

# Bericht zur vorbereitenden Untersuchung

für die Gebiete

Babelsberg - Nord mit Weberviertel

Babelsberg - Süd mit Neuendorfer Anger



vorgelegt von

Stadtrat für Bauen und Wohnen  
Detlef Kaminski

Text und Pläne

B.D. Stadterneuerungsgesellschaft mbH

## Gliederung

Einleitung	Anlage -Karte der Sanierungsverdachtsgebiete
Die zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung	
1.0 Bau-und sozialgeschichtlicher Überblick Babelsberg -Nord, Babelsberg - Süd	
1.1 Die Gemarkung Neuendorf - erste urkundliche Erwähnung	
1.2 Baubeginn für Nowawes	
1.3 Zusammenschluß der Gemarkung Nowawes und Neuendorf	
2.0 Die städtebauliche Situation	Anlagen - Karte über Eigentumsverhältnisse Karte über Gebäudehöhen Karte über Nutzung, Bestand
2.1 Grünflächen	Anlage - Karte zum Grünbestand
2.2 Denkmalpflege	Anlage - Karte über wertvolle Stadtsubstanz
2.3 Soziale Infrastruktur	
2.4 Kulturelle Infrastruktur	
2.5 Verkehrsstruktur	Anlage - Karte zur Verkehrsstruktur
2.6 Technische Infrastruktur	
3.0 Bausubstanz und Wohnverhältnisse	Anlage - Karte zum Bauzustand
3.1 Verteilung nach Anzahl der Räume	
3.2 Verteilung nach Wohnfläche	
4.0 Sozialstruktur	
4.1 Demographische Struktur	
4.2 Mobilität	
4.3 Soziale Struktur	
4.4 Räumliche Verbundenheit	
5.0 Gewerbestruktur	Anlage - Karte zur Gewerbestruktur
6.0 Abgrenzung der Sanierungsgebiete	
7.0 Bestimmung der Sanierungsziele	
7.1 Erhalt und Entwicklung der Wohnnutzung/ Verbesserung der Wohnqualität	Anlage - Nutzungsplan
7.2 Weiterentwicklung der gebietsverträglichen gewerblichen Nutzung	
7.3 Erhalt der städtebaulichen Struktur und der historischen Bausubstanz	
7.4 Verbesserung des Wohnumfeldes	
7.5 Verkehrssteuernde Maßnahmen	
7.6 Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur	

7.7	Verbesserung der technischen Infrastruktur	
7.8	Soziale Ziele	
8.0	Durchführung der Sanierung	
8.1	Kosten einer Neuordnung	Anlage - Kosten -und Finanzierungübersicht
8.2	Wahl des Sanierungsverfahrens	Anlage - Karte der Sanierungsgebietsabgren- zungen
8.3	Vorläufiger Zeit- und Maßnahmenplan	Anlage - Karte zum Maßnahmenplan
8.4	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	
9.0	Sanierungssatzungen	
9.1	Sanierungssatzung Babelsberg - Nord	
9.2	Sanierungssatzung Babelsberg - Süd	

## **EINLEITUNG**

Am 17. September 1990 beschloß die Stadtverordnetenversammlung Potsdam u.a. die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB zur Festlegung von Sanierungsgebieten in Babelsberg:

**Babelsberg/Weberviertel** zwischen Mühlenstraße, Nuthe-Schnellstraße, Eisenbahntrasse, Plantagenstraße, Behringstraße, Semmelweisstraße, Karl-Liebknecht-Straße und Grenzstraße

und

**Babelsberg-Süd/Neuendorfer Anger** zwischen Nuthe-Schnellstraße, Wattstraße, Dieselstraße, W.-Klausch-Straße, Anhaltstraße, Stephensonstraße, Paul-Neumann-Straße, Eisenbahntrasse.

Die Sanierung soll auf der Basis der "Zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung in Potsdam" durchgeführt werden, die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurden.

Die B.D. Stadterneuerungsgesellschaft mbH Potsdam wurde im November 1991 beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen, in enger Zusammenarbeit mit dem Magistrat der Stadt Potsdam, Dezernat Bau- und Wohnen, Sanierungsverwaltungsstelle.

Bereits zum Zeitpunkt des Auftrages lagen gewisse Untersuchungsergebnisse vor. Weiter haben verschiedene Historiker, Architekten und Planungsbüros Untersuchungen durchgeführt. Es handelt sich um:

1) **Soziologische Studien:** Institut für Wirtschafts- und Sozialgeographie

2) **Bestandsaufnahmen** (von etwa 50% der Grundstücke): Büro Sänger, Büro für Umweltgestaltung Potsdam, Architekten- und Ingenieurgesellschaft Potsdam mbH, Athing & Selke, freie Architekten  
Enzmann, Ettl, Kirschnung - freie Architekten

3) **Fotoaufnahmen durch Befliegungen:** Gesellsch. für Topographie

4) **Voruntersuchungen der technischen Infrastruktur:** PAI GmbH Straßen - und Tiefbau

5) **Bauhistorische Untersuchungen:** Dipl.-Ing. Karin Jung

Diese Untersuchungen reichen zum Teil als Dokumentation der städtebaulichen Mißstände aus. Weiter sind ergänzende Untersuchungen über die

gewerbliche Struktur und den Baubestand vom Sanierungsträger durchgeführt worden. Notwendige strukturelle Informationen wurden von verschiedenen Ämtern eingeholt.

Dieser Bericht beinhaltet die Analyse der bisher vorliegenden Daten und Untersuchungen.

Potsdam im Dezember 1992

Klaus B. Pedersen  
B.D. Stadterneuerungsgesellschaft mbH.

## **Die zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung in Potsdam.**

### **1. Mit den Bewohnern für die Bewohner**

Die Erneuerung muß mit den Bewohnern und Gewerbetreibenden zusammen geplant und realisiert werden.

Die Erneuerung muß sich an den Bedürfnissen der jetzigen Bewohner und den gesellschaftlich erreichbaren und erwünschten Lebensqualitäten orientieren, also an den Ansprüchen auf menschenwürdige Arbeitsplätze und soziale Sicherheit, auf eine gute soziale Infrastruktur und ein allen Altersgruppen gerechtes Freiraumangebot.

### **2. Einheit von ökologischer, technischer und sozialer Planung**

Über die Ziele, die Maßnahmen und die Vorgehensweise der Erneuerung muß zwischen den Betroffenen und denjenigen, welche die Maßnahmen vorbereiten und durchführen, Übereinstimmung hergestellt werden. Ökologische, technische und soziale Aspekte müssen gleichwertig in alle Planungs- und Durchführungsprozesse einbezogen werden. Das ist nur auf Basis einer frühzeitigen querschnittsorientierten Zusammenarbeit aller Planungsbeteiligten und der Betroffenen gewährleistet.

Die Erneuerung soll in zeitlichen Stufen verlaufen und veränderten Ansprüchen angepaßt werden können.

### **3. Verbesserung der Umweltsituation**

Behutsame Stadterneuerung basiert auf dem ökologischen Prinzip des schonenden Umgangs mit den Ressourcen.

Nicht nur das Wohnen, sondern auch Produktion, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung sind so zu organisieren, daß die bestehenden Umweltbelastungen reduziert und neue vermieden werden. Die Verlagerung von Problemen auf andere Umweltgüter (Boden, Wasser, Luft) und Räume ist soweit wie möglich auszuschließen.

#### 4. Leben und Arbeiten im Quartier

Vorhandene Strukturen werden grundsätzlich genutzt und nicht zerstört.

Der hohe kulturelle Wert des Stadtdenkmals verpflichtet die Handelnden zu einer besonders vorsichtigen und verantwortlichen Vorgehensweise, damit nach Jahrzehnten des planvollen Niedergangs die soziale und bauliche Wiederbelebung gelingt. Die besondere, historisch entstandene Eigenart des jeweiligen Gebietes, vor allem die typische Mischung von Wohnen und Arbeiten, von verschiedenen Kulturen und Lebensweisen muß erhalten und weiter entwickelt werden. Das Vertrauen in die Zukunft der Stadtteile ist zu stärken. Die Identifikation wird durch Selbstorganisations- und Selbsthilfeinitiativen unterstützt, die zu fördern sind.

Der innovative Charakter von baulicher Selbsthilfe muß belebt werden, u.a. zur Schaffung neuen Wohnraums außerhalb des traditionellen Wohnungsbaus. Die Möglichkeiten für neue Lebensformen sollen genutzt werden.

#### 5. Stützung und Entwicklung des Gewerbes

Basis der sozialen und wirtschaftlichen Erneuerung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung des Gewerbes, dessen Umweltverträglichkeit herzustellen ist. Dies umfaßt auch die Arbeitsbedingungen in den Betrieben. Diese Entwicklungen sind durch entsprechende Beratung und Förderung voranzutreiben und zu unterstützen. Neuansiedlungen und neue Formen der "Mischung" sind zu fördern. Gewerbeneubau ist flächensparend und umweltverträglich durchzuführen.

Die behutsame Stadterneuerung kann durch Vergabe von Aufträgen an Betriebe im Quartier zur Verbesserung der beruflichen Aus- und Weiterbildung beitragen. Sie schafft Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort.

#### 6. Verbesserung von Infrastruktur und Wohnumfeld

Die städtebauliche Situation ist kleinteilig und durch behutsame Eingriffe auf der Grundlage von quartiersbezogenen Konzepten zu verbessern. Nur in begründeten Ausnahmefällen dürfen Abrisse zugelassen werden. Die soziale Infrastruktur muß erneuert und ausgebaut werden. Sie soll ein breites Spektrum bieten und auf besondere Bedarfslagen ausgerichtet sein. Hierdurch sollen die Chancen benachteiligter Gruppen verbessert werden.

Die öffentlichen Straßen und Plätze sollen instandgesetzt und behutsam verändert werden, um die Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner zu verbessern.

#### 7. Soziale und Ökologische Erneuerung

Die Umweltbelastung muß schnell und wirksam reduziert werden. Luftreinhaltung, Ressourceneinsparung, Wasser- und Bodenschutz sowie Lärmreduktion sind gebäudebezogen auf der Ebene der Stadttechnik und mittels integrierter gebietsbezogener Entlastungskonzepte umzusetzen. Dies umfaßt auch indirekt wirkende Maßnahmen wie die Reduzierung der Umweltbelastung durch Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe und Bauweisen. Die ökologisch bedingten, zusätzlichen Investitionen in den belasteten Innenstadtbirziken sind durch Sonderprogramme zu finanzieren. Bei ökologischen Maßnahmen sollen die materiellen Möglichkeiten der Betroffenen berücksichtigt werden, um eine breite Beteiligung zu sichern.

#### 8. Politische Sicherung der Sozialplanung

Zur behutsamen Stadterneuerung gehört die Festlegung von gebietsspezifischen, verbindlichen Grundsätzen für die Sozialplanung durch die politischen Gremien. Dadurch werden die Beteiligungsrechte und die materiellen Rechte der Betroffenen geregelt.

#### 9. Entscheidung vor Ort

Über Planung und Durchführung der Maßnahmen muß öffentlich diskutiert und entschieden werden. Daher müssen die Betroffenenvertretungen gestärkt und vor Ort tagende Entscheidungsgremien eingerichtet werden, in denen entscheidungsbefugte Vertreter der beteiligten Behörden kontinuierlich mitwirken.

#### 10. Finanzielle Sicherung der behutsamen Stadterneuerung

Stadterneuerung die Vertrauen erweckt, braucht Kontinuität und feste Finanzausgaben für mehrere Jahre (Programmsicherheit). Ein Teil dieser Mittel muß schnell und fallbezogen ausgegeben werden können (Programmflexibilität).

Öffentliche Fördermittel sollen an die Erfüllung sozialer und ökologischer Ziele gebunden werden. Die kontinuierliche Instandhaltung ist durch verbindliche Verpflichtungen und durch eine laufende Kontrolle zu sichern. Die Förderung ist schwerpunktmäßig auf die Stadterneuerungsgebiete zu konzentrieren und an deren Bedingungen anzupassen.

#### 11. Dezentrale Organisationsformen

Für die Planung, Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen und für die Verwaltung der Gebäude sind dezentrale Organisationsstrukturen zu schaffen. Die bestehenden sozialen Träger sollen in ihrer Arbeit unterstützt und alle Chancen genutzt werden, neue Trägerformen zu entwickeln.

Allen Trägern müssen ihre Aufgaben, Kompetenzen und Funktionen klar und verbindlich zugewiesen werden. Neue Verträge müssen den Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung entsprechen.

#### 12. Verbindliche Grundsätze

Alle Planungen und Maßnahmen in den Erneuerungsgebieten müssen die Verwirklichung der Stadterneuerung nach den Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung langfristig sichern.

## 1.0 BAU UND SOZIALGESCHICHTLICHER ÜBERBLICK BABELSBERG - NORD, BABELSBERG - SÜD

### 1.1 Die Gemarkung Neuendorf - erste urkundliche Erwähnung

Bis zur ersten urkundlichen Erwähnung im Jahre 1375 im Landbuch des Kaisers Karl IV. war die Gemarkung Neuendorf durch eine langanhaltende slawische Besiedlung und Bebauung geprägt.

Der Grundriß von Neuendorf hat sich bis heute erhalten und ist von Nordosten her zugänglich. Neuendorf gehört mit seinem Anger zu den frühdeutschen Gründungen der Kolonisation im 13. Jahrhundert, in der Phase des ersten Landesausbaus.

Segmentartig lagen die sich nach außen hin vergrößernden Grundstücke um den Neuendorfer Anger, jedoch ist über die dort vorherrschende ursprüngliche Blockbauweise wenig überliefert worden. Die später errichteten Fachwerkhäuser zeigten mit ihren Giebelseiten zum Anger. Diese Bautradition wurde über Jahrhunderte beibehalten. Vor der Jahrhundertwende wurden diese Häuser jedoch abgerissen und durch massive Bauten ersetzt, die zum Teil einen starken städtischen Einfluß aufwiesen.

### 1.2 Baubeginn und Entwicklung von Nowawes

Die Weberkolonie Nowawes wurde 1750 auf Befehl König Friedrich II. von Preußen durch den Oberst Wolf Friedrich von Retzow geplant. Der König rief zum Bau dieser Kolonie auf, um böhmischen Webern die Möglichkeit zu geben, hier eine neue Heimat zu finden. Die hiesige Ansiedlung von Webern und ausländischen Handwerkern bedeutete eine wirtschaftliche Stärkung des Landes und eine weitestgehende Unabhängigkeit von Produkten aus dem Ausland und damit eine Umgehung von Einfuhrzöllen.

In einem ersten Bauabschnitt entstanden 1751 - 1754/55 im östlichen Teil der Weberkolonie 155 Kolonistenhäuser in der heutigen Rudolf-Breitscheid-Straße, der Karl-Liebkecht-Straße, der Karl-Gruhl-Straße, der Wichgrafstraße und am Weberplatz. Der zweite Bauabschnitt wurde nach dem Siebenjährigen Krieg durch den Oberhofbau- rat Heinrich Ludwig Manger und Oberst Heinrich Wilhelm von Anhalt 1764 bis etwa 1767 geplant und ausgeführt. Es entstanden weitere 55 Kolonistenhäuser an den Straßen Alt Nowawes, Mühlenstraße und Garnstraße. Im Rahmen dieser acht bebauten Straßen, vier Laufgassen zum Weber-

platz hin sowie zwei Gartenwegen (heute Tuchmacherstraße und Wollestraße) erweiterte sich die Kolonie Nowawes baulich bis etwa Anfang des 19. Jahrhunderts kaum.

Die Gebäude aus der Zeit dieser beiden Bauabschnitte, die ersten 210 Kolonistenhäuser, wurden aus einfachen Materialien wie Fachwerk mit Ziegelausfachung errichtet, wie es damals in der Mark Brandenburg üblich war. Sie waren mit Sprossenfenstern versehen und lediglich die Hauseingangstüren wurden als schreinermäßig gestemmte oder aufgedoppelte Türen mit größerer Sorgfalt gearbeitet. Die Bauten waren einfach verputzt und wirkten durch ihre guten Verhältnisse von Höhe und Breite, von Öffnungen und Wandflächen angenehm proportioniert. Das Dach war in der Regel als Kehlbalkensparrendach mit doppelt stehendem Dachstuhl konstruiert, gelegentlich wurde ein Halb- oder Krüppelwalm angeordnet.

Im Inneren waren die Häuser symmetrisch aufgebaut. Ein Querflur teilte das Haus, das für zwei Familien gedacht war, in der Mitte. Die Wohnung bestand aus der Stube, in der die Weber auch ihre Webstühle hatten, einer Kammer und der Küche. Wenn die Küche hinter der Stube lag, bezeichnete man sie als "Weiße Küche", lag sie im dunklen Flur, wurde sie "Schwarze Küche" genannt.

Die historische Anlage von Nowawes war bekanntlich die größte friderizianische Siedlung jener Zeit.

Die Friedrichskirche auf dem Weberplatz, 1752/53 nach Plänen von Johann Boumann errichtet, bildete den Mittelpunkt der Siedlung.

1838 wurde die Bahnlinie von Berlin über Nowawes nach Potsdam eröffnet. Die Eisenbahn fuhr inmitten des ehemaligen Königsweges, der heutigen Rudolf-Breitscheid-Straße bzw. Benzstraße.

Erst ab 1860 erfuhr die Siedlung eine Vergrößerung um weitere 70 Weberhäuser.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts erfolgte eine innere Verdichtung durch Teilung von Grundstücken an den historischen Straßen sowie durch Bebauung von Laufgassen und Gartenwegen. An die Weberhäuser wurden oftmals weitere Hausachsen angefügt. Parallel dazu war ein stetiges Wachstum an den Außenrändern der Kolonie zu verzeichnen. In dieser Zeit entstanden zwischen den Weberhäusern, zum Teil auch als Ersatz derselben, zahlreiche mehrgeschossige Gebäude.

1879 wurde das Diakonissenhaus des Oberlinhauses an der Rudolf-Breitscheid-Straße errichtet,

1890 entstand das städtische Krankenhaus und 1898 das Rathaus von Nowawes, das heutige Kulturhaus.

Eine weitere wesentliche Vergrößerung der Siedlung erfolgte bis nach 1900 kaum, nur im östlichen und nördlichen Teil wurde die Siedlung auf dem Gelände der ehemaligen Maulbeerplantagen erweitert.

### 1.3 Zusammenschluß der Gemarkung Nowawes mit Neuendorf

Die Industrialisierung zog ab 1862 in den Gebieten nördlich und südlich der Bahn wesentliche Veränderungen nach sich. Es entwickelte sich in Nowawes die Textilindustrie und gleichzeitig entstanden südlich der Bahnlinie Wohnblöcke mit Mietshäusern für Arbeiter. Zwischen 1863 und 1898 siedelten sich neun Industriebetriebe an. 1912 wurden in Nowawes die Ufa-Filmstudios gegründet.

Auf dem Anger des Rundplatzdorfes Neuendorf wurde 1847 von Friedrich August Stüler eine kleine achteckige Kirche errichtet. Diese wurde 1898 von der neugotischen Pfarrkirche abgelöst.

Die heutige Ernst-Thälmann-Straße und die angrenzenden Straßen wurden vorwiegend während der Gründerzeit (1870-1890...1918) bebaut. Viele Gebäude sind auch dem Jugendstil (1890-1910...1930) zuzuordnen. Einige Gebäude, östlich und nördlich des Horstwegs gelegen, wurden in der Zeit des Nationalsozialismus errichtet.

1907 schlossen sich Neuendorf und Nowawes zu einer Gemeinde zusammen, was eine wesentliche Erweiterung von Nowawes bedeutete. 1924 wurde Nowawes zur Stadt erhoben und 1938 erfolgte die Angliederung der Villenkolonie Neubabelsberg an Nowawes. Der Ort hieß nun Babelsberg und wurde bereits 1939 nach Potsdam eingemeindet.

In den Jahren um 1930 spricht man von der Blütezeit der Stadt Nowawes als entwickelte Industrie- und Filmstadt. Hinzu kam die regional sehr reizvolle Lage in der Nähe des bemerkenswerten Schlosses und Parks Babelsberg. Der Park war ab 1833 für Kronprinz Wilhelm von P.J. Lenné angelegt worden. Er beherbergt neben dem Schloß (1834 bis 1849 von K.F. Schinkel erbaut) zahlreiche kunst- und bauhistorisch wertvolle Gebäude, so z.B. den Flatowturm, die Gerichtslaube.

## 2.0 DIE STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die Sanierungsverdachtsgebiete liegen naturräumlich in einer Talhangelage. Sie liegen am Südhang des Schäferberges und fallen in Richtung Süd/Südwest zur Nutheniederung ab.

Die Sanierungsverdachtsgebiete sind im Norden vom Babelsberger Schloßpark und werden gegen West und Süd von der Nutheniederung abgegrenzt.

Sie werden von der Eisenbahn Potsdam/Berlin durchquert und der Nutheschneelstraße tangiert. Die städtebaulich prägnantesten Elemente sind in Babelsberg - Nord die Webersiedlungsstruktur mit Gartenanteil (Nowawes), die Gründerzeitstruktur in Babelsberg - Süd, die bis heute im wesentlichen erhalten gebliebene Dorfstruktur am Neuendorfer Anger, sowie die in geringerem Umfang vorzufindene Wohnungsbaustruktur der 20er und 30er Jahre in Babelsberg - Nord und -Süd.

Ein wesentliches Merkmal des Gebietes ist die kleinteilige Grundstücksstruktur. Insbesondere der nördliche Teil des Gebietes ist städtebaulich stark geprägt durch häufigen Wechsel der Gebäudehöhen, bedingt durch die starke historische Durchmischung von erdgeschossigen Weberhäusern und 3 bis 4 -geschossigen Gründerzeithäusern. Für den südlichen Teil ist die geschlossene Blockrandbebauung ortstypisch. Die Innenhöfe sind kleiner als im Norden. Die Blockinnenbereiche sind mit Hofbebauung versehen.

Die Gebiete umfassen im einzelnen:

### I. Grundflächen:

Im Norden	121 ha
Im Süden	49 ha

(davon werden ca. 35% als Straßen, Plätze u.ä. genutzt).

### II. Flurstücke:

Im Norden	820
Im Süden	336

### III. Wohnungen:

Im Norden	ca. 3600
Im Süden	ca. 2200

### IV. Gewerbebetriebe

ca. 375

Über die Eigentumsverhältnisse kann folgendes ausgesagt werden:

30%	Grundstücke mit vermögensrechtlichem Anspruch (GEWOBA verwaltet)
9%	Grundstücke ohne vermögensrechtlichen

Anspruch (GEWOBA verfügungsbe-rechtigt)

6%	Grundstücke durch GEWOBA vorläufig verwaltet
55%	andere Grundstücke

Der Sanierungsbedarf im nördlichen Teil ist geprägt durch den hohen Anteil sanierungsbedürftiger Häuser, vor allem durch die nicht unterkellerten sehr stark geschädigten Kolonistenhäuser.

Im südlichen Teil wird der städtebauliche Mißstand neben den stark sanierungsfälligen Gründerzeithäusern, auch zum Teil durch hohe Verkehrsemissionen gekennzeichnet.

Die enge Verflechtung zwischen Wohnen und Gewerbe ist ortstypisch. Ein großer Teil der Anwohner arbeitet im Quartier. Die Art der Gewerbe ist überwiegend mit der Wohnnutzung verträglich. Es gibt aber auch einige metall-, stein- und holzverarbeitende Firmen und KFZ-Werkstätten, die die Wohnnutzung beeinträchtigen.

In beiden Gebieten besteht ein Mangel an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen.

Die Sanierungsbedürftigkeit ist u.a. dadurch dokumentiert, daß ca. 90% der Gebäude einen Sanierungsbedarf haben.

## 2.1 Grünflächen

Das nördliche Untersuchungsgebiet hat einen hohen Anteil an privaten Gartenflächen und eine gute Begrünung der öffentlichen Straßen.

Fehlende straßenbegleitende Begrünung ist in den Straßenzügen Tuchmacherstraße/Alt Nowawes (südliche Hälfte) /Rudolf-Breitscheidstraße (zwischen Alt Nowawes und Karl-Liebkech-Straße) festzustellen.

Im südlichen Gebiet sind die kleinen eingezäunten Vorgärten in den Nebenstraßen ein charakteristisches Merkmal. Straßenbäume und öffentliche Begrünung fehlen insbesondere im Bereich des Luther-Platzes, einschließlich aller einmündenden Straßenteile.

Die Innenhöfe der meisten Blöcke im Südbereich dienen größtenteils nicht vorrangig der allgemeinen Erholung.

Spielmöglichkeiten für Kinder sind sehr begrenzt. Nur drei öffentliche Spielplätze stehen zur Verfügung. Nördlich und südlich des Gebietes sind einige Kleingartenanlagen vorhanden.

Der Zustand der privaten Grünflächen ist nicht bekannt und bleibt einer späteren Untersuchung vorbehalten.

## 2.2 Denkmalpflege

In den Untersuchungsgebieten gibt es zwei größere Denkmalschutzgebiete:

- Neuendorfer Anger
- Bereich alte Ortslage Kolonie Nowawes

Der überwiegende Teil der Einzeldenkmale befindet sich im nördlichen Sanierungsgebiet. Das Denkmalschutzgebiet Neuendorfer Anger wurde durch den Ratsbeschluß vom 10.09.1981, "Präzisierung der Denkmalliste", unter Denkmalschutz gestellt. Die Übernahme dieser Denkmale aus der alten Gesetzgebung (Denkmalschutzgesetz der DDR) erfolgte durch Bestätigung und Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg im August 1991. Der Bereich "Alte Ortslage Kolonie Nowawes" wurde mit Beschlüßfassung vom Magistrat der Stadt Potsdam vom 26.06.1991 als Denkmalschutzgebiet (DSG des Landes Brandenburg) ausgewiesen.

Im Gesamtgebiet gibt es mehrere denkmalgeschützte Straßenführungen (z.B. Alt Nowawes, Karl-Gruhl-Straße) und denkmalgeschützte Platzensembles (z.B. Weberplatz, Plantagenplatz), sowie geschützte öffentliche Gebäude und Einrichtungen.

## 2.3 Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in den Untersuchungsgebieten in den unterschiedlichsten Formen vorhanden.

Es gibt jedoch nur eine sehr kleine Kinderkrippe mit 33 Plätzen. Dagegen gibt es sechs Kindergärten mit einer Kapazität von insgesamt 325 Plätzen. Weiter gibt es zwei Grundschulen und eine Gesamtschule mit einer Schülerzahl von 1240. Hinzu kommen eine Förderschule für lernbehinderte Kinder und eine Schule für körperbehinderte Kinder mit insgesamt 230 Plätzen. In den Untersuchungsgebieten sind 2 Oberstufenzentren (Berufsfachschulen) mit einer Schülerzahl von 792 vorhanden, und es existiert ein Berufsbildungswerk (für Jugendliche und Erwachsene) mit ca. 100 Plätzen.

Jugendfreizeiteinrichtungen gibt es in den Gebieten nicht. Während der Untersuchungen existierten zwei Seniorenfreizeitstätten, von denen mittlerweile eine geschlossen wurde.

Die Gesundheitseinrichtungen umfassen vor allem das Oberlinhaus mit 200 Betten und 190 Wohnungen für Behinderte. Weiter gibt es ein Institut für Diagnostik und Physiotherapie und einige Sozialstationen.

## 2.4 Kulturelle Infrastruktur

In den Untersuchungsgebieten können verschiedene kulturelle Einrichtungen festgestellt werden. Das Kulturhaus in der Karl-Liebknecht-Straße beherbergt eine Kunstschule und Räumlichkeiten für Ausstellungen und verschiedene Veranstaltungen, so zum Beispiel Vereinstreffen, Ausstellungen o.ä.

Weiter gibt es drei Kirchen mit Gemeindehäusern, eine öffentliche Bibliothek und ein Kino. Möglichkeiten zur Sportausübung außerhalb der Schulen sind in den Gebieten selbst nicht vorhanden. Im Schloßpark Babelsberg gibt es jedoch Möglichkeiten für Ballspiele; nördlich der Gebiete liegt ein Stadion.

## 2.5 Verkehrsstruktur

Die Gebiete werden von zwei Durchgangsstraßen mit überregionaler Bedeutung gekreuzt: der Ernst-Thälmann-Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Die Nuthe-Schnellstraße kommt als örtliche Umgehungsstraße hinzu.

Die Durchgangsstraßen führen ausschließlich durch Hauptwohn- bzw. Hauptgeschäftsbereiche. Die Belastung der Durchgangsstraßen ist tendenziell steigend. Dementsprechend steigen auch Lärm und Schadstoffemissionen.

Auch die sekundären Straßen werden von Durchgangsverkehr belastet. Hinzu kommen die parkplatzsuchenden Besucher des Zentrumsbereiches und der Zulieferverkehr.

Der Zustand der Straßen ist überwiegend als schlecht bzw. sehr schlecht einzuschätzen.

Als Straßenbelag wurde überwiegend Steinpflaster, entsprechend dem historischen Stadtcharakter verwendet.

Die Fußwege an den Straßen sind mit Platten, oder Kleinsteinpflaster ausgelegt.

Fahrradwege sind nur im Nahbereich des Oberlinhauses (Alt Nowawes/Rudolf-Breitscheid-Straße) vorhanden. Die Anzahl der Fahrradfahrer ist relativ groß und es ist anzunehmen, daß diese weiter zunimmt. Aufgrund fehlender Radwege

und einer ungeordneten Parksituation, ist die Unfallgefahr vor allem für Radfahrer sehr hoch.

Öffentlich angelegte Parkflächen sind nur im Geschäftsbereich Karl-Liebkecht-Straße/Alt Nowawes vorhanden; die meisten sind ungeordnet, nicht befestigt und befinden sich auf den charakteristischen Freiflächen zwischen Straßenbäumen, sowie auf Freigrundstücken.

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist um so dringlicher, da das Stadtteilzentrum am Findling und Karl-Liebkecht-Straße/Rudolf-Breitscheid-Straße sowie gewerbliche Funktionen in der Ernst-Thälmann-Straße eine wesentliche Erweiterung erfahren werden.

Das Parken auf den Bürgersteigen führt immer wieder zu einer Beeinträchtigung der Fußgänger und Radfahrer.

Das Vorhandensein öffentlicher Parkplätze in nur unzureichendem Maße, hat Straßenparken und Parken an den charakteristischen Grünstreifen entlang der Alleen in immer größerem Ausmaß zur Folge.

Bei der Beurteilung des Bedarfs an öffentlichen Parkmöglichkeiten, ist die Entwicklung der Einzelhandelsunternehmen und haushaltbezogenen Dienstleistungsbetriebe im Bereich Karl-Liebkecht-Straße/Rudolf-Breitscheid-Straße zu berücksichtigen.

Der öffentliche Nahverkehr ist sehr vielschichtig: O-Bus, Straßenbahn, Dieselbus, S-Bahn.

Der Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Babelsberg ist ungenügend ausgebaut. Die Zubringersysteme sind ungeordnet und überlagern sich vielfach.

## 2.6 Technische Infrastruktur

Die ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sind vorhanden, teilweise veraltet bzw. unzureichend.

Die Kanalisation ist als getrenntes System ausgebildet, der Zustand ist aber vermutlich nicht durchgängig in Ordnung. Die Schmutzwasserleitungen sind um 1920/30 gelegt. Die Regenwasserkanäle sind vor dem zweiten Weltkrieg verlegt worden. Es ist anzunehmen, daß das Abwasser hier und da ins Grundwasser dringen kann.

Auch Gas-, Elektro- und Wasserleitungen sind 50 bis 70 Jahre alt und von zu geringer Kapazität.

Zahlreiche Leitungen müssen in den nächsten Jahren ausgetauscht werden.

### 3.0 BAUSUBSTANZ UND WOHNVERHÄLTNISSE

In Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen fand eine Besichtigung sämtlicher Gebäude vor Ort statt. Angaben zu den Installationen sind der städtischen Wohnungsdatei entnommen. Weiter erfolgte eine Befragung der Bewohner zu ihren Wohnverhältnissen und zur Bausubstanz.

Die Erfassung und Bewertung des allgemeinen Gebäudezustandes ergab eine starke Konzentration der Häuser mit einem schlechten Gebäudezustand. Die Gebäude verteilen sich im folgenden:

ca. 12 %	kein Sanierungsbedarf
ca. 50 %	geringer Sanierungsbedarf
ca. 29 %	mittlerer Sanierungsbedarf
ca. 7 %	hoher Sanierungsbedarf
ca. 2 %	Ruinen / Leerstand

Es gibt in den Untersuchungsgebieten ca. 5.800 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 330.000 qm. Die Durchschnittsgröße der Wohnungen liegt bei 56 qm. Durchschnittlich bewohnen 1,75 Personen eine Wohnung.

Die Wohnungsgröße verteilt sich wie nachfolgend dargestellt:

#### 3.1 Verteilung nach Anzahl der Räume

	Babelsberg Nord	Babelsberg Süd
1-R. Whg.	21,7 %	13,2 %
2-R. Whg.	45,8 %	50,1 %
3-R Whg.	23,8 %	30,3 %
4-R. Whg. und größer	8,7 %	8,7 %

#### 3.2 Verteilung nach Wohnfläche

	Babelsberg Nord	Babelsberg Süd
weniger als 36 qm	17,6 %	9,1 %
36 - 55 qm	44,5 %	46,1 %
56 - 80 qm	25,4 %	30,8 %
mehr als 80 qm	11,3 %	12,6 %

Zum allgemeinen Wohnungszustand ist generell zu sagen:

#### I. Babelsberg - Nord

45 %	der Wohnungen haben kein Innen-WC
85 %	der Wohnungen werden durch Einzelöfen beheizt
47 %	der Wohnungen haben weder Bad noch Dusche

#### II. Babelsberg - Süd

32 %	der Wohnungen haben kein Innen-WC
90 %	der Wohnungen werden durch Einzelöfen beheizt
41 %	der Wohnungen haben weder Bad noch Dusche

### 3.3 Beurteilung der Gebäude durch die Sanierungsbedürftigen

90% der Befragten erwähnten, daß eine Verbesserung der Gebäude notwendig ist. Die meisten Gebäude sind ohne ausreichenden Kälteschutz.

65 %	Instandsetzung des Daches
70 %	Instandsetzung der Fassade
62 %	Instandsetzung des Treppenhauses
50 %	Instandsetzung des Kellers

79% der in den Untersuchungsgebieten Befragten erachten eine Verbesserung ihrer Wohnung als notwendig;

56 %	wünschen eine Wohnungsmodernisierung,
60 %	wünschen den Einbau einer Zentralheizung,
71 %	gaben an, daß der Wärmeschutz unzureichend sei,
52 %	halten den Nässe-/ Feuchtigkeitsschutz für nicht ausreichend
53 %	erachten den Schallschutz als ungenügend

Nachfolgend aufgeführte Verbesserungen in der näheren Umgebung werden von den Befragten insbesondere angestrebt:

42 %	Etablierung von Grünflächen
32 %	Etablierung von Kinderspielplätzen
17 %	Etablierung von Parkplätzen
9 %	Etablierung von Freizeiteinrichtungen

#### 4.0 SOZIALSTRUKTUR

Eine Untersuchung der Sozialstruktur wurde durch Befragung von 924 ausgewählten Haushalten im Herbst 1991 durchgeführt.

##### 4.1 Demographische Struktur

In den Untersuchungsgebieten waren zum Befragungszeitpunkt 20% der Einwohner Kinder. Die Altersverteilung der befragten Haushalte stellt sich im einzelnen wie folgt dar:

9,7%	-	0-6 Jahre
10,3%	-	7-15 Jahre
66,5%	-	15-60/65 Jahre
13,5%	-	älter als 60/65 Jahre

Ein Vergleich mit der Stadt Potsdam in ihrer Gesamtheit zeigt, daß es in Babelsberg einen größeren Anteil kleiner Kinder gibt.

Die Haushaltgröße verteilt sich folgendermaßen:

1-Personen-Haushalt	-	25,7%
2-Personen-Haushalt	-	27,6%
3-Personen-Haushalt	-	25,6%
4-Personen-Haushalt	-	16,7%
5-Personen-Haushalt	-	3,5%

Demnach sind in Babelsberg wesentlich mehr 3-4 Personen-Haushalte als durchschnittlich in Potsdam und deutlich weniger Einzelhaushalte vorzufinden.

##### 4.2 Mobilität

Die Wohndauer der Befragten zeigt sich sehr differenziert:

43%	wohnen weniger als 5 Jahre in der Wohnung
18%	bis zu 10 Jahren,
17%	bis zu 20 Jahren und
23%	länger als 20 Jahre.

Zum Arbeitsort wurden nachfolgende Aussagen getroffen.

41,2%	arbeiten in Babelsberg
25,2%	arbeiten in der Innenstadt Potsdams (Zentrum)
21,9%	arbeiten in Potsdam
11,8%	arbeiten außerhalb der Stadt.

Etwa 63,9% sind im Befragungszeitraum berufstätig.

39,4% der Befragten geben an, einen Arbeitsweg von weniger als 10 Minuten zu haben und 27,7% haben einen Arbeitsweg von mehr als 20 Minuten. 28% benutzen für den Weg zur Arbeit einen PKW. 35% benutzen öffentliche Verkehrsmittel und 36% gehen zu Fuß bzw. fahren mit dem Fahrrad.

64% der Haushalte besitzen einen PKW.

##### 4.3 Soziale Struktur

4,2%	geben an, im Befragungszeitraum selbständig zu sein,
26,7%	sind Arbeiter/Facharbeiter,
33%	Angestellte,
15%	Rentner,
9,4%	arbeitslos und
11,4%	andere

Die Haushaltseinkommen pro Monat verteilen sich wie folgt:

22%	verfügen über weniger als DM 800,00,
24%	haben ein Einkommen zwischen DM 800,00 bis DM 1 300,
26%	stehen DM 1 300,00 bis DM 2 800,00 zur Verfügung,
7%	verfügen über mehr als DM 2 800,00.

Viele der Befragten brachten große Unsicherheit für ihre Zukunft zum Ausdruck; nur 20% erwarten in absehbarer Zeit eine Verbesserung ihres Lebensstandards.

##### 4.4 Räumliche Verbundenheit

40% der Befragten in Babelsberg - Süd geben an, einen Wohnwechsel anzustreben. Die Übergroße Mehrheit wünscht auch weiterhin in Babelsberg zu wohnen. Eine besondere Verbundenheit mit Babelsberg wurde vor allem begründet mit:

50%	- Freunde / Wohnatmosphäre
30-35%	- Arbeitsplatz / Einkaufsmöglichkeiten

Spezifisch in Babelsberg - Süd wurden folgende Nachteile von den Befragten benannt:

- Betriebslärm
- Verkehrslärm
- Luftverschmutzung
- zu geringer Anteil Freifläche
- schlechter Straßenzustand
- fehlende Parkmöglichkeiten

In Babelsberg - Nord wurde vor allem auf schlechte Straßen und fehlende Fahrradwege hingewiesen.

## 5.0 GEWERBESTRUKTUR

In den Untersuchungsgebieten wurde im ersten Quartal 1992 eine Befragung der Gewerbetreibenden durchgeführt. Ziel war es, die Verhältnisse der Gewerbetreibenden festzustellen und ihre Probleme und Wünsche kennenzulernen.

Insgesamt wurden ca. 375 Gewerbe registriert, von denen ca. 60% diese Befragung beantwortet haben.

Die Gewerbeverteilung ist folgendermaßen:

Einzelhandel	39%
Großhandel	2%
Handwerk/Fabrikation	29%
Dienstleistung	30%

Obwohl die Handelsunternehmen zahlenmäßig den größten Platz einnehmen, wurden die meisten Arbeitsplätze in anderen Gewerben festgestellt.

Auf Grundlage der Befragung wird geschätzt, daß es innerhalb der Untersuchungsgebiete ca. 4500 Arbeitsplätze gibt, davon sind ca. 1000 Arbeitsplätze in öffentlichen Einrichtungen. Überwiegend werden Arbeiter (70%) beschäftigt, ca. 30% sind Angestellte.

Die Arbeitsplätze verteilen sich wie folgt:

52,3%	der Arbeitsplätze sind in Betrieben mit mehr als 100 Beschäftigten
18,1%	der Arbeitsplätze sind in Betrieben mit 11- 99 Beschäftigten
29,5%	der Arbeitsplätze sind in Betrieben mit 1- 10 Beschäftigten
3,8%	der Unternehmen beschäftigten mehr als 100 Mitarbeiter ( Großunternehmen)
86,8%	der Unternehmen haben 1-10 Beschäftigte (Kleinunternehmen)

Der größte Anteil des beschäftigten Personals (46%) wohnt in Babelsberg und weitere 35% kommen aus Potsdam.

Der Einzelhandel und die haushaltbezogenen Dienstleistungsbetriebe sind überwiegend in der Karl-Liebknecht-Straße/Rudolf-Breitscheid-Straße/Garnstraße lokalisiert worden.

Die Handwerks- und Fabrikationsbetriebe, die größeren Dienstleistungsbetriebe und Großhandelsbetriebe sind zum größten Teil in Alt-Nowawes/Glasmeister-Straße/Johannsen-Straße/ Egon-Schulz-Straße und in der Umgebung vom Neuen-dorfer Anger angesiedelt.

Das bedeutet, daß die zuletzt bezeichneten Gebiete durch Emissionen, die von diesen Gewerbebetrieben ausgehen, sehr belastet sind.

Die Standortgebundenheit der Betriebe stellt sich sehr differenziert dar.

40%	der Betriebe sind an die Babelsberger Kundschaft gebunden,
24%	sind überregional orientiert,
12%	der Zulieferungen kommen aus Babelsberg,
47%	der Zulieferungen erfolgen von außerhalb der Stadt Potsdam.

Ungefähr 33% der Betriebe wurden nach November 1989 gegründet. Diese Betriebe haben zumeist relativ wenig Beschäftigte (überwiegend 1- 10 Arbeiter oder Angestellte).

Ca. 40% der Betriebe sind vor 1949 und weitere 27% zwischen 1949 und 1989 gegründet worden. Eine übergroße Anzahl der Befragten ( 67% ) betreibt ein Einzelunternehmen.

Die übrigen 33% der Betriebe werden als Kapitalgesellschaften und sonstige Rechtsformen geführt.

Die überwiegende Mehrheit ( 70% ) der Firmen hat die Räumlichkeiten gepachtet bzw. gemietet. Nur 42% der Mietverträge haben eine Laufzeit von mehr als 5 Jahren.

Informationen über Mietpreise sind relativ unsicher. Neu abgeschlossene Mietverträge beinhalten eine Mietspanne von 3,00 DM bis 32,00 DM pro qm.

Die noch aus DDR-Mietverhältnissen stammenden Mieten weisen ein Preisniveau zwischen 0,54 DM bis 3,00 DM pro qm auf.

**60% aller Gewerbe haben Räumlichkeiten in Gebäuden mit überwiegendem Teil Wohnfunktion, weitere 9% in Anbauten oder in Hinterhäusern von Wohngebäuden.**

Trotzdem gaben nur 9% der Befragten an, Probleme mit Bewohnern oder Nachbarn zu haben.

75%	der Befragten schätzen die Arbeitsverhältnisse zufriedenstellend ein,
74%	erachten die Verbesserung der Räumlichkeiten für notwendig,
53%	halten eine Verbesserung der Gebäude für erforderlich,
62%	bewerten die Stellplätze für Fahrzeuge als nicht ausreichend,
35%	bewerten die Be- und Entladungsverhältnisse als nicht zufriedenstellend und
41%	finden die Aus- und Zufahrten nicht zufriedenstellend.

14% der Betriebe haben keine Parkmöglichkeiten für die Kundschaft, 21% der Betriebe haben Parkmöglichkeiten am Grundstück, 65% verweisen auf Parkmöglichkeiten an den Straßen und öffentlichen Parkplätzen.

In Hinblick auf die zukünftige Entwicklung äuserten:

43% Ausbaupläne  
15% Verlegungspläne

Die Verlegungspläne wurden vor allem mit einem schlechten Zustand der Räumlichkeiten oder beengten Platzverhältnissen begründet.

## 6.0 ABGRENZUNG DER SANIERUNGS- GEBIETE

Für eine zweckmäßige Durchführung der Sanierung ist es notwendig, die insgesamt ca. 170 ha großen Untersuchungsgebiete flächenmäßig zu reduzieren.

Bereits zum Zeitpunkt der Beschlußfassung zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen stand fest, daß in deren Ergebnis zwei Sanierungsgebiete förmlich festgelegt werden, ein Gebiet nördlich und ein Gebiet südlich der Bahnstrecke Potsdam-Berlin.

Die vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, daß die Wohndichte in den Sanierungsverdachtsgebieten unterschiedlich ist.

Beabsichtigt ist, vor allem Gebiete mit nur sehr geringem Wohnanteil und überwiegend gewerblicher Nutzung von den Sanierungsgebietsfestlegungen auszunehmen.

Nördlich der Eisenbahn finden wir Gebiete vor, die überwiegend gewerblich genutzt werden oder öffentlichen Zielen dienen. Dies trifft vor allem auf die gewerblich genutzten Gebiete südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Neuen Straße sowie das Gelände des ehemaligen DEFA - Dokumentarfilmstudios in Alt Nowawes zu, ebenso wie auf das Grundstück des Oberlinhauses.

Schließlich gibt es im östlichen und nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes Baulichkeiten (Einfamilienhäuser und neuere Mietshäuser), die kaum Sanierungsbedarf aufweisen.

Vorgeschlagen wird daher, diese zuvorgenannten Bereiche vom Sanierungsgebiet auszugrenzen und das Sanierungsgebiet **Babelsberg - Nord/ Nowawes** wie folgt festzulegen:

Mühlenstraße; Neue Straße; Garnstraße; Karl-Liebnecht-Straße; Rudolf-Breitscheid-Straße; Plantagenstraße; Lessingstraße; Goethestraße; Goetheplatz; Pasteurstraße; Bruno-H.-Bürgel-Straße; Semmelweisstraße; Karl-Liebnecht-Straße; Grenzstraße; Alt Nowawes; Wollstraße; Jutestraße bis Mühlenstraße

Das südlich der Eisenbahn gelegene Untersuchungsgebiet umfaßt auch die Gebiete rund um den Neuendorfer Anger/Friedrich-Engels-Straße und östlich der Kopernikusstraße, welche durch relativ geringen Wohnungs- und zahlreichen Gewerbebestand geprägt sind. Diese Gebiete stellen keine klassischen Sanierungsgebiete dar.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß diese Gebiete und deren Bebauung zum Teil unter Denkmalschutz stehen und von der Erhaltungssatzung erfaßt werden.

Es wird daher vorgeschlagen, diese Gebiete wie auch die Wohnungsbebauung der Zeit zwischen den Weltkriegen bei der Karl-Liebnecht-Straße/Friedrich-Engels-Straße, von dem Sanierungsgebiet Babelsberg - Süd auszunehmen.

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sollte das Sanierungsgebiet **Babelsberg - Süd** wie folgt begrenzt werden:

Karl-Liebnecht-Straße; Lutherplatz; Friesenstraße; Dieselstraße; Walter-Klausch-Straße; Kopernikusstraße; Benzstraße bis Karl-Liebnecht-Straße

Durch die Herausnahme der nicht im Einflußbereich städtebaulicher Mißstände liegenden Grundstücke und Gebiete aus den Sanierungsgebieten, erfährt das Untersuchungsgebiet Babelsberg - Nord eine Flächenreduzierung von ca. einem Drittel, und das Untersuchungsgebiet Babelsberg - Süd eine Reduzierung der Fläche um nahezu die Hälfte.

In den von der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete nicht erfaßten Gebieten sind andere planerische Instrumente wie z.B. Bebauungspläne, Entwicklungssatzungen, Vorhaben- und Erschließungspläne, anzuwenden.

## 7.0 BESTIMMUNG DER SANIERUNGSZIELE

Nowawes 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. Trotz der Überformungen seit der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ist diese Siedlung in ihrem Grundriß und in ihrer Bebauung im wesentlichen erhalten geblieben. Teile des Sanierungsuntersuchungsgebietes sind denkmalgeschützt sowie zahlreiche Einzeldenkmale im Gebiet vorhanden. Das Denkmal ist denkmalgerecht zu erhalten.

Babelsberg - Süd wird geprägt von einer wertvollen Gründerzeitstruktur. Die Bebauung ist überwiegend geschlossen; charakteristisch sind 3 bis 4-geschossige Vorderhäuser der Jahrhundertwende mit reizvollen Vorgärten.

Wesentliches Ziel der Sanierung ist es, die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner in Babelsberg zu verbessern.

Aufgrund der Analyse der bisher vorliegenden Daten leiten sich für die Erneuerung von Babelsberg folgende städtebauliche Zielstellungen ab:

1. Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung durch Instandsetzung, Modernisierung und Neubau.
2. Aufrechterhaltung und Fortentwicklung von gebietsverträglichen Gewerben, so daß die Mischung von Gewerbe- und Wohnfunktion aufrechterhalten und angemessen gestärkt werden kann.
3. Erhaltung und Wiederherstellung der historisch gewachsenen Stadtstruktur und die Bewahrung des Stadtgrundrisses und der Silhouette.
4. Erhaltung der historischen Baustruktur mit ihrer Kleinteiligkeit und der grundstücksbezogenen Bebauung. Anpassung von Neu- und Umbauten an die historische Bausubstanz und die Durchführung einer angemessenen Verdichtung.
5. Erhaltung der bisherigen Wohnbevölkerung.
6. Umweltverbesserung unter anderem durch Begrenzung von Emissionen, Verkehrsberuhigung und energiewirtschaftliche Maßnahmen.
7. Verbesserung der natürlichen Umwelt durch Erhaltung und Weiterentwicklung von Grünflä-

chen und Bepflanzungen, sowie Schaffung von Freiflächen.

8. Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur nach Neubestimmung der Kapazitätsanforderungen.

9. Erhaltung und Instandsetzung von Straßen und Plätzen in Anlehnung an die historische Gestaltung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

10. Behindertengerechte Gestaltung des Wohnumfeldes. Schaffen von Wohnraum für behinderte Bürger.

11. Ausbau der technischen Infrastruktur.

Die Erneuerung ist so zu konzipieren, daß die vorhandenen Bewohner und Gewerbetreibenden Mitspracherechte bei der Entwicklung des Gebietes haben und die Chance erhalten, auch nach einer Modernisierung ihre Geschäftsstandorte zu behalten.

## 7.1 Erhalt und Entwicklung der Wohnnutzung/ Verbesserung der Wohnqualität

Ziel ist es, die Wohnungen zu erhalten, zu verbessern und weiterzuentwickeln. Die Wohnnutzung zu erhalten und auszubauen setzt voraus:

- Instandsetzung und Modernisierung der Wohnbebauung
  - durch Verbesserung des baulich konstruktiven Zustandes der Gebäude und Verbesserung der dazugehörigen technischen Ausstattung
  - durch Nutzung der ortsbildverträglich zu entwickelnden Potentiale im Blockrandbereich/ Neubau,
  - durch Ausbau von Dachgeschossen
  - durch Leerstands-beseitigung
  - durch Begrenzung und Verminderung der Umweltbelastung der Wohnungen z.B. durch Energieeinsparung, Senkung des Wasserverbrauchs und Reduktion der Emissionen.

Das Sanierungsgebiet wird in dem in der anliegenden Karte gekennzeichneten Bereich zur Erhaltung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Der darüber hinausgehende Bereich des Sanierungsgebietes soll der gleichwertigen Nutzung für Wohn- und Gewerbebezüge unter der besonderen Berücksichtigung der Stärkung von kleinteiligem Einzelhandel und Gastronomie sowie Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur dienen.

Zweckentfremdung von Wohnen ist nicht zulässig. Ausnahmen können in mehrgeschossigen Gebäuden und Häusern außerhalb des Allgemeinen Wohngebietes im Erdgeschoß zugelassen werden. In der Ernst-Thälmann-Straße ist eine Umwandlung von sehr belasteten Wohnungen im 1. Obergeschoß denkbar. Gleichzeitig ist in diesen Fällen ein angemessener Ausgleich für den verlorenen Wohnraum nachzuweisen. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur können im Einzelfall geringere Anteile der Wohnnutzung aufweisen.

Im Wohnungsbestand sind familiengerechte Wohnungen für Behinderte in gut erreichbarer Lage vorzusehen.

Ziel der Stärkung der Wohnnutzung ist es, daß das Umfeld mit einer qualitativ hochwertigen kleinräumlichen Freiflächengestaltung im direkten Bezug mit den Wohnungen einhergehen.

## 7.2 Weiterentwicklung der gebietsverträglichen gewerblichen Nutzung.

Der Einzelhandel weist derzeit eine große Vielfalt kleiner Einzelhandelsbetriebe auf, sowohl für Erzeugnisse des täglichen Bedarfs als auch Fachgeschäfte verschiedenster Art.

Einige produzierende Betriebe belasten das Gebiet durch Emissionen.

Da diese Gewerbebetriebe zur Vielfalt der Gewerbe insgesamt beitragen und mit Arbeitsplätzen verbunden sind, sollte zunächst untersucht werden, ob eine Begrenzung der Emissionsbelastung erzielt werden kann. Erst wenn im Ergebnis der Untersuchung festgestellt werden sollte, daß dies nicht möglich ist, ist eine Entscheidung zur Verlagerung des Betriebes zu treffen.

Bestehendes Gewerbe hat grundsätzlich im Umfang der bisher von ihm beanspruchten Flächen und Gebäude Bestandsschutz. Für vorhandene Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung stören, sind wesentliche wertsteigernde Maßnahmen am Standort unzulässig, sofern es nicht gelingt, die Störeinflüsse auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Wenn das nicht gelingt, ist eine Verlagerung anzustreben.

Hinsichtlich der flächigen Durchmischung des Gebietes mit gewerblicher Nutzung genießen solche Einrichtungen den Vorzug, der direkten Versorgung der Bevölkerung in fußläufigem Bezug der Wohnung zu dienen. Außerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sollen auch über den Gebietsbezug hinausgehende Einzelhandelsangebote angesiedelt werden. Großflächige Einrichtun-

gen des Handels und der Dienstleistungen stehen im Widerspruch der städtebaulichen Struktur und sind ggf. im Randbereich der Sanierungsgebiete anzusiedeln.

Zentrale Einrichtungen für Geschäfts- und Bürogebäude sind nicht zulässig. Entscheidungskriterium ist die Frage, ob die Einrichtung der Gebietsversorgung dient (Filiale) oder übergreifend als zentrale Einrichtung der Stadt, des Umlandes oder Landes vorgesehen ist (Zentrale). Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Bei grundsätzlicher Umgestaltung bisher vollständig gewerblich genutzter Grundstücke, ist entsprechend den Kriterien der Ziffer 7.1 der Wohnanteil mit mindestens 50% zu sichern. Ausnahmen bilden Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

Einer Analyse der Forschungsstelle für den Handel (Berlin) zufolge, besteht in Babelsberg Bedarf an zusätzlicher Verkaufsfläche für den Einzelhandel.

Zur Stärkung der Eigenversorgung in den Gebieten empfiehlt sich die Einordnung eines größeren Lebensmittelanbieters.

Auffällig bei der Betrachtung der Gewerbestruktur ist, daß einige Dienstleistungsbereiche unterrepräsentiert sind.

## 7.3 Erhalt der städtebaulichen Struktur und der historischen Bausubstanz

Zur Erhaltung des Stadtbildes ist es nicht ausreichend nur die denkmalgeschützte Bausubstanz zu bewahren und zu schützen. Vielmehr ist es notwendig alle stadtbildprägenden Gebäude zu erhalten und behutsam instandzusetzen.

Die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten müssen mit der ortstypischen baulichen Tradition einhergehen.

Dies bedeutet, traditionelle Baumaterialien wie Putz, Ziegel, keramische Dachsteine, Schiefer und Holz zu verwenden und die ursprünglichen gestalterischen Details bedeutender Gebäudeteile, so z.B. Schornsteinköpfe, Gauben, Dächer, Fassaden, Türen und Fenster zu respektieren.

Modernisierungen sollten nur unter größtmöglicher Beachtung der ursprünglichen Wohnungsgrundrisse durchgeführt werden.

Ziel ist es, gebietstypische Grundstücks- und Baustrukturen zu erhalten und fortzuentwickeln.

Neubauten haben sich in Baumasse, Gliederung und Rhythmus dem historischen Ortsbild einzufügen.

Die Gestaltung bestimmter Straßen, Gehwege und öffentlicher Plätze sollte in Übereinstimmung ihres historischen Ursprungs erfolgen.

Monostrukturelle Entwicklungen über Parzellengrenzen hinweg sind zu vermeiden, da sie im Widerspruch zur Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur stehen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen die mehr als zwei Grundstücke umfassen, in der Regel unzulässig.

Insbesondere in Babelsberg - Nord ist ein Ziel der Erneuerung die Beibehaltung des heterogenen Aufzuges. Beibehalten werden sollte die Dominanz der noch erhaltenen bzw. zu sanierenden 1 bis 2-geschossigen Gebäude der Quartieränder, mit der Maßgabe einer behutsamen Verdichtung im dahinterliegenden Blockrandbereich.

Ziel ist ferner die räumlich beschränkte, intensivere Entwicklung und Stärkung der Funktionen eines Stadtteilzentrums.

#### 7.4 Verbesserung des Wohnumfeldes

Die Verbesserung des Wohnumfeldes soll im wesentlichen durch Erhaltung, Weiterentwicklung und Ausbau des natürlichen Umfeldes geschehen.

Die Gebiete werden weitgehend von starker, grundstücksorientierter Durchgrünung geprägt, während wohnungsnah öffentliche Freiflächen nahezu nicht vorhanden sind. Im Sinne des Gebietscharakters und als Kompensationsfaktor für Defizite im öffentlichen Bereich, sind daher die inneren Grünräume in ihrem Zusammenhang zu erhalten. Sie sind quartierspezifisch als hintere Grünzonen zu definieren. Insbesondere im Zusammenhang mit der gewünschten partiellen Verdichtung im Blockrand ist die Nutzungsqualität dieser Freiflächen mittels Entsiegelung, Schaffung von Spielmöglichkeiten und Maßnahmen der vegetativen Gestaltung zu verbessern.

Der Baumbestand in den Straßen und auf den Plätzen ist gärtnerisch zu pflegen und durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Vorhandene Spielplätze sind in ihren Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern; neue Standorte sind zu suchen.

Der Weberplatz ist hinsichtlich der Gestaltung, der Nutzung ( z.B. Märkte, Feste - auch gebietsbezo-

gener Weihnachtsmarkt ) und der Verkehrsführung in einem qualifizierten Planungsprozeß speziell zu betrachten.

Weitere Beiträge könnten sein, die öffentlichen Grünflächen zu erhalten, weiterzuentwickeln und auszubauen, so z.B. die charakteristischen Grünstreifen entlang vieler Straßen und Platzräume. Verbesserungen privater Freiflächen sind anzustreben, sowohl bei der Revitalisierung von Vor- und Hintergärten sowie bei Neuanlagen.

Eine wesentliche Verbesserung kann durch die Änderung der Energieträger für Heizungen, z.B. von Kohle auf Gas erreicht werden.

#### 7.5 Verkehrssteuernde Maßnahmen

Wie bereits erwähnt, ist es ein Ziel der Erneuerung eine Verkehrsberuhigung herbeizuführen, sowohl um die Emissionen zu begrenzen als auch zur Verkehrssicherheit beizutragen.

Verkehrsberuhigung läßt sich nur auf Grundlage einer übergeordneten Verkehrsplanung realisieren. Der ÖPNV muß gestärkt werden.

Insbesondere ist mittelfristig eine Entlastung und Entflechtung derzeitiger Konfliktpunkte, wie der Rudolf-Breitscheid-Straße zwischen Daimlerstraße und Herbert-Ritter-Straße sowie der Karl-Liebnecht-Straße zwischen Bahntrasse und Lutherstraße, zu erreichen.

Gleichzeitig ist der Durchgangsverkehr in reinen Wohnstraßen einzuschränken. Der Durchgangsverkehr über den Weberplatz ist herauszunehmen.

Der Nachweis von Stellplätzen ist nur in wohn- und grünverträglichem Maß zulässig. Die Stellplatzpotentiale im öffentlichen Raum sind effektiver und vorrangig für Einwohner und den notwendigen Geschäftsverkehr zu nutzen.

In Zusammenhang mit Instandsetzungsarbeiten der Straßen, Gehwege und öffentlichen Plätze, sollten die historischen Materialien erhalten und soweit möglich wiederverwendet werden. Dabei ist eine behindertengerechte Lösung anzustreben.

#### 7.6 Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur

Parallel mit der Sanierung von Wohnungen und Gewerbeeinrichtungen sollte ein Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur erfolgen.

Die Versorgung des Wohnstandortes ist insbesondere unter Berücksichtigung der Zuwachspotentiale auf seine Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur neu zu prüfen. Defizite deuten sich dabei für Kinderkrippen, Seniorentreffs und Jugendfreizeitstätten an.

Für ältere und körperbehinderte Mitbürger sollten alters- bzw. behindertengerechte Wohnungen geschaffen werden, um diesen Bewohnern den Verbleib in Einzelwohnungen ermöglichen zu können.

Kulturelle Einrichtungen, die sich in spezifischer Weise der Gebietstradition verpflichtet fühlen, sind besonders zu unterstützen.

### 7.7 Verbesserung der technischen Infrastruktur

Die bereits begonnene Erneuerung der Leitungssysteme muß schrittweise flächendeckend durchgeführt werden.

Es ist notwendig, sowohl einen Kapazitätsausbau der Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elektro), als auch deren Instandsetzung vorzunehmen, ebenso der Entsorgungsleitungen. Eine Verschmutzung des Grundwassers ist zu vermeiden. Weiter ist in den kommenden Jahren eine Umstellung der Wohnheizungen auf moderne Energieträger (Erdgas) und Energiesysteme (Fernheizung/Sammelheizung) unverzichtbar.

Diese Maßnahmen müssen notwendiger- und zweckmäßigerweise eng mit der Sanierungsdurchführung koordiniert werden.

### 7.8 Soziale Ziele

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, die Ergebnisse ihrer Erörterungen mit den betroffenen Bürgern während der Durchführung der Sanierung schriftlich in einem Sozialplan festzulegen und ständig zu ergänzen (§ 180 BauGB).

Der Sozialplan soll mögliche Härten, Nachteile und Unzumutbarkeiten, die in Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im persönlichen, wirtschaftlichen und sozialen Bereich eines jeden Betroffenen entstehen können, aufzeigen und Lösungen zu ihrer Vermeidung oder Milderung ausweisen.

Dazu ist es notwendig, daß jeder Sanierungs-betroffene aktiv an den Erneuerungsmaßnahmen

mitwirkt, d.h. seine Wünsche und Vorstellungen möglichst früh in die Planung einbringt.

Trotzdem werden für einzelne Betroffene Veränderungen eintreten, die für sie Nachteile bringen.

Im Mittelpunkt der Sozialplanleistungen steht eine sorgfältige persönliche Beratung eines jeden betroffenen Bürgers. Da die Verhältnisse bei jedem Bürger anders sind, kann erst nach einer gründlichen Erörterung erkannt und entschieden werden, welche Unterstützungen und Hilfen erforderlich sind. Mitarbeiter des Sanierungsträgers und der Sanierungsverwaltungsstelle stehen für Beratungen zur Verfügung.

#### I. Wohnungsmieter.

Es muß davon ausgegangen werden, daß vereinzelt Umzüge der von öffentlich geförderten Sanierungsmaßnahmen betroffenen Mieter nicht vermeidbar sind, insbesondere bei Abbruch oder umfassender Modernisierung der Gebäude.

Für diese Mieter hat in der Regel der Eigentümer des zu sanierenden Hauses eine angemessene Ersatzwohnung oder Zwischenumsetzwohnung für die Zeit der Baudurchführung zu zumutbaren Bedingungen bereitzustellen. Die Stadt gewährt im Bedarfsfall und im Rahmen ihrer Möglichkeiten Mithilfe zur Bereitstellung erforderlichen Ersatzwohnraums.

Beim Nachweis von Ersatzwohnraum sollte auf die individuellen Bedürfnisse, sowie auf die besonderen familiären, beruflichen oder sonstigen sozialen Bindungen Rücksicht genommen werden.

Betroffene, die im Sanierungsgebiet bleiben oder nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme in das Sanierungsgebiet zurückkehren wollen, werden bei der Vergabe der der Stadt zur Verfügung stehenden Wohnungen im Sanierungsgebiet vorrangig berücksichtigt.

Die in den Sanierungsgebieten benötigten Ersatzwohnungen sollen z.B. durch die Schließung von Baulücken mit Wohnungsneubau, Verdichtung und Dachausbau geschaffen werden.

#### II. Gewerbetreibende

Es ist grundsätzlich nicht vorgesehen, Gewerbe aufgrund öffentlich geförderter Sanierung zu verlagern. Sollte dies im Einzelfall notwendig werden, ist folgende Regelung vorgesehen:

Sanierungsbetroffenen Gewerbetreibenden, die zum Zeitpunkt der Durchführung der Räumung in

den von der Sanierung betroffenen Gebäuden mit gültigem Mietvertrag einen Gewerbebetrieb unterhalten haben, und bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ihre Räume aufgeben müssen, gewährt die Stadt Unterstützung bei der Findung von Gewerberäumlichkeiten entsprechend ihrer Möglichkeiten.

Bei Verlagerung von Betrieben im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen ist die Zahlung einer angemessenen Entschädigung möglich.

## 8.0 DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

### 8.1 Kosten einer Neuordnung

Es liegt zur Zeit kein Neuordnungskonzept vor. Deshalb können die Gesamtkosten einer Stadterneuerung nur in groben Zügen geschätzt werden. Die detaillierten Kosten sind in beigefügter Kosten - und Finanzierungsübersicht, basierend auf Grundlage der geltenden Förderrichtlinie des Landes Brandenburg aufgeführt.

Gesamtkosten **740,9 Mio DM**  
zu Preisen von 1992

In dieser Summe sind die Kosten für Erneuerungsmaßnahmen der technischen Infrastruktur, Ausbau der sozialen Infrastruktur und Neubau nicht enthalten.

Hierfür werden ca. **221,8 Mio.DM** benötigt, zuzüglich Kosten für die Instandsetzung von gewerblichen Anlagen und Etablierung von Parkplätzen.

Die nur begrenzt zur Verfügung stehenden öffentlichen Finanzierungsmöglichkeiten bewirken, daß Strategien entwickelt werden müssen, die Fördermittel nur dort einzusetzen, wo maximale Folgeeffekte erreicht werden.

Es könnte weiter erforderlich werden neue Finanzierungskonzepte zu entwickeln, um für die Bewohner Kosten zu erzielen, die sich in einem für sie erträglichen Rahmen halten.

Die Aktivierung von Selbsthilfemaßnahmen der Eigentümer und Bewohner und die Durchführung von Teilsanierungen könnten relevante Teilstrategie sein.

Der Verkauf von Grundstücken in öffentlichem Besitz mit verträglicher Sanierungsaufgabe und Einsatz der Erlöse für weitere städtische Grundstücke, sei als eine weitere Möglichkeit genannt.

Die Prüfung und Erschließung sämtlicher Fördermöglichkeiten auch außerhalb der städtebaulichen Förderungsprogramme, d.h. z.B. auch Mitteleinsatz aus EG- Zuschüssen, könnte eine weitere Quelle für dringend benötigte Finanzmittel sein.

### 8.2 Wahl des Sanierungsverfahrens

Die vorbereitenden Untersuchungen, die die Gewinnung hinreichender Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit, die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführung der Sanierung zur Aufgabe haben, dienen auch der Bestimmung des "richtigen" Sanierungsverfahrens.

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen - das umfassende und das vereinfachte Sanierungsverfahren. Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Gemeinde auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluß nimmt.

In den beabsichtigten Sanierungsgebieten sind durchgreifende Maßnahmen erforderlich. Die Gebäude in den Gebieten befinden sich zum Teil in einem sehr schlechten baulichen Zustand, so daß eine grundlegende Erneuerung, teilweise auch ein Abbruch und Wiederaufbau erforderlich ist.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen "Babelsberg - Nord" und "Babelsberg - Süd" erfordert die Sanierung nach dem umfassenden Verfahren.

In den Sanierungsgebieten sind Bodenwertsteigerungen aufgrund der Verbesserung der Bebauung, der Struktur, der Nutzung und des Umfeldes der einzelnen Grundstücke zu erwarten.

Hieraus ergibt sich das Erfordernis zur Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB als einzig geeignetes Instrument, um

- Ausgleichsbeträge zur Finanzierung zu erzielen;
- Grundstückserwerb für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu tätigen;
- einer unkontrollierten Bodenpreisentwicklung entgegenzuwirken und somit eine zügige Durchführung von Investitionen zu gewährleisten.

### 8.3 Vorläufiger Zeit- und Maßnahmenplan

Der nachfolgend aufgestellte Zeit- und Maßnahmenplan zur Erneuerung von Babelsberg ist als Arbeitshypothese zu verstehen.

"Arbeitshypothese" um zu unterstreichen, daß die Arbeitsmethode flexibel sein muß, d.h. Korrektu-

ren einfach möglich sind, um auf veränderte Voraussetzungen reagieren zu können, was gegebenenfalls Planungsabweichungen bewirken kann.

Die Einstufung der Grundstücke und Gebäude in den zeitlichen Ablauf der Sanierung, ist ständig zu kontrollieren.

In Babelsberg - Nord befinden sich zahlreiche Blöcke, mit überwiegend grundstücksbezogenen Problemen nördlich der Karl - Gruhl - Straße und Spindelstraße. In den übrigen Blöcken südlich dieser Linie, stellt sich die Nutzung der Grundstücksstrukturen mehr komplex dar, weshalb grundstücksübergreifende Ordnungsmaßnahmen vorgesehen werden müssen.

Aus der Entwicklung im südlichen Teil der Karl-Liebkecht-Straße östlicher Teil Rudolf-Breitscheid-Straße und Garnstraße ableitend, läßt sich aus heutiger Sicht einschätzen, daß notwendige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen aufgrund der Rentierlichkeit der gewerblich genutzten Räumlichkeiten subventioniert werden können, und sich somit die Wohnungsmieten in einem für die Mieter verträglichen Rahmen bewegen.

In Babelsberg - Süd sind zwei unterschiedliche Blockproblemtypen dominierend. Zum einen sind dies Blöcke, in denen relativ umfangreiche Ordnungsmaßnahmen durchzuführen sind und andererseits Blöcke, die nur geringen Handlungsbedarf notwendiger Ordnungsmaßnahmen aufwerfen.

Für Gebiete die es nicht ermöglichen Gebäudeinstandsetzungen zu erträglichen Mieten privat zu finanzieren, ist es notwendig Konzepte zu entwickeln, die eine Mischfinanzierung, das heißt den Einsatz sowohl städtebaulicher als auch anderer Mittel, ermöglichen.

Beabsichtigt ist, die Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Zeitspanne von 20 Jahren durchzuführen. Dieser Durchführungszeitraum sollte in drei Phasen mit verschiedenen Schwerpunkten aufgeteilt werden.

#### **Erste Phase**

Diese Phase stellt eine Vorbereitungs- und Entwicklungsphase dar, in der dringend erforderliche Sofortmaßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz durchgeführt, Maßnahmen zur Beseitigung des Wohnungsleerstandes ergriffen, die Erneuerung/Neuordnung städtischer Grundstücke aus durch Verkauf anderer städtischer Grundstücke erzielten Erlöse realisiert werden.

Weiter ist beabsichtigt, kleinteilige Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes durchzuführen und erste Modellblockkonzepte zu entwickeln, anhand derer untersucht werden soll, welche Finanzierungsquellen zusätzlich erschlossen werden können, um den Bewohnern sozialverträgliche Mietverhältnisse zu ermöglichen, so z.B. Subventionierung über Verdichtungsmaßnahmen, Dachausbau u.a.

Die Selbsthilfe der Mieter im Rahmen der Mietermodernisierung und Eigenleistungen der Wohneigentümer ist anzuregen.

Darüber hinaus sind Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Finanzierungsmodelle und neuer Finanzierungsquellen außerhalb der Städtebauförderung zu prüfen.

#### **Zweite Phase**

In dieser Phase ist beabsichtigt, erforderliche umfangreiche Ordnungsmaßnahmen auf der Grundlage von Blockkonzepten durchzuführen, darunter auch die Etablierung von Freiflächen und Spielplätzen, ebenso wie ökologische Maßnahmen.

Parallel dazu sind Gebäudeinstandsetzungen in erster Linie von Gebäuden mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf, ebenso wie ökologische Maßnahmen durchzuführen.

Die Schaffung von Ersatzwohnungen durch Verdichtung, Baulückenschließung und Dachausbau sowie eine Neuordnung öffentlicher Straßen und Plätze, bleibt überwiegend diesem Durchführungsabschnitt vorbehalten.

#### **Dritte Phase**

In einer dritten und abschließenden Phase, ist die Sanierungsdurchführung zu beenden. Das bedeutet, die Sanierung der bisher noch nicht instandgesetzten Gebäude durchzuführen, abschließende Arbeiten zur Erneuerung und Instandsetzung der Straßen durchzuführen, das Anlegen noch fehlender und geplanter Freiflächen, Sicherung der Sanierungsziele über die B-Planfestsetzung und Abschluß der Sanierung.

#### **8.4 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit**

Für ein erfolgreiches Gelingen der Sanierung ist es notwendig, die in den Untersuchungsgebieten lebenden und arbeitenden und möglicherweise von der Sanierung unmittelbar betroffenen Bürger, frühzeitig, bereits während der vorbereitenden Untersuchungen zu integrieren, d.h. in allen Phasen der Sanierung, soweit dies nach dem Stand

der Planung jeweils möglich und erforderlich ist, zu beraten.

Zum 01. April 1992 wurde ein Büro des Sanierungsträgers im Rathaus Babelsberg eröffnet. Wöchentlich findet eine Beratungssprechstunde statt.

Mittels Informationsblättern, z.B. zur Geschichte Nowawes - Babelsberg, öffentlicher Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten u.a., wurden den Betroffenen Hinweise zur geplanten Sanierungsdurchführung in Babelsberg gegeben.

Weiterhin fanden folgende Aktivitäten im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit statt:

- öffentliche Ausstellung der Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs,
- öffentliche Bürgerversammlungen zu speziellen Thematiken (Teilbereich des ehemaligen Geländes des VEB Deutsche Schallpatte, Teilblockbereich Benzstraße ),
- allgemeine Bürgerversammlung zu allgemeinen Sanierungsproblemen im August 1992,
- Pressekontakte, Presseinformationen zu Stand und Vorbereitung der Sanierungsdurchführung,
- Beratung mit Bürgern zu Fragen konkreter Vorhaben,
- Erarbeitung und Veröffentlichung einer Informationsbroschüre über Weberhäuser.

Zur Festlegung der Sanierungsgebiete sind im Dezember 1992 vier Bürgerversammlungen und -diskussionen zu den Sanierungszielen und der Abgrenzung der Sanierungsgebiete mit den Betroffenen durchgeführt worden.

Das Informationsblatt zur Beschlußfassung über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete ist in redaktioneller Vorbereitung.

Regelmäßig verbreitete Informationsblätter zu aktuellen, die Sanierung betreffenden Fragen wie Bürgerversammlungen zu konkret geplanten Maßnahmen, sind ständige Informationsquellen der Babelsberger.

Für sichtbare Erfolge der Sanierung wird jedoch vor allem auch die Akzeptanz der von der Stadt angestrebten Ziele bei den Bürgern in den Gebieten und eine aktive Mitarbeit der privaten Grundstückseigentümer gebraucht.

Die Bereitschaft zur Beteiligung an Sanierungsverfahren im Rahmen der Beteiligungsrechte ist zu entwickeln. Das Engagement in einer Bürgerinitiative, einem Sanierungsbeirat, einer Betroffenenvertretung, Interessenorganisationen o.ä. ist anzuregen und ein Zusammenschluß unter diesen Aspekten zu fördern.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange liegen vor.

## 9.0 SANIERUNGSSATZUNGEN

### 9.1 Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Babelsberg - Nord"

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. I S. 255) und der §§ 142, 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) wird verordnet:

#### § 1

(1) Das Gebiet Babelsberg - Nord wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

(2) Das Sanierungsgebiet wird begrenzt von: der Mühlenstraße, Neue Straße, südliche rückwärtige Grundstücksgrenzen der Garnstraße, Karl - Liebknecht - Straße (ohne Grundstücke Nr. 128 bis 137) bis zur Eisenbahntrasse, Rudolf - Breitscheid - Straße, Plantagenstraße 10 bis 19, Lessingstraße 2 und 4, Goethestraße 3 bis 19 sowie Goetheplatz, vom Goetheplatz zur Pasteurstraße ab Grundstück Nr. 25 zur Bruno-H.-Bürgerl-Straße 1, Semmelweisstraße 39, Karl-Liebknecht-Straße (ohne Stadion) Grenzstraße, Alt-Nowawes ab Nr. 114 und Wollstraße 63, Jutestraße bis Mühlenstraße.

Ausgenommen aus diesem Gebiet werden das Grundstück des ehemaligen " VEB Deutsche Schallplatte" und der Friedhof südlich des Plantagenplatzes.

Die Begrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

(3) Die kartenmäßige Darstellung des Sanierungsgebietes ( Anlage 1) ist Bestandteil dieser Verordnung.

#### § 2

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird hingewiesen auf:

(1) die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB für

- a) die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes,
- b) die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,

c) einen schuldrechtlichen Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Buchstaben a) oder b) genannten Rechtsgeschäfte begründet wird,

d) Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,

e) die Teilung eines Grundstückes,

f) erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke,

g) die Errichtung oder Änderung nicht genehmigungsbedürftiger oder wertsteigernder baulicher Anlagen,

h) die Errichtung oder Änderung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen,

i) die Beseitigung baulicher Anlagen, für deren Errichtung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich wäre.

(2) das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach Maßgabe des § 24 BauGB,

(3) die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153-156 BauGB über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung und den Ausgleichsbeitrag des Eigentümers,

(4) den Genehmigungszeitraum von 3 Monaten für die unter (1) genannten genehmigungspflichtigen Vorgänge nach Maßgabe des § 145 BauGB.

#### § 3

Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg hat diese Satzung mit Erlaß vom

( AZ ) genehmigt. Die Genehmigung wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

Potsdam, den

Der Magistrat der Stadt Potsdam

Dr. Gramlich  
Oberbürgermeister

Kaminski  
Stadtrat für Bau  
und Wohnen

## 9.2 Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Babelsberg - Süd"

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. I S. 255) und der §§ 142, 246a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) wird verordnet:

### § 1

(1) Das Gebiet Babelsberg - Süd wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

(2) Das Sanierungsgebiet wird begrenzt von: der Karl-Liebkecht-Straße südlich der Bahn, Lutherplatz, Friesenstraße (südliche Grundstücksgrenzen), Dieselstraße (ohne Kleingärten), Walter-Klausch-Straße, Kopernikusstraße ab Nr. 41 (einschließlich der Grundstücke Nr. 2 bis 8), Benzstraße (einschließlich der Grundstücke Nr. 6 bis 1).

Die Begrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt.

(3) Die kartenmäßige Darstellung des Sanierungsgebietes (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Verordnung.

### § 2

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird hingewiesen auf:

(1) die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB für

a) die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes,

b) die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,

c) einen schuldrechtlichen Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Buchstaben a) oder b) genannten Rechtsgeschäfte begründet wird,

d) Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,

e) die Teilung eines Grundstückes,

f) erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke,

g) die Errichtung oder Änderung nicht genehmigungsbedürftiger oder wertsteigernder baulicher Anlagen,

h) die Errichtung oder Änderung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen,

i) die Beseitigung baulicher Anlagen, für deren Errichtung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich wäre.

(2) das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach Maßgabe des § 24 BauGB,

(3) die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153-156 BauGB über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung und den Ausgleichsbeitrag des Eigentümers,

(4) den Genehmigungszeitraum von 3 Monaten für die unter (1) genannten genehmigungspflichtigen Vorgänge nach Maßgabe des § 145 BauGB.

### § 3

Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg hat diese Satzung mit Erlaß vom (AZ ) genehmigt. Die Genehmigung wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

Potsdam, den

Der Magistrat der Stadt Potsdam

Dr. Gramlich  
Oberbürgermeister

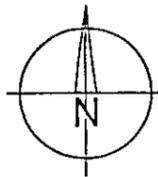
Kaminski  
Stadtrat für Bau  
und Wohnen

Kostenübersicht	Spezifikation TDM	Gesamtkosten TDM	Mittelausatz 91/92 TDM	zu finanzieren TDM
<b>II. Flankierende Maßnahmen</b>				
a) Ausbau der sozialen u. kulturellen Infrastruktur		5.787	5.787	
4 Kindertagesstätten	8.000			
2 Jugendfreizeit einrichtungen	2.000			
2 Seniorentreffs	1.000			
1 Sporteinrichtung	5.000			
Modernisierung von Schulen	30.000	46.000		46.000
b) Instandsetzung und Ausbau der technischen Infrastruktur		20.000		20.000
c) Neubau u. Dachgeschoß- ausbau (50.000 qm a 3.000 DM)		150.000		150.000
<b>II. Gesamtkosten der flankie- renden Maßnahmen</b>		<b>221.787</b>	<b>5.787</b>	<b>216.000</b>
<b>III. Gesamtkosten</b>		<b>962.735</b>	<b>11.672</b>	<b>951.063</b>

Finanzierungsübersicht	TDM
1.) Ausgleichsbeträge	100.000
2.) Verkaufserlöse/ Verdichtungen/Umnutzung	25.000
3.) Fördermittel für Energie und Ökologie (Bund/Länder/EG)	20.000
4.) Sondermittel (Zuschüsse- Land u.Bund)	32.000
5.) Wohnungsbauförderung	15.000
6.) Besondere Förderprogramme der Stadt, Zinssubventionen	6.000
7.) Private Finanzierung	585.000
8.) Zuwendungen des Landes und des Bundes nach Förderrichtlinien	102.709
9.) Haushaltsmittel der Stadt	65.354
<b>Summe</b>	<b>951.063</b>

**Sanierung Babelsberg: Kosten und Finanzierungsübersicht Preise von 1992**

Kostenübersicht	Spezifikation TDM	Gesamtkosten TDM	Mitteinsatz 91/92 TDM	zu finanzieren TDM
<b>I. Sanierungskosten</b>				
<b>1. Sädtebauliche Untersuchungen u. Planung</b>				
a) Vorbereitende Untersuchungen	548		548	
b) Block -u. Bereichskonzepte (42 Stück)	2.100		40	
c) Bebauungspläne (30 Stück)	300			
d) Rahmenplan, Verkehrs- u. techn. Infrastrukturplanung	550		37	
e) Gutachten u.a. gebietsbezogene Konzepte/ Wettbewerbe	1.350	4.848	192	4.031
<b>2. Bürgerbeteiligung/ Sozialplan</b>		1.500		1.500
<b>3. Bestandssicherung/ Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden</b>				
a) ohne Sanierungsbedarf 12% (600 DM/qm)	19.000			
b) geringer Sanierungsbedarf 50% (1250 DM/qm)	168.000			
c) mittlerer Sanierungsbedarf 29% ( 2500 DM/qm)	197.000			
d) hoher Sanierungsbedarf 9% (mehr als 2500 DM/qm)	121.000			
e) Kalkulationsreserve	50.000			
f) Gewerbeanteil	45.000	600.000	2.905	597.095
<b>4. Ordnungsmaßnahmen</b> (Bodenordnung, Umzugskosten, Freilegung von Grundstücken etc.)		20.000		20.000
<b>5. Öffentliche Straßen und Plätze</b> (360.000 qm a 200 DM)		72.000	1.851	70.149
<b>6. Öffentliche Grünflächen</b> (42.000 qm a 100 DM)		4.200		4.200
<b>7. Spielplätze</b> (42.000 qm a 200 DM)		8.400		8.400
<b>8. Durchführung</b> (Trägerkosten in 20 Jahren)		24.000	312	23. 688
<b>9. Kleinteilige Maßnahmen</b> (Gestaltungsmaßnahmen an Gebäuden u. Freiflächen)		6.000		6.000
<b>I. Gesamte Sanierungskosten</b>		<b>740.948</b>	<b>5.885</b>	<b>735.063</b>



PARK BABELSBERG



## Sanierungsgebiet BABELSBERG

-  Sanierungsverdachtsgebietsgrenzen
-  Sanierungssatzungsgrenzen
-  Von der Sanierung nicht betroffene Areale

Bericht zur vorbereitenden Untersuchung für die Gebiete  
Babelsberg - Nord mit Weberviertel  
Babelsberg - Süd mit Neuendorfer Anger  
B.D.Städterneuerungsgesellschaft mbH, November 1992  
Sanierungsverwaltungsstelle Potsdam