. m. § 4 Abs. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz vom 24.05.2004 (GVBl.I/ S.215), die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der nördlich des Potsdamer Stadtkerns liegenden Nauener Vorstadt. Die Grenzen werden gebildet im Süden durch den Verlauf der Kurfürstenstraße; im Westen durch die Friedrich-Ebert-Straße und Puschkinallee; im Norden durch die Hessestraße sowie die Große Weinmeisterstraße nach Süden, die Straße Am Neuen Garten und Behlertstraße bis zur Kurfürstenstraße.
- (2) Die genaue Lage der zum Denkmalbereich gehörigen Flurstücke auf der Gemarkung Potsdam, Flur 1, 2 und 25, ist in der in Anlage 1 beigefügten Karte „Begrenzung des Denkmalbereichs Nauener Vorstadt“ im Maßstab 1:5.000 dargestellt.
- (3) In Anlage 2 sind die Flurstücke aufgelistet.
- (4) Die Anlagen sind Bestandteil dieser Satzung. Im Zweifelsfall ist Anlage 1 maßgeblich.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Im sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind mit ihrer das äußere Erscheinungsbild tragenden erhaltenen Substanz geschützt:

- der durch die Bebauung seit dem späten 18. Jahrhundert angelegte und fast unverändert erhaltene historische Siedlungsgrundriss der Nauener Vorstadt,
 - die Straßen und Plätze,
 - die Bebauung des späten 18. Jahrhunderts,
 - die Villen und Wohnhäuser des 19. und frühen 20. Jahrhunderts sowie die Landhäuser und Bauten aus den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts,
 - die Gestaltung der Villen- und Wohnhausgärten.
- a) Der historische Siedlungsgrundriss ist geprägt durch:
die straßenbegleitende Bebauung bestehend aus Einzelhäusern bzw. beginnende urbane Reihung von Mehrfamilienwohnhäusern einschließlich der vorhandenen Gartenhäuser, Remisen, Pavillons, Pergolen, straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Freiräumen, sowie insbesondere die Vorgartenbereiche mit ihren Einfriedungen,

Einfriedungsresten, Einfriedungstoren, Zufahrten, Zuwegungen mit den historischen Oberflächenbefestigungen sowie mit den historischen Gartengestaltungselementen wie Brunnen und Skulpturen aus Natur- oder Kunststein und den Resten der historischen Bepflanzung.

- b) Die erkennbaren historischen Parzellenstrukturen werden geprägt durch:
 - die noch vorhandene Parzellierung und Bebauung des ehemals ländlichen Gebietes, im Wesentlichen ab 1870.

- c) Die Straßen und Plätze sind geprägt durch:
 - a. das überkommene Straßennetz, die Breiten der Fahrbahnen, der Gehwege und der Grünstreifen sowie die sich daraus ergebende Hierarchisierung der Wege von breiten Alleen zu schmalen Fußwegen,
 - b. die noch vorhandene historische Pflasterung mit historischen Steinsetzungen und Straßenmöblierung
 - c. den Baumbestand
 - d. Zaunanlagen mit Sockeln, Pfeilern, gusseisernen Pfosten, schmiedeeisernen Gittern und Toren sowie Mauern und Neugierden in den vorgegebenen historischen Materialien und den jeweiligen Durchgangsbreiten der Zaunanlagen
 - e. die Baufluchtlinien und die den Charakter des jeweiligen Straßenzuges prägenden Geschosshöhen.

- d) Die Bebauung des späten 18. Jahrhunderts ist geprägt durch:
 - eingeschossige verputzte Häuser mit 45 Grad Satteldächern und Biberschwanzdeckung als Reste der gärtnerischen Nutzung der Vorstadt wie beispielsweise der Kindergarten der Pfingstgemeinde Große Weinmeisterstraße 49 (diese Bebauung spiegelt sich aber auch im vormaligen Winzerhaus an der Großen Weinmeisterstraße).

- e) Die Villen und Wohnhäuser des 19. und des frühen 20. Jahrhunderts sowie die Landhäuser und Bauten aus den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts werden geprägt durch:
 - a. die Gestaltung der straßen- und gartenseitigen Fassaden, insbesondere Anzahl, Lage und Formate sowie Teilung der Öffnungen, Fensterläden, glattem oder durchgefärbten Putz, Vorbauten, Altanen, Treppenhausanbauten und Balkonen
 - b. die sich in der Außenstruktur eines Gebäudes abzeichnenden originalen Treppenhausanlagen
 - c. die Dachlandschaft südlich der Alleestraße mit überwiegend flachen, schiefergedeckten schwarzen Sattel- oder Walmdächern sowie die im nördlichen Bereich erhaltene Mischung der Dachlandschaft aus klassizistischen flachen, schiefergedeckten Sattel- oder Walmdächern und mit roten Ziegeln gedeckt gründerzeitlichen Mansard- oder Satteldächern
 - d. Art und Gestaltung von Fenstern und Türen
 - e. die für Fenster, Türen, Dachrinnen und Dachhaut verwendeten Materialien von Holz, Zink, Schiefer und Tonziegeln
 - f. die teilweise noch vorhandene gesonderte Erschließung für die Dienstboten
 - g. das Traufpflaster
 - h. die für die Gartennutzung und sonstige Nutzungen errichteten Nebengebäude als Remisen, Kutscherhäuser oder Pflanzenhäuser.

- f) Die Gestaltung der Villen- und Wohnhausgärten wird geprägt durch:
- a. die rein gärtnerisch gestalteten Vorgärten
 - b. Geh- und Fahrwege zur Nutzung der ehemaligen Nebengebäude und Freiflächen sowie deren Steinsetzungen aus Klinker, Natursteinpflaster als Mosaik-, Lese- oder Großsteinpflaster, Keramikfließen oder wassergebundenen Wegedecken
 - c. gärtnerischen Gestaltungselementen wie Binnenzaunanlagen und Beet- und Wegeeinfassungen, Treppenanlagen, Bänke, Brunnen, Pergolen, Neugierden, Gartenskulpturen
 - d. historische Bepflanzungen und den vorhandenen alten Baumbestand, beispielsweise die vormalige Lenné'sche Baumschule im Straßenkarree zwischen Eisenhartstraße, Behlerstraße, Bertha-von-Suttner-Straße und Alleestraße,

Der bestehende Schutz der zum Bereich gehörenden Einzeldenkmale sowie des angrenzenden und in der Alleestraße querenden Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ (UNESCO-Welterbe) wie auch des angrenzenden Denkmalbereichs „Stadtkern“ wird dadurch nicht berührt.

§ 3

Begründung der Unterschutzstellung

Der im § 1 bezeichnete Denkmalbereich wird unter Schutz gestellt, weil eine für das Land Brandenburg nach Struktur und Erscheinungsbild einzigartige städtebauliche Situation erhalten ist.

Die **stadtgeschichtliche Bedeutung** der Nauener Vorstadt resultiert aus ihrer topographischen Lage zwischen dem Stadtkern und den Höhenzügen des Kapellenberges und des Pfingstberges. Die unmittelbar nördlich an die barocke Innenstadt anschließende Vorstadt entwickelte sich zwischen den weiträumigen königlichen Gärten (Park Sanssouci und Neuer Garten). Im Osten grenzt die Vorstadt an das Grundstück Ritz-Lichtenau mit dem überregional bekannten klassizistischen Wohnhaus und weiter an den Neuen Garten. Dieser Neue Garten wurde seit 1787 auf ehemaligen Weinbergen und Obstwiesen am Heiligen See und dem Jungferensee als königlicher Garten mit dem Marmorpalais und zahlreichen Staffagebauten angelegt. Nördlich grenzt die Nauener Vorstadt an die Anlagen auf dem Pfingstberg mit dem Belvedere. An der westlichen Seite der Vorstadt grenzt die russische Kolonie Alexandrowka. Diese Siedlung ließ König Friedrich Wilhelm III als Zeichen der Verbundenheit mit Russland im Befreiungskrieg 1815 gegen Napoleon und der Verehrung für den verstorbenen Zar Alexander I. von Russland anlegen.

In diesem Umfeld entwickelte sich die Nauener Vorstadt zum ausgeprägt gesellschaftlichen Begegnungsort. Bürgerliche und adlige Grundstücksbesitzer erfüllten sich ihren Wunsch nach privaten Rückzugsräumen und Repräsentationsorten. Die Villen und Landhäuser spiegeln nicht nur das finanzielle Vermögen ihrer Erbauer wieder, sondern auch das gestiegene Selbstbewusstsein des aufstrebenden Finanz- und Industriekapitals gegenüber den Vertretern des Adels und des unweit residierenden Königshauses. Viele der Gebäude wurden zunächst als Sommerhäuser errichtet, bevor sie in späteren Generationen ganzjährig genutzt wurden. Die Häuser dienten zunächst dem sommerlichen Vergnügen. Die fortschreitende bauliche Verdichtung der Nauener Vorstadt ist ein Dokument des Baubooms nach der Reichsgründung 1871, der selbst vor der landschaftlich geprägten Vorstadt in Umgebung zu den königlichen Gärten keinen Halt machte. Während die bauliche Entwicklung in der südlichen Nauener Vorstadt einen

städtischen Charakter hatte, behält die nördliche Nauener Vorstadt zunächst den ländlichen Charakter mit Einzelhausbebauungen. Ab 1903 entstanden die Siedlungsbauten an der Hessestraße.

Die Bebauung der Nauener Vorstadt markiert die bauliche Entwicklung in dieser besonderen Lage und besitzt somit stadthistorische Bedeutung.

Aufgrund der repräsentativen Lage in der Kulturlandschaft und in unmittelbarer Nachbarschaft der königlichen Gärten und deren Verbindungswege zwischen dem Park Sanssouci und dem Neuen Garten kommt der Nauener Vorstadt auch eine wichtige **städtebauliche Bedeutung** zu. Erkennbar sind die vom Straßenraum erlebbaren Fassaden der Häuser oft repräsentativ gestaltet, während die Gartenfassaden bescheidener ausgebildet sind. Die aufwendige Gestaltung der Grundstücke mit repräsentativen Freiräumen ist heute teilweise noch erlebbar. Die damaligen Bauherren imitieren bisweilen königliche Maßstäbe, was das Verhältnis von Bebauung und Freiraum betrifft. Insofern sind auch die zu den Wohnhäusern gestalteten Gartenanlagen als gestalteter Freiraum ein wesentlicher Bestandteil des stadträumlichen Gefüges und besitzen einen hohen Denkmalwert.

In der Vorstadt entstanden zahlreiche Gebäude von hoher **architekturhistorischer Bedeutung**. Architekten der 2. Generation nach Karl Friedrich Schinkel wie Ludwig Ferdinand Hesse oder Reinhold Persius errichteten Villen entlang der Ausfallstraßen aus Potsdam oder als gestaltetes Gegenüber zu den königlichen Gärten. In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts schufen Baumeister wie H. Zech, E. Petzholtz oder C. Partik die heute noch vorhandene Bebauung der Nauener Vorstadt. Diese Bauschaffenden entwickelten als Unternehmer ganze Privatstraßen mit Wohngebäuden an attraktiven Standorten in Potsdam. Die Mehrzahl der Villen und Landhäuser waren sehr individuelle, auf die Bedürfnisse der Auftraggeber ausgerichtete Entwürfe. Nicht nur die Fassadengestaltung, auch die Ausbildung der Grundrisse, die Gestaltung der Innenräume, der Einbau moderner Haustechnik, die Unterbringung von Pflanzen und die Anlage eines zeitgemäßen Hausgartens waren Ausdruck einer sich selbst inszenierenden Wohnkultur. Die Villen entwickelten sich zu Vorbildern, die über Potsdam hinaus ihre Nachbildungen erfuhren.

Durch die Satzung geschützt sind ebenso die noch überall im Satzungsgebiet vorhandenen handwerklichen und künstlerischen Zeugnisse der Potsdamer Bauhandwerksmeister sowie deren architektonischen Anlehnungen an die Vorbilder der Schinkelschule. Zu diesen Zeugnissen gehören insbesondere die straßenseitigen Schauffassaden der Gebäude. Zahlreiche Villen und Wohnhäuser sind an ihren Fassaden mit einem baugebundenen Figureschmuck ausgestattet. Reliefs und Medaillons schmücken die Fassaden der Häuser. Figuren und Brunnen zieren die Hausgärten. Thematisch befasst sich dieser künstlerische Schmuck mit der umgebenden Flora und Fauna. Viele der Figuren stammen aus der im 19. Jahrhundert in Potsdam bekannten Stuckfabrik Koch, die im Auftrag Friedrich Wilhelm IV. königliche Bauten sowie zahlreiche Villen und Mietshäuser mit Bauschmuck gestaltete.

Diese Plastiken sind von hohem Zeugniswert und tragen bei zur **baukünstlerischen Bedeutung** der Nauener Vorstadt.

Im Übrigen wird auf die Anlage 3 (Ergänzung zur Begründung) Bezug genommen. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Rechtsfolgen

- (1) Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung unterliegt die Substanz der baulichen und gärtnerischen Anlagen im Denkmalbereich, soweit sie das vom sachlichen Geltungsbereich erfasste Erscheinungsbild trägt, den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).
Der Denkmalbereich ist ein Denkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (§ 2 Abs. 2 Nr. 2).
- (2) Der Schutz zugehöriger Einzeldenkmale bleibt von dieser Denkmalbereichssatzung unberührt.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 26 BbgDSchG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Maßnahmen, die nach § 9 BbgDSchG erlaubnispflichtig sind, ohne Erlaubnis oder abweichend von ihr durchführt oder durchführen lässt.

§ 6 In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Potsdam, den

Uhr

(Datum) und (Uhrzeit)

Mike Schubert
Oberbürgermeister

Anlage 1

Die genaue Lage der zum Denkmalbereich gehörenden Flurstücke ist in der in Anlage 1 beigefügten Karte eingezeichnet.

Die Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

Anlage 2

In Anlage 2 sind die Flurstücke der Gemarkung Potsdam, Flur 1, 2 und 25, aufgelistet.

Die Anlage 2 ist Bestandteil dieser Satzung.

Anlage 3

In Anlage 3 findet sich die Ergänzung zur Begründung (geschichtliche Herleitung). Die Anlage 3 ist Bestandteil der Satzung.

Anlage 3

Ergänzung zur Begründung – geschichtliche Herleitung

Die Nauener Vorstadt besitzt einen großen Zeugniswert für die städtische Entwicklungsgeschichte im Potsdamer Nordraum. Bis heute lassen sich die Anfangsphasen der baulichen Entwicklung seit der landwirtschaftlichen Nutzung mit Äckern, Weideland, Windmühlen und Weinanbau im 18. Jahrhundert bis zur Errichtung repräsentativer Wohngebäude im 19./20. Jahrhundert in der unmittelbaren Nachbarschaft der königlichen Gartenanlagen nachvollziehen.

Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts war das Gebiet weitgehend unbebaut und von der Anlage von Weinbergen geprägt.

Nördlich des Nauener Tores führte bereits im 18. Jahrhundert eine Straße in die Städte Nauen und Spandau. Entlang dieser Straße entstanden vermutlich nach 1750 erste Bebauungen.

Ein "Plan von der so genannten Insel Potsdam nebst umliegenden Gegenden" von 1774 zeigt bereits einzelne Gebäude an der Behlertstraße sowie im nördlichen Abschnitt der Eisenhartstraße.

Diese Bebauungen waren einfache eingeschossige Wohnhäuser, die traufständig nah an die Straße gebaut waren. Die Bauten aus dem 18. Jahrhundert wurden später oft durch Umbauten überformt oder durch Neubauten ersetzt.

In dem Gebiet Nauener Vorstadt lässt sich bis heute die Sozial- und Baugeschichte Potsdams im 19. und frühen 20. Jahrhundert nachvollziehen. Potsdam hatte als Residenz-, Garnison- und Beamtenstadt in der Einwohnerschaft einen hohen Anteil an der Mittel- und unteren Oberschicht.

Für viele Menschen aus diesen sozialen Schichten wurde die Gegend nördlich des Nauener Stadtores zu einem attraktiven Wohnort. Die neuen Wohnquartiere ausserhalb der alten Stadt besaßen Weitläufigkeit und man konnte die Natur um Potsdam insbesondere Wald und Wasser genießen. Ein weiterer sehr wichtiger Standortfaktor für die Entwicklung der Nauener Vorstadt zu einer bevorzugten Gegend für den Hausbau war die unmittelbare Nähe zu den königlichen Schlössern und Gärten.

Nach 1861 wurden die nördlichen Vorstädte in Potsdam fast vollständig erschlossen und durch Bebauung verdichtet. In den Anfangsjahren der städtebaulichen Entwicklung in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts entwickelten geschäftstüchtige Baufirmen Teile der Vorstadt.

Die Beschreibung der königlichen Residenzstadt Potsdam und der umliegenden Gegend von Friedrich Nicolai aus dem Jahr 1786 erfasste in der "Nauenschen Vorstadt" 94 Vorderhäuser. Bewohnt wurde diese damals vorwiegend von Gärtnern, Handwerkern, Weinmeistern oder Müller, die zur Ausübung ihres Gewerbes auf größere Grundstücke angewiesen waren. Es gab aber auch vereinzelt bereits repräsentative, reinen Wohnzwecken dienende Gebäude in den Vorstädten. Ein Beispiel ist das Palais Lichtenau (Behlertstr. 31), das vermutlich 1796-97 von Michael Philipp Boumann für den Kammerherrn Johann Friedrich Ritz und seine Gattin Wilhelmine Enke, spätere Gräfin von Lichtenau erbaut wurde. Seine Hauptfassade ist zum Neuen Garten ausgerichtet, den König Friedrich Wilhelm II. 1787-97 anlegen ließ. Die prächtige Gartenfassade des Palais Lichtenau erstreckt sich nach Süden, wo sich bis zum Ende des 19. Jahrhunderts ein sumpfiges, noch nicht erschlossenes Terrain mit Namen „Witam“ befand. Dieser Sumpf

entwässerte in den Behlertsgraben entlang der heutigen Kurfürstenstraße, welcher den Bassinplatz mit dem Heiligensee verband. Noch heute steht an der Ecke Kurfürsten- / Behlertstraße das ehemalige Brückenpächterhaus, das 1792 nach Plänen von Andreas Ludwig Krüger als eingeschossiges, später aufgestocktes Gebäude errichtet wurde und an die damals an dieser Stelle über den Graben führende Behlertsbrücke erinnert.

Die Entwicklung der Nauener Vorstadt vollzog sich von Süden in nördliche Richtung, also von der stadtnahen südlichen Nauener Vorstadt in Richtung Pflingstberg.

In räumlicher Nähe zur Innenstadt wurde 1752 auf einem Grundstück zwischen Eisenhartstraße, Behlertstraße und Straße Am Neuen Garten ein Friedhof vor den Toren der Stadt Potsdam angelegt. Dieser Friedhof war eine Folge der Überbelegung des heutigen Alten Friedhofes in der Heinrich-Mann-Allee. Der Friedhof an der Eisenhartstraße hatte einen dreieckigen Grundriss und war von einer steinernen Mauer umgeben. Dieser Mauer ist bis heute in Resten erhalten geblieben. Bereits 1796 war auch dieser Friedhof in der Nauener Vorstadt überbelegt und musste geschlossen werden. Später wurde das Gelände von der Stadt verpachtet, um dort eine Baumschule anzulegen.

Das Erscheinungsbild der zuvor kaum besiedelten Vorstädte veränderte sich zwischen 1860 und 1900 vollkommen. Ab 1860 wurden an der Eisenhartstraße sowie der Alleestraße einzelne Wohnhäuser errichtet. Nach 1870 setzte in diesem Gebiet eine rege Bautätigkeit ein. Zur weiteren Erschließung der Vorstadt wurden 1872 die Bertha-von-Suttner-Straße (ehemals Bismarckstraße) sowie die Hebbelstraße (ehemals Moltkestraße) angelegt. Damit war das gesamte Straßennetz der südlichen Nauener Vorstadt fast vollständig angelegt. Bis 1900 wurden die neu entstandenen Grundstücke bebaut.

Es entstanden zahlreiche freistehende, villenartige Wohnhäuser. Im Gegensatz zu den kleinteiligen Bauten des 18. und frühen 19. Jahrhunderts, die eng entlang der Straßenfluchten in der Stadt gebaut wurden, errichtete man die neuen Wohnhäuser nicht unmittelbar an den Straßen, sondern bildete Flächen vor den Wohnhäusern als Vorgärten aus. Zusätzlich besaßen die meisten Grundstücke einen Garten, auf der Rückseite der Häuser, wo sich auch die erforderlichen Nebengebäude zum Grundstück wie Remisen, Stallgebäude und Gartenhäuser befanden.

Die Auftraggeber der Villen in der Nauener Vorstadt waren oft Angehörige des Hofadels sowie Militärs, Beamte, Rentiers sowie geschäftstüchtige Bau- und Maurermeister. Die Bauunternehmer beteiligten sich neben ihren Auftragsarbeiten auch an der einsetzenden Wohnbauspekulation. So erwarb etwa der Maurermeister Heinrich Zech neun Parzellen des ehemaligen Friedhofterrains an der Eisenhartstraße, welche er im Auftrag für Erwerber bebaute oder nach Fertigstellung des Wohnhauses verkaufte.

In den 1880er Jahren wurden die bereits angelegten Straßen verdichtet und es vollzog sich ein Wechsel hin zu einer mehr geschlossenen Bebauung. Die bauliche Entwicklung konzentrierte sich in dieser Zeit besonders auf den östlichen Abschnitt der Bertha-von-Suttner-Straße sowie den nördlichen Abschnitt der Hebbelstraße. Diese werden dominiert von zwei- bis dreigeschossigen kleinen Wohnhäusern zur Miete und Mietwohnhäuser mit niedrigem Sockelgeschoss, die einseitig oder zweiseitig im Verbund stehen. Auch mit der beginnenden Verstädterung der Wohnbebauung durch die lückenlose Aneinanderreihung der Gebäude und den sich durchsetzenden Mietwohnhäusern wurde die repräsentative Ausgestaltung der Fassaden sowie das Anlegen von Vorgärten beibehalten.

In den 1890er Jahren, als die bestehenden Straßen bereits mehrheitlich bebaut waren, wurde die Hebbelstraße in südliche Richtung verlängert. Die neuen Parzellen wurden

innerhalb weniger Jahre, zwischen 1892 und 1899, mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Als Bauherren wirkten hier vor allem der Maurermeister Friedrich Thiemann, der fünf Häuser baute sowie der königliche Hofmaurermeister Hermann Bolle, der vier Häuser an der neu angelegten Straße errichtete. Das einheitliche Erscheinungsbild der Straße lässt sich aber auch auf die damaligen Bauvorgaben für die an der verlängerten Moltkestraße gelegenen Parzellen zurückführen. Diese schrieben eine offene Bauweise aus villenartigen Wohnhäusern mit Souterrain und zwei Vollgeschossen vor. Eine größere Ausnutzung der Grundstücke findet sich bei der zeitgleich an der Behlertstraße realisierten Bebauung. Der Maurermeister Max Beyertt errichtete hier zwischen 1892 und 1897 drei dreigeschossige, im Verbund stehende Mietwohnhäuser mit Seitenflügel. In dieser Zeit wurde auch die Kurfürstenstraße in östlicher Richtung bis zur Behlertstraße verlängert. Das trifft zeitlich zusammen mit dem Abbruch der Stadtmauer, der 1897 schließlich abgeschlossen war.

Die Bebauung der südlichen Nauener Vorstadt, die stark von Wohnbauten geprägt ist, wird ab 1877 entlang der Kurfürstenstraße ergänzt durch eine Reihe von, für die geschichtliche Entwicklung der Nauener Vorstadt bedeutende, repräsentativen Schul- und Verwaltungsgebäuden. Dazu zählen namentlich: die Schulen und die Doppeltturnhalle an der Kurfürstenstraße, das Logenhaus an der Kurfürstenstraße, das Palais Lichtenau sowie das Brückenpächterhaus an der Behlertstraße gegenüber dem Neuen Garten, das Verwaltungsgebäude an der Straßenkreuzung Friedrich-Ebert-Str. / Kurfürstenstraße und die Villa Bier in der Friedrich-Ebert-Straße 37.

Die städtebauliche Entwicklung der südlichen Nauener Vorstadt war gegen Ende des 19. Jahrhunderts mehrheitlich abgeschlossen. Im 20. Jahrhundert wurden lediglich noch einige Baulücken geschlossen sowie bestehende Gebäude durch Neubauten ersetzt. So entstand etwa an der Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Behlertstraße im Auftrag des Beamten-Wohnungsvereins zu Potsdam ab 1912 eine Wohnanlage bestehend aus einem repräsentativen Vorderhaus sowie vier Gartenhäusern im hinteren Teil des Grundstücks. Zusammen mit den in den 1950er Jahren auf dem Grundstück der ehemaligen Eisenhart'schen Heilanstalt entstandenen Zeilenbebauungen prägt diese das Bild der westlichen Behlertstraße. Einzelne moderne Überformungen von Bestandsgebäuden wie z.B. die Pharmazeutische Fabrik Taschner in der Behlertstr. 29 (Architekt Otto Rudolf Salvisberg) blieben eher eine Ausnahme.

Die Alleestraße wurde als Verbindungsweg zwischen dem alten Park Sanssouci und dem Neuen Garten angelegt. Sie stellt im Satzungsgebiet den Übergang zur nördlichen Nauener Vorstadt dar, die bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet war. Die Nutzung bestand hauptsächlich aus Weinanbau an der Südseite des Pflingstberges. Auf eine Karte von 1761, dem "Plan de la Residence Royal de Potsdam" sind die parzellierten Grundstücke zum Weinanbau dargestellt. Die ersten Grundstücksbesitzer nördlich der Alleestraße waren häufig Weingärtner. Ebenso gehören Mühlenbesitzer und Betreiber von Gärtnereien zu den Käufern der Grundstücke. Entlang der Alleestraße begann die Bebauung vermutlich mit der Errichtung des vormals eingeschossigen Hauses Alleestraße Nr. 8 im Jahre 1839. Ab den 1870er Jahren bis ins frühe 20. Jahrhundert wurden z.B. die Parzellen des Mühlmeisters Walsleben durch lokal bedeutende Bau- und Maurermeister wie etwa Albert Lüdicke und Wilhelm Behrend bebaut. Es entstanden zweigeschossige, repräsentative Einfamilienhäuser und Villen mit Vorgärten, rückwärtigen Gartenanlagen mit Nebengebäuden.

In den Jahren 1886/87 erwarb der Fabrikant Weidemann das Grundstück der Alleestraße 8 sowie das dazugehörige rückwärtige, großflächige Areal. Er ließ Gelände parzellieren

und mit einer Stichstraße erschließen. Bis 1887 wurde das Gelände noch der Großen Weinmeisterstraße zugeordnet und erhielt erst später den Namen Birkenstraße. Die enge Bebauung dieses Straßenzuges mit ihren mehrgeschossigen Mietwohnhäusern (Nr.1,7,8,9) gab vermutlich Weidemann ab den 1890er in Auftrag. Die restlichen Parzellen der Birkenstraße wurden erst im 20. Jahrhundert durch den Maurermeister Wilhelm Behrend bebaut. Durch die zumeist ohne Vorgarten dicht an die Straße gerückten Gebäude sowie das Doppelwohnhaus am Ende der Straße, wirkt die Birkenstraße städtischer und wird nur durch das noch heute freie Grundstück der Nr. 2 aufgelockert.

An der Großen Weinmeisterstraße, die schon auf dem "Plan von der sogenannten Insel Potsdam" von 1774 verzeichnet ist, kann bereits 1834 eine Bebauung nachgewiesen werden. Das bereits damals vorhandene Gebäude (Nr. 61) an der Kreuzung zur ehemaligen Albrechtstraße (Am Neuen Garten) wurde in den Jahren 1686/69 Jahren erweitert und umgebaut. Gemeinsam mit dem Nachbargrundstück Nr. 62 und dem dazwischenliegenden ehemaligen Stallgebäude bildet es den Eckpunkt der abzweigenden Straßen Am Neuen Garten und Große Weinmeisterstraße gegenüber dem Haupteingang des Neuen Garten. Die weitere Bebauung des Straßenzuges fand in den frühen 1870er Jahren statt. In rascher Abfolge entstanden mehrere Einfamilienhäuser, vorwiegend in Auftrag gegeben von Adligen, Hofangestellten oder Beamten. Die Persiusstraße, ursprünglich eine Stichstraße, entstand im Zuge der Bebauung des Villenviertels am Neuen Garten. Ab 1873 gehörte sie zur Großen Weinmeisterstraße, bezeichnet als Nr. 50 a-h. Seit 1880 war ein Großteil der Grundstücke im Besitz des Oberförsters Alfred Kienast, welcher die Parzellen in den folgenden Jahren allmählich verkaufte.

Die heute asphaltierte Große Weinmeisterstraße mit den schmalen Bürgersteigen wird von hohen Linden gesäumt und zusammen mit den Vorgärten und deren Bepflanzung sowie einzelnen Bäumen auf den Grundstücken erhält das Gebiet einen grünen Charakter. Die Kleine Weinmeisterstraße war um 1834 einzig mit einem heute nicht mehr vorhandenen langgestreckten Wohnhaus mit integrierten Stallungen bebaut. Die bis heute erhaltene Bebauung in der Kleinen Weinmeisterstraße, fand ab dem Jahr 1900 statt. Die Bebauung der Beyerstraße, eine Querstraße zur Großen Weinmeisterstraße, setzt ebenfalls in den frühen 1870er Jahren ein, wobei hier häufig Albert Lüdicke sowohl als Bauherr als auch in Funktion des ausführenden Maurermeisters in den Akten erscheint. Dieser erwarb am 14. Mai 1872 eine größere Parzelle unmittelbar nordöstlich der Russischen Kolonie. Das bis zu diesem Zeitpunkt noch unbebaute Gebiet ließ er durch einen Privatweg erschließen, den ehemaligen "Katzenstieg". Auch hier weisen die in den folgenden Jahren entstehenden und bebauten Grundstücke eine Baufluchtlinie auf, was das Anlegen von Vorgärten ermöglichte.

Am Westrand der Nauener Vorstadt gegenüber der Russischen Kolonie von 1826/27 befindet sich das Gebiet der ehemaligen Kapellenbergstraße (Puschkinallee). Das heute einheitliche Bild der Straße wird vor allem durch die mittig gelegenen Risalite der Villen geprägt und weist eine lockere Bebauung mit großzügigen Vorgärten und Hinterhöfe auf. Die zwischen 1871 und 1873 errichteten, herrschaftlichen, spätklassizistischen Gebäude, stehen der Anlage der Russischen Kolonie Alexandrowka gegenüber. Die zweigeschossigen Häuser mit ihren vorgesetzten Balkonen und Veranden, die gestalteten Vorgärten mit ihren feingliedrigen Zäunen und Toren, Pflanzungen und Resten von gärtnerischen Anlagen bestimmen bis heute das Bild. Charakteristisch ist die Anordnung einzelner Baukörper hinter der Fluchtlinie, die in lockerer Beziehung zueinanderstehen.

Eine Besonderheit stellen die zahlreichen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden und den großen Gartenanlagen dar, welche sich in den Straßenverläufen zu den umgebenden Parkanlagen ergeben.

Die Nauener Vorstadt erfüllt als eine Mehrheit baulicher Anlagen mit ihren gestalteten Freiflächen die Voraussetzungen eines Denkmalbereichs im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG. Die Vorstadt ist in ihrer Struktur, ihrer Funktion als Wohnort mit repräsentativen Gebäuden ein hervorgehobenes Zeugnis der Siedlungsgeschichte Potsdams, des Städtebaus sowie der Garten- und Landschaftsgestaltung.

Mit der Nauener Vorstadt ist ein einzigartiges städtebauliches und architektonisches Gebiet fast vollständig und ohne großflächige Störungen durch Kriegshandlungen oder städtebauliche Eingriffe aus einer Zeit mit einer Bautätigkeit mit reichhaltiger Formensprache erhalten.

Die Nauener Vorstadt - eine Erweiterung des Stadtraumes bis zur Gründerzeit - dokumentiert den Bauboom nach dem Sieg im Deutsch-Französischen Krieg 1871. Die Nauener Vorstadt ist ein wichtiges Zeugnis der behutsamen sich einfügenden Neubebauung im Umfeld der königlichen Gärten. Diese räumliche Nähe der Bebauung zu den gestalteten Gartenanlagen des Neuen Gartens, des Kapellenberges und des Pflingstberges waren immer Teil des städtebaulichen Konzeptes.

Die Nauener Vorstadt dokumentiert den Übergang der Formgebung von einer klassizistischen herrschaftlichen Villa zum villenartigen Mehrfamilien-Wohnhaus unter Beibehaltung des repräsentativen Erscheinungsbildes sowie der Gartenräume.