

2.12 Der Satzungsbeschluss

Im Januar 1992 wurde den Stadtverordneten der Bericht der vorbereitenden Untersuchung vorgelegt. Die Ergebnisse der Untersuchung bestätigten die vermuteten städtebaulichen Missstände und die erhebliche Funktionschwäche des Gebietes. Auf einem Bürgerforum wurden die Ergebnisse der vorbereiteten Untersuchungen am 8.2.1992 vorgestellt, diskutiert und die Sanierungsziele erläutert. Die Vorstellung wiederholte sich in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses. Auf dieser Basis wurde am 4.3.1992 der Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet Holländisches Viertel gefasst.

62

Artikel in den
Potsdamer Neuesten Nachrichten
10.2.1992

Holländisches Viertel im nächsten Jahrtausend wieder attraktiv

Satzung soll behutsame Entwicklung und Potsdamern das Wohnen im Gebiet sichern

In 15 bis 20 Jahren wird das Holländische Quartier wieder ein attraktives sowie lebendiges Wohn- und Geschäftsviertel sein. Das prophezeite Baustadtrat Detlef Kaminski am Samstag auf einer Bürgerversammlung, wo es um die Sanierungssatzung für das Gebiet ging. Aber wie die weiteren Ausführungen zeigten, konnte es jedoch noch länger dauern.

Für die Sanierung und Neugestaltung des Viertels werden nach ersten Berechnungen insgesamt bis zu 350 Millionen DM benötigt, d. h. bei angenommenen 20 Jahren rund 17,5 Millionen jährlich. Zur Zeit stehen im günstigsten Fall nur zehn Millionen DM im Jahr bereit. Um das gesteckte Ziel zu erreichen, werde die Stadt deshalb gezwungen sein, sagte Kaminski, auch unpopuläre Maßnahmen ergreifen zu müssen.

Gegen die hier lebenden Mieter, Eigentümer und Gewerbetreibenden sollen sie sich nicht richten, so Kaminski. Die mit der Sanierungssatzung gegebenen rechtlichen Möglichkeiten will die Stadt vielmehr nutzen, um Behinderungen für den Arbeitsablauf auszuschließen, z. B. infolge von Eigentumsveränderungen, und um den heutigen Bewohnern auch zukünftig das Wohnen und Arbeiten im Quartier zu ermöglichen. Mieten für Wohnungen und Gewerberäume sollen nach der Rekonstruktion für die Potsdamer erschwinglich sein, und nicht allein für Leute mit einer dicken Brieftasche.

Rund 16 Hektar umfaßt das zwischen Nauener Tor und Bassinplatz gelegene Gebiet. 166 Grundstücke

gibt es hier, von denen ca. 60 Prozent bebaut sind. Lediglich bei 25 Prozent der Häuser besteht kein Erneuerungsbedarf. Die im 18. Jahrhundert erbauten 99 Vorderhäuser müssen dagegen umfassend rekonstruiert und modernisiert werden.

Bis zu 1000 Menschen sollen im Holländischen Viertel wohnen, derzeit sind es fast 300. Dazu werden die Lücken am Rand des Gebietes bebaut sowie die Innenhöfe. Mit 70 Quadratmetern Wohnfläche können sich die künftigen Mieter bestimmen anfreunden, aber nicht mit der Tatsache, daß es kaum Parkplätze geben wird. Diese sollen nach Auffassung des Sanierungsträgers außerhalb des Viertels liegen. Verkehrsberuhigt wird ebenfalls die Fläche am Nauener Tor sowie der Bassinplatz. Viel Grün soll den Platz künftig zieren und Marktreiben weiterhin möglich sein, aber geordnet. Der Busbahnhof muß wahrscheinlich weichen. Die von ihm ausgehenden Belästigungen sind zu groß.

Die Gewerbetriebe sollen die Bewohner des Holländischen Viertels dagegen nicht stören. Mit den gegenwärtig hier tätigen 115 Betrieben wird erörtert, wie Staub-, Lärm- und andere Belästigungen so gering wie möglich gehalten bzw. völlig ausgeschlossen werden können.



Die Sanierung des Holländischen Viertels soll sich nicht gegen die hier lebenden Menschen richten, erklärte Stadtrat Kaminski am Samstag auf einer Bürgerversammlung.

Foto: Horn

Volker Punzel

3 Verfahren der Erneuerung

3.1 Die behutsame Stadterneuerung

Am Ende der 1970er-Jahre entwickelte sich in der alten Bundesrepublik als Reaktion auf die Kahlschlagsanierung der westdeutschen Städte in den zwei Jahrzehnten zuvor das programmatische Leitbild der behutsamen Stadterneuerung. Dieses beinhaltete auch, neue Ideen der Partizipation in der Stadtplanung zu nutzen. Mit dieser neuen Form des bürgerschaftlichen Engagements blieb die Stadterneuerung nicht allein Aufgabe der Stadtplaner. „Behutsame Stadterneuerung ist also etwas Elementares, hat aber in unserer Gesellschaft etwas Subversives: sie bündelt die Interessen der Schwächeren gegen die (Verwertungs-) Interessen der Stärkeren.“²¹

Die Bürger wurden aufgerufen, sich einzubringen und ihre Vorstellungen in die Sanierung einfließen zu lassen. Damit war die Sanierung auch als Prozess zu begreifen, der nicht auf dem Reißbrett entworfen werden konnte, sondern sich an den Bedürfnissen der Betroffenen orientierte. Die behutsame Stadterneuerung in der alten Bundesrepublik hat aber nicht nur die Möglichkeiten im System genutzt, sondern auch politisch erreicht, dass der Prozess der Sanierung als besonderes Städtebaurecht im Baugesetzbuch der

Bundesrepublik aufgenommen wurde. Dies regelte zunächst das Städtebauförderungsgesetz. (Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden vom 27.7.1971 (BGBl. I S. 1125) geregelt. 1987 wurden das Bundesbaugesetz und das Städtebauförderungsgesetz konsequenterweise zum Baugesetzbuch zusammengefasst.

Die behutsame Stadterneuerung versucht mit einem ganzheitlichen Ansatz, alle Potenziale eines Gebietes zu fördern. Nicht nur die baulichen, sondern auch die sozialen Gegebenheiten sollen Berücksichtigung finden. Hinsichtlich der baulichen Ziele war für jede Baulichkeit im Holländischen Viertel ein Konsens mit der Denkmalpflege zu finden. Der Erhalt der Originalsubstanz oder ihre Wiederverwendung war auch aus ökonomischen und ökologischen Gründen geboten. Mit diesem Verständnis von Nachhaltigkeit wollte die Stadterneuerung im Holländischen Viertel keine neuen Häuser schaffen, sondern neues Leben in die alten Häuser einziehen lassen.

Neue Nutzungen waren aber nicht ohne Veränderungen an den Häusern möglich. Zeitgemäß ausgestattete Wohnungen bedurften des Umbaus für Küchen und Bäder.

Plädoyer für behutsame Stadterneuerung

Potsdam wehrt sich gegen Forderungen von Bauminister Wolf

thm. POTSDAM, 4. Oktober. Für eine behutsame Erneuerung der Potsdamer Innenstadt hat sich Stadtentwicklungsdezernent Peter von Feldmann ausgesprochen. „Das geht langsam. Aber wir bekennen uns dazu, weil in Potsdam das Bewußtsein für den Wert der Bebauung und der Landschaft vorhanden ist“, sagte von Feldmann gegenüber dem Tagesspiegel. „Wir sind für Investitionen – und für Qualität.“ Von Feldmann reagierte damit auf in letzter Zeit zunehmend lauter werdende Stimmen, die endlich Baukräne im Potsdamer Stadtbild sehen wollen.

Gerade wenn in Potsdam neu gebaut werde, so von Feldmann, habe die strenge Anpassung an die Umgebung als Maßstab zu gelten. Dies sei keine Absage an moderne Architektur. „Im Gegenteil. Die moderne Architektur ist aufgefördert, die Herausforderung Potsdam anzunehmen.“ In einem Diskussionspapier zur Potsdamer Stadtentwicklung, zu deren Zielen die Meinungen derzeit weit auseinandergehen, hatte der brandenburgische Minister für Stadtentwicklung/Wohnen und Verkehr, Jochen Wolf (SPD), verlangt, die historische Stadtgestalt von Potsdam als „oberstes Ziel“ wiederherzustellen und Stadtschloß, Garnisonkirche und Heilig-Geist-Kirche wieder aufzubauen.

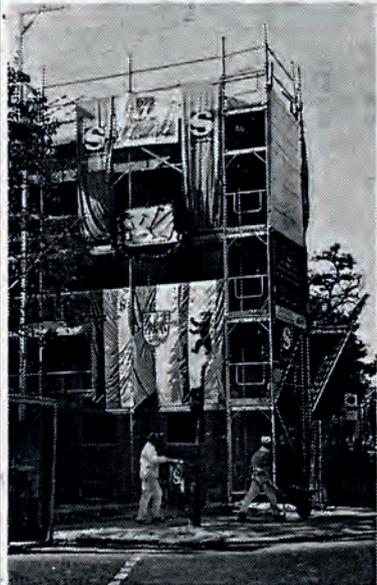
Dieser Vorstoß stößt bei den Potsdamer Sozialdemokraten und den Bürgerbewegungen Neues Forum/Argus, auf scharfe Kritik. „Potsdam braucht keine Rebarockisierung mit Aufmärschen der langen Kerls“, so der SPD-Fraktionsvorsitzende Rainer Speer. Außerdem, so Speer, habe die Stadt rund 13 Schlösser, Stadttore und Flächendenkmale wie das Holländische

Viertel, deren langfristiger Erhalt ein „unheimlicher Kraftakt“ werde. Allerdings befürworte er, den alten Stadtkanal wiederherzustellen, weil damit – im Unterschied zum Stadtschloß – ein Stück Lebensgefühl der Potsdamer wieder entstünde.

In einem offenen Brief werfen die Potsdamer Bürgerbewegungen dem Minister vor, mit seiner Forderung nach „zügelloser Gewerbeansiedlung“ in der Innenstadt dem „Willen der Gesetzgebung zu widersprechen“ und sich in „gefährliche Nähe“ derjenigen zu begeben, die den Rechtsstaat der Aufbauräson unterwerfen wollen. Wer Wortspiele wie „barock und barack“ auf das Theaterprovisorium anwende, „um im gleichen Atemzug die Banalität eines Barockschlösses als Potemkinsches Dorf für das Herz der Stadt vorzuschlagen“, hat von Stadtgestaltung und Identitätsfindung der Bürger nichts begriffen“, zumal die Wiedererlangung des historischen Stadtgrundrisses „in wesentlich differenzierterer Form“ längst angelaufen sei.

Tatsächlich deuten sich, auch für den neuralgischen Bereich um den Potsdamer Alten Markt nahe dem S-Bahnhof zumindest Konturen einer möglichen Entwicklung an, die jedoch in engem Zusammenhang zur Zukunft der barocken Innenstadt und des Holländischen Viertels steht. Da bei der denkmalgerechten Sanierung dieser Gebiete eine Mischung von Wohnen und Gewerbe erhalten und der Trend zur abends toten Kernstadt verhindert werden soll, wollen die Stadtväter „Banken, Versicherungen, Fast-Food-Läden und Vergnügungstätten“ dort fernhalten – und dafür in Potsdams „neuer City“ um den Stadtbahnhof und die Speicherstadt an der Havel ansiedeln, zusammen mit einem zweiten Kaufhaus und einem dringend benötigten Kongreßzentrum: die Vision eines alten und eines neuen Potsdam an beiden Seiten der Havel.

Eine Neugestaltung des Alten Marktes muß nach Ansicht von Stadtentwicklungsdezernent von Feldmann in eine Gesamtlösung für das City-Center und das Verkehrsproblem an der Langen Brücke eingeordnet werden. Dennoch plädiert auch er dafür, dort langfristig per „Baukastenprinzip“ den historischen Stadtgrundriß wiederherzustellen. Einen Architekturwettbewerb für den Alten Markt, ehe die Eckdaten nicht definiert sind, lehnt von Feldmann ab. Die Pläne verschwänden ansonsten zu leicht in den Schubladen. Es wird also noch eine Weile dauern, bis die Erneuerung Potsdams wirklich greift.



RICHTFEST. In der Charlottenstraße saniert die Potsdamer Filiale der Berliner Bank ein denkmalgeschütztes Haus. Zweifellos ein Beispiel „behutsamer“ Stadterneuerung. Foto: Dietmar Horn



Sorgfältig geprüft wurden Möglichkeiten der Ergänzungen des Ensembles in den Baulücken und den Hofbereichen. Für die Gebäude der Gutenbergstraße wurde ein Gutachten zur Gestaltung der gesamten nördlichen Basinsplatzseite erstellt, das - von den Stadtverordneten bestätigt - als planerische Vorgabe galt.²² Die Brandgassen wurden entgegen der verabredeten Öffnung an der verkehrsreichen Kurfürstenstraße als Lärmschutz erhalten oder wieder geschlossen.

Die besondere, von außen kaum zu ahnende Dichte des Gebietes sollte als Potenzial unbedingt erhalten oder dort wieder hergestellt werden, wo sie durch flächenhafte Abrisse schon verloren war. Die Große Stadtschule sollte möglichst in ihrer Funktion erhalten werden. Freiräume für die Bewohner sollten neu entstehen. Auch der neu zu schaffende Platz am Nauener Tor war dazu gedacht. Die kirchlichen Gemeindehäuser sollten in ihrer Ausstrahlung auf das Gebiet gestärkt werden. Die vorhandenen Bewohner sollten die Chance haben, im Gebiet zu bleiben.

3.2 Die zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung in Potsdam

In Berlin-Kreuzberg waren zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung formuliert und vom Berliner Abgeordnetenhaus förmlich bestätigt worden. Der gute Ruf der Kreuzberger Sanierung durch den Sanierungsträger S.T.E.R.N. erreichte Potsdam, und schon im November 1989 entstanden erste Kontakte durch engagierte Potsdamer Bürger. Behutsamkeit stand als Begriff gegen Abriss und Beton und wurde auch von den Bewohnern des Viertels auf diese Weise verstanden. Für die Potsdamer Situation wurden diese Grundsätze aufgenommen, erweitert und neu formuliert sowie mit der Sanierungssatzung als verbindlicher Richtschnur durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam beschlossen.

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 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 Maßnahme 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 erfolgen und veränderten Ansprüchen angepasst werden können.

3) Verbesserung der Umweltsituation

Behutsame Stadterneuerung beruht auf dem Prinzip des schonenden Umgangs mit 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.

66
Hof Mittelstraße 20
1977

67
Fleischerehepaar
1977

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 Wiederbele-

68
Gartendytle
1977





69
PGH Schuster
1977

70
Hof Benkertstraße 3
1983

bung gelingt. Die besondere historisch entstandene Eigenart des jeweiligen Gebietes, vor allem die typische Mischung von Wohnen und Arbeiten, von verschiedenen Kulturen und Lebensweisen müssen 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 sind 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 voran-

71
Innenhof an der Mittelstraße
1991



zutreiben und zu unterstützen. Neuansiedlung 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 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 sollen instand gesetzt und behutsam verändert werden, um die Nutzungsmöglichkeiten.

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 Innenstadtbezirken 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) Entscheidungen 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 Finanzzusagen für mehrere Jahre (Programmsicherheit). Ein Teil dieser Mittel muss schnell und fallbezogen ausgegeben werden können (Programmflexibilität). Öffentliche Fördermittel sollen an die Erhöhung 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 anderen 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) Verbindlichkeit der Grundsätze

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

3.3 Die Sanierungsziele

Auf der Grundlage der „Zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung in Potsdam“ und aus der damaligen Situation des Holländischen Viertels heraus ergaben sich folgende Ziele für die Entwicklung des Gebietes.²³

Wichtigster Zielpunkt war die Substanzerhaltung als Voraussetzung für die besondere Entwicklung. Dabei wurde nicht nur die denkmalgeschützte Bausubstanz in der Randbebauung der Blöcke beachtet, sondern auch das Augenmerk auf die bis dahin unzureichend betrachtete Blockinnenbebauung gelegt. Diese Bausubstanz sowie die Straßen und Plätze sollten bewahrt und geschützt werden.

72

Hof Straße der Jugend 18
(heute wieder Kurfürstenstraße),
Blick vom Gartenhaus auf die
Hofseite des Vorderhauses.
1983

73

Ehemaliger Ladenraum
Mittelstraße 18
1977



Diese Bebauung bildete den festen Grundstein für die Erneuerung und die Entwicklungschancen des Quartiers. Die Qualität der Bauten, die Nutzungsmöglichkeiten, die Straßen und Blockinnenbereiche waren in ihrer Gesamtheit die Grundlage für die Attraktivität des Quartiers. Störende Zeichen der Verwahrlosung, die zumeist aus der verfehlten Sanierungspolitik der Vorwendezeit herrührten, waren der Leerstand, schwere Bauschäden, aufgerissene Blockinnenflächen und zerstörte Blockränder sowie unterlassene Instandhaltung der Straßen und Plätze im öffentlichen Raum.

Diese sollten schnellstens beseitigt werden. Dabei war der Schutz für die noch erhaltenen Bauteile und Materialien unabhängig von der Eigentumsfrage sicherzustellen, um möglichst viel von der historischen Substanz zu erhalten. Ziele der Erneuerung waren nun der möglichst weitgehende Erhalt des historischen Bestandes und die Weiterentwicklung aus dem Bestand heraus. So war es möglich, Denkmalschutz und Stadterneuerung als Einheit zu sehen. Die notwendige Modernisierung und Umgestaltung im Inneren der Gebäude zu zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen, Arbeitsräumen und Geschäften sollten schonend mit der Gebäudesubstanz umgehen, historische Elemente bewahren, sowie möglichst weitgehend mit natürlichen Baustoffen und traditionellen handwerklichen Arbeitsgängen vorgenommen werden. Mit dieser Ausrichtung wurde auch eine ökologische Zielrichtung der Erneuerung verfolgt.

74
Barocke Türklinke
am Haus Benkertstraße 12
2000



Mit der Konzentration auf die vorhandene Bausubstanz und die damit verbundene Qualifizierung des Baugewerbes im handwerklichen Bereich in der Stadt und der näheren Umgebung stärkte die Sanierung die mittelständischen Betriebe.

75
Kachelofen aus dem 19. Jh.
in der Mittelstraße 30
1991

76
Geschlossener
Goldschmiedeladen
in der Friedrich-Ebert-Straße
1977

Gleichfalls wichtig war die „Stärkung der Mischung von Wohnen und Gewerbe. In diesem Sinn sollten auch ergänzende Neubauten im Blockinnenbereich, an den Blockrändern und in der Nachbarschaft der Französischen Kirche eine Wiederbelebung und Verdichtung des Holländischen Viertels bewirken.“



Bei einer vorsichtigen Nachverdichtung (auf GFZ 1.5) wurde insgesamt ein Neubaupotenzial von ca. 10.380 Quadratmeter Bruttogeschossfläche (entspricht ca. 115 WE) für möglich erachtet. Ergänzt durch Dachausbauten sollte dies insgesamt eine Größenordnung von 200 Wohneinheiten ausmachen. Bei Sanierungsbeginn waren nur 230 Wohnungen vorhanden. Die Wohnungsanzahl sollte auf 300 bis 400 Einheiten steigen. Das ehrgeizige Ziel war die Anhebung der Bewohnerzahl auf ca. 800 bis 1.000 Bewohner im Viertel.

Außerordentlich hoch war mit ca. 115 Betrieben der Gewerbebestand im Holländischen Viertel. Geprägt wurde er schon damals von den Einzelhandelsbetrieben im westlichen Teil (Friedrich-Ebert-Straße, Brandenburger Straße, Charlottenstraße). Diese Geschäfte waren Teil der Einkaufsinnenstadt und sollten

auch weiterhin überörtliche sowie alltägliche Versorgungsfunktionen wahrnehmen. Im östlichen Teil war der Bestand auf wenige Betriebe zurückgegangen und von der gewünschten Dichte weit entfernt. Hier sollten sich neben der Nahversorgung (Bäcker, Drogerie, Friseur, Elektrik usw.) vorwiegend touristisch attraktive Spezialgeschäfte und Werkstätten ansiedeln. Hinzu kamen gastronomische Betriebe des gehobenen Standards, deren Ansiedlung gefördert werden sollte. Ergänzt wurde schon in der Anfangsphase die gewerbliche Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe wie Rechtsanwälte, Architekten, Grafiker usw. Alle diese gewerblichen Nutzungen sollten kleinteilig insbesondere in die Erdgeschosszonen der Häuser eingegliedert werden. Das produzierende Gewerbe sollte, im Rahmen des Bestandsschutzes, erhalten werden. Erweiterungen des produzierenden Gewerbes sollten hingegen auf kleinteilige und wohnnutzungsverträgliche, mit dem hohen Standortimage des Quartiers vereinbare Betriebe beschränkt werden.

Ein weiteres wichtiges Ziel war die Mitwirkung der Betroffenen. „Die vorhandenen und neuen Bewohner, Nutzer und Eigentümer sollten ein Mitspracherecht bei den wichtigen Vorgängen haben und die Sicherheit, im Viertel verbleiben zu können“.

Aufgrund des damals herrschenden Vandalismus im Viertel und der tristen Situation gerade in den zerstörten Blockinnenbereichen und in den unbewohnten Häusern war es wichtig, die verbliebenen Nutzer, Bewohner und Mieter zum Schutz der Bausubstanz im Viertel zu halten. Diesen Bewohnern oder Gewerbetreibenden sollte im Zuge der Sanierung Sicherheit gegeben werden. Mieter und Eigentümer, die trotz widriger Umstände im Gebiet verblieben, sollten auch durch die anstehende Erneuerung nicht vertrieben werden. Durch ein Sozialplanverfahren und ausführliche Mieterinformation und -beteiligung war ihr Verbleib zu fördern. Darüber hinaus sollte die Vergabe öffentlich geförderter Wohnraums vorrangig an die Bewohner des Viertels erfolgen. Rückzugsrechte nach erfolgter Sanierung sollten abgesichert und durch finanzielle Hilfen auch materiell unterstützt werden. Umsetzungen zur Erneuerung der Häuser sollten möglichst in der Nachbarschaft erfolgen. Es sollte neben der bauplanerischen Arbeit eine soziale Konzeption entwickelt werden, verbunden mit konkreten Verfahren und Unterstützungsleistungen.

Nur wenig erinnert noch an den Verfall des Viertels zu DDR-Zeiten: das schmuck sanierte Holländische Viertel in Potsdam
Fotos: Karsten Thielker



Zu Hause im Freilichtmuseum

Einst Künstlerklave im Potsdamer Zentrum, wälzen sich längst Touristenströme durch das Holländische Viertel. Daß hier Menschen wohnen, registriert kaum einer ■ Von Tanja Fiedler

Schon am Hauptbahnhof von Potsdam sieht man die ersten Schilder, die den Weg Richtung Holländisches Viertel weisen. Zehn Minuten und ein paar Straßenbahnstationen später sind die ersten der unverputzten roten Backsteinhäuser mit den weißen Fugen und grünweißen Fensterläden zu sehen. Ein Stück Exotik inmitten der gesichtslosen Ladenstraßen und Miniaturplattenbauten der Potsdamer City. Selbst an heißen Julinachmittagen schieben sich Touristengruppen an den Fassaden vorbei. Blicken in Höfe und Geschäfte. Machen Rast unter dem Schatten der Bäume. Längst ist das Holländische Viertel vor allem ein rund um die Uhr geöffnetes Freilichtmuseum. Glaubt man den Imageplanern der Stadt, liegt zwischen Kurfürstenstraße und Gutenbergstraße das ideale Areal für alle kamerabewehrten Insassen der Reisebusse, die nach Sanssouci nun neues Futter für den Diabend dabei benötigen.

Daß hier trotz des alltäglichen Rummels noch Menschen wohnen, die sich eingerichtet haben zwischen preußischer Geschichte und der Zukunft des Viertels als schick saniertes Besichtigungsmittel, registriert kaum jemand.

Bernhard Wölz ist einer von denen, für die das Viertel Heimat ist und nicht nur Attraktion. Seit 1987 lebt und arbeitet der Geigenbaumeister in der Benkerstraße. Vom Parterre befanden sich die Ateliers und Läden, im darüberliegenden Stockwerk und unter dem Giebel wurde gelebt und geschlafen. Daran hat sich auch heute nichts geändert. Bernhard Wölz muß nach Feierabend nur ein paar Treppenstufen überwinden, schon steht er im Eingang seiner Wohnung. Drei Zimmer, verteilt auf rund 90 Quadratmeter, ohne Bal-



Manchmal fühlt er sich wie ein Ausstellungsstück: Geigenbaumeister Bernhard Wölz lebt und arbeitet in der Benkerstraße 5

kon, aber mit Bad und Toilette. „Modern und normal“, wie er sagt. „Ich fühle mich wohl hier. Auch wenn sich in den letzten Jahren viel verändert hat.“

Früher, sagt er, kannte jeder jeden. Das Holländische Viertel war eine Art Künstlerklave. Die Besonderheit der Wohnsituation, der Kiez, schuf Zusammenhalt. Sicher, heute grüßt man noch die Nachbarn, aber viele der Alteingesess-

nen sind weggezogen, weil sie die Mieten nach der Renovierung nicht mehr bezahlen konnten oder einfach raus wollten aus der Enge der schmalen Häuser. Weil ihnen die Touristen auf die Nerven gingen. Weil sich die Umgebung verändert hat, die Bäckerei von nebenan einem schicken Antiquitätladen weichen mußte und sie dort, wo der Metzger seine Thüringer Würste verkaufte, jetzt Seidenkleider nicht unter 200 Mark an-

bieten. In jedem zweiten Haus findet man edles Silber und alte Schaukelpferde, nur einen Lebensmittelmart gibt es nicht. Dafür unzählige Kneipen, die Kirschtier ausschenken und den üblichen touristenkompatiblen Speisekartenmix aus Erbsenpüree und Spaghetti servieren. Übriggeblieben vom Einst ist Holzwurmhotti, der in einem dunklen, vollgestopften Laden auf der Kurfürstenstraße al-

les mögliche aus Holz baut. Nur ein paar Schritte weiter, an einem freien Laden in der Mittelstraße, klebt ein Schild: „Zu vermieten“ steht da. Und: „1.600 Mark kalt für 31 Quadratmeter“.

Eine, die den Wandel des Viertels vom Lebensraum zum sanierten Aushängeschild Potsdams mitbekommen hat, ist Karin Flegel. Die Architekturstudentin führt seit Jahren Gruppen für die Agentur Statreisen zu Fuß über das Kopfsteinpflaster der Mittelstraße. Sie kennt die Brandgassen, Treppenhäuser und verborgenen Höfe, weist mit viel Gespür auf Details an den Häusern hin, entdeckt versteckte Schönheiten, wie alte Butzenglasscheiben oder historische Hauszeichen wie das Schiff über dem Tor zur Benkerstraße 5, Details, die dem schnellen Besucherblick entgehen.

Kurz nach der Wende zog sich noch eine Baustelle nach der anderen durch die Straßen von Klein-Holland. Inzwischen sind die meisten der Giebelhäuser komplett renoviert. Nur wenig erinnert an den Verfall des Viertels zu DDR-Zeiten. Doch die frische Tünche hat ihren Preis: „Junge Familien mit Kindern ziehen weg, gutverdienende Singles ziehen ein“, sagt Karin Flegel. Wirkliche Nachbarschaft sei bei diesem steten Umbruch kaum zu pflegen.

Gelieben ist jedoch ein Teil der Hausbesitzer, die Anfang der 90er Jahre in der Benkerstraße leerstehenden Raum eroberten. Nur daß sie die Illegalität mit einem Mietvertrag tauschen konnten. Im Haus Nummer 15, dort, wo vor 140 Jahren Theodor Storm lebte und vom „angenehmen Quartier“ schwärmte, drehen sich jetzt Betonmischer und Abschleifmaschinen auf dem Hof. Neun Leute, zum Großteil ehemalige Besitzer des Gebäudes, renovieren mit Hilfe des Sanierungsträgers Potsdam die Wohnungen und Aufgänge. Auch der Architekturstudent

Ingo Pehla wird zum Ende des Sommers seine kleine Wohnung beziehen, die noch einem baulichen Schlachtfeld gleicht. Im Viertel hält ihn der fast dörfliche Charme inmitten der Stadt. „Das ist auch ein Ort zum Leben“, sagt er. „Und als solcher muß er erhalten bleiben. Hier dürfen nicht nur nette Puppenstuben entstehen inklusive Bewohnern in Holländerdocks.“

Der touristenkompatible Speisekartenmix aus Erbsenpüree und Spaghetti hat die Kneipen erobert

77

Artikel in Die Tageszeitung, 1./2.8.1998



78
Mittelstraße
1977

Die Erneuerung der Häuser musste vordringlich aus privaten Mitteln erfolgen, da öffentliche Mittel nicht für alle Gebäude zur Verfügung standen. Damit war deutlich, dass die aufgrund des Refinanzierungsinteresses der Privatinvestoren notwendige Steigerung der Mietpreise zur sozialen Kernfrage der Gebietsentwicklung werden würde. Diese nachteilige Auswirkung der Sanierung für die Betroffenen war jedoch nicht durch die Sanierung verursacht. Die Mietsteigerung war Ergebnis der verfehlten Wohnungspolitik und Sanierungsstrategie in der Zeit vor 1990 und auch außerhalb von Sanierungsgebieten unvermeidlich. Nur durch das Sanierungsverfahren sicherte sich die Stadt Instrumente wie den Sozialplan, den Härteausgleich, die Belegungsbindung bei Förderung usw., um

die Härten abzufedern und der sozialen Entmischung des Gebietes entgegenzuwirken. Eine kontinuierliche Beratung im Sanierungsverfahren für die neuen bzw. zurückgekehrten Eigentümer und neu hinzukommenden Nutzer wurde aufgebaut. Stadt und Sanierungsträger boten pragmatisch Hilfen zur technischen und ökonomischen Konzeption sowie zur Nutzung und sozialen Verträglichkeit an. Dazu mussten vor der rechtlichen Durchsetzung der Sanierungsziele die Information, der Ratschlag und das Werben für die behutsame Gesamtkonzeption stehen.

Neben diesen prozessorientierten Zielen der Erneuerung sollten aber auch konkrete soziale Zielplanungen treten. Dezentrale Integration von Senioren- und Behindertenwohnungen ins Quartier, eine behindertengerechte und kinderorientierte Ausgestaltung der öffentlichen Freiräume und der privaten Innenhöfe waren ebenso als Ziel formuliert wie auch die Integration von Ausbildungs- und Beschäftigungsinitiativen in die Arbeiten zur Stadterneuerung. Grundsätzlich ergänzte eine soziale Konzeption die Maßnahmenplanung. Der Sanierungsprozess sollte durch eine Betroffenenvertretung begleitet werden.

Zudem sollte die Infrastruktur verbessert werden. „Zu einem lebendigen, innerstädtischen Quartier gehört auch die standortnahe Versorgung mit den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur“.

Auch wenn die Stadt Potsdam zur damaligen Zeit nicht über die notwendigen Mittel verfügte, so mussten doch innerhalb der Planung Standorte für Versorgungseinrichtungen der sozialen Infrastruktur vorgehalten werden. Die Kleinteiligkeit der Grundstücke im Gebiet schloss jedoch größere öffentliche wie pri-

79
Im Hof des Kindergartens
Benkertstraße 23
1977



vate Einrichtungen aus. Da andererseits aber durch die umschließenden Straßen (insbesondere Hebbelstraße und Charlottenstraße) Gefahrensituationen für Kleinkinder und alte Menschen bestanden, sollten im Quartier zumindest Standorte für zwei kleine Kindertagesstätten und eine Senioreneinrichtung geplant werden. Kleine, wohnungsnah Spielplätze sollten in die Konzeption der Blockinnenbereiche integriert werden.

Für das gesamte Gebiet war eine Konzeption der Verkehrsberuhigung zu entwickeln. Der Durchgangsverkehr sollte herausgehalten werden, um den Straßenräumen wieder eine Aufenthaltsqualität zu geben. Der ruhende Verkehr blieb auf die Parkstreifen im Straßenraum beschränkt, nur in Ausnahmefällen sollten Stellplätze im Blockinnenbereich errichtet werden.

Im Rahmen der Verkehrsplanung für die ganze Stadt waren Ersatzstandorte für Stellplätze zu finden, aber die Erreichbarkeit des Viertels sollte mit einer Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs gesichert werden, um die erwünschte Quartiersentwicklung auch zu ermöglichen.

An die technische Infrastruktur bestanden erhebliche Anforderungen. Die begonnene Erneuerung der stadttechnischen Systeme war erst ein kleiner Anfang. So war eine Gesamterneuerung der Abwasserleitungen unbedingt erforderlich. Die Trinkwasser-, Gas-, Elektro- und Fernwärmeleitungen waren in wichtigen Abschnitten neu zu verlegen. So sollte eine vollständige Neuverkabelung der Deutschen Telekom 1992 erfolgen. Die Maßnahmen stellten eine erhebliche Belastung für das Quartier dar. Ein Beispiel für den großen Umfang der Arbeiten war ebenso die Neuverlegung der Fernwärme im Bereich der Mittelstraße im Jahr 1991 gewesen. Die Erneuerung der Leitungssysteme sollte deshalb in Koordination zwischen den Leitungsträgern, dem Tiefbauamt (heute Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen) und dem Sanierungsträger abgestimmt werden, die damals erstmalig sehr eng zusammenarbeiteten.

Ein besonders wichtiges Sanierungsziel war die „Reparatur und Erneuerung des öffentlichen Raumes.“ Die Qualität des gesamten Quartiers würde entscheidend von der Ausgestaltung des Straßenraumes und der Gestaltung der Plätze bestimmt werden.



80
Diskussion zum Pflaster
in der Ausstellung
„Potsdam-er-leben“
2000

Da zur funktionsgerechten Entwicklung des Gebietes der Anwohner- und Zulieferverkehr nicht ausgeschlossen werden sollte, wurde auf grundsätzliche Umgestaltungen im Sinne von Barrieren, Pollern und Fahrbahnverschwenkungen verzichtet: Dies hätte auch nicht zu den Gestaltungsmerkmalen des Quartiers gepasst. Bei der Reparatur und Erneuerung der Straßen standen eine materialgerechte und spurensichernde Vorgehensweise, die Ergänzung der Straßenbäume und eine schlichte, dem Gebiet angepasste Leuchtenwahl im Vordergrund.

Alle aufwändigen Umbauten im Sinne einer reinen Fußgängerzone sollten unterbleiben. Diese zurückhaltende Vorgehensweise sollte durch eine Gestalt- und Materialordnung für die Ladenzone ergänzt werden, die große Glasflächen verhindert, Holzrahmen für Fen-

81
Bläser zum Tulpenfest
in der Mittelstraße
1997





82
Eckhaus
Friedrich-Ebert-Straße 31
am Nauener Tor
mit Fußgängertunnel
1975

83
Nauener Tor und Eckhaus
nach der Verkehrsberuhigung
2010

ster und Türen vorschreibt und Leuchtreklamen unterbindet. Die Hoffnung wurde formuliert, dass dieses ruhige, aber abwechslungsreiche Erscheinungsbild des Quartiers sein eigenständiges Image als Quartier von besonderem kulturellen Wert mit hoher Aufenthaltsqualität stärken würde. Für den Bassinplatz war ein gesondertes Planungsverfahren durchzuführen, das die öffentliche Diskussion über das Quartier hinaus zulassen würde, denn seine Bedeutung als einer der drei öffentlichen grünen Stadtplätze der Innenstadt greift über das Holländische Viertel hinaus. Das Ziel, die Qualität dieser Anlage wieder für alle Potsdamer und die Gäste der Stadt erkennbar zu machen, setzte eine Reihe von

öffentlichen und privaten Investitionen voraus. Als solche wurden benannt:

Die Beseitigung der Baracken und des Bus-Parkplatzes, eine Neuordnung der Bushaltestelle, des Taxistandes und des Marktes. Es wurde auch an feste Marktstände gedacht. Die Wiedererrichtung der Hausgruppe an der Französischen Kirche gehörte ebenso zu den Sanierungszielen wie der „Rückbau der überdimensionierten Parkflächen“, insbesondere im südlichen Teil des Bassinplatzes auf die Rechteckform mit umschließenden Straßen sowie eine „hochwertige parkähnliche Grünstaltung des inneren Bereichs“.

84
Luftbild Häuser und
nordöstlicher Bassinplatz
1991





Besondere Beachtung fand auch der Platz am Nauener Tor, der in der damaligen Verkehrsführung überhaupt nicht als Platz erkennbar war. Die beiden parallelen Straßen der Hegelallee hatten sich bei zunehmendem Verkehr und einer Einbahnstraßenregelung für die Bewohner der Stadt zu einer Barriere entwickelt. Die Fußgänger wurden östlich des Tores durch einen Tunnel im Eckhaus geführt. An dieser Stelle sind noch heute zwei sonst eher selten anzutreffende große Schaufenster über Eck angeordnet. Deshalb wurde eine deutliche Verbesserung der stadt-räumlichen Qualität für das Holländische Viertel und das angrenzende Quartier erwartet durch die Herausnahme des überörtlichen Verkehrs aus der südlichen Fahrbahn der Hegelallee und Führung beider Fahrtrichtungen auf der nördlichen Seite des Tores.

Orientiert an der historischen Situation ergäbe dies wieder einen Platz vor dem Stadttor mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Gestalterisch sollte hiermit wieder ein Entree geschaffen werden zu den Quartieren der Zweiten Barocken Stadterweiterung, eine deutliche Markierung bezogen auf die unterschiedliche Funktion, Gestaltung und letztlich

Charakterisierung zwischen Innenstadt und Vorstadt. Das Tor erhielt wieder die Funktion, dem einfahrenden Verkehr die beruhigte Innenstadt anzuzeigen und auf neu zu realisierende Parkhäuser vor der Altstadt zu verweisen.

Zusammenfassend sollte das Ergebnis aller einzelnen Sanierungsziele dazu dienen, das Holländische Viertel, entsprechend seiner historischen Bedeutung, als ganzheitliches Ensemble zurückzugewinnen.

Es sollte „nicht einer einseitigen, nur finanzkräftigen Nutzung überlassen werden, sondern sich als lebendiges Wohn- und Geschäftsquartier mit besonderer touristischer Bedeutung als Bindeglied zwischen der Innenstadt und den Schlossgärten entwickeln“.

Es war wichtig, dass dieser Sanierungsprozess öffentliche und private Investitionen bündelt, den Grundkonsens aller Beteiligten herstellt und in großer Geduld eine schrittweise Entwicklung aushält.

85
Feldseite Nauener Tor
1941

Das rote Viertel am grünen Platz

Ein barocker Stadtteil im neuen Jahrtausend

Man wohnt wieder in den alten Häusern mit den schönen ziegelsichtigen Fassaden.
Beleuchtete Fenster schauen abends auf die Straße.
Auf jedem Grundstück wird das Erdgeschoss für Läden, Büros und Cafés genutzt.
Bewohner und Besucher finden Erholung auf den neu gestalteten Plätzen.

Häuser mit Geschichte und lebendiger Nutzung

Die historischen Vorderhäuser werden behutsam instand gesetzt.
Eine Rekonstruktion erfolgt dort, wo sie gestalterisch erforderlich ist.
Neue Nutzungen werden behutsam integriert.
Die bestehenden Gewerbebetriebe bleiben erhalten.

Die Einzelgrundstücke bleiben erhalten

Die Karreeseiten werden lebendig durch die Einzigartigkeit der Häuser,
Durchfahrten ermöglichen den Zugang in die Innenhöfe.
Hausdurchgänge lassen den Blick in die Gärten zu.
Das Grundstück bildet eine bauliche, soziale und wirtschaftliche Einheit.

Ein Netz von kleinen Höfen

Durch die Hofbebauung entsteht Raum für das Wohnen.
Die Höfe sind Ruheinseln in der umgebenden Geschäftigkeit.
Die gründerzeitlichen Seitenflügel bleiben stehen und erhalten neue Nutzungen,
die Autos werden auf die Straßen verbannt.

Der Fußgänger hat Vorrang

Der Durchgangsverkehr wird an den Rand verlegt.
Dort finden Kunden Parkplätze.
Die alten Stadttore markieren diesen Rand.
Nicht nur die Fußgängerzone lädt zum Flanieren ein.
Auch die Nebenstraßen locken Besucher zum Sitzen vor den Cafés
unter schattigen Bäumen.
Die Straßenbahn fährt die Leute nach Hause.



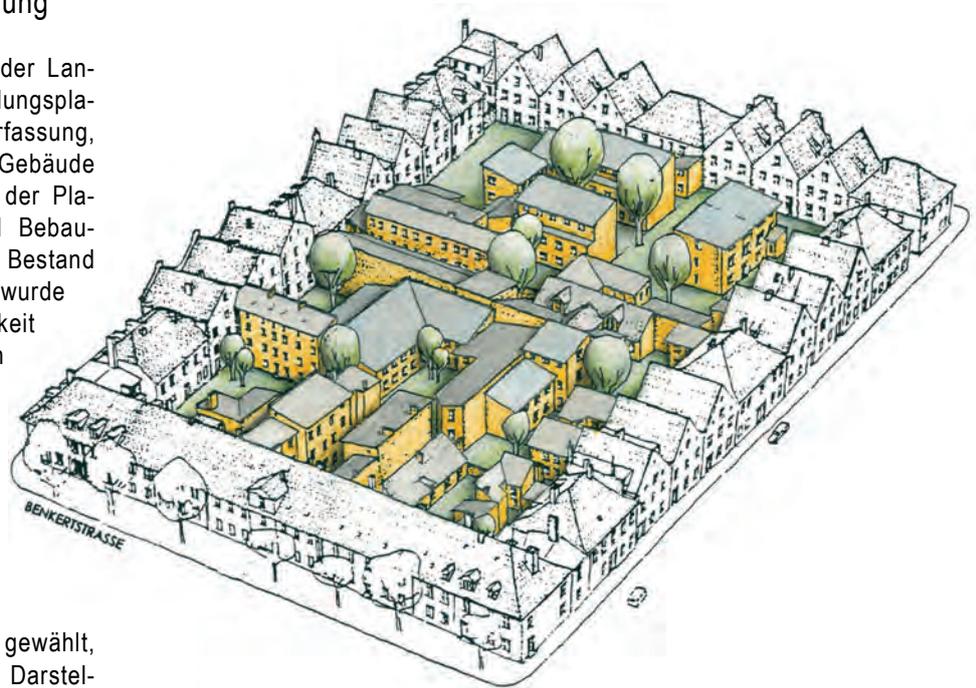
86
Luftbild Block 8
1991

87
Zeichnung für das
Blockgutachten Block 8
1994

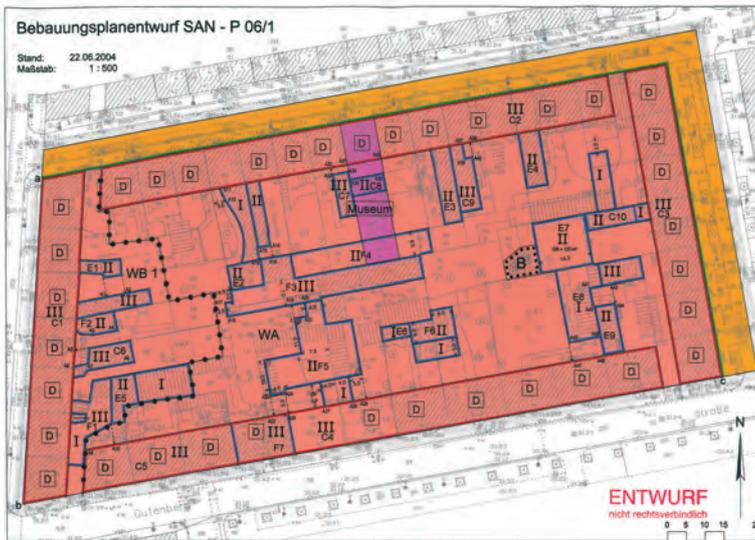
3.4 Die Blockentwicklungsplanung

Das wichtigste Planungsinstrument der Landeshauptstadt war die Blockentwicklungsplanung. Sie beinhaltet die Bestanderfassung, die Bewertung nach Grundstück, Gebäude und Nutzung sowie die Festlegung der Planungsziele in einer Nutzungs- und Bebauungskonzeption. Zuerst musste der Bestand erfasst werden. Die Bausubstanz wurde nicht nur nach ihrer Denkmalwertigkeit untersucht, sondern auch hinsichtlich der besten Nutzung bei maximalem Erhalt der Einzelgebäude. Dabei waren durchaus wertvolle Gebäude über den denkmalwerten Bestand hinaus zu berücksichtigen. Dies war auch im Sinn der Erhaltungssatzung.

Als Planungsebene wurde der Block gewählt, um der auf die Parzelle bezogenen Darstellung gerecht zu werden. Für die einzelnen Blöcke im Sanierungsgebiet wurden Blockkonzepte erarbeitet. Die Konzepte machten ausgehend vom Bestand für jedes einzelne Grundstück Vorschläge zur Entwicklung. In Bürgerversammlungen wurden die Konzepte Bewohnern und Eigentümern vorgestellt und ihre Anregungen aus diesen Versammlungen

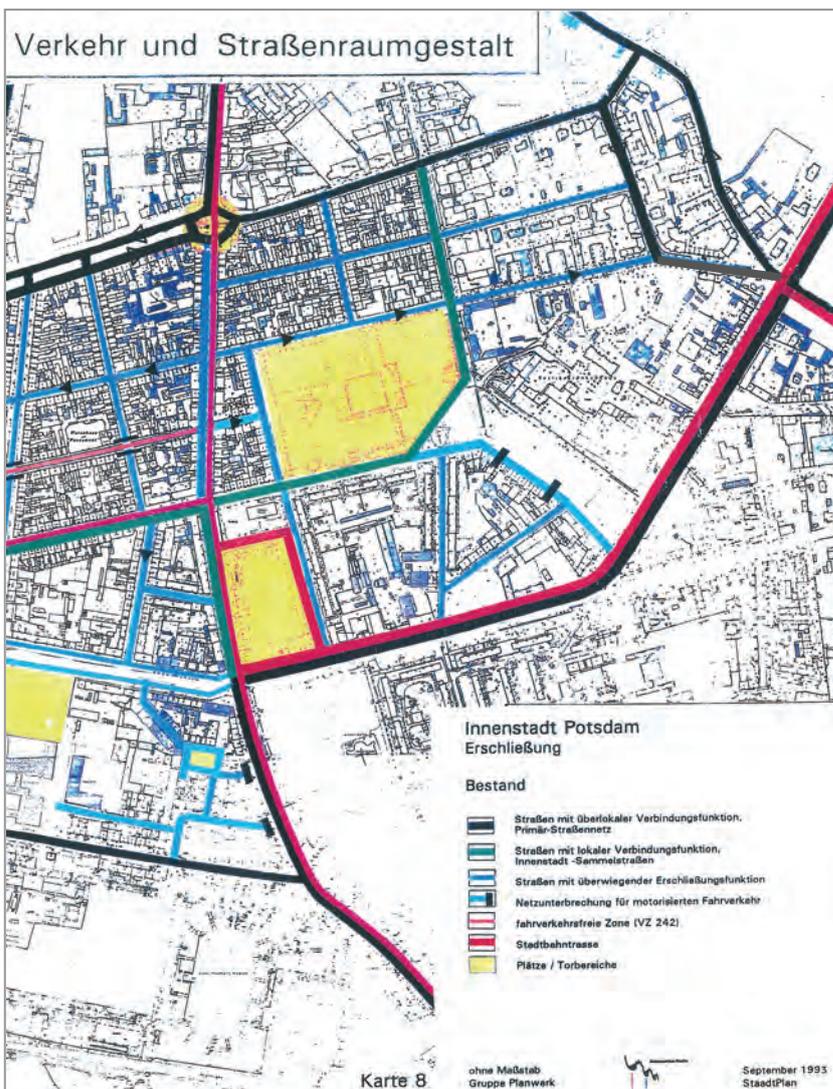


aufgenommen. Die Konzepte waren die Grundlage für die Konkretisierung von Sanierungszielen, die Festsetzung von Bebauungsplänen und auch Anhaltspunkt für die städtebaulichen Stellungnahmen zu Bauanträgen.



88 B-Plan Block 10, 2005

89 Verkehrskonzept, Karte 8 Bestand, 1995



3.5 Die Bebauungspläne

Zur Konkretisierung der Sanierungsziele und für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über die Geltungsdauer der Sanierungssatzung hinaus, sind für den gesamten Satzungsbereich gemäß §2 Abs.1 BauGB Bebauungspläne aufgestellt worden.

Nach 1989 und vor Inkrafttreten der Sanierungssatzung „Holländisches Viertel“ 1992 wurde eine nicht unerhebliche Anzahl von Wohnungen in den Obergeschossen der Gebäude für Büros und Dienstleistungsbetriebe umgenutzt. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung könnte die Gefahr einer weiteren Verdrängung des Wohnens bestehen. Die zentrale Lage der Friedrich-Ebert-Straße und die repräsentative Lage am Bassinplatz lassen trotz des großen Leerstandes an Büroflächen in der Innenstadt eine Gefahr der Umnutzung in diesen Bereichen erkennen.

Die Bebauungspläne sollen die Sanierungsziele in den jeweiligen Geltungsbereichen konkretisieren und sichern. Gleichzeitig soll auch die bauliche und strukturelle Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und denkmalrechtlichen Bestandsvorgaben planungsrechtlich gewährleistet werden. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der historisch gewachsenen Gebäude- und Funktionsstrukturen sollen in bestimmten Bereichen eine Qualifizierung und Stärkung des Einzelhandels ermöglicht werden.

Es soll verhindert werden, dass in diesem Stadtbereich nach der Aufhebung der Sanierungssatzung die Wohnfunktion durch Büro- und Praxisnutzungen verdrängt wird. Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße soll der Einzelhandel gestärkt werden. Die Einrichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke soll unterstützt werden.

Zusätzliche Versiegelungen und Verdichtungen sollen durch die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung verhindert werden. Über Festsetzungen zur Begrünung sollen die Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen und das Kleinklima in diesem dicht bebauten Gebiet verbessert werden.

3.6 Das Verkehrskonzept

Das Rahmenkonzept „Straßengestaltung und Verkehr“ wurde als eines der ersten Planungsinstrumente ab 1991 erarbeitet. Es bezieht die gesamte Zweite Barocke Stadterweiterung in die Planung mit ein und beschreibt neue Ziele für das Gebiet. Es nimmt Bezug auf die aktuelle Situation in der Innenstadt zu Beginn der Sanierung. Dabei geht das Konzept von der günstigen Lage dieses Stadtbereiches und seiner guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr aus. Der belastende Durchgangsverkehr sollte aus dem Gebiet herausgenommen werden. Er schränkte die Aufenthaltsmöglichkeiten der Menschen in wichtigen Stadträumen ein, zum Beispiel um die Stadttore herum. Einbahnstraßen und Abbiegeverbote verlängerten zudem die Fahrwege und erhöhten so die Verkehrsbelastung in dem bauhistorisch bedeutsamen Stadtquartier. Die Brandenburger Straße sollte als Fußgängerzone erhalten bleiben und so das Gebiet in eine nördliche und eine südliche Zelle teilen, die nur vom Lieferverkehr dieser Straße überfahren werden darf. Ein Problem für die Innenstadt war das fehlende Radwegenetz. Das historische Straßenpflaster sollte neu wiederhergestellt werden, wo es fehlte, wie in großen Teilen der Mittelstraße, und wo nötig, neu verlegt werden. Der Baumbestand war ebenfalls lückenhaft und zum Teil überaltert.

Das Verkehrskonzept begnügte sich nicht mit der Darstellung der Verkehrsorganisation, sondern legte klare Gestaltungsschemata für alle Straßenräume fest. Mit der teilweisen Herausnahme des Durchgangsverkehrs und einer leicht verständlichen, einfachen Verkehrsführung sollte die Innenstadt verkehrsberuhigt und eine bessere Aufenthaltsqualität erreicht werden. Eine konsequente Parkraumbewirtschaftung sollte den „Parksuchverkehr“ aus der Zweiten Barocken Stadterweiterung heraushalten. Besucher sollten das Stadtzentrum mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen oder am Rande der Innenstadt Parkplätze in neu zu errichtenden Stellplatzanlagen finden.

Damit konnte die traditionelle Straßenraumgestaltung erhalten werden. So wurde die Wiederherstellung verlorengegangener oder überformter Stadtraumstrukturen möglich. Einzelne Stadtplätze, z. B. an den Stadttoren, ließen sich neu gestalten und damit aufwerten. Das Gesamtkonzept gewährleistete die

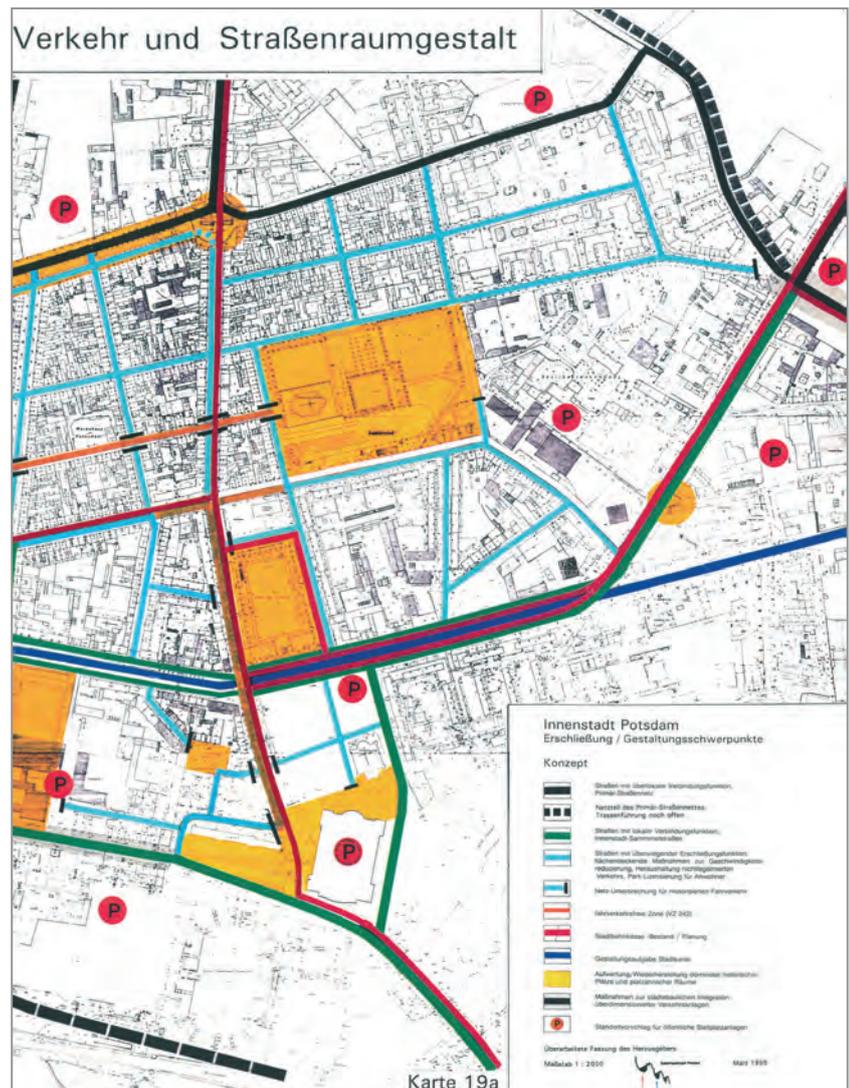
Erschließung für die vielfältigen Funktionen der Innenstadt. Zugleich entsprach es der Nutzungsmischung von Wohnen, Kaufen und Arbeiten. Das Konzept wurde im Vorfeld in mehreren Beratungen im Bauausschuss und in der interessierten Öffentlichkeit kontrovers diskutiert: Die Händler, die zumeist nicht im Viertel wohnten, hätten gern ein völlig verkehrsfreies Quartier gehabt. Die Bewohner wünschten wohnungsnah, bezahlbare Stellplätze.

Die Verkehrsberuhigung wurde im gleichen Jahr unabhängig vom noch nicht beschlossenen Gesamtkonzept bereits realisiert. Das Thema des Verkehrs wurde immer wieder in der Hoffnung auf bessere Umsätze der Händler mit verschiedenen Ideen und Versuchen thematisiert. Das Rahmenkonzept „Straßengestaltung und Verkehr“ wurde durch die Stadtverordneten am 6.9.1995 beschlossen.²⁴



90
Einladung Bürgerversammlung
12.10.1993

91
Verkehrskonzept
Karte 19a Konzept, 1995



3. Sanierungsziele

Die Erneuerung muß unter frühzeitiger Einbeziehung der Betroffenen geplant und realisiert werden.

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

Das entspricht dem Sinn der 1. These der „12 Grundsätze zur behutsamen Stadterneuerung“, die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurden. Dieses Ziel gilt es nun im Zusammenwirken mit den Betroffenen zu sichern.

Vorrangiges Ziel der Sanierung ist es danach, dafür Sorge zu tragen, daß

- **das Mitwirkungsrecht der Betroffenen bei der Entwicklung der Gebiete, insbesondere aber bei der Erneuerung der Häuser Beachtung findet,**
- **grundsätzlich und in der Regel keine Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung stattfindet,**
- **langfristig ein Mietniveau erhalten bleibt, das eine soziale Durchmischung der Gebiete sichert**

Die beste Voraussetzung für das Erreichen dieser Ziele bildet die umfassende Förderung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, da hiermit auch günstige Mieten festgelegt werden. Da aber die von Land und Kommune ausgereichten Fördermittel nicht ausreichen, um eine Garantie für die Durchsetzung der sozialen Sanierungsziele zu geben, wird man in starkem Maße mit privat finanzierten Maßnahmen zu rechnen haben. Diese greifen zunehmend in bewohnte Gebäude ein. Auswertungen von Bauvorhaben der Jahre 1993 - 1997 aus den Sanierungsgebieten in Potsdam beweisen, daß mit frei finanzierten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen die sozialen Sanierungsziele nicht zu erreichen sind, da es auf Grund der gesetzlich zulässigen Modernisierungsumlagen zu Mietsprüngen kam, die die ortsansässigen Betroffenen zu ca. 50 % nicht verkraften können. Da es sich hierbei nicht um Einzelfälle handelt, wird ein großer Teil der ortsansässigen Bevölkerung unweigerlich zum Verlassen des Gebietes gezwungen.

Daher sind besondere Vorkehrungen gegen die Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung zu schaffen.

So sollen die folgenden Festlegungen zum Erreichen dieser Sanierungsziele dienen.

Für die Sanierungsgebiete sowie den Entwicklungsbereich Block 27 werden die sozialen Sanierungsziele im folgenden näher festgelegt.

4. Sanierungsgenehmigung

Maßnahmen im Sinne des § 144 BauGB müssen in den Sanierungsgebieten nach § 145 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der individualisierten Aussagen des Sozialplanes versagt werden, wenn sie selbst voraussichtlich die Verdrängung heutiger Bewohner zur Folge haben oder eine entsprechende Vorbildwirkung entfalten können, da sie damit den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider laufen.

Bei der Prüfung der Sozialverträglichkeit sind Leistungen Dritter (u.a. Leistungen nach dem BSHG, BaföG, AFG, WoGG) zu berücksichtigen.

Die Stadt prüft bei der Vorlage von Genehmigungsanträgen für Modernisierungsmaßnahmen die sozialen Folgen und wirkt darauf hin, daß nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in den Sanierungs- und Entwicklungsbereichen wohnenden oder arbeitenden Menschen entweder durch den Abschluß von Modernisierungsvereinbarungen zwischen Eigentümer und Mieter, in Einzelfällen durch öffentlich-rechtliche Verträge oder durch Nebenbestimmungen zur Genehmigung vermieden werden (entsprechend § 180 BauGB).

Zusammen mit dem Antrag auf Genehmigung einer frei finanzierten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme nach § 144 BauGB ist eine vorläufige Berechnung der für die betroffenen Bewohner zu erwartenden Miethöhe vorzulegen.

Diese vorläufige Berechnung ersetzt nicht die gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungsankündigung nach § 541 b BGB und die Abrechnung nach § 3 des „Gesetzes zur Regelung der Miethöhe“ (MHG).

6. Unabhängige Mieterberatung

Frühzeitig sind die von Sanierung betroffenen Bewohner im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit in die Planung einzubeziehen. Das geschieht in der Regel in Form von Blockerörterungen.

Im Vorfeld jeder grundstücksbezogenen Sanierungsmaßnahme sind die von der Maßnahme betroffenen Bewohner mittels

- Mieterinformationen
- Hausversammlungen
- Einzelgesprächen

über geplante Maßnahmen zu informieren und zu beraten. Diese Beratung erfolgt eigentümerunabhängig durch die Sanierungsträger und soll die Mieter über ihre gesetzlichen Rechte und Pflichten aufklären.

Für Haushalte, bei denen sich im Rahmen der Einzelgespräche eine soziale Härte abzeichnet, wird ein individueller Sozialplan aufgestellt, der die sozialen Belange des Mieters und die Umsetzungsmöglichkeiten dieser Belange beinhaltet.

Ergibt sich aus dem Sozialplan für den von der Modernisierungsmaßnahme betroffenen Mieter oder auf Grund von beim Sanierungsträger vorhandenen Kenntnissen, daß für einzelne Haushalte die sozialverträgliche Miethöhe überschritten wird, so wird gemeinsam mit dem Eigentümer ein Verfahren zur Milderung von Härten festgelegt.

Dem Mieter ist ein Mitwirkungsrecht in Bezug auf die Modernisierung seiner Wohnung, orientiert am Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, einzuräumen. Der Sozialplan ist bis zur Beendigung der Sanierungsmaßnahme fortzuschreiben.

Der Sozialplan muß im Ergebnis auch die Mietbelastbarkeitsgrenzen für die Härtefälle ausweisen.

Das Votum der Mehrheit der Wohnungs- und Gewerbemieter eines Hauses zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen ist ein Kriterium für die Beurteilung der Sanierungsmaßnahme.

Für öffentlich geförderte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird ein Sozialplan für alle von der Maßnahme betroffenen Haushalte durch den Sanierungsträger erstellt.

Die im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Umzugskosten werden den Mietern entweder nach tatsächlichem Aufwand (Nachweis durch entsprechende Rechnungen) oder pauschal mit zur Zeit folgenden Höchstbeträgen erstattet:

Höchstbeträge für Umzugskostenbeihilfen in den Sanierungsgebieten

Wohnungsgröße	unmittelbare Umzugskosten	mittelbare Umzugskosten	Summe
1-Raum-Wohnung	800,00 DM	450,00 DM	1.250,00 DM
2-Raum-Wohnung	1.200,00 DM	680,00 DM	1.880,00 DM
3-Raum-Wohnung	1.500,00 DM	840,00 DM	2.340,00 DM
4-Raum-Wohnung	1.600,00 DM	900,00 DM	2.500,00 DM

7. Beratungsangebot für private Eigentümer

Den privaten Eigentümern im Sanierungsgebiet ist bereits vor Einreichen der Antragsunterlagen durch die Sanierungsträger Gelegenheit zu geben, sich über die Möglichkeiten einer behutsamen und damit auch sozialverträglichen Erneuerung eingehend zu informieren. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Maßnahmen zu erörtern:

- Senkung der Kosten der Instandsetzung und Modernisierung durch kostensparende Bauweisen und Standardreduzierung,
- Vorläufiger Verzicht auf nicht unmittelbar notwendige Maßnahmen (stufenweise Erneuerung),
- Zeitweiliger oder prozentualer Verzicht auf die mietrechtlich zulässigen Modernisierungszuschläge,
- Inanspruchnahme von Förderprogrammen,
- Im Einzelfall, entsprechend den kommunalen Möglichkeiten, Abschluß von Vereinbarungen zur Bereitstellung kommunaler Wohnungen für zeitweilige oder dauerhafte Umsetzungen bei Einräumung von Erstbelegungsrechten der modernisierten Wohnungen und festzulegenden Mietobergrenzen für die Erstbelegung.

3.7 Die Sozialplanrichtlinie

Die Stadterneuerung, insbesondere die Sanierung der Gebäude, kann zu erheblichen Veränderungen im Leben des einzelnen Bürgers führen. Auch bei der behutsamen Erneuerung lässt sich nicht vermeiden, dass in die Lebensverhältnisse der Bürger eingegriffen wird. Insbesondere ließ der schlechte Bauzustand im Holländischen Viertel kaum die Möglichkeit zu, dass die Mieter während der Erneuerung des Hauses in der Wohnung verbleiben konnten. Die Auswertungen von Bauvorhaben der Jahre 1993-1997 aus dem Sanierungsgebiet hatten gleichzeitig bewiesen, dass mit frei finanzierten Modernisierungsmaßnahmen die sozialen Sanierungsziele nicht erreichbar waren.²⁵ Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung auf ihrer Sitzung am 17.4.1998 eine Sozialplanrichtlinie (SozPIRI) beschlossen. Sie sollte die Sanierungsziele konkretisieren und benannte den „Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung“ und den „Erhalt der sozialen Zusammensetzung“. Damit sollte der Verbleib der angestammten Bevölkerung im Sanierungsgebiet gesichert werden. Es wurde zudem ein Mitwirkungsrecht der Betroffenen an der Planung und Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen beschlossen. Die Sanierung sollte sich an „den Bedürfnissen der jetzigen Bewohner und den gesellschaftlich erreichbaren und den gewünschten Lebensqualitäten“ orientieren. Das schloss auch die Finanzierbarkeit für die Altm Mieter mit ein. Zudem sollte ein Mietniveau erhalten bleiben, welches eine soziale Durchmischung garantierte. Diese Formulierungen waren eine deutliche Konkretisierung der sozialen Aspekte der Sanierungsziele. Bei der Sanierung eines Grundstücks waren die Vorstellungen des Eigentümers mit denen der Wohnungs- und Gewerbemieter sowie mit den Sanierungszielen, die sich die Gemeinde gestellt hatte, möglichst in Einklang zu bringen. War absehbar, dass sich die Sanierungsmaßnahmen nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken könnten, sollte ein Sozialplanverfahren, eingeleitet werden wie es §180 Baugesetzbuch (BauGB) vorsieht.

Die Finanzierung des Härteausgleichs sollte über den sanierungsbedingten Wertausgleich vorgenommen werden. Die Richtlinie geht davon aus, dass der Härteausgleich, den ein Vermieter gewährt, vom sanierungsbedingten

Wertausgleich, den der gleiche Vermieter bei Abschluss der Maßnahme zu zahlen hat, abgesetzt werden kann. Auch der Aufwand für die Umzugskosten wurde finanziell unterstützt. Vornehmlich war er für die Mieter gedacht, die sich die Mühe des zweimaligen Umziehens machten, wenn sie in die alte Wohnung zurückzogen. Die Richtlinie benennt sogar die Sicherung des gebietsversorgenden Gewerbes als Sanierungsziel. Dafür wurde sie aber im Holländischen Viertel nicht herangezogen.

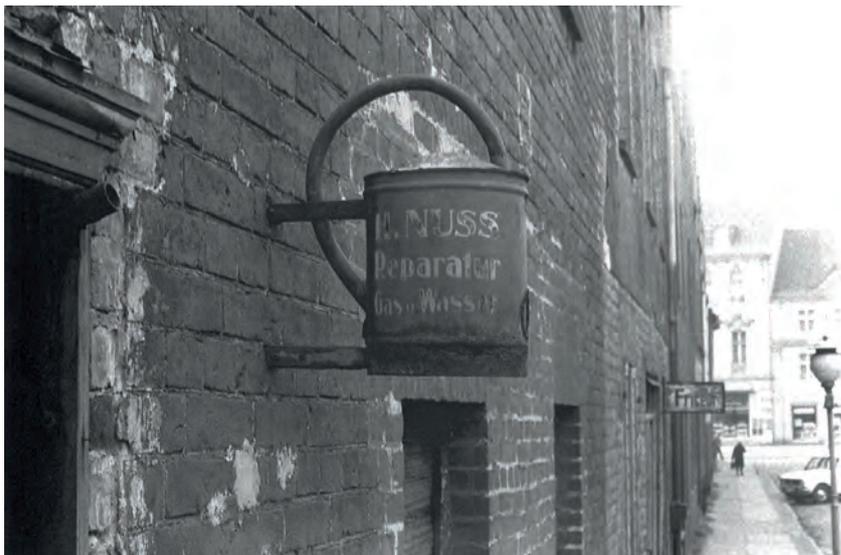
Im Hinblick auf gesetzliche Rahmenbedingungen kamen Zweifel an der Rechtmäßigkeit der beschlossenen detaillierten Sozialplanrichtlinie auf. Unter der Abwägung dieser Debatte und der ersten Urteile zu dieser Rechtssprechung wurde insbesondere wegen der Festsetzung von Mietobergrenzen durch die Stadtverordnetenversammlung deshalb im August 2004 ein wesentlich reduzierter „Beschluss zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten ...“ gefasst (Amtsblatt 15/2004). Dieser geht davon aus, dass das Sanierungsrecht die Festlegung von Mietobergrenzen nicht gestattet. Das wurde in letzter Instanz durch das Bundesverwaltungsgericht mit einem Urteil vom 24.5.2006 bestätigt. Unabhängig davon bleibt die Forderung bestehen, „dass nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in den Sanierungs- und Entwicklungsbereichen wohnenden Menschen entweder durch den Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen zwischen Eigentümer und Mieter, in Einzelfällen durch öffentlich-rechtliche Verträge oder durch Nebenbestimmungen zur Genehmigung vermieden werden“.²⁶ Dieser Beschluss gilt für alle städtischen Sanierungsgebiete.

3.8 Die Mieterberatung

Die Sozialplanrichtlinie verpflichtete die Sanierungsträger der Stadt über die Steuerungsarbeit hinaus zur Durchführung der Mieterberatung. Dazu wurde eine zeitlich befristete Stelle beim Sanierungsträger Potsdam geschaffen. In Kenntnis der Bauanträge wurden die betroffenen Mieter angeschrieben, mit einem Merkblatt auf ihre Rechte aufmerksam gemacht und auf die Sozialplanrichtlinie verwiesen. Diese Mieterinformation erläuterte auch das wichtige Instrument der Modernisierungsvereinbarung. Das Sozialplanverfahren gliederte sich in vier Phasen:

92 (gegenüber)

Auszug aus dem Beschluss über die Richtlinie zur Durchführung von Sozialplanverfahren in den Sanierungsgebieten und dem Entwicklungsbereich Block 27, Amtsblatt 4/98
1998



93
Ausleger Mittelstraße 7
1977

- 1) Vorbereitungsphase: Mieteranschriften, Hausversammlungen, Einzelgespräche
- 2) Sozialplanfeststellungsphase: Feststellen der Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen für jeden Haushalt; Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen oder städtebaulichen Verträgen
- 3) Ordnungs- und Durchführungsphase: Betreuung der Mieter während der Bauarbeiten; Zwischen- und Endumsetzungen in anderen Wohnraum
- 4) Nachbetreuungsphase: Beratung und Betreuung der Mieter bei der Minderung von Folgekosten

Der überwiegende Teil der Bewohner machte auch von der Möglichkeit einer mündlichen Beratung Gebrauch. Da sich jedoch viele Mieter schon bei der Ankündigung einer Modernisierung oder bei Eigentumswechsel selbst eine neue, außerhalb des Sanierungsgebietes gelegene Wohnung suchten, ging mit ihrem Fortgang ein Stück Sozialgeschichte des Viertels verloren. Gleichzeitig verlängerte sich der Leerstand der Häuser. Wenige Mieter erhielten eine Abfindung. Ein sehr großer Teil der Bewohner wollte aus verständlichen Gründen nicht zweimal umziehen und zehn Jahre Bauzeit in der Nachbarschaft ertragen. Mit einigen Mietern konnten öffentlich-rechtliche Vereinbarungen getroffen werden, in denen sich die Stadt, der Vermieter und der Mieter auf gestaffelte Mietobergrenzen für zehn Jahre festlegten. Diese Vereinbarungen entsprachen der Sozialplanrichtlinie. Die Verrechnung dieses Härteausgleichs

fand in der Regel nach §8 SozplRI im Vorgriff auf den sanierungsbedingten Wertausgleich statt. Die Umzugsbeihilfen, wie sie die Sozialplanrichtlinie vorsieht, wurden aus der Städtebauförderung finanziert.

3.9 Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung

Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung (ZwVbV) wurde durch das Land Brandenburg erlassen und konnte für eine Übergangszeit von acht Jahren die innerstädtischen Sanierungsprozesse unterstützen. In Orten mit einem erhöhten Wohnungsbedarf durften danach keine Wohnungen zweckentfremdet werden, die im Wohnungskataster der Stadt gelistet waren. Die erste Verordnung trat am 26.2.1993 in Kraft und war gültig bis zum 5.4.1998. Unter dem Eindruck, dass insbesondere durch andere Förderungen im gewerblichen Bereich die Gefahr der Umnutzung von Wohnraum weiter bestand, wurde mit erneutem Beschluss die Zweite Zweckentfremdungsverbotsverordnung am 6.4.1998 in Kraft gesetzt und galt bis zum 26.1.2001. Wollte ein Eigentümer eine Wohnung aus dem Bestandskataster des Wohnungsamtes umnutzen, konnte eine Genehmigung nur erteilt werden, wenn ein überwiegend öffentliches Interesse oder ein überwiegendes Interesse des Verfügungsberechtigten anerkannt werden konnten. Dies war nur in Ausnahmefällen möglich. In der Regel sollte Ersatzwohnraum geschaffen werden. Im Übrigen sah die Verordnung Abstandszahlungen bis zu 3.000 DM pro Quadratmeter vor. Diese Ausgleichsbeträge betragen in Potsdam maximal 2.100 DM pro Quadratmeter Wohnfläche, wobei der jeweilige Bauzustand und die Art und Lage des Gebäudes zu berücksichtigen waren. Bei vorübergehender Zweckentfremdung wurden maximal 7 DM pro Quadratmeter als Ausgleichszahlung erhoben. Damit war eine zusätzliche Barriere für die Umnutzung von Wohnraum gegeben. Allerdings war im Holländischen Viertel die Bausubstanz manchmal so schlecht, dass Eigentümer mit dem Hinweis, dass die Wohnung nicht mehr schutzwürdig sei, eine Genehmigungspflicht hätten umgehen können. Eine Umnutzung sollte zudem nach den Sanierungszielen nur für das Erdgeschoss möglich sein. Damit konnte nur dieser Bereich im öffentlichen Interesse zweckentfremdet werden. In der Regel wurde dann an anderer Stelle vornehmlich auf dem eigenen Grundstück Wohnraum geschaffen.

3.10 Das öffentliche Bieterverfahren nach Investitionsvorranggesetz

Wie oben beschrieben befanden sich die meisten Gebäude des Holländischen Viertels – wie auch in der historischen Innenstadt – in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Gleichzeitig aber waren 1992 mehr als die Hälfte der Grundstücke im Holländischen Viertel von Restitutionsansprüchen betroffen. Die ungesicherte Eigentümersituation stand damit einer zeitnahen Restaurierung entgegen. Zur Behebung dieses Investitionshindernisses, das das gesamte Beitrittsgebiet betraf, wurde das Investitionsvorranggesetz (InVorG) erlassen. Trotz der großen Zahl der restitutionsbelasteten Häuser sicherte dieses Gesetz den Bauherren Handlungsfähigkeit, um die marode Bausubstanz zeitnah, einem endgültigen Substanzverlust zuvorkommend, sanieren zu können.

Voraussetzung dafür war die Schaffung von neuem Wohnraum, die Wiederbewohnbarmachung leer stehenden Wohnraums oder die Schaffung von Arbeitsplätzen. Danach konnte jedermann einen Investitionsantrag auf den Erwerb restitutionsbelasteter Grundstücke stellen. Der Antrag wurde geprüft und nach Anhörung des Restitutionsanspruchstellers durch die Investitionsvorranggeschäftsstelle beschieden. Der Restitutionsanspruchsteller konnte mit einem eigenen Investitionsantrag die zügige Besitzeinweisung noch vor Klärung der Eigentumsfrage erreichen.

Im Holländischen Viertel wurden 34 solcher Anträge gestellt. Darunter waren auch Anträge für drei wichtige Grundstücke, die durch die Stadt selbst öffentlich gemacht wurden. Dazu wurde nach §19 InVorG²⁷ ein öffentliches Bieterverfahren für die Grundstücke durchgeführt, das eine kurzfristige Realisierung von Investitionen an Grundstücken mit Altansprüchen absicherte. Die Durchführung dieses Bieterverfahrens wurde dem Sanierungsträger Potsdam übertragen. Der Bieter, der den Zuschlag erhielt, sollte mit knappen zeitlichen Bindungen die Sanierung vornehmen. Der Restitutionsanspruchsteller wurde informiert und konnte auch hier mitbieten. Sollte die Klärung der Berechtigung des Anspruches später positiv ausgehen, erhielt der Restitutionsanspruchsteller allerdings nur den auf einem städtischen Hinterlegungskonto reservierten Grundstückspreis. In den einzureichenden Vorhabenplänen ging es u.a. um die Schaffung von Wohnungen und Ar-

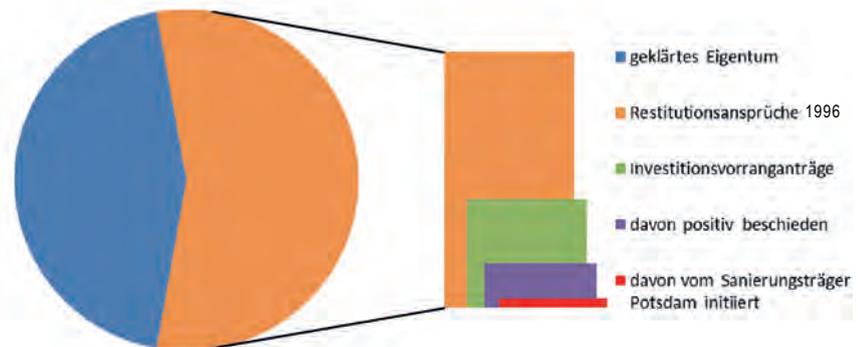


94
Schustergeschäft
in der Friedrich-Ebert-Straße
1977

beitsplätzen. Die eingegangenen Verpflichtungen, z.B. innerhalb von zwei Jahren zu bauen, wurden im investiven Bescheid und im Grundstückskaufvertrag verankert. Insgesamt erließ die Investitionsvorranggeschäftsstelle für das Holländische Viertel 14 positive investive Bescheide. So konnte die Sanierung dieser Grundstücke zu einem schnellen Abschluss gebracht werden. Damit wurden diese Gebäude im Sinne des Baugesetzbuches zügig vor dem drohenden Verfall gerettet.

In jedem Verfahren hatte der Sanierungsträger unabhängig vom späteren Verfahrensergebnis zuvor die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Sanierungszielen geprüft oder diese zum Teil durch Verhandlungen mit dem Investor und dessen Planern hergestellt.

95
Restitutions- und
Investitionsvorrangvorgänge

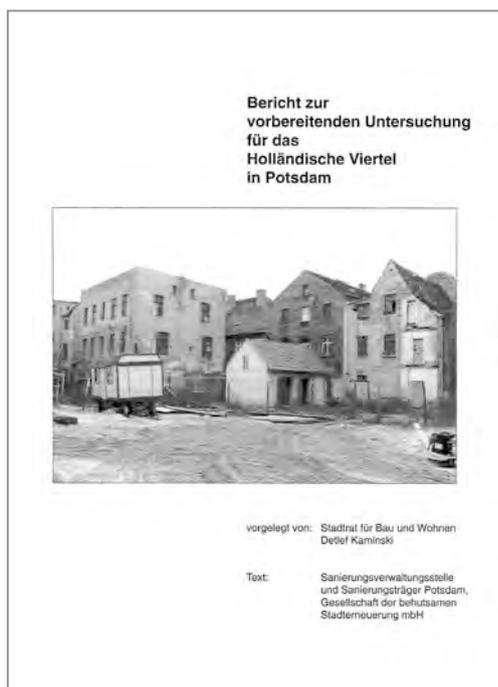


3.11 Die Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele

Für die vier Blöcke nördlich des Bassinplatzes wurden 1995 die Sanierungsziele konkretisiert. Dabei wurden nach den ersten Erfahrungen einzelne Ziele nochmals deutlicher benannt. Eine erste Bürgerversammlung zur Vorstellung der konkretisierten Blockkonzepte fand am 23.10.1995 statt. Die Texte und Pläne lagen vom 24.10. bis zum 24.11.1995 im Stadterneuerungsamt öffentlich aus. Darüber hinaus fanden zu den einzelnen Blöcken Bürgerversammlungen statt, in denen die Sanierungsziele vorgestellt und diskutiert wurden. Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung wurden in den wesentlichen Punkten berücksichtigt. So z.B. wurde die Wiederinbetriebnahme der Kindertagesstätte Benkertstraße, - auch in Übereinstimmung mit Versorgungsangeboten im Umfeld - nicht weiter verfolgt.

denen städtebaulichen Missstände, sondern auch die Umsetzung der Sanierungsziele. Damit hat die Städtebauförderung neben der Verbesserung der vorgefundenen städtebaulichen Situation ebenso Gestaltungsfunktion hinsichtlich der Stärkung neuer im Vorfeld vereinbarter städtebaulicher Prioritäten.

Bei den Städtebaufördermitteln handelt es sich um Zuwendungen des Bundes und des Landes, ergänzt um den jeweiligen kommunalen Eigenanteil. Die Gewährung basiert auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Richtlinie. Die Förderung für Maßnahmen des Holländischen Viertels erfolgte in den Programmbereichen „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Soziale Stadt“. Voraussetzung hierfür war die Aufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in das Förderprogramm der beiden Programmbereiche. Im Rahmen des „Städtebaulichen Denkmalschutzes“ waren die Festsetzung einer



96
Titel der Broschüre zu den vorbereitenden Untersuchungen 1992

97
Titel der Broschüre zur Konkretisierung der Sanierungsziele 1996



4 Finanzielle Grundlagen der Erneuerung

4.1 Die Städtebauförderung

Die Städtebauförderung wird zur Stärkung der Innenstadtentwicklung gewährt. Im Zusammenwirken mit den besonderen Regelinstrumenten des Baugesetzbuches dient sie der aktiven Steuerung der Stadtentwicklung. Sie unterstützt nicht nur die Überwindung der in räumlich abgegrenzten Gebieten vorhan-

Erhaltungssatzung gemäß §172 BauGB, die Definierung von städtebaulichen Zielen sowie die Vorlage einer Kosten- und Finanzierungsübersicht Aufnahme Kriterien.

Durch die vorbereitenden Untersuchungen wurden wesentliche Voraussetzungen für die Programmaufnahme in den Programmbereich „Städtebaulicher Denkmalschutz“ geschaffen. So wurde der Nachweis erbracht, dass die maßnahmebedingten Einnahmen zur Deckung zuwendungsfähiger Ausgaben nicht

ausreichen, so dass für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes Zuwendungen an die Kommune erforderlich sind. Die als Zuschuss gewährte Förderung beinhaltete den Aufwand der Kommune für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme bestehend aus einer Vielzahl von Einzelvorhaben.

Dieser Programmbereich war an innerstädtische, denkmalgeschützte Altstadtgebiete gebunden, für die die Gemeinde eine Sanierungssatzung verabschieden musste. Lediglich die städtebaulichen Planungen konnten vor der politischen Beschlussfassung beauftragt werden. Neben der Förderung des öffentlichen Raumes war die Förderung privater Maßnahmen insbesondere zu Anfang außerordentlich wichtig. Für letztere wurden drei verschiedene Fördermöglichkeiten unterschieden. Bei umfassender Förderung wurden die unrentierlichen Kosten übernommen und dies mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung verkoppelt. Im gleichen Programm war auch die Förderung der Sanierung der Gebäudehülle mit 40-prozentigem Zuschuss der förderfähigen Gesamtkosten möglich. Selbstverständlich musste auch in diesem Fall das Innere des Gebäudes den Sanierungszielen entsprechend saniert werden. Eine dritte Möglichkeit war die Förderung kleinteiliger, stadtbildprägender Maßnahmen. Zumeist handelte es sich um den Austausch von Fenstern und Türen. Dazu beschloss die Stadt Potsdam die Richtlinie über die Vergabe von Zuschüssen für kleinteilige Maßnahmen. Dieses Programm war aber in erster Linie für Gebäude gedacht, die dem Grunde nach in einem soliden Zustand waren. Leider war das im Holländischen Viertel eher selten. Einige im Holländischen Viertel durchgeführte Maßnahmen wurden über den Programmbereich Soziale Stadt gefördert. Im Vorfeld der Programmaufnahme war ein integriertes Entwicklungskonzept zur Behebung sozialer Missstände zu erarbeiten, in welchem die Darstellung der betroffenen Projekte und Vorhaben gebietsübergreifend erfolgte.

Der Programmbereich „Soziale Stadt“ wurde im Jahr 2004 mit dem §171e BauBG im Baugesetzbuch in das besondere Städtebaurecht eingefügt. Hier heißt es in Absatz 2 zunächst generell, dass Maßnahmen der Sozialen Stadt „zur Stabilisierung und Aufwertung“ von Gebieten dienen sollen, die durch „soziale Missstände“ benachteiligt sind und für die ein „besonderer Entwicklungsbedarf“ festgestellt wird. Entsprechend dieser Forderung waren

in einem weit über das Holländische Viertel hinausgehenden Gebiet die sozialen und kulturellen Verknüpfungen darzustellen. Die Maßnahmen, die im Sanierungsgebiet Holländisches Viertel finanziert wurden, waren der neue Dachausbau für das Planetarium in der Gutenbergstraße 71/72 und die Sanierung des historischen Toilettenhauses auf dem Bassinplatz als Backstage und Geräte-raum. Die südliche Platzgestaltung konnte aus dem Programm vorfinanziert werden. Im Verband mit den anderen Objekten haben die Mittel ebenfalls zur Stabilisierung der sozialen und kulturellen Einrichtungen beigetragen. Gerade beim Planetarium kann man von einem Erfolg am neuen, zentraler gelegenen Standort sprechen.²⁸ Die aktive Förderung durch Bund und Land lief 2005 aus; seitdem stellten die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen, die wie Fördermittel zu verwenden sind, die wesentliche Finanzierungsquelle dar (vgl. Bild 237, S.106).

4.2 Die Wohnungsbauförderung

Mehrere Programme der Wohnungsbauförderung konnten ab 1991 die privaten Maßnahmen unterstützen. Sie waren damit der Einstieg für erste Sanierungsmaßnahmen. Mit dem Sofortprogramm Bestandssicherung (SO) wurden die dringendsten Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude mit einem Baukostenzuschuss durch das Land gefördert. Damit erhielten die Eigentümer einen finanziellen Anreiz, die Bauhülle vor dem weiteren Verfall zu schützen.

Mit den Landesmitteln aus dem Programm Aufschwung Ost (AO) wurden hauptsächlich die ersten Modernisierungsmaßnahmen und kleinteilig auch wärmedämmende Baumaßnahmen an der Gebäudehülle bezuschusst. Die Eigentümer hatten in der Regel energie-sparende Maßnahmen, die Heizungsmodernisierung und die Verbesserung der sanitären Anlagen als Ziel.

Die Mieter selbst konnten mit Zustimmung ihres Vermieters kleinteilige Modernisierungsmaßnahmen in ihrer Wohnung vornehmen und erhielten dann eine Zuschussförderung. Diese Förderung kam jedoch im Holländischen Viertel nur beschränkt zum Einsatz, da einerseits dadurch die meisten Häuser nicht zu retten und andererseits viele Eigentumsverhältnisse unklar waren. Die Landeszuschussprogramme liefen aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten 1994 bis 1999 aus.

98
Kurfürstenstraße 3,
gesichert mit Mitteln des
„Sofortprogramms zur
Bestandssicherung“
1991



4.3 Die anderen Finanzierungen

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz förderte bereits im Jahr 1991 das Holländische Viertel. Ein Teil der Mittel wurden vornehmlich zur Bestandssicherung verwendet. Eine ungleich höhere Summe bewilligte die Stiftung für die Sanierung des Nauener Tors.

Die Wüstenrotstiftung nahm sich der Aufgabe an, das Haus Mittelstraße 8 als Museumshaus behutsam zu erneuern.

Bürger aus Potsdams Partnerstadt Bonn finanzierten mehrere Nachbildungen barocker Portaldekorationen anlässlich der 1000-Jahr-Feier der brandenburgischen Landeshauptstadt.

Seit 2009 stehen auch im Holländischen Viertel für das Geschäftsstraßenmanagement EFRE-Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung zur Verfügung. Das Management erfolgt gebietsübergreifend für die gesamten Potsdamer und Babelsberger Innenstadtbereiche.

Einige Läden und gastronomische Betriebe haben 2011 und 2012 eine Förderung aus dem europäischen Programm für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) erhalten.

4.4 Die Steuerabschreibungen

Fast alle Gebäude im Sanierungsgebiet stehen unter Denkmalschutz. Aufgrund des öffentlichen Interesses am Erhalt eines Denkmals können Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden bei der Sanierung steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen. Gesetzliche Grundlage dieser Abschreibung sind die §§7i sowie 10f EStG (Einkommensteuergesetz). Kapitalanleger können mit der Abschreibung über 12 Jahre die gesamten Kosten des Sanierungsanteils des Baudenkmals abschreiben; einem Eigentümer eines Denkmals räumt das EStG diese Möglichkeit für zehn Jahre ein.

Für Gebäude, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, bestehen in Sanierungsgebieten steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach §7h und §10f EStG. Danach können die Eigentümer dieser Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden sieben Jahren bis zu 9 Prozent und in den darauf folgenden vier Jahren bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des §177 BauGB absetzen. Die erhöhten Absetzungen werden als Beschleunigungsinstrument für die Durchführung der städtebaulichen Sanierung im Sinn des Baugesetzbuches angesehen. Nach Wegfall der Förderung privater Maßnahmen ab dem Jahr 2005 war zu beobachten, dass unsanierte Häuser fast ausschließlich von Investoren erworben wurden, die gezielt nach derartigen Abschreibungsobjekten gesucht hatten.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen ist eine Bescheinigung der Landeshauptstadt Potsdam über Leistungen für das Gebäude und Durchführung von Maßnahmen. Grundlage für die steuerliche Bescheinigung ist zudem der Abschluss eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsvertrages im Sinne des §177 BauGB oder eine andere freiwillige Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Landeshauptstadt Potsdam vor Baubeginn.

4.5 Die Preisprüfung nach Baugesetzbuch

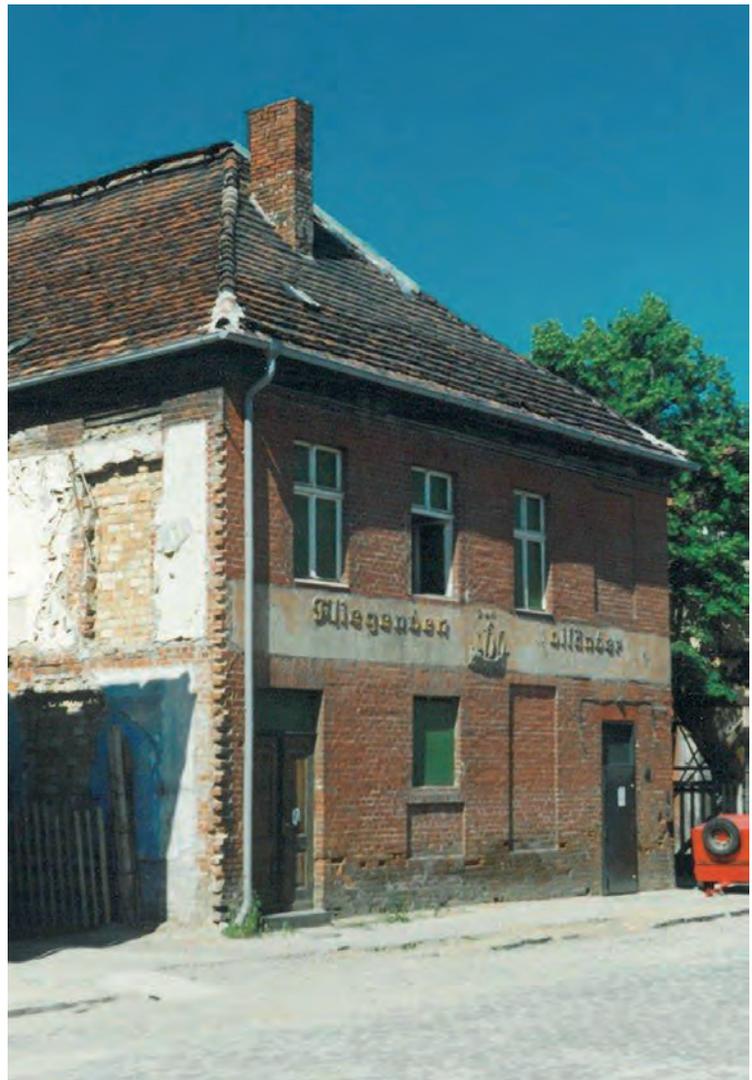
In förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten müssen entsprechend §144 Abs.2 Baugesetzbuch alle grundstücksbezogenen Rechtsgeschäfte durch die Gemeinde genehmigt werden. Dazu gehören Grundstücksverkäufe und auch Grundschuldbestellungen. Diese Vorschrift dient dem Schutz der Käufer vor überhöhten Kaufpreisen. Im Falle eines den Verkehrswert im Sinne des §194 BauGB wesentlich überschreitenden Kaufpreises könnte die Sanierung erschwert werden, weil nicht mehr genügend finanzielle Mittel für die Sanierung der Bauten und für die Zahlung des Ausgleichsbetrages zur Verfügung stehen. Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der Grundstückseigenschaften zu ermitteln, die ohne Aussicht auf die Sanierung des Gebietes vorhanden sind. Der Bodenwert ist zum aktuellen Stichtag des Verkaufes anzusetzen.

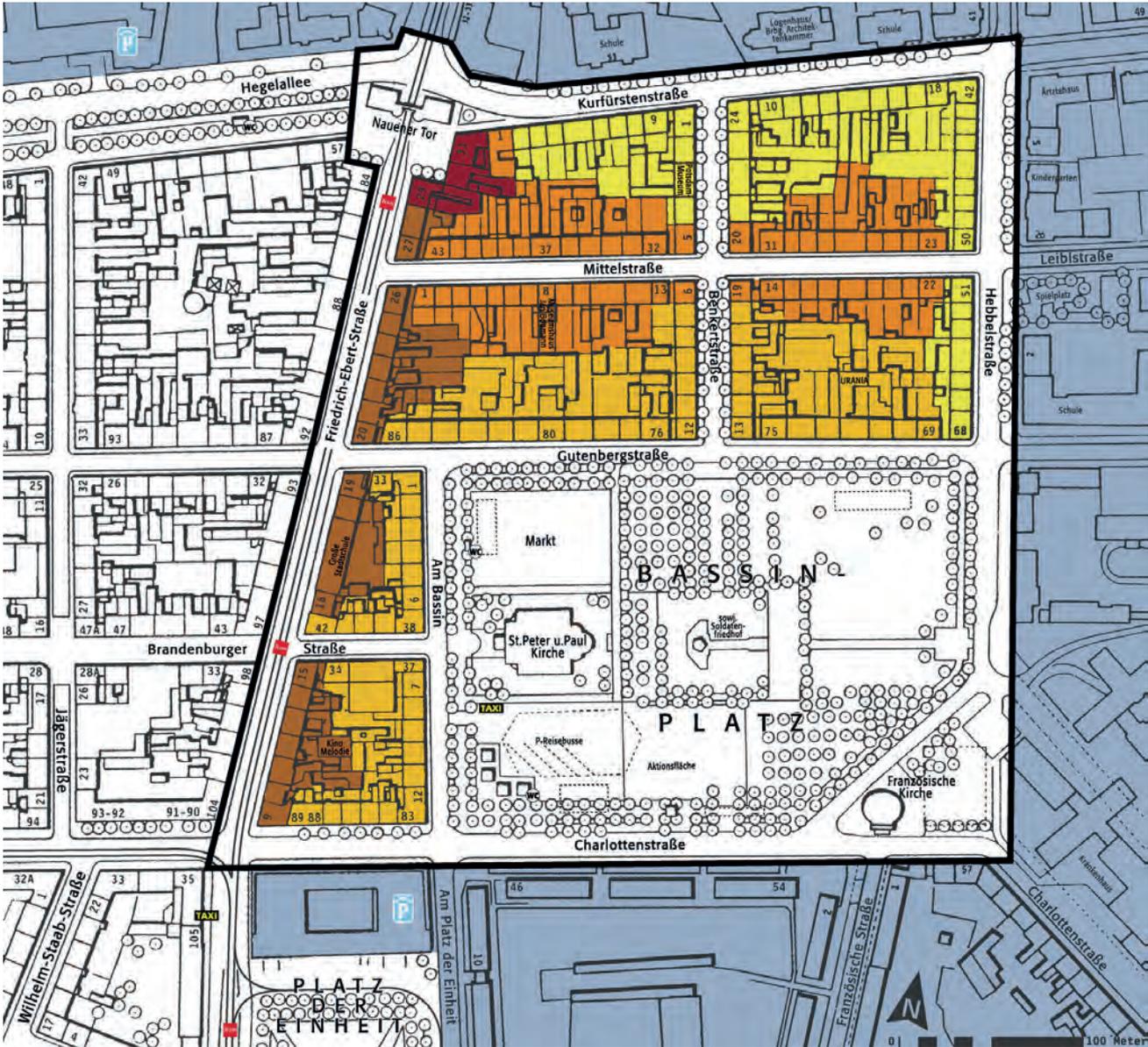
Im Holländischen Viertel zahlten Anfang der 1990-ziger Jahre; vor Inkrafttreten der Sanierungsatzung, einiger Käufer deutlich überhöhte Grundstückspreise. Dadurch gerieten die Investoren in ökonomische Zwänge. Sanierungsziele (z.B. ein Anteil von mehr als 50 Prozent Wohnen) waren kaum noch zu erfüllen. Solche Kaufverträge waren mit Gültigkeit der Sanierungsatzung nicht mehr genehmigungsfähig.

4.6 Die sanierungsbedingte Werterhöhung

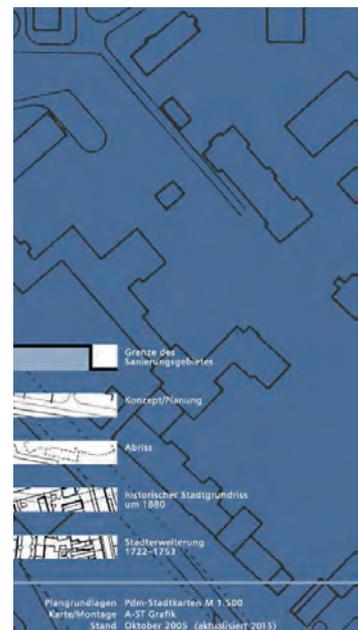
Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Sanierung eines Gebietes zu einer Werterhöhung der innerhalb des Sanierungsgebiets liegenden Grundstücke führt. Er betrachtet diese Werterhöhung als „unverdienten Vermögenszuwachs“ des Eigentümers, welchen er nicht beim Eigentümer belassen, sondern zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme im Gebiet einsetzen will. Der zu zahlende Geldbetrag, den der Eigentümer an die Stadt zu entrichten hat, wird gemeinhin als Ausgleichsbetrag bezeichnet. Alle Eigentümer der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke sind ausgleichsbeitragspflichtig. Die Höhe des Ausgleichsbetrages entspricht der sanierungsbedingt eingetretenen Bodenwerterhöhung der Grundstücke. Ein Straßenausbaubeitrag wird nicht erhoben.

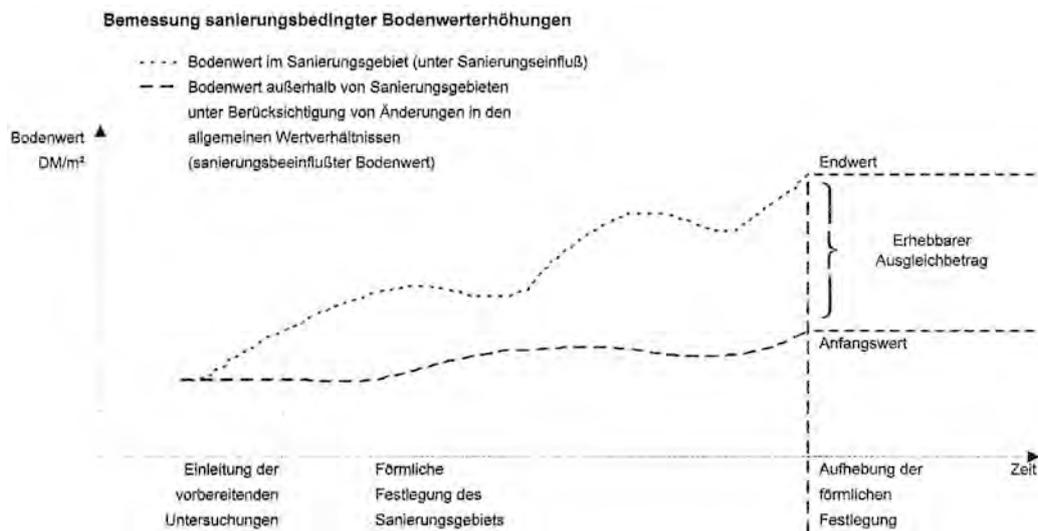
99
Eckhaus Benkertstraße 5
1990





100
 Bodenwertzonen
 2013





101
Entwicklung
des Bodenwertes
(Grafik 1995)

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches heißt es im §154 (2): „Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstückes besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).“ In Potsdam erfolgte die Ermittlung der Werte in Abstimmung mit den Sanierungsträgern, dem Bereich Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam und dem Gutachterausschuss der Stadt Potsdam nach dem „Niedersachsenmodell“. In diesem wurde mit Hilfe eines Klassifikationsrahmens eine prozentuale Steigerung des Anfangswertes ermittelt.

Für das Gebiet wurde ein Grundlagengutachten erstellt, in dem die Einzelgrundstücke in unterschiedliche Wertsteigerungszonen eingeteilt wurden. Auf dieser Grundlage wurde der Ausgleichsbetrag für jedes Grundstück unter Berücksichtigung der Bewertungsparameter ermittelt. Die Parameter waren Missstände vor der Sanierung und die durchgeführten Maßnahmen im Gebiet. Maßgeblich war dabei auch die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Grundstückes.

Üblicherweise werden Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme und Aufhebung der Sanierungssatzung per Bescheid erhoben. Die Landeshauptstadt Potsdam hat den Eigentümern aber auch die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages nach §154 Abs.3 Satz 2 BauGB im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages angeboten.

Dieser schafft für die Gemeinde und den Grundstückseigentümer Rechtssicherheit. Darüber hinaus war eine Abzinsung des Betrages bei vorheriger Zahlung möglich oder eine Verhandlung zu den Zahlungsmodalitäten denkbar.

Die Bodenwertentwicklung und die sich verändernde Höhe des Ausgleichsbetrages innerhalb des Zeitrahmens der Sanierungsmaßnahme zeigt nebenstehende schematische Grafik.

Im Sanierungsgebiet Holländisches Viertel haben bis September 2014 bereits etwa 65 Prozent²⁹ der Eigentümer von der vorzeitigen Zahlung Gebrauch gemacht und sind damit größtenteils in den Genuss der Abzinsung gekommen. Die Stadt andererseits konnte diese Beträge direkt wieder im Gebiet einsetzen. Insbesondere ist damit die Erneuerung der grünen Promenade der Heibelstraße finanziert worden, die zu einer Zeit durchgeführt wurde, als es keine Mittelzuweisungen des Landes mehr gab.

Die von den Eigentümern zu entrichtenden Ausgleichsbeträge gehören zu den maßnahmebedingten Einnahmen, die die Kommune bei der Bemessung der Zuwendung zu berücksichtigen hat. In der Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme sind die bereits vereinnahmten und die zu erwartenden Ausgleichsbeträge darzustellen. Sie sind vorrangig vor Zuwendungen der öffentlichen Hand einzusetzen. In dieser abschließenden Gesamtbetrachtung werden die zuwendungsfähigen Kosten zunächst aus den maßnahmebedingten Einnahmen finanziert. Lediglich der hieraus nicht finanzierbare Teil wird im Unterschied dazu aus der Städtebauförderung finanziert (vgl. Kapitel 9, S.102).

5. Ausgewählte Projekte

5.1 Das Nauener Tor

Mit der Anlage einer II. Stadterweiterung unter Friedrich Wilhelm I. wurde die Stadtmauer, die sich bis dahin in der Charlottenstraße befand, in die Flucht der heutigen Hegelallee nach Norden versetzt und mit zwei Toren versehen, durch die die alten Landschaftsalleen weiter nach Norden führten. Die Stadtmauer war nötig, um die Desertion der oftmals nicht freiwillig dienenden Soldaten zu verhindern und die Akzisesteuer zu kassieren, die für die Einfuhr von Waren erhoben wurde. Eine militärische Funktion hatte die Mauer nie zu erfüllen. So konnten auch die Tore auf militärisches Aussehen verzichten und repräsentative Prospekte für den ankommenden Besucher erhalten. Die Architekturen waren anfangs sparsam. Ein Bild aus der Anfangszeit vermittelt uns noch das Jägertor, das sich in ursprünglicher Gestalt erhalten hat. Ähnlich wird man sich auch den Vorläuferbau des heutigen Nauener Tores vorzustellen haben.

König Friedrich II. befasste sich seit 1754 mit der Neugestaltung des Tores. Als Grundlage für die Bauausführung diente eine von ihm gefertigte, nicht überlieferte Skizze. Wie bei vielen seiner Bauten hat ihm wahrscheinlich auch hier die Stichvorlage eines Bauwerkes die Anregung zu dem Entwurf geliefert. Es handelt sich um das 1750 erbaute Inveraray Castle in Schottland. So wurde durch das Interesse des Monarchen dieses Torgebäude zum ersten Beispiel des neogotischen Bauens auf dem europäischen Kontinent, lange Zeit bevor es dann nach dem Bau des gotischen Hauses im Wörlitzer Park zur Mode wurde. Im August 1754 wurde mit dem Bau des Tores begonnen. Die Pläne fertigte Johann Gottfried Buring. Die Bauleitung übernahm Heinrich Ludwig Manger. Erst 1867 waren Restaurierungsarbeiten erforderlich und August Stüler lieferte einen Umbauentwurf. Auf ausdrücklichen Wunsch des Kronprinzen, des späteren Kaisers Friedrich III., wurde ein neben den Zinnen im westlichen Turm aufgewachsenes Bäumchen nicht entfernt, sondern bewusst in das malerische Architekturbild einbezogen. Beim Abbruch der Stadtmauer in den 90er-Jahren des 19. Jahrhunderts stand auch ein Teilabriss der Flügelbauten des Nauener Tores zur Debatte, da für den angestiegenen Verkehr die Tordurchfahrt selbst kaum ausreichte.

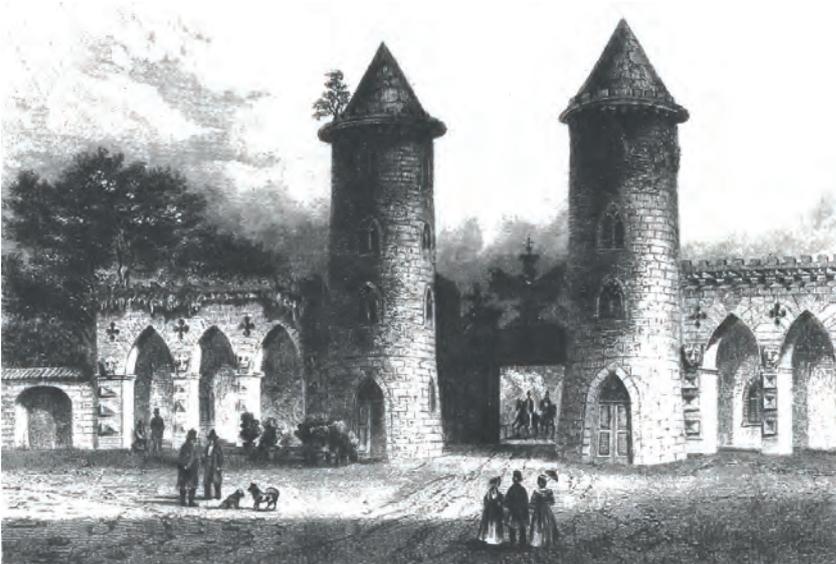


102
Holzmodell
des Nauener Tores



103
Inneres des
westlichen Torhauses
1993

104
Das Tor mit
Bäumchen auf dem Turm
um 1850



Obwohl man sich bei anderen Toren wie dem Berliner Tor dazu entschied bzw. eine Versetzung der Anbauten vornahm, wurde hier der künstlerische Wert der Gesamtanlage schließlich höher bewertet als die Neuanlagen für den Verkehr. Die Torgebäude hatten von Anfang an den Schreibern und Kontrolleuren auch als Wohnräume gedient. Dies änderte sich, als die Stadtmauer ihre Bedeutung verlor. Verschiedene Nutzer betrieben hier nun ihr Gewerbe. Es diente u.a. als Obsthandlung und Möbelmagazin. Da man in den Räumlichkeiten der Toranbauten keine sinnvolle Nutzung mehr unterzubringen gedachte, wurde bei der Renovierung 1959 nur die äußere Fassade erneuert. Das Innere verfiel und wurde 20 Jahre später ganz entkernt.

So verkam das Tor zur Architekturkulisse. Eine unglückliche Situation ergab sich zudem durch die Verkehrsführung. Das Tor befand sich am Endpunkt der Promenade, die Anfang des 20. Jahrhunderts auf der Linie der ehemaligen Stadtmauer angelegt worden war. Die Stadttore lagen inselgleich im umgebenden Verkehr. Bei Anstieg des Verkehrs in den 1970er-Jahren versuchte man die bauliche Situation zwischen dem Tor und den holländischen Häusern dadurch zu entschärfen, dass man in dem Eckhaus einen Fußgängertunnel durch den erdgeschossigen Laden legte.

Die Neugestaltung des Tores und damit eine Revitalisierung des gesamten Platzareals wurden erst mit einem neuen Verkehrskonzept, das 1995 von den Stadtverordneten beschlossen wurde, möglich. Der gesamte Durchgangsverkehr wurde auf die Nordfahrbahn der Hegelallee verlegt. Damit war es möglich, die Südfahrbahn für den anliegenden Verkehr zu reservieren. Man konnte das alte Natursteinpflaster an den barocken Häusern erhalten und die Tore in eine durchgehende Promenade einfügen. So öffnet sich nun südlich vor dem Tor ein Platz, der im Wesentlichen dem Fußgänger vorbehalten bleibt; lediglich Straßenbahn und Bus fahren weiterhin durch das Tor und queren den Platz. Damit haben die Tore auch wieder eine neue städtebauliche Funktion erhalten. Sie zeigen dem ankommenden Besucher wieder jenen Ort an, wo früher die Stadt begann und von wo aus man heute ihre Geschichte zu Fuß erkunden kann. Durch diese Verkehrsberuhigung wurde überhaupt erst eine sinnvolle Nutzung in den Torflügeln möglich.

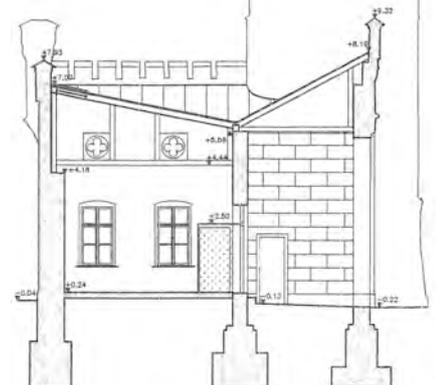
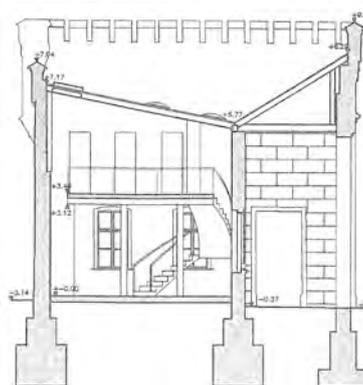


Über die Nutzung gab es durchaus kontroverse Vorstellungen. Die kommerzielle Nutzung stand einer musealen Vorstellung der Denkmalpflege entgegen. Aus heutiger Sicht erscheint die Entscheidung für eine gewerbliche Vermietung fast selbstverständlich. Sie hat wesentlich zur Attraktivität des neuen Platzes am Tor beigetragen. Auch die klare Nutzung des Tores als Trasse für die Linienbusse, gelang erst nach einer Schwingungsmessung an den Fundamenten. Diese ergab keine nennenswerten Schwingungen durch den Busverkehr. Zuvor war allerdings auch die Straßenbahntrasse erneuert und auf ein eigenes Fundament gelegt worden, das von den Fundamenten des Tores konsequent getrennt ist. Mit Billigung der Stadtverordnetenversammlung fahren heute selbstverständlich die Busse durch das Tor.

105
erneuerter Innenraum
des Nauener Tores
2000

106
Löwenkopf
1995
2000

107
Schnitte durch
östl. u. westl.
Torhaus
1994





108
Entwurf für den
Platz am Nauener Tor, 1994

Erst im Jahr 2011 erfolgte die Neuregelung für die Radfahrer, die nun auch auf einer Trasse durch die Tore in den Türmen fahren.

Bei der Innenraumgestaltung des Tores wurden Hinweise auf die Baugeschichte, wie die Einbeziehung von Teilen der Stadtmauer, sichtbar gemacht. Notwendige Einbauten für Nebenfunktionen wurden so angeordnet, dass der Gesamtraum erlebbar bleibt.

109
Ansicht 1890



Der Innenraum war 1979 durch den Abriss der Innenwände und Decken der Torhäuser entstanden. Eine Reminiszenz an den „unbedachten“ Zustand sind die nur vom Innenraum aus erlebbaren Dachfensterbänder.

Die innere Gestaltung bekennt sich zu zeitgemäßer Architektur und setzt sich bewusst von den historischen Bauteilen ab. Die Innenwände und Treppenläufe greifen kaum in das Bauwerk ein. Die Verbindung von äußerem neogotischen Erscheinungsbild und moderner Inneneinrichtung mit italienischer Gastronomie hat wesentlich dazu beigetragen, dass der Platz sich in den letzten Jahren zu einer besonderen Adresse entwickelt hat. Für das Bäumchen auf dem westlichen Turm wurde ein besonderer Pflanzkübel aus Edelstahl hinter den Zinnen vorgesehen. Es bleibt zu hoffen, dass es darin genauso grünt wie in früheren Zeiten.

Der Platz selbst erhielt 1997 ein neues Großsteinpflaster. Die umlaufenden Bürgersteige aus Kleinmosaik und Gehwegplatten in Granit rahmen den Platz seitdem wieder ein. Das Pflaster übernimmt die gestalterische Verbindung aller Funktionen. Dabei wurden auf der Westseite wieder neue Bäume gepflanzt.



110
111
Friedrich-Ebert-Straße 29
vor 1970
und 2000

5.2 Das Café Heider

Es war kein einfacher Weg, in dem Eckhaus am Nauener Tor das Café Heider wieder einziehen zu lassen. Das Haus stand gleich nach der Wende leer. Der schlechte Bauzustand und die ungenügenden hygienischen Bedingungen trugen genauso dazu bei wie die Vorstellungen des Eigentümers, das ganze Haus an eine Bank zu vermieten. Das war nicht mit den Sanierungszielen vereinbar. Im Gegenteil sollte die fast 120-jährige Kaffeehaus-tradition wieder zum Tragen kommen. Für diese Nutzungskonzeption war nicht nur der Eigentümer zu überzeugen. Auch für die Bank, die durch Übernahme der Staatsbank der DDR im Stadthaus Mieträume bezog, war ein neuer Standort zu finden. Es wurde davon ausgegangen, dass eine Bank keinerlei positiven Beitrag für einen lebendigen Platz beisteuern könnte. Erst nach Weiterverkauf an einen Eigentümer, dessen Konzept sich mit diesen sehr speziellen Sanierungszielen deckte, war an eine Realisierung zu denken. Für die Bank wurde ein anderer Standort in der Wilhelm-galerie gefunden.

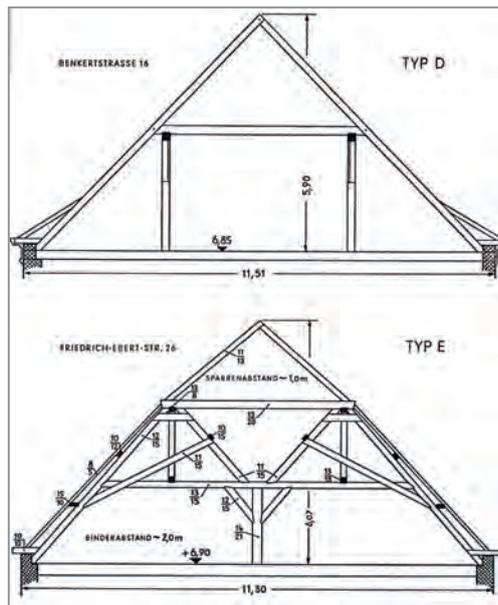
Die verschiedenen Nutzungen haben an den Gebäuden, in denen sich neben Geschäften einst die Konditorei Rabien und zuletzt das Café Heider befanden, ihre Spuren hinterlassen. Aufstockungen, laubengangartige Anbauten und geänderte Fassadenaufteilungen wären zu nennen. Im Vorderhaus der Friedrich-Ebert-Straße 29 ist das Café wieder



eingezogen. In den Obergeschossen sind Büros entstanden. Der rundum dreigeschossig bebaute Innenhof wurde mitsamt einem kleinen Garten erneuert. Das Hinterhaus wurde zum Wohnhaus mit grünem Hof umgestaltet. Diese Maßnahme hat im Zusammenhang mit der Verkehrsberuhigung und der Entscheidung, auch das Nauener Tor als Bistro zu vermieten, entscheidend dazu beigetragen, dass sich in kürzester Zeit mehr als sieben Gaststätten im Bereich des Tores angesiedelt haben. Es war nicht sicher, dass die Potsdamer nach vier Jahren Leerstand den Ort wieder annehmen würden. Umso schöner ist es zu sehen, dass diese Entscheidungen für die völlige Neudeutung des Torvorplatzes wichtig und richtig waren.



Hofansicht



112
Sanitätshaus Kniesche
Hofansicht

113
Dachstuhltypen

114
Fassadendetail



5.3 Das Sanitätshaus Kniesche

Seit 1945 gibt es das Sanitätshaus und die Orthopädie-Werkstatt im Holländischen Viertel. 1990 wurden die Häuser Friedrich-Ebert-Straße 25 und 26 von dem Mieter gekauft, um ein modernes Sanitätshaus mit Werkstätten auf technisch höchstem Niveau einrichten zu können. Mit außerordentlichem Engagement und in einem engen Finanz- und Zeitrahmen gelang es dem Potsdamer Gewerbetreibenden, die verfallene, denkmalgeschützte Bausubstanz instand zu setzen und zu modernisieren. So besitzt das Haus Nr. 26 einen der ältesten Dachstühle im Holländischen Viertel.

Darüber hinaus verlangte die rollstuhlfahrergerechte Ausstattung einen stufenlosen Übergang zu allen Kundenräumen. Diese Gestaltung wurde in enger Abstimmung mit dem städtischen Bereich Denkmalpflege vorgenommen. Neben Büros und Werkstatt-räumen für Bandagisten und Orthopädiemechaniker, für die Gipsmodellierung, die Kunststoffverarbeitung zur Herstellung von Prothesen und Stützen sowie für andere Tätigkeiten entstanden auch hier Wohnungen in den beiden Häusern. Die Firma setzt auf Tradition und die regionale Verbundenheit als Basis ihres Erfolges.

5.4 Das Wohnhaus Kurfürstenstraße 5

Das Gebäudeensemble Kurfürstenstraße 5 umfasst ein barockes Vorderhaus mit reicher Portaldekoration und zwei gründerzeitliche dreigeschossige Seitenflügel. Die Seitenflügel sind in freundlichem Kontrast zum roten klinkersichtigen Vorderhaus in gelben Glin-dower Klinkern gemauert und mit roten Zahn-friesen gegliedert. Das Haus, bereits vom Verfall gezeichnet und leer stehend, wurde einer Erbgemeinschaft rückübertragen. Mitte der 1990er-Jahre wurde es besetzt. Eine Sanierung gemeinsam mit den Beset-zern erwies sich als undurchführbar.

Nach einem Brand, der Teile eines Seitenflü-gels zerstörte, wurde das Haus im Jahr 2000 geräumt. Es wurde umfassender Schwamm-befall festgestellt; eine Komplettsanierung war unumgänglich. Diese Sanierung wurde in erheblichem Umfang aus dem Programm städtebaulicher Denkmalschutz gefördert. Die Baukosten, soweit sie durch Mieteinnahmen nicht refinanziert werden konnten, wurden aus Fördermitteln gedeckt. Im Gegenzug wurde die Zweckbindung der Wohnnutzung für 25 Jahre gesichert, und die Mieten wur-den für 15 Jahre in sozialverträglicher Höhe festgeschrieben. Ebenso lange hat das städ-tische Wohnungsamt ein Belegungsrecht für die Wohnungen im Vorderhaus.



Durch diese Vereinbarungen blieb die Miete auch für junge Familien bezahlbar. 2005 zogen acht Kinder unter 10 Jahren mit ihren Eltern hier ein. Später kamen weitere Familien. Zwei Kinder sind hier geboren worden. Bis heute ist es das kinderreichste Haus im Viertel. Aber nicht nur die Kinder haben engen Kontakt untereinander. Auch die Eltern reden miteinander, helfen sich, feiern und grillen gemeinsam im Innenhof unter der Statue der Ceres. Die römische Göttin der Feldfrucht hat sich über alle schlechten Zeiten dort erhalten und erinnert an die Gärten im Innern der Blöcke.

- 115
Hof der Kurfürstenstraße 5
1983
- 116
Figur der Ceres
2006
- 117
Das besetzte Vorderhaus
1999





118

119

Bau und aufgesetzte Kuppel
für das Planetarium
2006



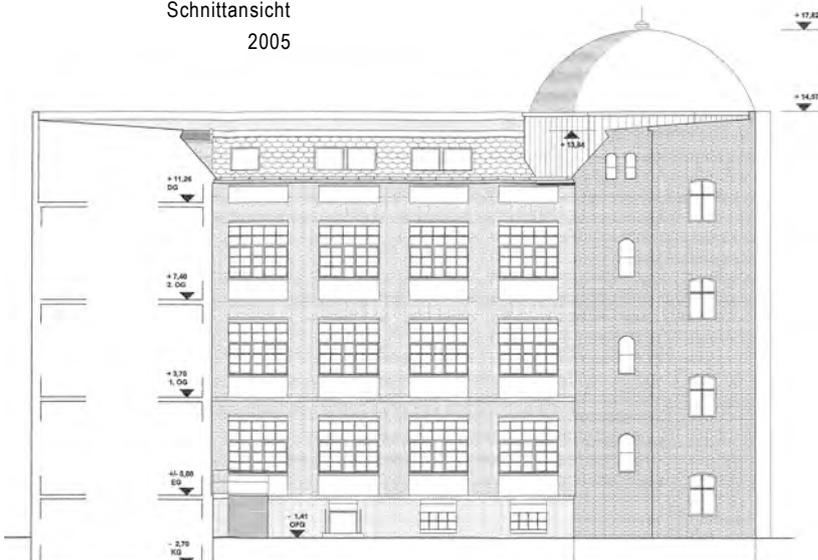
5.5 Die Urania und das Planetarium

Der industrielle Gebäudekomplex des Evangelisch-Kirchlichen Hilfsvereins in der Gutenbergstraße 71/72 wurde in weiten Teilen bis 2003 von der Orgelbaufirma Schuke genutzt. Nach deren Auszug fanden sich neue Nutzungen für den Gesamtkomplex. Im barocken Vorderhaus blieb die traditionsreiche Stiftungsbuchhandlung erhalten. Mit dem Einzug der URANIA „Wilhelm Förster“ Potsdam e.V. in die alten Werkstattträume war ein guter Anfang gemacht für eine sinnvolle, öffentlichkeitswirksame Nutzung des gesamten Hofensembles. Die URANIA wurde 1888 mit dem Ziel der Förderung und Popularisierung von Wissenschaft und Forschung gegründet. Der verpflichtende Name Wilhelm Försters, den der Verein nach dem ehemaligen Direktor des einstigen Königlichen Observatoriums trägt, war 2001 Anlass zur Übernahme des Planetariums im Potsdamer Neuen Garten.

Da das Gebäude im Park nicht ausbaufähig und schlecht erreichbar war, wurde zuerst ein Ort für einen Neubau gesucht. Im Dachgeschoß des Gebäudekomplexes an der Gutenbergstraße fand sich dann die Möglichkeit des Ausbaus für das Planetarium. Die Statik des Gebäudes vertrug auch die ca. drei Tonnen schwere Kuppelkonstruktion mit 8,50 Meter Durchmesser für den eigentlichen Vorführraum. Der Kuppelaufsatz wurde auf der Straße gefertigt und auf das bestehende Gebäude aufgesetzt. Er erweitert den Komplex aus barocken Vorderhäusern und industriellen Hofgebäuden um ein neues und interessantes Dachelement im denkmalgeschützten Holländischen Viertel. Die Arbeiten wurden im Dezember 2006 abgeschlossen.

120

Schnittansicht
2005



Die Maßnahme wurde im Programm der Sozialen Stadt gefördert.³³ Den Eigenanteil teilten sich der Evangelisch-Kirchliche Hilfsverein, die URANIA und die Stadt. Im Ergebnis profitieren alle Beteiligten. Das Planetarium ist besser erreichbar, hat einen langfristigen Mietvertrag und eine bessere Ausstattung. So kann nun auch eine gastronomische Versorgung angeboten werden. Der Ort ist für Gastbeiträge und Radiosendungen interessant geworden. Die URANIA hat ihren Veranstaltungsort um eine große Attraktion bereichert. Die Besucher der Veranstaltungen erweitern die Stammkundschaft der Stiftungsbuchhandlung. Der Evangelisch-Kirchliche Hilfsverein hat langfristig laufende Mietverträge.

5.6 Die Große Stadtschule

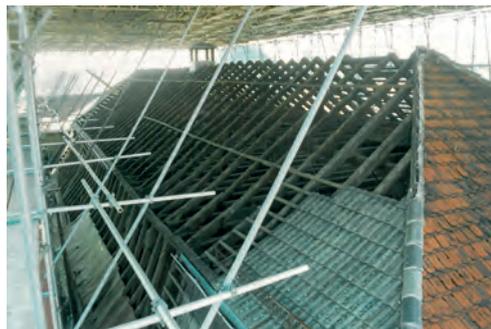
Das historische Schulgebäude in der Friedrich-Ebert-Straße 17 wurde im Jahr 1738/1739 im Auftrag König Friedrich Wilhelm I. wahrscheinlich von Pierre de Gayette errichtet. Berühmte Persönlichkeiten wie der Dramatiker Heinrich von Kleist und der Physiker Hermann von Helmholtz besuchten diese erste Bürgerschule Potsdams. So ist die Schule nicht nur angesichts ihrer Prominenz im Stadtraum, sondern auch als Symbol des nur geringfügig vorhandenen bürgerschaftlichen Ansatzes in der Stadtgeschichte von großer Bedeutung. Noch 1995 wurde versucht, mit einem Blockgutachten den Schulstandort zu qualifizieren, insbesondere um den Platz für eine Sporthalle zu ergänzen. Im Rahmen des Gutachterverfahrens für die Neubebauung des Eckgebäudes an der Gutenbergstraße wurde durch das Schulverwaltungsamt eine neue Kantine gefordert und durch eine private Investition auf dem Nachbargrundstück auch realisiert. Auf Grundlage des Schulentwicklungsplans wurde aber wegen der sinkenden Schülerzahlen die Schule mit Beendigung des Schuljahres 1998/1999 aufgegeben.

Nach der ersten Vorstellung, das Gebäude zu privatisieren, erfolgte eine lange Debatte um eine würdige Nachnutzung. Die Verwendung als Kindertagesstätte oder für die Potsdam-Information waren ebenso im Gespräch wie die Unterbringung des Potsdam-Museums. Bis 1999 gab es auch weitere Kauf- und Mietinteressenten. Die verschiedenen Nutzungen wurden untersucht. Eine Nutzung für das Potsdam-Museum oder für Ausstellungen stellte sich als nicht finanzierbar heraus. Die kommerziellen Nutzungen waren mit den denkmalrechtlichen Vorstellungen nicht in Einklang zu bringen. Während der Prüfung kam der Vorschlag zur Unterbringung eines studentischen Kulturzentrums. Auch dieser Antrag wurde geprüft und aufgrund der Umbaukosten verworfen. Der Vorschlag, die heutige Schule des Zweiten Bildungsweges „Heinrich-von-Kleist“ dort zu etablieren, die während der Aufbauphase in der Voltaire-Gesamtschule untergebracht war, war offensichtlich mit den geringsten Eingriffen und Kosten verbunden. Das als Schulhort genutzte stark erneuerungsbedürftige Gebäude Am Bassin 5 war damit verzichtbar und konnte privatisiert werden. Am 6.12.2000 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Nachnutzung der Großen Stadtschule durch die



Abendschule mit folgender Begründung: „Die Große Stadtschule ist das einzige Gebäude im Sanierungsgebiet, das seit seiner Erbauung durchgängig für Zwecke des Gemeinwohls Schulnutzung genutzt wurde und daher auch in Größe, Grundriss und Architektur eine exponierte Stellung gegenüber der barocken Wohnhausbebauung einnimmt. Eine Umnutzung im Sinne einer klassischen privatwirtschaftlichen Verwertung ist in der Regel mit erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden und entspricht daher nicht den Zielen der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung.“³⁴

Damit blieb das alte und traditionsreiche Schulgebäude erhalten. Die Stadt sanierte das Innere des Gebäudes. Dach und Fassade wurden mit Mitteln der Städtebauförderung instand gesetzt. Grundlegende Veränderungen am denkmalgeschützten Barockbau waren nicht nötig. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr ist für die neue Nutzung sehr günstig. Durch den Unterricht, der bis 22 Uhr dauert, wird die Innenstadt durch eine neue Gruppe junger Menschen belebt.



121
Mittelrisalit
der Großen Stadtschule
2005

122
123
Sanierung des Dachstuhls
und der Fassade
1995





5.7 Die katholische Kirche

124
Kirche San Zeno in Verona

125
Katholische Kirche
St. Peter und Paul
1999

126
Innenraum
6.8.2000

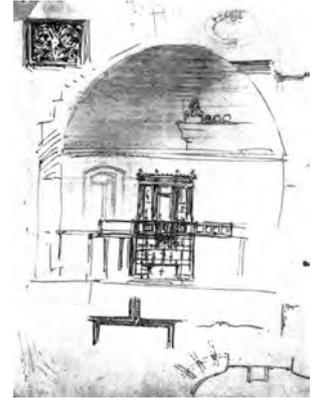
Schon seit 1722 gab es in der Gewehrfabrik an der heutigen Dortustraße eine katholische Kirche. Es war ein kleiner Fachwerkbau, der mehrfach erneuert werden musste. Die Existenz der Kirchengemeinde war ein Beweis für die Toleranz der preußischen Könige. Im protestantischen Preußen konnten Soldaten und die katholischen Gewehrfabrik-Arbeiter aus Lüttich ihren Glauben leben. 1870 entstand am Bassinplatz die katholische Kirche St. Peter und Paul nach Entwürfen Wilhelm Salzenbergs. Der nach dem Vorbild des Campanile von San Zeno in Verona erbaute Turm beherrscht seitdem die Brandenburger Straße. Mit der Errichtung der Kirche entstanden auf dem Bassinplatz einzelne neue Platzteile. Die Kirche war zu Beginn der Sanierung in einem schlechten Bauzustand – so wie viele andere kirchliche Gebäude nach langer Zeit fehlender Instandhaltung.

Um das Innere erneuern zu können, musste erst einmal die Gebäudehülle saniert werden. Dafür beantragte die Kirchengemeinde mit Datum vom 28.5.2002 eine Hüllenförderung. Die Sanierung wurde in fünf Bauabschnitten durchgeführt. Es waren umfangreiche Schwammsanierungen am Dachstuhl erforderlich. Das geschwächte Drempelmauerwerk musste verstärkt werden. Im Dachbodenbereich war der Bodenbelag wegen der toxischen Belastung der Fußbodenbretter zu erneuern. Das kontaminierte Material wurde fachgerecht entsorgt. Das gesamte Dach-

tragwerk wurde saniert. Die Knotenpunkte des Sprengwerkes mussten verstärkt werden. Auf dem oberen originalen Sprengwerk der Seitenschiffe wurde ein zusätzliches Sprengwerk eingebaut. Anschließend erfolgte die Erneuerung der Dacheindeckung des Hauptdaches, des Chordaches und der Nebendächer einheitlich als Zinkblecheindeckung. Die alte Eindeckung aus Bitumenschindeln bzw. Blech war zu beseitigen. Die dazugehörige Dachschalung war wegen der toxischen Belastung der Schalung ebenfalls zu erneuern. Das historische Oberlicht wurde wieder hergestellt. Die gesamte Regenschutzanlage wie Rinnen, Fallrohre, Standrohre und die Blitzschutzanlage wurde erneuert. Auch der Turm bedurfte als letzter Bauabschnitt ähnlicher Sanierungen. Die starke Durchfeuchtung des Mauerwerks war zu beseitigen, um die Ringankerisen des Turmhelms vor weiterer Korrosion zu schützen und damit die Standsicherheit des Turmes wieder herzustellen.

Alle diese Maßnahmen sicherten die Gebäudesubstanz des Kirchbaus als stadtbildprägendes Gebäude und entsprachen damit der Erhaltungssatzung. Die Maßnahmen an der Gebäudehülle ermöglichten eine Sanierung mit neuer Ausmalung im Inneren des Gebäudes durch die Kirchengemeinde. Im Ergebnis ist die katholische Kirche als Endpunkt der Fußgängerzone wieder ein Ort, an dem man sich orientieren kann und der einlädt einzutreten, denn die Kirche ist immer geöffnet.





5.8 Die Französische Kirche

Am Rande des Bassins auf dem heutigen Bassinplatz ließ König Friedrich II. durch Georg Wenzeslaus von Knobelsdorff 1753 die Französische Kirche errichten. Vorbild der Kirche ist das Pantheon in Rom, ein vom König bevorzugtes Architekturmotiv. Vergleichbare Gebäude sind die St. Hedwigs-Kathedrale in Berlin, das Treppenhaus des Großen Waisenhauses in Potsdam und nicht zuletzt der ovale Zentralraum des Weinbergsschlusses Sanssouci. Auch unter dem Aspekt, dass das historische Vorbild in Rom der Verehrung aller Götter gewidmet war, ist die Architekturwahl des Königs für die französischen Glaubensflüchtlinge interessant.

Die Französische Kirche bildet den Blickpunkt der gleichnamigen Straße und wurde für die nach dem Toleranzedikt des Großen Kurfürsten eingewanderten Hugenotten französisch-reformierten Glaubens erbaut. Unter der französischen Besatzung 1806-1808 wurde die Kirche zum Fouragemagazin gemacht. Eine Sanierung der daraus resultierenden Schäden war erst 1833 möglich. Dabei wurde das Innere der Kirche nach Entwürfen Karl Friedrich Schinkels in klassizistischem Stil umgestaltet.

Die Kirche wurde im Zweiten Weltkrieg nur wenig beschädigt und weiter genutzt. Erst 1968 wurde eine baupolizeiliche Sperrung ausgesprochen, weil sich die kriegsbedingten Schäden verstärkt hatten. 17 Jahre stand das Gebäude ungenutzt leer und verfiel. 1985 erfolgte endlich eine Sanierung des Daches und des Außenputzes. Diese war aber so



mangelhaft, dass von 1991 bis zum Jahr 2003 wieder eine grundsätzliche Erneuerung nötig war. Die Finanzierung gelang mit Unterstützung der Pressestiftung Tagesspiegel und der Deutschen Stiftung Denkmalschutz für mehrere Bauabschnitte. Etwa ein Drittel der Gesamtkosten wurde von den beiden Stiftungen getragen. Der letzte Bauabschnitt umfasste die Erneuerung der Gebäudehülle mit dem Außenputz, die Verblechung des Daches und der Ersetzung der provisorischen Fenster aus der Nachkriegszeit. Dafür erhielt die Gemeinde eine öffentliche Förderung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

250 Jahre nach der ersten Ingebrauchnahme stand die Kirche nun wieder mit der restaurierten Farbfassung des Innenraums der Gemeinde zur Verfügung. Die gute Akustik rechtfertigte den Einbau der wertvollen historischen Orgel von Johann Wilhelm Grüneberg aus dem Jahr 1783. Die Kirche mit ihrem betont nüchternen Charakter steht heute auch für Konzerte und andere öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung.

127
Blick durch die Säulen
der Französischen Kirche
auf die katholische Kirche

128
Gemälde Bassinplatz
1840

129
Innenraum
2000

130
Skizze zur Kanzelwand
K.F. Schinkel
1833



5.9 Das Museumshaus Mittelstraße 8

- | | |
|--|---|
| <p>131
Hof der Mittelstraße 8
2013</p> | <p>Das Gebäude Mittelstraße 8 konnte als begehrtes Exponat weitestgehend im Originalzustand wieder hergestellt werden. Damit konnte zum einen ein akut vom Verfall bedrohtes, mehr als sieben Jahre leer stehendes Denkmal mit einem sehr hohen Anteil an barocken Originaldetails gerettet werden. Zum anderen wurde ein Vorhaben realisiert, um der Öffentlichkeit neben der höfischen Bau- und Wohnkultur der Schlösser auch ein Pendant der bürgerlichen Lebenswelt zugänglich zu machen.</p> |
| <p>132
Hof vor der Sanierung
1978</p> | <p>Der besondere bauhistorische Wert des Gebäudes war bereits in der denkmalpflegerischen Zielstellung 1986 beschrieben worden. Schon in dieser Zeit entstand die Idee, das Gebäude als begehrtes Dokument des holländischen Lebens in Potsdam zu sanieren. Aber auch nach der Wende waren zwei Probleme noch nicht gelöst: Zum einen gab</p> |
| <p>133
Straßenfassade
2005</p> | <p>es einen Rückübertragungsantrag, zum anderen fehlte die Finanzierung. Aber es fanden sich Mittel und Wege. Einen großen Anteil daran, dass dieses Haus heute der Öffentlichkeit zugänglich ist, hatte der „Förderverein zur Pflege der niederländischen Kultur in Potsdam“. Als Sponsor konnte die Wüstenrotstiftung gewonnen werden, die das Projekt entsprechend dem hohen Aufwand großzügig finanzierte. Die Eigentumsituation wurde durch ein geschicktes Grundstücksmanagement geklärt, in dem der Sanierungsträger Potsdam das Grundstück in der Mittelstraße erwarb und die Stadt dafür ein städtisches Grundstück an den Eigentümer veräußerte. So war der Weg frei für eine Sanierung. Auch der Wiederaufbau des quergestellten Hofgebäudes wurde durch die Wüstenrotstiftung finanziert. Trotz fast völlig zerstörter Originalsubstanz konnte das Fachwerkgebäude wieder hergestellt werden.</p> |
| <p>134
Straßenfassade
vor der Sanierung
1989</p> | <p>Die Wüstenrotstiftung beschreibt in ihrem Tätigkeitsbericht 1994/1995 die Nutzungskonzeption. Sie beinhaltet, „das Gebäude in seinem historischen Grundriss zu belassen und das Ensemble von Vorderhaus, Hofgebäude und Garten als Musterbeispiel eines Siedlungshauses der Potsdamer Stadtentwicklung um 1735 und als begehrtes Exponat sowohl für Museumszwecke als auch für eine internationale Begegnungsstätte wieder herzustellen und auszugestalten. Das originale Vorderhaus soll außerdem als Demonstrationsobjekt der Bauweise des 18. Jahrhunderts für Studien über Bautechniken, Materialbehandlung und Detailgestaltung präsentiert werden.“ Die Eröffnung des Hauses als „Jan-Boumann-Haus“ erfolgte am 18.4.1997.</p> |



5.10 Das Haus Mittelstraße 4

Das Haus Mittelstraße 4 wurde im Jahr 1988 abgerissen.³⁵ Dazu gab es keinen Abrissbeschluss, sondern der mit der Rekonstruktion beauftragte Baubetrieb entschied vor Ort über die Wiederverwendbarkeit der Bausubstanz. Bei geringsten Abweichungen von der Lotrechten waren die Wände abzutragen. So verlangten es die Vorgaben, und der Willkür des Unvermögens war dadurch keine Grenze gesetzt. Aber schon in den ersten Monaten nach der politischen Wende wurde überlegt, die Grundstücke, die eine unstrittige städtebauliche Neuordnung ermöglichten, in einem Baulückenkatalog auszuschreiben, um Bauherren zu finden.

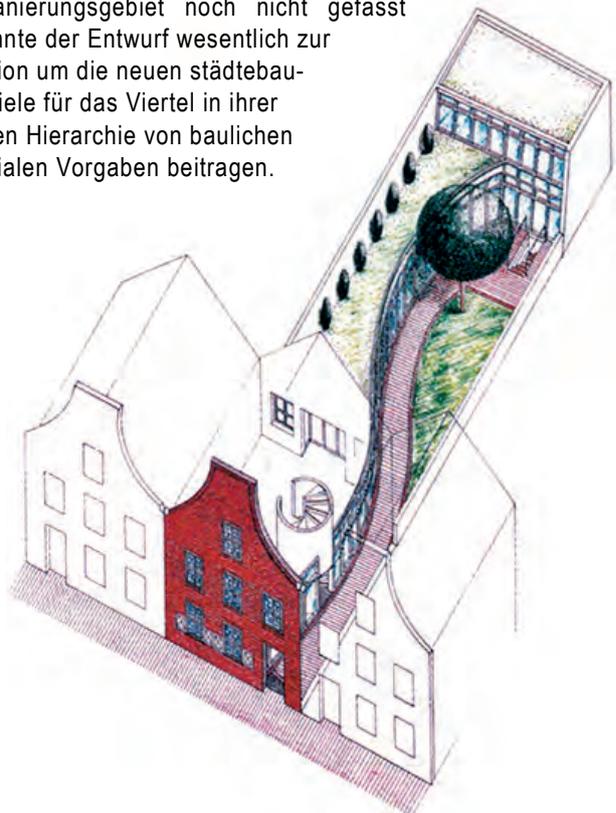
Dieser Katalog listete 1990 alle Baulücken der Stadt auf, für die eine zügige Bebauung möglich schien. Dabei war auch das Grundstück Mittelstraße 4, für das die städtebaulichen Vorgaben nach Maß und Gestaltung in der sonst völlig erhaltenen Reihe von den Nachbarhäusern abgeleitet werden konnten. Der nebenstehende Entwurf für einen Neubau in der Reihe überzeugte die Auswahlkommission und die Stadtverordneten durch seine konsequente Teilung in die historische Straßenfassade und den rückwärtigen, wellenartigen Bau in zeitgenössischer Architektursprache. Dabei sollte die Fassade wie ein Zitat vor dem modernen Baukörper stehen. Darüber hinaus war auch das Nutzungskonzept zweigeteilt. Das Erdgeschoss wird für Gewerbe genutzt, darüber wird gewohnt.

Die typische Hofbebauung des Viertels wurde neu interpretiert, aber ohne Enge ausgeführt. Es gibt einen Grünbereich und gleichzeitig wird eine wirtschaftliche Ausnutzung ermöglicht.

Das gebaute Resultat ist ein Kompromiss aus wirtschaftlichen und planerischen Überlegungen. Da zu der Zeit der Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet noch nicht gefasst war, konnte der Entwurf wesentlich zur Diskussion um die neuen städtebaulichen Ziele für das Viertel in ihrer doppelten Hierarchie von baulichen und sozialen Vorgaben beitragen.

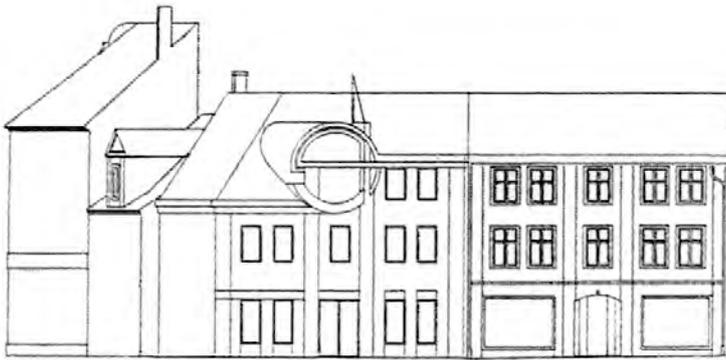
135/136/137
Mittelstraße 5, 4, 3
1988

138
Neubauentwurf
für das Grundstück Mittelstraße 4



139
Baulücke
Fr.-Ebert-Straße 19
1995

140
Blick vom Baukran
1997



5.11 Der Neubau des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 19

141
Ansichtszeichnung Neubau
1995

142
Neubau
2010

Eine kleine, aber städtebaulich wichtige Neubebauung ist das Eckhaus Friedrich-Ebert-Straße 19. Nachdem erst in den 1960er-Jahren das alte Eckhaus abgerissen worden war, diente das Grundstück lange Zeit einem Imbißstand und verkam, ab 1987 ohne Nutzung, zu einem unansehnlichen Ort. (vgl. Bild 22 u. 23)

1994 wurde zu diesem Grundstück ein Gutachterverfahren ausgelobt. Neben den aus der Sanierungssatzung abgeleiteten städtebaulichen und nutzungsspezifischen Bedingungen war die denkmalpflegerische Auseinandersetzung eine Vorgabe.

Für den Neubau sollte eine Lösung gesucht werden, die sowohl diese Vorgabe als auch „zeitgemäße, gestalterisch schöpferische und eigenständige Elemente“ verarbeitet. Der ausgewählte Entwurf entsprach nach Auffassung der Gutachter diesem Auftrag und sie urteilten: Er „zeigt in hervorragender Weise die Respektierung der Großform des barocken Karrees und des noch weitgehend erhaltenen städtebaulichen Ensembles der Straßenbegrenzung Gutenbergstraße/ Friedrich-Ebert-Straße. Er zitiert Gliederung und Maßstäblichkeit, ohne den Weg von Anpassung und Nachbau zu gehen.“ Es ist das einzige Projekt, das im Sanierungsgebiet als Neubau in moderner Architektursprache realisiert wurde.



Alle anderen Gebäude sind mehr oder weniger gut gelungene Nachbauten, die ihre Berechtigung im Ensemble suchen. Dieser Neubau versucht, die klassischen Elemente der barocken Bauweise aufzunehmen bei gleichzeitig eigenständiger Interpretation und Nutzung. Die Fassade wird fünffachsig durch die Fenster gegliedert und der Zwerchgiebel neu erfunden. Der offene Mitteleingang mit seinem Treppenhaus erweitert sich im Winkel der Blockseite zum Hof. Im Hof wird eine Bauung realisiert, die die Funktionen der Schule auf dem Nachbargrundstück erweitert. Die Brandgasse wird wieder hergestellt. Selbst an die Technik der Straßenbahn wurde gedacht und dem Neubau in einer Zäsur zum Nachbarhaus die Spanntechnik für die Oberleitung eingefügt.

5.12 Die Sanierung städtischer Gebäude durch den Sanierungsträger Potsdam

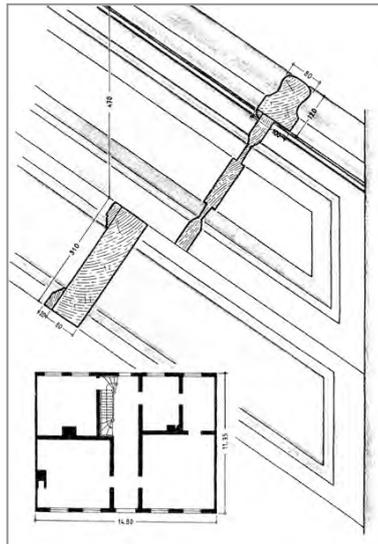
Im Sanierungsgebiet wurden vier Gebäude vom Sanierungsträger Potsdam erneuert. Diese Häuser aus dem Fiskalvermögen waren aus verschiedenen Gründen nicht für die Veräußerung vorgesehen. Ein Gebäude beispielsweise war bewohnt. Hier erfolgte die Sanierung besonders behutsam und gemeinsam mit den Bewohnern. Diese erhielten zum Teil erst im Sanierungsvorgang gültige Mietverträge.

Ein anderes Gebäude wurde mit Hilfe von jungen Leuten saniert, die wiederum ein Haus besetzt hatten, das sich in Privatbesitz befand und wo eine einvernehmliche Lösung nicht zu erwarten war. Die Besetzer führten unbezahlte Hilfsleistungen aus. Im Gegenzug erhielten sie bezahlbaren Wohnraum in zwei großen Wohnungen, die sie als Wohngemeinschaften nutzen konnten. Im Erdgeschoss entstand eine Gaststätte, die sich im Laufe der Jahre zu einem besonderen Treffpunkt der Stadt entwickelte.

Am Ende der Sanierung war es Aufgabe des Sanierungsträgers Potsdam, diese Häuser aus dem städtischen Treuhandvermögen zu veräußern. Dabei wurde das Gebäude mit der Szene-Gaststätte mit der Auflage verkauft, diese – zeitlich befristet – zu erhalten. Bei einem anderen Haus hat sich ein Teil seiner Bewohner zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammengeschlossen, um das Objekt zu kaufen. Diese Bewohner hatten bereits einen Verein gebildet und bei der Sanierung des Objektes tatkräftig Unterstützung geleistet. Nach dem vorläufigen Konzept soll der gemeinschaftliche Wohnanspruch weiter manifestiert werden.

Die letzten beiden Häuser sind an Käufer gegangen, die die Objekte als Miethäuser erhalten. Die Käufer wollen die Wohnungen nicht selbst nutzen, sodass die Mietverträge dauerhaft Bestand haben werden. Insgesamt war die Erneuerung durch den Sanierungsträger Potsdam für den Sanierungsprozess äußerst wichtig.

Damit konnte für diese städtischen Grundstücke beispielhaft nachgewiesen werden, dass der hohe Anspruch der Stadt an die Qualität der Sanierung begründet und zu erfüllen war. Auch für den sozialen Frieden waren insbe-



sondere die beiden Häuser wichtig, die mit den Bewohnern erneuert wurden. In die Wohnungen der anderen beiden Häuser zogen Mieter, die an anderer Stelle im Sanierungsgebiet wegen der Grunderneuerung ihrer Häuser ausziehen mussten.

143/144/145
Benkertstraße 4, Treppenauf-
maß/Treppe/Hof, 1972/2012/2012

146
Benkertstraße 15, 1998



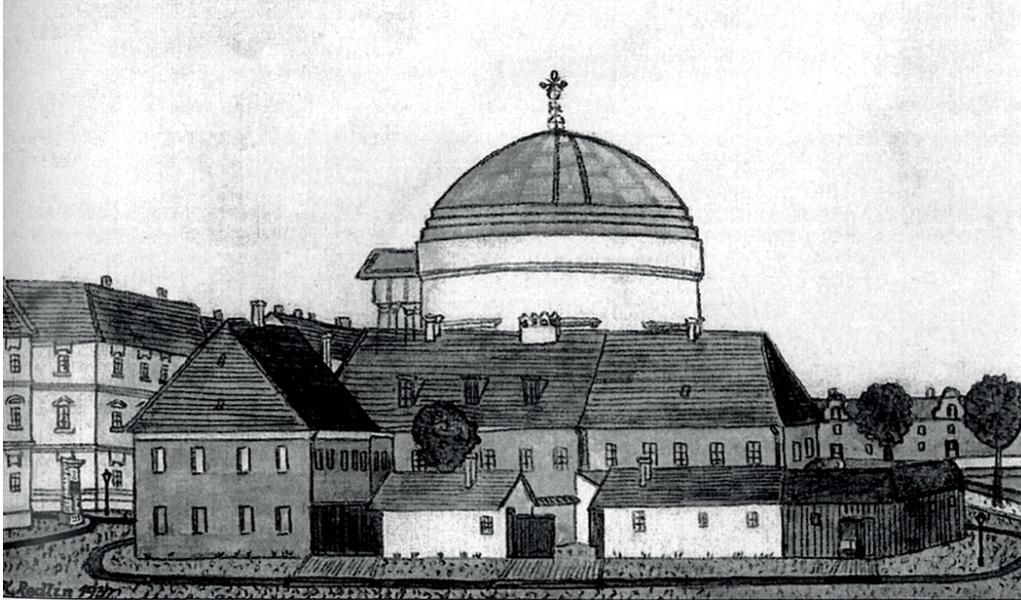


5.13 Das Potsdam Museum in der Benkertstraße 3

147 Das Potsdam Museum war 1990 noch auf
Hof Benkertstraße 3 verschiedenen Standorten verteilt. Mit der Ver-
1983 mögenszuordnung des Grundstückes Ben-
kertstraße 3 an den Sanierungsträger Pots-
dam im Jahr 1992 war es möglich, die ver-
148 schiedenen Depotstandorte des Museums auf
Treppenhausflur diesen Standort zu konzentrieren. Es zeich-
1999 nete sich ab, dass die bisherigen Standorte
in der Linden- und Tieckstraße sowie in der
Puschkinallee aus eigentumsrechtlichen
Gründen nicht zu halten waren. 1992 erfolgte
eine erste Bestandsicherung. Die Gebäude
standen aber noch bis zum Jahr 1995 leer.
Die Seitenflügel litten unter Vandalismus und
Brandstiftung. Erst mit der Drucksache
94/0588 beschlossen die Stadtverordneten
die Konzentration des Potsdam Museums in
der Benkertstraße 3.

1995 begannen die vordringlichen Arbeiten zur Sanierung des Vorderhauses. Die Aufarbeitung der Seitenflügel erfolgte versetzt, weil zu Anfang nachbarrechtliche Zustimmungen nicht eingeholt werden konnten. Das Projekt sollte in einzelnen Stufen realisiert werden. Eine Gesamtfinanzierung kam für das Projekt nicht zustande, sodass zwischenzeitlich zwar ein Teil der sanierten Gebäude dem Museum als Ausstellungs- und Bürofläche zur Verfügung stand, aber der wesentliche Ansatz der Bündelung der Depots nicht realisiert wurde. Neue Standortdiskussionen sorgten bereits ab 1995 für Verwirrung um die Ausfinanzierung des Museums in der Benkertstraße.³⁶

Mit der Entscheidung, das Museum im Alten Rathaus zu konzentrieren, ist die Zukunft dieses Grundstückes wieder offen.³⁷ Da der Gebäudekomplex mit der Bindung an eine 25-jährige öffentliche, kulturelle Nutzung gefördert wurde, muss bei Verkauf eine Minderung des Verkaufserlöses durch die Rückzahlung von Fördermitteln in Rechnung gestellt werden, soweit es sich künftig um eine private Nutzung handeln sollte.



5.14 Die Häuser an der Französischen Kirche

Ein wichtiges städtebauliches Sanierungsziel war die Wiedererrichtung des kleinen holländischen Karrees an der Französischen Kirche. Hier standen ehemals drei barocke Gebäude, die 1752 in ähnlicher Form errichtet worden waren wie das übrige Viertel. Zeitgleich mit dem Bau der Französischen Kirche 1751 hatte Friedrich II. den Bau der drei holländischen Häuser in der direkten Nachbarschaft bestätigt. Diese Häuser bildeten ein kleines eigenständiges Karree an der Südostecke des Bassinplatzes. Sie gaben der Kirche eine Fassung. Die Häuser wurden ebenfalls von Jan Bouman entworfen.

Hiervon zeugt noch ein Kostenvoranschlag des Architekten, den der König gegenzeichnete. Das Dokument befindet sich heute in der Plankammer der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten. Die Französische Kirche selbst war durch den Architekten Georg Wenzeslaus von Knobelsdorff als Blickpunkt in die gleichnamige Straße gesetzt worden. Das nördliche der drei Häuser wurde gegen Ende des 19. Jahrhunderts durch ein gründerzeitliches Gebäude ersetzt. Dieses wurde aber bereits in den 1970er-Jahren des 20. Jahrhunderts abgerissen. Die anderen beiden holländischen Häuser waren bis in die 1970er-Jahre bewohnt und gingen erst verloren, als man mit einem maßstabspregenden Städtebau ohne Rücksicht auf die vorhande-

149
Häusergruppe an der Französischen Kirche von Osten um 1862

150
Postkarte
Blick in die Elisabethstraße (heute Charlottenstraße) um 1910

151
Häusergruppe neben der Französischen Kirche vor der Fassade des neuen Krankenhauses 1984





152
Abriss der Häusergruppe
1988

ne Struktur den Neubau des Krankenhauses östlich der Kirche vornahm. Die Gebäude wurden während der Bauzeit als Baustelleneinrichtung genutzt und 1988 gegen den Protest von Architekten und Denkmalpflegern abgerissen, um Raum für einen Hubschrauberlandeplatz zu gewinnen. Die Hubschrauber landeten später auf dem Bassinplatz.

153
Isometrie Entwurf
2012

Die Abrissgenehmigung von 1987 war mit der Forderung verbunden, die Gebäude in historischer Kubatur und nach dem historischen Erscheinungsbild wieder zu errichten und die Maßstäblichkeit der Kirche zu berücksichtigen. Für diesen Wiederaufbau wurde 1997

154
Hubschrauberlandeplatz
auf dem Bassinplatz
1991

ein Bebauungsplan für notwendig erachtet, der gleichzeitig Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf der südlichen Hebbelstraße festschreiben sollte. Diese Verkehrsberuhigung war dann politisch nicht mehrheitsfähig, so dass der Aufstellungsbeschluss nicht gefasst wurde. Der Wiederaufbau der Gebäude wurde damit ebenfalls verschoben. Zudem war die Fläche bis zur Realisierung eines Landeplatzes für die Rettungshubschrauber auf dem Dach des Krankenhauses blockiert.

Der Wiederaufbau konnte dann auf der rechtlichen Basis des §34 BauGB erfolgen. Nach der Ausschreibung erhielt die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG dafür den Zuschlag und stimmte ihren Entwurf mit dem Gestaltungsrat der Stadt Potsdam³⁸ ab. Das Ergebnis befindet sich derzeit in der Realisierung. Das neue Ensemble wird die Insellage der Französischen Kirche harmonisieren.



5.15 Die Orgelbaufirma Schuke

Das Handwerk und die Zweite Barocke Stadterweiterung gehörten von Anfang an zusammen. Das sollte nach den Sanierungszielen auch so bleiben. Schutz des bestehenden Gewerbes und Hilfe bei der Ansiedlung neuer Betriebe – das zählt zu den Grundsätzen der Stadterneuerung. Seit 1820 bestand eine Orgelbaufirma in Potsdam. 1894 wurde sie von Alexander Schuke gekauft. 1972 wurde die Firma verstaatlicht und in VEB (Volkseigener Betrieb) Schuke Orgelbau umbenannt. Orgelbaumeister Matthias Schuke, der seit 1974 Mitarbeiter war, repräsentierte 1990 das Unternehmen.

Zur Sicherung der Orgelbau-Firma Schuke im Sanierungsgebiet waren deshalb mehrere planerische Ansätze geprüft worden. „Die Orgel gehört zu den wenigen Musikinstrumenten, die einem musikalischen und technischen Veränderungsprozess unterliegen. So muss sie immer durch einen festen Standort architektonisch, technisch und musikalisch dem jeweiligen Raum angepasst werden.“³⁹ Was für die Orgel richtig ist, gilt auch für einen Handwerksbetrieb in einer baulich äußerst sensiblen Innenstadt. Seit über 150 Jahren war der Orgelbau hier beheimatet. Um weiter bestehen zu können, musste sich der Betrieb nun hinsichtlich der Baulichkeiten und ihrer Nutzung einem Wandel unterziehen.

Im Auftrag des Sanierungsträgers und in Zusammenarbeit mit der Firma hat deshalb eine Architektin mehrere Varianten für den Verbleib der Orgelbaufirma erarbeitet. Die „bauliche Lösung“ (1992) beachtete die historische Parzellenstruktur; dabei blieben Belieferung und Betriebsablauf unbefriedigend. Die „technische Lösung“ (1994) ermöglichte einen optimalen Betriebsablauf, doch als Neubauversion ignorierte sie die bestehende Bebauungsstruktur. Eine letzte Version, genannt die „musikalische Lösung“ (1995), beachtete Grundstücksverhältnisse und die bestehende Bebauung.

Die Umsetzung scheiterte jedoch an den ungeklärten Eigentumsverhältnissen und der fehlenden Finanzierung. Am Ende entschied sich die Orgelbaufirma zum Auszug in einen wesentlich günstiger zu finanzierenden Neubau außerhalb Potsdams, der auch wirtschaftlich besser zu betreiben war. Dort waren auch die gestiegenen Auflagen des Umweltschutzes an die schwierigen Arbeitspro-

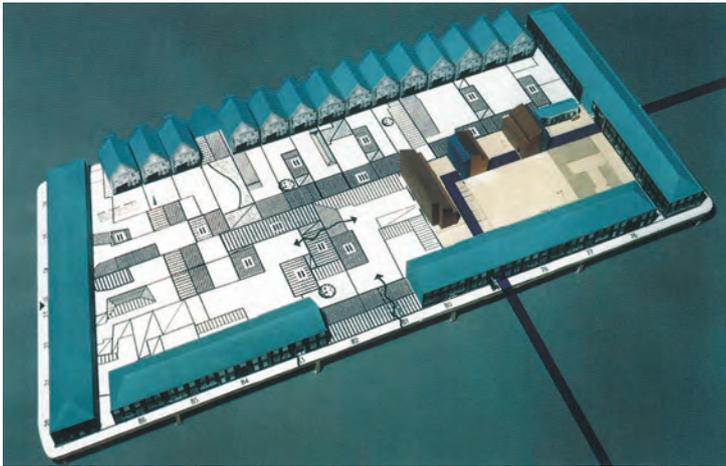


155
Inneres der Orgelbauwerkstatt
1977

156
Hofbereich
Gutenbergstraße 76
1994

zesse der Zinkgussarbeiten einfacher zu erfüllen. Verkehrliche Bedingungen im kleinteiligen Altstadtbereich spielten bei der Entscheidung ebenfalls eine Rolle.

Die Stadt und der Sanierungsträger haben sich intensiv für den Verbleib der Orgelbaufirma eingesetzt. Die eröffnete Möglichkeit, den Umbau abschnittsweise, bei laufendem Betrieb und zum Teil in Selbstregie durchzuführen, konnte die Entscheidung der Inhaber zu einem Verbleib im Holländischen Viertel nicht verändern. Die sachliche Entscheidung obliegt dem Gewerbetreibenden. Er übernimmt die Verantwortung für das private Konzept und die Zukunft der Mitarbeiter. Die Orgelbaufirma Schuke hat 2004 ihre neuen Werkstattgebäude in den Havelauen in Werder/Havel bezogen.



5.16 Der Soziale Wohnungsbau Benkertstraße 9/ Gutenbergstraße 79

157	Modell
	zum Sozialen Wohnungsbau
	Benkertstr. 9/Gutenbergstr. 79
1995	
158	Kino Melodie
	Eingang
2000	
159	Rang im Kinosaal
2003	

Entsprechend dem Sanierungsziel, dass das Viertel nicht nur „einer einseitigen finanzkräftigen Nutzung [...] überlassen“ bleibt, sollte im Holländischen Viertel sozialer Wohnungsbau kleinteilig eingegliedert werden. Nach dem in den 1980er-Jahren erfolgten Abriss der Hofgebäude wurde für die Parzelle Benkertstraße 9/Gutenbergstraße 79 eine Neubebauung in Form von drei Quergebäuden vorgesehen. Gegenüber einer reinen Grenzbebauung sollten sich so bessere Belichtungsverhältnisse für die Gebäude ergeben. Auch die Belüftungsverhältnisse der kleinen Höfe waren so günstiger zu gestalten. Die Dachgeschosse sollten zurückgesetzt werden. Alle Wohnungen sollten einen Balkon erhalten. Aus den sieben Wohneinheiten mit jeweils unterschiedlicher Zimmeranzahl sollten drei behindertengerechte Wohnungen hervorgehen. Mit den Wohnungen in den Vorderhäusern wären 19 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten entstanden.

Das Vorhaben sollte mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus und durch den Einsatz von Eigenkapital finanziert werden. Leider fand das Vorhaben aufgrund der Kleinteiligkeit keinen vorderen Platz auf der vom Land Brandenburg geforderten und durch die Stadtverordneten beschlossenen Prioritätenliste. Zum damaligen Zeitpunkt der Wohnungsknappheit erhielten größere Projekte den Vorrang. Die Grundstücke wurden verschiedenen Eigentümern zugeordnet. Der geplante Wohnungsbau konnte nicht stattfinden.

5.17 Das Kino Melodie

Der Erhalt der kulturellen Nutzungen war lange Zeit ein Sanierungsziel. Das Kino Melodie in der Friedrich-Ebert-Straße hatte eine lange Tradition und war das älteste Kino Potsdams. Mit seinem zur Projektionswand ansteigendem Parterre ist es eine besondere Rarität der Film- und Kinogeschichte. Bis zum Jahr 2005 wurden dort noch Filme gezeigt. Das Konzept, das Kino mit zwei Sälen zu betreiben, war wirtschaftlich nicht tragbar. Es wurde geschlossen.⁴⁰

Die Sanierungsziele sahen ursprünglich den Erhalt der kulturellen Nutzung vor. In einem Blockkonzept wurden 1997 diese Ziele bestätigt.⁴¹ Mehrere Stadtverordnetenbeschlüsse beschäftigten sich mit der Nutzung des Gebäudes als Kino.⁴² Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde jedoch hier auch ein Potential für einen Laden mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche gesehen. Dementsprechend wurden die Sanierungsziele im Bebauungsplan so konkretisiert, dass sowohl ein Kino und andere kulturelle Nutzungen, als auch gewerbliche Nutzungen möglich sind. Im Mai 2014 hat der Eigentümer einen Bauantrag für ein Wohn- und Geschäftshaus gestellt. Es ist davon auszugehen, dass dieser genehmigt und umgesetzt wird. Damit wird der langjährige Leerstand beendet und die Einkaufsinnenstadt in diesem Bereich gestärkt.