

Holländisches Viertel Potsdam 2014



Die Sanierung des Holländischen Viertels

■ | Bericht zur Teilaufhebung 2014



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Die Sanierung des Holländischen Viertels



Bericht zur Teilaufhebung 2014

Sanierungsträger Potsdam GmbH
im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam

Impressum

Herausgeber:

Sanierungsträger Potsdam GmbH
Pappelallee 4
14469 Potsdam

im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister

vertreten durch:
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
Friedrich-Ebert-Straße 79-81
14469 Potsdam

Potsdam, März 2015



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



**LAND
BRANDENBURG**

Ministerium für Infrastruktur
und Landesplanung

Der Bericht zur Sanierung des Holländischen Viertels wird im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes und des Landes Brandenburg sowie der Landeshauptstadt Potsdam finanziert.

Die Sanierung des Holländischen Viertels



| Bericht zur Teilaufhebung 2014

Sanierungsträger Potsdam GmbH
im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Die Intention dieses Berichtes	1
1.2	Das Sanierungsgebiet im Stadtgefüge der Landeshauptstadt	2
1.3	Das Holländische Viertel im historischen Kontext der Zweiten Barocken Stadterweiterung, städtebauliche Besonderheit und Bedeutung des Denkmals	5
2	Ausgangssituation nach der politischen Wende in der DDR 1990, Rahmenbedingungen und Vorbereitung der Sanierung	10
2.1	Die Bausubstanz	10
2.2	Die Bewohner	11
2.3	Die Wohnungen	11
2.4	Das Gewerbe	12
2.5	Die verschiedenen Konzepte der Umgestaltung der Innenstadt in den Jahren vor 1990	13
2.6	Die Abrisse in den 1980er-Jahren und der Stadtverordnetenbeschluss zum „Abrissstopp“ 1989	16
2.7	Die neuen Wege zur Erhaltung des Holländischen Viertels	19
2.8	Die Eigentumsverhältnisse im Wandel	22
2.9	Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB	24
2.10	Die Gründung des Sanierungsträgers Potsdam als städtisches Unternehmen	25
2.11	Die Steuerung der Sanierung	25
2.12	Der Satzungsbeschluss	29
3	Verfahren der Erneuerung	29
3.1	Die behutsame Stadterneuerung	29
3.2	Die zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung in Potsdam	31
3.3	Die Sanierungsziele	33
3.4	Die Blockentwicklungsplanung	41
3.5	Die Bebauungspläne	42
3.6	Das Verkehrskonzept	43
3.7	Die Sozialplanrichtlinie	45
3.8	Die Mieterberatung	45
3.9	Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung	46
3.10	Das öffentliche Bieterverfahren nach Investitionsvorranggesetz	47
3.11	Die Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele	48

4	Finanzielle Grundlagen der Erneuerung	48
4.1	Die Städtebauförderung	48
4.2	Die Wohnungsbauförderung	49
4.3	Die anderen Finanzierungen	50
4.4	Die Steuerabschreibungen	50
4.5	Die Preisprüfung nach Baugesetzbuch	51
4.6	Die sanierungsbedingte Werterhöhung	51
5	Ausgewählte Projekte	54
5.1	Das Nauener Tor	54
5.2	Das Café Heider	57
5.3	Das Sanitätshaus Kniesche	58
5.4	Das Wohnhaus Kurfürstenstraße 5	59
5.5	Die Urania und das Planetarium	60
5.6	Die Große Stadtschule	61
5.7	Die katholische Kirche	62
5.8	Die Französische Kirche	63
5.9	Das Museumshaus Mittelstraße 8	64
5.10	Das Haus Mittelstraße 4	65
5.11	Der Neubau des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 19	66
5.12	Die Sanierung städtischer Gebäude durch den Sanierungsträger Potsdam ...	67
5.13	Das Potsdam-Museum in der Benkertstraße 3	68
5.14	Die Häuser an der französischen Kirche	69
5.15	Die Orgelbaufirma Schuke	71
5.16	Der soziale Wohnungsbau Benkertstraße 9/Gutenbergstraße 79	72
5.17	Das Kino Melodie	72
6	Öffentlicher Raum	73
6.1	Der Vorplatz am Nauener Tor	73
6.2	Die Mittelstraße und die Benkertstraße	74
6.3	Der Bassinplatz	75
6.4	Der Wochenmarkt auf dem Bassinplatz	78
6.5	Der Busbahnhof	79
6.6	Die Aktionsfläche im neuen Lindenhain	82
6.7	Die Kurfürstenstraße	84
6.8	Die Charlottenstraße	84
6.9	Die Gutenbergstraße	85
6.10	Die Hebbelstraße	86
6.11	Die Hebbelstraße Süd	88

6.12	Das Parkhaus Hebbelstraße	88
6.13	Der Spielplatz in der Leiblstraße	89
6.14	Die geplanten Maßnahmen	90
7	Information der Öffentlichkeit, Instrumente der Bürgerbeteiligung und Mitwirkung	92
7.1	Die Bürgerversammlungen	92
7.2	Der Förderverein zur Pflege niederländischer Kultur in Potsdam e.V.	92
7.3	Die Bürgerinitiative Bassinplatz	92
7.4	Die Erläuterung der Blockkonzepte	93
7.5	Die Ausstellungen	93
7.6	Die Veröffentlichungen	94
7.7	Die Mitwirkung des Stadtjugendringes bei der Gestaltung des südlichen Bassinplatzes	94
7.8	Das City- und Geschäftsstraßen-Management	95
8	Ergebnisse der Sanierung	96
8.1	Die Sanierungsziele und die Ergebnisse	96
8.2	Die Zielkonflikte	101
8.3	Die Situation der Gewerbemieter	101
9	Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme	102
9.1	Die Kosten- und Finanzierungsübersicht – Gesamtbetrachtung	102
9.2	Die Finanzierungsarten	104
9.3	Die Kosten der Sanierung	106
10	Teilaufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, Sicherung der Sanierungsziele, Ausblick	114
10.1	Die Teilaufhebung des Sanierungsgebietes Holländisches Viertel	114
10.2	Die Sicherung der erzielten Ergebnisse für den Bereich der Teilaufhebung ...	115
10.3	Der Ausblick	116
	Daten der förmlichen Verfahrensschritte	118
	Anmerkungen zum Text	120
	Bildnachweis	122
	Literaturverzeichnis	128



1
Luftbild
Holländisches Viertel
1991

1 Einleitung

1.1 Die Intention dieses Berichtes

Mehr als 20 Jahre sind seit dem Beginn des Sanierungsverfahrens im Holländischen Viertel vergangen. Die städtebauliche Sanierung kann nun in großen Teilen abgeschlossen und zum ersten Mal in der Landeshauptstadt eine Sanierungssatzung aufgehoben werden. Der vorliegende Bericht dokumentiert und bilanziert die Ergebnisse dieses komplexen Prozesses.

Der Zustand vor der Sanierung des Holländischen Viertels ist nur noch schwer vorstellbar – zu groß und frappierend sind die Unterschiede in den Bildern von damals und heute. Damals war das Areal von zunehmendem Leerstand und Verfall geprägt. Zu lange hatten die Verantwortlichen in der DDR gezögert, zu wenig Beachtung war der Erhaltung des architektonischen Kleinods gewidmet worden. Erst Mitte der 1970-er Jahre wurde begonnen, das drohende Verschwinden des Viertels aufzuhalten. Der Verfall konnte jedoch nicht gestoppt werden.

Dass das Holländische Viertel heute wieder ein besonderer Anziehungspunkt und eine begehrte Wohn- und Geschäftsadresse ist, dazu bedurfte es der gemeinsamen Leistung vieler Beteiligten auf der Grundlage der Städtebauförderung. Mit den politischen Beschlüssen zu Sanierung und Förderung wurden die Weichen für den heutigen Erfolg gestellt.

Gemeinsam haben Bürger, Eigentümer und Mieter mit den Stadtverordneten, den Fachverwaltungen des Landes und der Stadt sowie dem Sanierungsträger Potsdam dazu beigetragen, den Stadtteil zu erhalten und neu zu beleben. Mit der großen finanziellen Unterstützung der Bundesrepublik Deutschland, des Landes Brandenburg und der Landeshauptstadt Potsdam ist dies möglich geworden. Die erfolgreiche Sanierung des Viertels ist ein wichtiger Baustein der guten Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam seit 1990. Besondere Erwähnung verdient dabei die Leistung der privaten Eigentümer.

Im Rahmen dieses Berichtes wird eine umfassende Bilanz des Sanierungsverfahrens gezogen. Insbesondere wird ein inhaltlicher Bogen von der Ausgangssituation des Jahres 1990 bis zu den heute erreichten Zielen der städtebaulichen Erneuerung gespannt. Die Darstellung der Gesamtergebnisse, die zur nachhaltigen Aufwertung des Gebietes beigetragen haben, wird durch eine Vielzahl von Einzelprojekten ergänzt. In diesen Beispielen spiegeln sich u.a. die neu gewonnene Nutzungsvielfalt im Sanierungsgebiet und die Qualität der öffentlichen Straßen und Plätze nach deren weitgehender Umgestaltung. Die Anschaulichkeit des Berichtes wird durch Bilder, Zeichnungen und Grafiken unterstützt, die z.T. erstmalig veröffentlicht werden.

Nicht zuletzt wird über die rechtlichen Rahmenbedingungen, die Organisationsstrukturen, die Beteiligung der Bürger und die wirtschaftlichen Ergebnisse berichtet.



2
Modell
Holländisches Viertel

Diese Dokumentation, die die Geschichte der Wiederbelebung erzählt, wendet sich nicht nur an Fachleute und Politiker, sondern auch an die Bewohner, Eigentümer und die breite Öffentlichkeit.

Das Holländische Viertel ist ein wichtiger Baustein der städtebaulichen und siedlungsgeschichtlichen Identität Potsdams. Es bedarf weiterhin einer besonderen Aufmerksamkeit, um es als lebenswerten Wohnort für die Bürger und Anziehungspunkt für Besucher Potsdams zu bewahren.

1.2 Das Sanierungsgebiet im Stadtgefüge der Landeshauptstadt

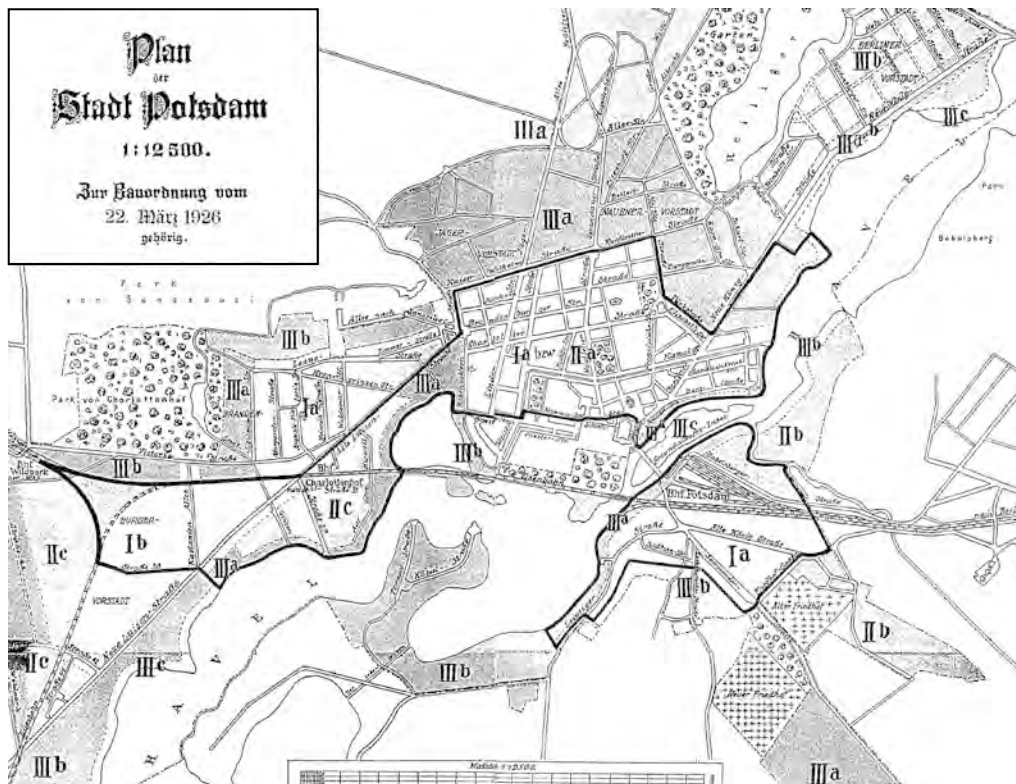
Das Holländische Viertel liegt am Rande der historischen Altstadt und erfährt erst seit der Zerstörung der Potsdamer Stadtmitte am Ende des Zweiten Weltkrieges eine stärkere Aufmerksamkeit. Bis dahin stand es im Schatten der repräsentativen barocken Einzelbauten und Straßenzüge.

Es war der Wohnort für ärmere Bevölkerungsschichten und kleinere Handwerksbetriebe. Hier wohnten und arbeiteten Fleischer, Bäcker und Kohlenhändler. Vor allem aufgrund der industriellen Entwicklung der Textilindustrie an Konkurrenz-Standorten und der zunehmenden Rolle Potsdams als Beamtenstadt verlor die Stadt bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts an wirtschaftlicher Bedeutung. Der Anstieg der Einwohnerzahl blieb deutlich hinter vergleichbaren Städten zurück. Erst seit der Mitte des 19. Jahrhunderts

begannen die bürgerlichen und adeligen Familien, die Villenvororte zu besiedeln und damit die bislang bevorzugten Wohnbereiche in der Stadt aufzugeben. Im 19. Jahrhundert wurden die Häuser zum Teil verändert, die Brandgassen geschlossen und kleinere Hofgebäude errichtet. Die ursprünglichen Straßengärten im heutigen Gehwegbereich der Gutenberg- und Benkertstraße verschwanden Anfang des 20. Jahrhunderts. Die Verdichtung der Blockinnenbereiche ging einher mit den Ansprüchen von bestehendem Gewerbe und neuen Wohnungen für die ärmeren Bevölkerungsschichten. Noch im Jahr 1926 lag das Viertel nach der Polizeiverordnung in Abgrenzung zu den Villenvororten in der Rauch- und Rußzone.

Im Gegensatz zu anderen Arealen der Innenstadt waren am Ende des Zweiten Weltkriegs im Holländischen Viertel wenige Schäden zu beklagen – acht Häuser¹ waren zerstört, von denen drei schon vor 1957 wieder aufgebaut wurden. Das betraf auch die Häuser Gutenbergstraße 69 und 70, die durch die Architekten Otto von Estorff und Gerhard Winkler wieder errichtet wurden und sich weniger streng an die städtebaulichen Vorgaben des Ensembles hielten.

Als sich aufgrund fehlender Instandhaltung der Bauzustand der Häuser dramatisch verschlechterte, wurde Ende der 1960er-Jahre der Abriss des Viertels diskutiert. Die Pläne dazu scheiterten, weil das Viertel trotzdem noch bewohnt wurde. 1975 trat das Denkmalschutzgesetz der DDR in Kraft. Im gleichen

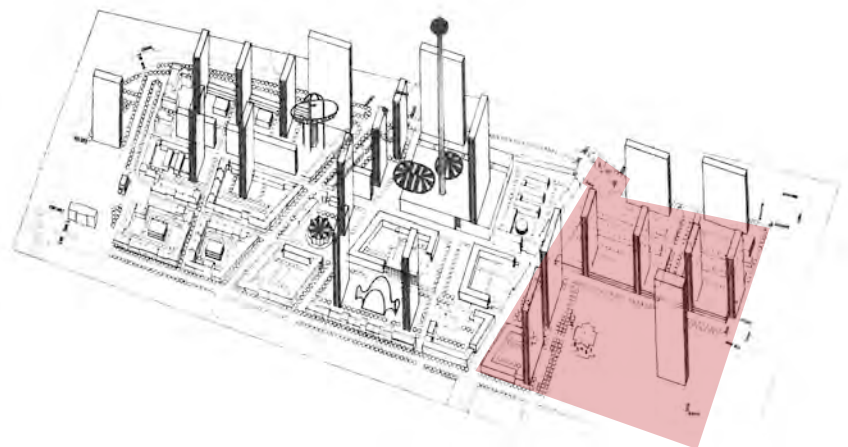


- 3 Plan zur Bauordnung mit „Rauch- und Rußzone“ (schwarz umrandet) 1926
- 4 Wettbewerbsbeitrag zur Umgestaltung der Potsdamer Innenstadt 1966 (Holländisches Viertel rot unterlegt)

Jahr bewirkte eine Musterrekonstruktion von vier Häusern mit positivem Ergebnis die politische Entscheidung zum Erhalt des Viertels. Folgendes Ergebnis konnte formuliert werden:

„Die Ergebnisse der vier Experimentalbauten zeigen, wie sehr sich diese Bauweise zur Modernisierung und Restaurierung eignet. Die gestalterischen und denkmalpflegerischen Anforderungen werden ebenso erfüllt wie die Aufgabe, differenzierte Grundrisse für unterschiedliche Nutzungen in vorgegebenen baulichen Strukturen zu ermöglichen. Schon nach den ersten Resultaten in der Mittelstraße 42 und 43 entschied sich der Rat der Stadt Potsdam für die komplexe Rekonstruktion des gesamten Holländischen Viertels.“²

Ab dem 25.9.1979 stand das Holländische Viertel in Potsdam als Stadtensemble unter Denkmalschutz. Es wurde als „Denkmal des Städtebaus und der Architektur“ in die zentrale Denkmalliste der DDR aufgenommen. Nach einer Konzeption von 1987/1988 wurde mit der Sanierung die Schaffung von ca. 260 Wohnungen und 50 gewerblich genutzten Einrichtungen geplant. Die verschiedenen Eigentumsverhältnisse spielten bei dieser Konzeption eine untergeordnete Rolle. Durch Verkauf einzelner Häuser an private Interes-



senten und unter Einbeziehung der Baukapazitäten von Industriebetrieben sollte ab 1985 der Wettlauf zwischen Verfall und Sanierung gebremst werden.

Bis Ende 1989 konnten aber nur 35 weitere Vorderhäuser mit rund 75 Wohnungen sowie 17 gewerbliche Einrichtungen im vorgegebenen Standard und mit den Möglichkeiten der Zeit restauriert werden. Am Ende dieses Jahres war etwa die Hälfte der Gebäude des Viertels unbewohnt. Der Verfall ging schneller als die sogenannte „Rekonstruktion“. Es erfolgte auch, ausgehend von zu optimistischen Erwartungen an den Baufortschritt, leider ein überstürzter Freizug von Wohnungen und Gewerberäumen. Trotzdem lebte das



5
Erneuerungsbedarf
1992

Viertel nach wie vor, dicht neben den Hauptgeschäftstraßen der Stadt, von dem besonderen Flair alteingesessener Bewohner und Gewerbetreibender.

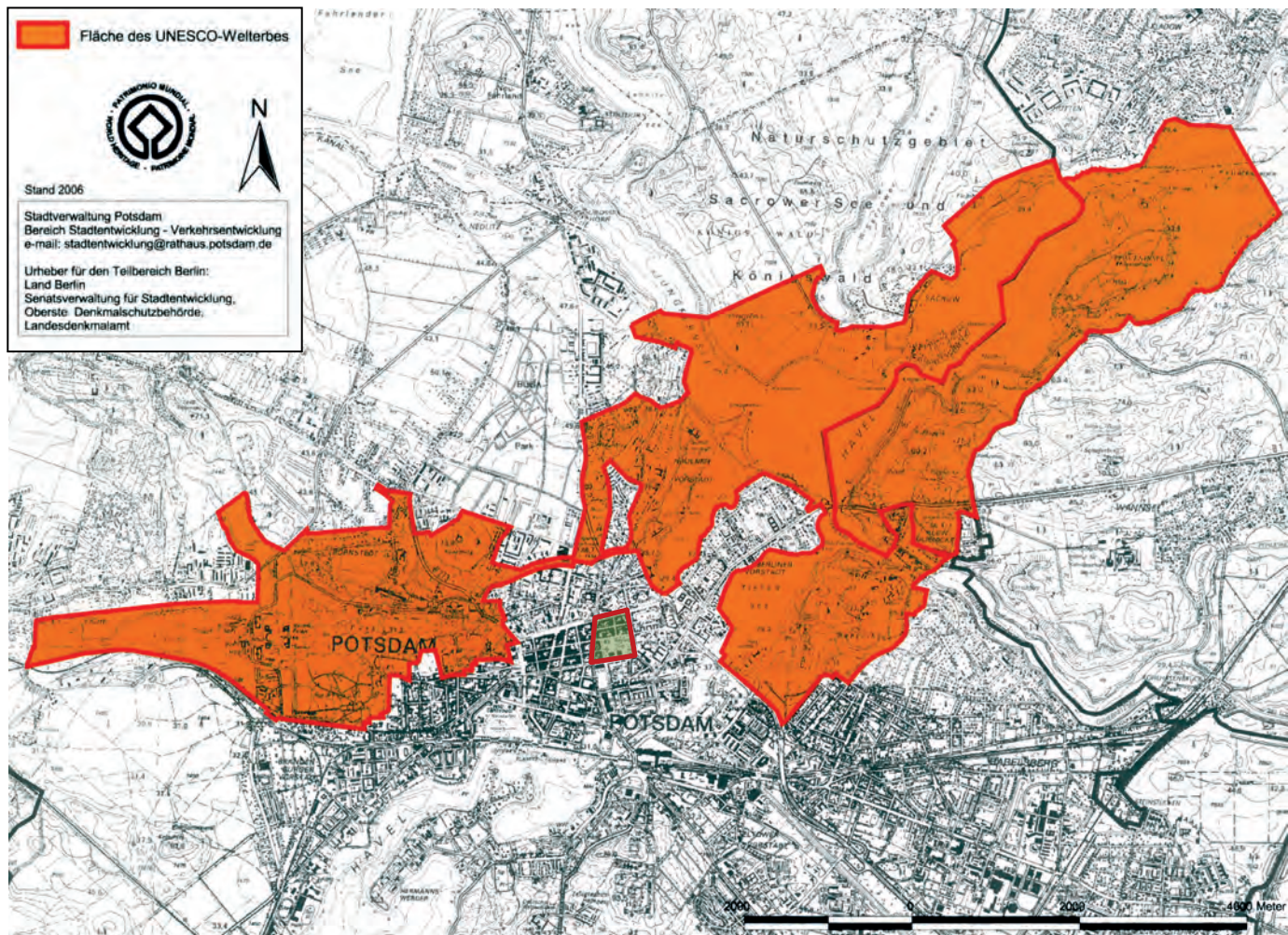
Die politische Wende brachte keine schnelle Besserung für das Viertel. Eigentumsrechtliche und finanzielle Probleme sowie die notwendige Neubewertung der Planungsansätze reduzierten das ohnehin geringe Sanierungstempo. Die ersten Wohnungen wurden illegal zu Gewerbe umgenutzt. Häuser wurden besetzt.

Aber unabhängig vom Zustand der Häuser waren die Potsdamer Bürger wach geworden und von der Wichtigkeit des Erhalts dieses einzigartigen Quartiers überzeugt. Es war und blieb für sie ein Ort der Identifikation mit der Heimatstadt. In der Zeit der politischen Wende machten Bürgerinitiativen auf den schleppenden Baufortschritt aufmerksam, mit dem der Verfall nicht aufzuhalten war. Dabei ist bezeichnend, dass die Initiativen weniger von den Bewohnern ausgingen als vielmehr

in der „Beharrlichkeit einer schmalen Fachöffentlichkeit“³ begründet lagen.

Diese Öffentlichkeit wollte das Viertel als Ort der Identifikation für die gesamte Bürgerschaft retten.

Mit der Aufnahme der Potsdam umgebenden Parklandschaften in das UNESCO-Weltkulturerbe lag das Holländische Viertel im Zentrum besonderer Wertschätzung. Als städtische Aufgabe war die Erneuerung seit der politischen Wende Gegenstand intensiver Diskussionen. Der Prozess der Stadterneuerung wurde nach anfänglichen Schwierigkeiten von der Landeshauptstadt Potsdam, gemeinsam mit dem Sanierungsträger Potsdam als Treuhänder unter der Mitwirkung der Eigentümer, Gewerbetreibenden und Bewohner umgesetzt.

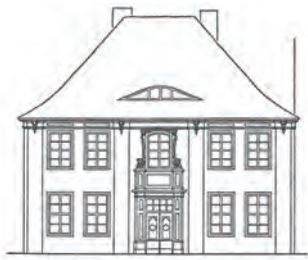


1.3 Das Holländische Viertel im historischen Kontext der Zweiten Barocken Stadterweiterung, städtebauliche Besonderheit und Bedeutung des Denkmals

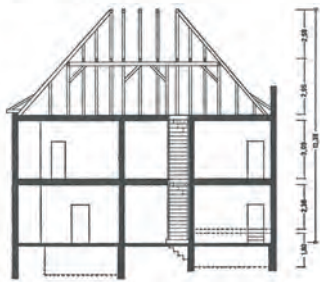
Das Holländische Viertel ist in der Endphase der Barocken Stadterweiterung als prägnanter, städtebaulicher Ausdruck der brandenburgisch-preußischen Siedlungspolitik entstanden. Es kann nur im Zusammenhang mit dem Toleranzedikt des Großen Kurfürsten und der dadurch begonnenen Besiedlung des Landes verstanden werden. Nach den Verwüstungen des Dreißigjährigen Krieges zählte die Stadt Potsdam nur noch 79 bewohnte Häuser. Schon vor dem Toleranzedikt von 1685, das die Hugenotten nach Preußen einlud und ihnen Glaubensfreiheit zusicherte, kamen aus allen europäischen Nationen Handwerker und Künstler nach Potsdam. Zur selben Zeit entstanden neue Siedlungen wie unter anderem Nattwerder für kalvinistische Schweizer Emigranten.

Friedrich Wilhelm I. führte die Siedlungspolitik des Großen Kurfürsten weiter, die nach der Entvölkerung der großen Kriege des 16. und 17. Jahrhunderts darauf gerichtet war, Menschen ins Land zu ziehen. Er wollte das Land „peuplieren“. Insbesondere ging es ihm darum, die Handwerkerschaft zu stärken, um Preußen von Importen unabhängig zu machen. Dazu wurden die Häuser auf königliche Kosten errichtet und zu günstigen Bedingungen vergeben. In einigen Fällen erhielten die Neuansiedler sogar den Hausrat gestellt. Potsdam wurde von dieser Politik besonders geprägt, da dem König die Stadt direkt unterstellt war. So folgte auf die Stadterweiterung von 1722 schon 1733 die zweite Stadterweiterung. Die Leitung über diese Erweiterungen hatten die „Ingenieur-Kapitäne“ Berger und Pierre de Gayette. Beide kamen aus dem Bereich des Militärbaus und haben die gestellte Aufgabe des Städtebaus vor allem als technische gemeistert. In einer Bauzeit von 9 Jahren sind ca. 600 Häuser errichtet worden. Dabei waren sie wegen des schlechten

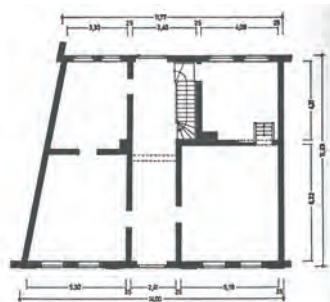
6 Karte des UNESCO-Welterbes (Nr.532) „Schlösser und Gärten von Potsdam und Berlin“ mit Einzeichnung des Holländischen Viertels



STRASSENANSICHT



LÄNGSSCHNITT



ERDGESCHOSS

Baugrunds teilweise mit aufwendigen Gründungen zu versehen. Das gesamte Stadtgebiet wurde mit gleichartigen, zweigeschossigen, fünf Fensterachsen breiten Gebäuden mit mittigem Zwerchhaus bebaut, welche im Grundriss und Querschnitt als Typenhaus anzusprechen sind. Lediglich in der Gebäudelänge, entsprechend den sich ergebenden Straßenseiten und der Fassadengestaltung, wurden die Häuser individuell ausgeformt. Dabei wurde wiederum von der symmetrischen Gestaltung einer ganzen Blockseite ausgegangen. Mittig oder symmetrisch wurden dann in der Blockseite Tordurchfahrten für den Brandfall angeordnet. Der einfache Hausgrundriss ist der eines symmetrischen Mittelflurhauses mit hinten liegender Treppe. Auf der gegenüberliegenden Seite war die „schwarze Küche“ angeordnet. Hier findet sich in einigen Häusern heute noch der als breiter Kamin über dem Herdbereich beginnende Schornsteinzug. Die Häuser waren nur zu einem Viertel unterkellert. Dieser Keller lag des hohen Grundwassers wegen nur etwa einen Meter tief in der Erde, so dass darüber nach holländischer Manier eine „Obkammer“ entstand, die wiederum nur mit ein paar Differenzstufen vom ebenerdigen Erdgeschoss erreicht werden konnte. Die Dekoration der Fassaden ist sehr zurückhaltend.

Eine Belebung erhielten einige Straßenfronten durch die Einordnung eines öffentlichen Gebäudes, von denen zwei, die Große Stadtschule und das Kommandantenhaus, bis heute erhalten sind. Die nicht einfache Aufgabe, mit so sparsamen Mitteln eine ganze Stadtanlage zu gestalten, ist schon zu damaliger Zeit nicht von allen gleichermaßen gewürdigt worden; so schreibt Heinrich Ludwig Manger eine Generation später, der König habe in den Häusern mit ihren Giebelstuben nur ein Spiegelbild seiner in Reih und Glied aufgestellten Grenadiere mit ihren Grenadiermützen gesucht.⁴ In der Tat kann die städtebauliche Lösung den oben beschriebenen engen Zusammenhang von Siedlung und Kaserne nicht verleugnen. Jeweils vier Soldaten waren in einem Bürgerhaus einquartiert. Dies aber ist das Besondere an der Stadt des Soldatenkönigs, dass sie, weil künstlich angelegt und nicht in Jahrhunderten durch den Willen ihrer Bürger natürlich gewachsen, Ausdruck eines Staatsgebildes ist, bei dem alle Funktionen der Gesellschaft ineinander verwoben sind und sich gegenseitig befördern. So kann die Garnison nur verstärkt werden, wenn auch die Bürgerschaft sich vergrößert.

Den Höhepunkt der Ansiedlungspolitik bildeten die vier Karrees des Holländischen Viertels. Sie entstanden unter der Leitung des holländischen Zimmermanns Jan Bouman. Er kam im Oktober 1732 nach Potsdam. Da er auch das Tischlerhandwerk verstand, wurde er sofort als Schlosskastellan im Stadtschloss angestellt. Seine erste große Bauaufgabe war die Errichtung des Holländischen Viertels. Die ziegelsichtigen Gebäude vermitteln noch heute den Eindruck aus ihrer Erbauungszeit. Nachdem die übrige Zweite barocke Stadterweiterung mit dem beschriebenen gleichen Fünffachsenhaus bebaut worden war, wurde hier das drei Fenster breite holländische Giebelhaus als zweiter Bautyp eingeführt, ganz bewusst, obwohl zu damaliger Zeit eine solche Bebauung mit gegenüberliegenden Dächern aus brandschutztechnischen Gründen durchaus nicht mehr üblich war. Im Verlauf der Bebauung wurde aus den zwei verschiedenen Haustypen ein regelmäßiger Rhythmus der Blockseiten entwickelt, der noch heute durch seine Harmonie überzeugt. Bei aller Sparsamkeit der Einzelfassaden ist eine Gesamtkomposition gelungen, die in den reich geschnitzten Portalen und Gesimskonsolen Bezug aufeinander nimmt. Dabei werden betonte und unbetonte Gebäude unterschieden, die gleichzeitig in ihrer Bedeutung der Grundstücksgröße und der Wertschätzung des Handwerkes des jeweiligen Besitzers entsprechen. So bleibt den größeren mittigen Grundstücken das Recht, Bier zu brauen, vorbehalten (im Bild 9 grau angelegt). Die kleinsten Eckgrundstücke bekamen die Knopfmacher. Es ist ein Stadtbild entstanden, das ohne bewusste, künstlerische Vorgabe des Bauherren Funktion und Gestaltung ganz selbstverständlich verbindet.

Die Anlage des Stadtkanals in Form einer holländischen Gracht war die Voraussetzung dafür, die Stadt nach Norden erweitern zu können. Jahrhunderte hindurch war die parallel zur Havel liegende Niederung zwischen Heiligem See und Neustädter Havelbucht die natürliche Grenze der Bebaubarkeit und gleichzeitig Schutz für die Stadt. Noch im Mittelalter lag der Bereich der jetzigen großen Stadtplätze etwa 1,50 Meter unter heutigem Terrain und wurde alljährlich vom Havelhochwasser überschwemmt.⁵ Der hier liegende Graben, der als Begrenzung der weiteren Stadtbebauung unter dem Großen Kurfürsten begründet worden war, wurde unter Friedrich Wilhelm I. bewusst als holländische Gracht in das Stadtbild einbezogen.

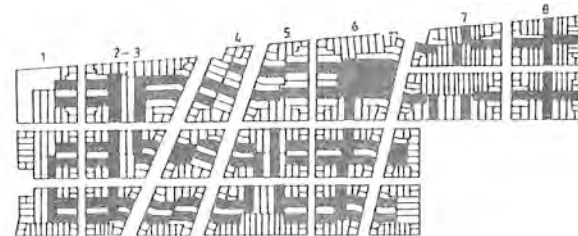
7
Ansicht, Schnitt
und Grundriss des Hauses
Mittelstraße 43

Er bekam eine hölzerne Fassung und Treppenanlagen zum Entladen der Schiffe, die zuerst das Baumaterial transportierten und später dem Handel dienen sollten. Die Gracht wurde, wie üblich, beiderseits durch eine Straße begleitet und war entgegen den sonstigen sparsamen Gestaltungsvorgaben mit reicheren, vornehmeren Häusern mit Mansarddach ausgestattet. Auch bei den folgenden Erweiterungen der Stadt wurde aus der Not eine Tugend gemacht. Die schwer zu bebauenden, sumpfigen Bereiche blieben als die heutigen großen Stadtplätze im Stadtbereich ausgespart. Der Bassinplatz wurde sogar als Wasserplatz angelegt.

So ist das Holländische Viertel in seiner Konzeption der vier Karrees ein selbstständiges, anders geartetes Teilensemble in der barocken Stadtanlage. Die Gesamtkomposition eines Stadtbereiches mit holländischen Zitate hat in Holland nichts Vergleichbares. Dort sind die Stadthäuser in ihrer individuellen Straßenbebauung Ausdruck des Bürgerwillens. Lediglich in den sogenannten Hofjes, den Altenheimen, kann man Parallelen sehen.⁶ Diese Anlagen waren meist klausurartig um einen Hof angelegt, und es finden sich dort auch die regelmäßigen Zwerchhäuser auf den umschließenden Gebäudetrakten. Diese Anlagen haben eine ähnliche Strenge und mögen Friedrich Wilhelm I. bei seinen Stadterweiterungen Vorbild gewesen sein.

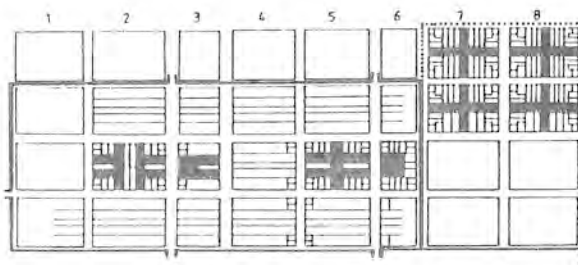


Schon 1733-1737 entstand das einzige Schloss, das Friedrich Wilhelm I. bauen ließ - das Jagdschloss Stern - wie ein einfaches holländisches Wohnhaus. 1738 entstand das Große Holländische Haus in der Lindenstraße. Manger schreibt dazu: „Wer damals das Bauen dirigierte, ist unbekannt. Vermuthlich aber war es ein Holländer, denn der König hielt die Holländischen Baumeister für die Besten“⁷.



POTS DAM
W. BAROCKE STADTERWEITERUNG
1732 - 1742

ursprüngliche
KARRENAUFLAGE
nach H. Pellissier u. F. Blumert

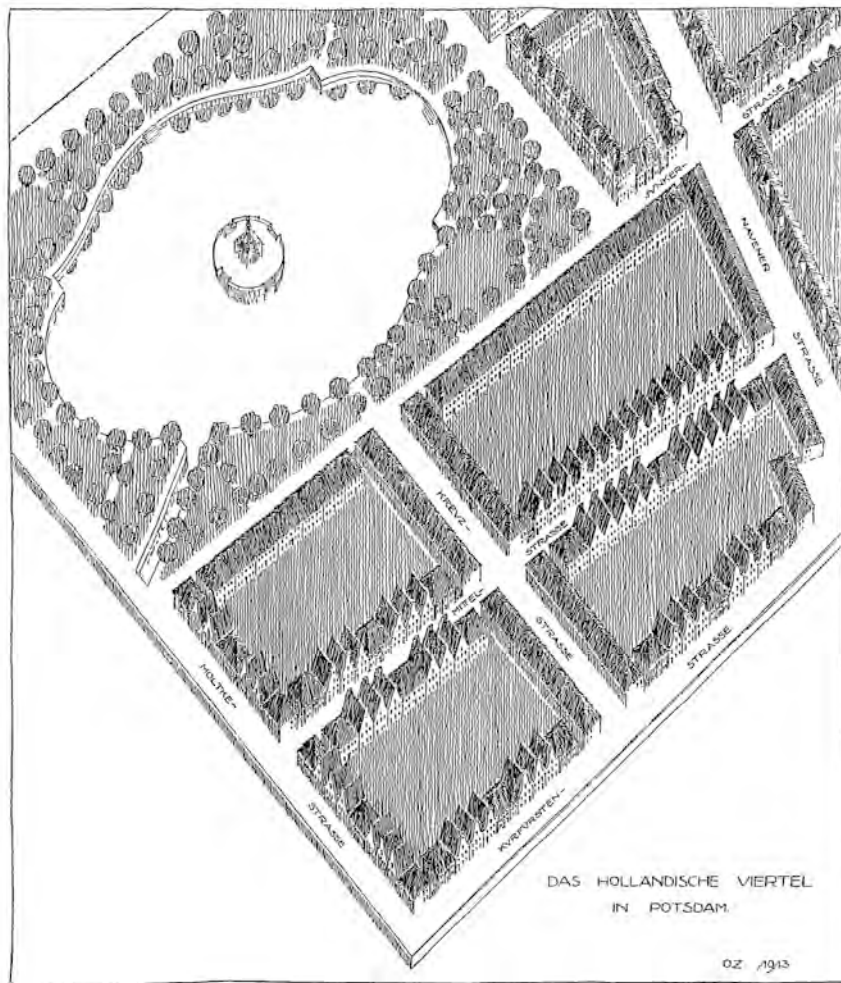


idealisierte
KARRENAUFLAGE u. -AUFLAGE
(schematisch)

Stand: März 1990
Dipl.-Architekt F. Blumert

9
Tatsächliche und idealisierte Anordnung der Grundstücke in der Zweiten Barocken Stadterweiterung nach Blumert, 1990

10
Knochenreste der Knopfdrehsler, gefunden beim Bau der Kurfürstenstraße 1994 an der Blockecke am Nauener Tor in ehemaligen Abfallgruben an der Stadtmauer.



gehörenden Glockenspiel. Friedrich Mielke nennt das Holländische Viertel „ein großzügiges Gastgeschenk des brandenburgischen Landesherrn an die neuen Mitbürger aus den Niederlanden“⁸.

Die 134 Giebel- und Traufenhäuser sollten die Ansiedlung holländischer Handwerker befördern. Es sind Häuser entstanden, die holländische Bauformen nachempfanden, aber durch bodenständige, märkische Handwerker errichtet wurden. Es finden sich wenige Spuren, die auf holländische Handwerker schließen lassen. So sind die ersten Häuser in der Friedrich-Ebert-Straße in einem holländischen Verband gemauert, den man an der Verwendung von Viertelsteinen in der Ansicht erkennt. Auch die an vielen Häusern noch nachweisbare Stegfuge ist ein Hinweis auf niederländische Handwerker. Leider kamen nur wenige holländische Ansiedler nach Potsdam und so wurden die Häuser zum Teil auch an Soldaten und Handwerker aus anderen Gegenden Europas vergeben.

In der Mitte des 18. Jahrhunderts wurde das Viertel zum bevorzugten Wohnort für die Künstler des Hofes. Hier sei der Bildhauer Friedrich Christian Glume genannt, der im Haus Mittelstraße 25 wohnte. Auf dem Grundstück des Architekten Carl Philipp Christian von Gontard, dem Haus Kreuzstraße 16 (heute Benkertstraße 16), findet sich der überbaute Rest eines achteckigen Gartenpavillons mit ionischen Pilastern.

Im Gegensatz zu den vier ursprünglichen Karrees des Viertels wurden die zwei Quartiere an der Westseite des Bassinplatzes erst 1773 bis 1790 unter Verwendung holländischer Motive nach Entwürfen Carl Philipp Christian von Gontards neu erbaut (Bild 14). Die Vorliebe für die holländische Bauweise hielt auch unter Friedrich II. an. Im Jahr 1756 ließ er am heutigen Platz der Einheit (früher Am Kanal 41) ein ziegelsichtiges Musterhaus nach dem Vorbild des Huis Trip in Amsterdam für den Neubau des Neuen Palais errichten.

Friedrich Wilhelm II. hielt mit dem Neubau des Marmorpalais und der holländischen Häuser im Neuen Garten ebenfalls noch an der holländischen Bautradition fest. Erst mit der Tätigkeit Karl Friedrich Schinkels entstehen andere Architekturvorbilder. Die Einwanderungszeit war beendet.

- 11 Vogelperspektive des Holländischen Viertels 1913
- 12 Viertelsteine im Mauerwerksverband des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 20

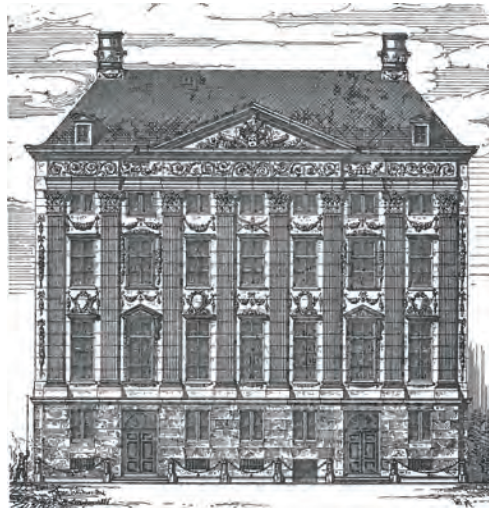
Wie der Große Kurfürst kannte auch Friedrich Wilhelm I. die niederländischen Generalstaaten aus eigener Anschauung. Ersterer war sogar dort erzogen worden und war in erster Ehe mit einer Prinzessin von Oranien verheiratet. So war das Holländische Viertel keine barocke Chinoiserie, sondern fügte sich in eine holländische Stadtanlage mit dem Stadtkanal, seinen Kirchen und dem dazu



Der Zeit der Einwanderung von Schweizern, Böhmen und Holländern, die ihren Ausdruck in den entsprechenden Siedlungen fand, folgte im 19. Jahrhundert die Phase, in der die Sprache der Architektur eine Geisteshaltung symbolisiert. Die Italiensehnsucht der Schinkelzeit, das Schweizer Haus als Symbol einer freiheitlichen Gesinnung, Moschee, Pyramide und antike Ruinen sind Symbole einer neuen Lebensart.



13
 Straße Am Bassin,
 Blick in Richtung Nikolaikirche
 um 1970



14
 Huis Trip, Amsterdam
 1662



15
 Pilaster und Kapitelle des überbauten Gartenpavillons auf dem Grundstück Benkertstraße 16
 Zustand 1991



Die Bausubstanz des Holländischen Viertels ist stadthistorisch und bauhistorisch von einzigartigem Wert. Nach Schloss und Park Sanssouci ist das Viertel der bekannteste historische Raum in der Stadt. Seine besondere Qualität ist darüber hinaus durch die gute Lage zu den Hauptgeschäftsstraßen und von der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gekennzeichnet. Das Gebiet war in hochwertiger kleinteiliger Struktur bebaut. Prägend für das Stadtbild war die Reihung der Vorderhäuser; die überwiegend aus der Gründerzeit stammenden Hofgebäude charakterisierten das Quartier.

Die frühere und in drei Blöcken noch weitgehend vorhandene bauliche Dichte spiegelt sich im Straßenbild nicht wider. Sie geht auf den erhöhten Flächenbedarf für Gewerbe, Lager, Nebengebäude und teilweise auch für das Wohnen ab Ende des 19. Jahrhunderts zurück. Im Unterschied zur historischen Situation vor 1970 war diese Struktur jedoch bereits durch die Abbrüche in den Blockinnenbereichen erheblich reduziert. So war die Bebauung in Teilbereichen extrem dicht, in anderen dagegen gab es offene und störungsanfällige Innenräume. Das typische Grundstück war 358 Quadratmeter groß. Zu Beginn der Sanierung fehlte auf 11 Grundstücken das Vorderhaus. Dies ging in fünf Fällen auf Kriegszerstörung und in sechs Fällen auf Abbrüche der 1980er-Jahre zurück. 25 Prozent der Gebäude waren in einem Zustand, der lediglich geringe Erhaltungsaufwendungen erforderte.

2 Ausgangssituation nach der politischen Wende in der DDR 1990, Rahmenbedingungen und Vorbereitung der Sanierung

2.1 Die Bausubstanz

16
Entkernter Blockinnenbereich
an der Kurfürstenstraße
1993

Das Gebiet des Holländischen Viertels ist insgesamt 16,7 Hektar groß. Davon nehmen der Bassinplatz und der Bereich um die Französische Kirche eine Fläche von ca. 5,6 Hektar ein. Die sechs bebauten Blöcke umfassen 166 Grundstücke, von denen ca. 59 Prozent der Flächen bebaut sind. Sie hatten zu Beginn der Sanierung eine Bruttogeschoßfläche von etwa 87.000 Quadratmetern.

17
Bewohnerin
Frau Kroll



2.2 Die Bewohner

Trotz des hohen Leerstands der Häuser hatten 1992 noch 463 Menschen ihren gemeldeten Hauptwohnsitz im Holländischen Viertel. Dabei nahm zu dieser Zeit die Anzahl der Bewohner noch weiter ab. Die vorbereitenden Untersuchungen, die zu Beginn der Sanierung durchgeführt wurden, geben folgendes Bild von der sozialen Situation: Bei einem ausgeglichenen Verhältnis von männlichen und weiblichen Bewohnern waren ca. 60 Prozent im erwerbsfähigen Alter. Mehr als zwei Drittel der Bewohner im erwerbsfähigen Alter waren jünger als 36 Jahre. Dieser Bevölkerungsanteil war in Wirklichkeit durch die Hausbesetzungen, die sich natürlich der Erhebung entzogen, noch größer. Im Zusammenhang damit lag der Kinderanteil mit ca. 31 Prozent fast 10 Prozent über dem Potsdamer Durchschnitt und konzentrierte sich vor allem auf Kinder im Vorschulalter. 74 Prozent der Bewohner lebten in Ein- bis Drei-Personen-Haushalten, davon 35 Prozent als Single.

Pro Einwohner standen durchschnittlich 30 Quadratmeter zur Verfügung, wobei eine starke Differenzierung zu Ungunsten der Vier- und Fünf-Personen-Haushalte zu verzeichnen war (Überbelegung). Die Analyse der Erwerbstätigkeit zeigte, dass zu Beginn der Sanierung 72 Prozent der Erwerbsfähigen im Arbeitsprozess standen. Die Arbeitslosenquote betrug vor dem Jahresende 1991 ca. 15 Prozent. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen lag zwischen ca. 1.130 DM bei Ein-Personen-Haushalten und 2.400 DM bei Fünf-Personen-Haushalten. Für 70 Prozent der Wohnungen im Holländischen Viertel wurden Mieten zwischen 100 und 300 DM bezahlt. Höhere Mieten waren vor allem der Größe einzelner Wohnungen geschuldet. In mehr als der Hälfte der Mietwohnungen lag die Miete bei 3 bis 4 DM pro Quadratmeter. Während bei 12 Prozent der Befragten der Anteil der Miete am Nettoeinkommen noch unter 10 Prozent lag, wendeten ca. 30 Prozent der Haushalte über 20 Prozent ihrer finanziellen Mittel für die Miete auf. 30 Prozent der erfassten Haushalte hatten 1991 Wohngeld beantragt. Aufgrund des in den 1980er-Jahren vollzogenen Bevölkerungsaustausches war der Anteil „alteingesessener“ Bewohner relativ gering.

Die Hälfte der Befragten wohnte nicht länger als fünf Jahre im Viertel. Der überwiegende

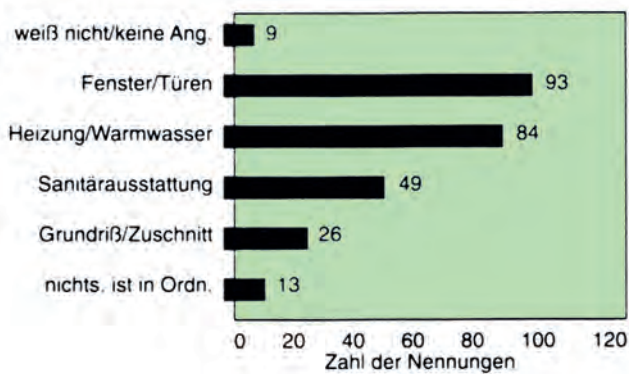


Teil der alten wie der neuen Mieter wollte im Viertel wohnen bleiben. 57 Prozent der Befragten wollten weder Haus noch Wohnung verlassen. Die zentrale Lage dominierte bei den positiven Verbundenheitskriterien; als Probleme wurden aber die Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen des Verkehrs, hier insbesondere des Busbahnhofs, genannt. Der Wochenmarkt wurde in vielen Punkten kritisiert; kaum einer der Bewohner wollte jedoch auf ihn verzichten.

18
Bewohnerin
Frau Schulze

2.3 Die Wohnungen

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen betrug ca. 75 Quadratmeter. Es überwogen Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen. Es war ein grundlegendes Modernisierungsdefizit zu verzeichnen, auch bei den Privathäusern, denen die Anpassung der technischen Gebäudeausstattung an gewachsene Ansprüche und technische Möglichkeiten fehlte. Die sanitärtechnische Ausstattung lag weit unter dem durchschnittlichen Standard der Stadt. Nur 58 Prozent der Wohnungen verfügten über Bad oder Dusche. Ein in der Wohnung liegendes WC hatten nur 70 Prozent der Wohnungen. Die tatsächlichen Defizite waren jedoch weitaus höher, da die Haushaltsbefragung die leer stehenden Wohnungen unberücksichtigt ließ.



19
„Notwendige Verbesserungen“
Ergebnis der Bewohnerbefragung
1991

Die Defizite konzentrierten sich vor allem auf Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen. Geheizt wurde im Untersuchungsgebiet zu ca. 70 % mit Kohle. Stadtgas oder Elektroenergie dienten teilweise zum Beheizen von Küchen und Bädern sowie zur Bereitung von Warmwasser.

Das Gebiet war noch bis in die 1970er-Jahre ein lebendiger städtischer Raum mit dichter Mischung von Wohnen und Arbeiten, ein Wohn- und Handwerkerquartier. Danach setzten der Verfall und die Zerstörung der Baustruktur ein. Sie zeigte sich in substanzbedrohenden Bauwerksschäden, im erheblichen Abbruch der Blockinnenbebauung und in hohem Leerstand. Die Ursache des Leerstands lag zum Teil im überstürzten Freizug für die dann doch nicht so schnell einsetzende Sanierung. Damit ging auch eine typische Qualität historischer Stadtviertel verloren: die generationsübergreifende Kontinuität von Gewerbetreibenden und Mietern.

20
VEB Orgelbaufirma Schuke
1975



2.4 Das Gewerbe

Das Gebiet zeichnete sich durch einen hohen Gewerbebestand aus. Auf zwei Wohneinheiten entfiel durchschnittlich ein Gewerbebetrieb. Die Untersuchung registrierte 115 Betriebe. Die Befragung fand aufgrund der positiven Erwartungshaltung gegenüber dem Sanierungsprozess bei den Gewerbetreibenden eine außergewöhnliche Akzeptanz. Traditionell und auch durch Neuansiedlung zwischen 1984 und 1989 befördert, existierte eine Reihe seltener Gewerbe wie Polsterer und Musikinstrumentenbauer. Auch ein Waagenbauer war darunter. Dazu kamen traditionelle Handwerksbetriebe und Einrichtungen der evangelischen, katholischen und französisch-reformierten Kirchen. Die Betriebe beschäftigten insgesamt ca. 500 Mitarbeiter. Größter und traditionsreichster Handwerksbetrieb war mit 42 Beschäftigten der Schuke-Orgelbau; es überwogen aber Gewerbeeinrichtungen mit zwei bis fünf Mitarbeitern.

Entsprechend der Gebäude- und Parzellenstruktur dominierten kleinteilige Unternehmen mit einer durchschnittlichen Fläche von 100 Quadratmetern. Jeder dritte Betrieb hatte den Wunsch, am vorhandenen Standort zu expandieren. 18 Unternehmen bemühten sich um eine Verlagerung, von denen sieben durch äußere Umstände zum Standortwechsel gezwungen waren.

Insgesamt schätzten die Betriebe ihre Perspektive positiv ein (77 Prozent). Die 22 Unternehmen, die nach eigener Einschätzung einer ungewissen Zukunft entgegensehen, begründeten dies mit zu hohen Mietforderungen der Eigentümer oder kurzfristigen Mietverträgen. Der hauptsächliche Unsicherheitsfaktor blieben aber die unklaren Eigentumsverhältnisse vieler Häuser. Der weitaus größte Teil der Betriebe nutzte die Geschäftsräume in einem Hauptmietverhältnis. 37 Einrichtungen hatten 1992 noch ein Mietverhältnis aus der DDR-Zeit, das heißt vor allem: Verträge mit außerordentlich günstigen Mietkonditionen. Die Spanne der vereinbarten Mieten innerhalb der neu abgeschlossenen Verträge lag zwischen 2,60 DM und 81,25 DM pro Quadratmeter. Im Einzelhandel waren die höchsten Mieten zu verzeichnen. Durchschnittlich lag die Miete hier bei 28 DM pro Quadratmeter, während im Dienstleistungsbereich im Durchschnitt 18 DM vereinbart wurden. Die höchsten Mieten waren in der Brandenburger Straße zu verzeichnen, ge-



21
Frisör Erich Iwan
Mittelstraße 6
1977

folgt von der Friedrich-Ebert-Straße, der Charlottenstraße und der Gutenbergstraße. Die Lage der Betriebsräume konzentrierte sich vor allem auf die Erdgeschosszone der Vorderhäuser. Nach der politischen Wende war eine Erweiterungstendenz auf das erste Obergeschoss zu verzeichnen. Nach den Vorstellungen der Betriebe sollten im Untersuchungsgebiet ca. 400 Parkplätze für Betriebsangehörige und Kunden bereitgestellt werden. Vor allem Geschäfte äußerten ein reges Interesse an Kurzzeit-Parkzonen für Kunden.



22
Baulücke
Friedrich-Ebert-Straße 19
1984

2.5 Die verschiedenen Konzepte der Umgestaltung der Innenstadt in den Jahren vor 1990

In den ersten Nachkriegsjahren herrschte der Konsens vor, die Ruinen des zerstörten Potsdamer Stadtzentrums wieder aufzubauen. So wurden die Wilhelm-Staab-Straße, die Yorck- und die Spornstraße nach einem damals einmaligen Konzept, welches international Beachtung fand, „rekonstruiert“. Ende der 1950er-Jahre setzte die SED-Parteiführung einen Schlusspunkt unter diese Entwicklung. Nun propagierte sie den industriellen Wohnungsbau, mit dem sie sich dem Ziel „einer entwickelten sozialistischen Gesellschaft“ nähern wollte.

Die Montagebauweise wurde „zum technisch-ideologischen Dogma erhoben“. Damit „war das Ende der historischen Stadtarchitektur ... angesagt ...“



23
Demonstration vor
der Tribüne in der Baulücke
Friedrich-Ebert-Straße 19
um 1975



24

Plakat zu einer Ausstellung
u. a. der vier fertiggestellten Häu-
ser in der Mittelstraße und der
Friedrich-Ebert-Straße im Pavillon
auf der Freundschaftsinsel
1979

25

Bereits 1989 geöffnete
zweistöckige Brandgasse auf
dem Grundstück Benkertstraße 1
1992



Im Gebiet der barocken Innenstadt wurde in den Jahren von 1957 bis 1975 nicht ein einziges unter Denkmalschutz stehendes Wohnhaus modernisiert, rekonstruiert oder sogar restauriert.“⁹

Die städtebaulichen Vorstellungen aus dem Wettbewerb zur Umgestaltung des Potsdamer Stadtzentrums von 1966 (siehe Bild 4), in den auch das Holländische Viertel einbezogen war, gelangten nicht zur Ausführung. Für den Abriss und die Neubebauung mit Hochhaus-scheiben fehlte das Geld. Am 19.6.1975 wurde in der DDR ein Denkmalschutzgesetz verabschiedet. Es hatte ganz wesentliche außenpolitische Bedeutung im Bemühen der DDR um weltweite Anerkennung, „weil die Rahmenbedingungen durch die internationale Entwicklung in der Denkmalpflege günstig waren und weil sich bei der Partei- und Staatsführung offenbar die Erkenntnis durch-gesetzt hatte, daß die Geschichtlichkeit der Kulturlandschaften im Osten Deutschlands große Bedeutung für die Herausbildung von Heimatgefühl der DDR-Bürger als Vorausset-zung zur engeren Bindung an ihre unmittelbare Lebensumwelt hat.“¹⁰

Damit konnte im ganzen Land ein Umdenken beginnen. Schon im gleichen Jahr wurden die Abrisspläne für das Holländische Viertel auf-gegeben, als mit den Versuchsbauten in der Mittelstraße der Grundsatzbeschluss zur Re-konstruktion des Viertels erreicht werden konnte.

Parallel dazu wurde von 1975 bis 1978 die Klement-Gottwald-Straße (heute wieder: Brandenburger Straße) „rekonstruiert“ und zur Einkaufs- und Fußgängerzone umgestal-tet. Der damalige Wortgebrauch „Rekonstruk-tion“ bezeichnete sowohl die Sanierung im heutigen Sinn als auch Rebarockisierung und städtebauliche Ergänzung durch Neubau. 1982 legte das „Büro beim Stadtarchitekten“ Leitlinien für die Umgestaltung der Innenstadt vor. Der Grundsatz der Leitlinienplanung war vielversprechend: „Der kulturhistorische Wert der Potsdamer Innenstadt lässt sich prinzipi-ell nur bewahren, wenn die vorhandene Bau-struktur und Gestalt erhalten, Abrisse nur gemäß der denkmalpflegerischen Zielstellung vorgenommen und an diesen Standorten Er-satzneubauten in angepasster Form einge-ordnet werden.“



Die „Rekonstruktion“ des Holländischen Viertels begann ebenfalls 1975; jedoch mit dem Unterschied, dass Abrisse und Ersatzneubauten nicht zur Sanierungsstrategie gehörten. Das Verfahren wurde mit der Instandsetzung von vier Musterhäusern in der Mittelstraße und der Friedrich-Ebert-Straße erprobt und stieß auf große öffentliche Zustimmung. Rekonstruiert werden sollten die Bauten als Ensemble nach dem Vorbild der Entstehungszeit des Viertels. Das beinhaltete die Wiederherstellung der barocken Dachformen, der Straßenfronten, Giebel und Treppenhäuser. Überformungen jüngerer Zeit wurden entfernt. Dazu gehörten die Abstockung auf zwei Geschosse, die Rebarockisierung, das Öffnen der Brandgassen sowie der Rückbau von Fenster- und Türöffnungen.¹¹

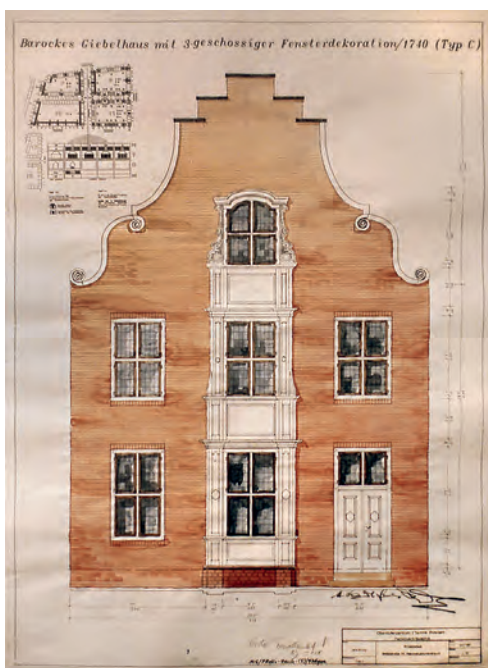
Geplant war zudem die gezielte Ansiedelung nicht störender Handwerksbetriebe sowie von Einrichtungen, die der Quartiersversorgung dienen. In den meisten Häusern sollten Wohnen und Handwerk gemischt werden, wobei besonderer Wert auf die Ansiedelung von Instrumentenbauern gelegt wurde. Zugunsten wirtschaftlich nutzbarer Räume wurden auch Einheiten geplant, die die Parzellen überschritten.

26 (links)

Benkertstraße 19
1983

27

Benkertstraße 19
Veränderung während der
„Rekonstruktion“
1987



28

Giebelrekonstruktion
in der Mittelstraße

29

Rekonstruierte Giebelfassade
in der Mittelstraße
1988



30
Modell der geplanten
Hofgestaltung
1987

Die in der Gründerzeit entstandenen abgeschlossenen Höfe sollten geöffnet und in der Mitte der Quarrees als zusammenhängende Freiflächen gestaltet werden, um sie den Bewohnern als Spielplätze, Trockenplätze oder für die Erholung zur Verfügung zu stellen. Rekonstruktionswürdige Hofgebäude sollten als Gliederungselemente zwischen Hausgärten und gemeinschaftlich genutzten Innenflächen erhalten bleiben.¹²

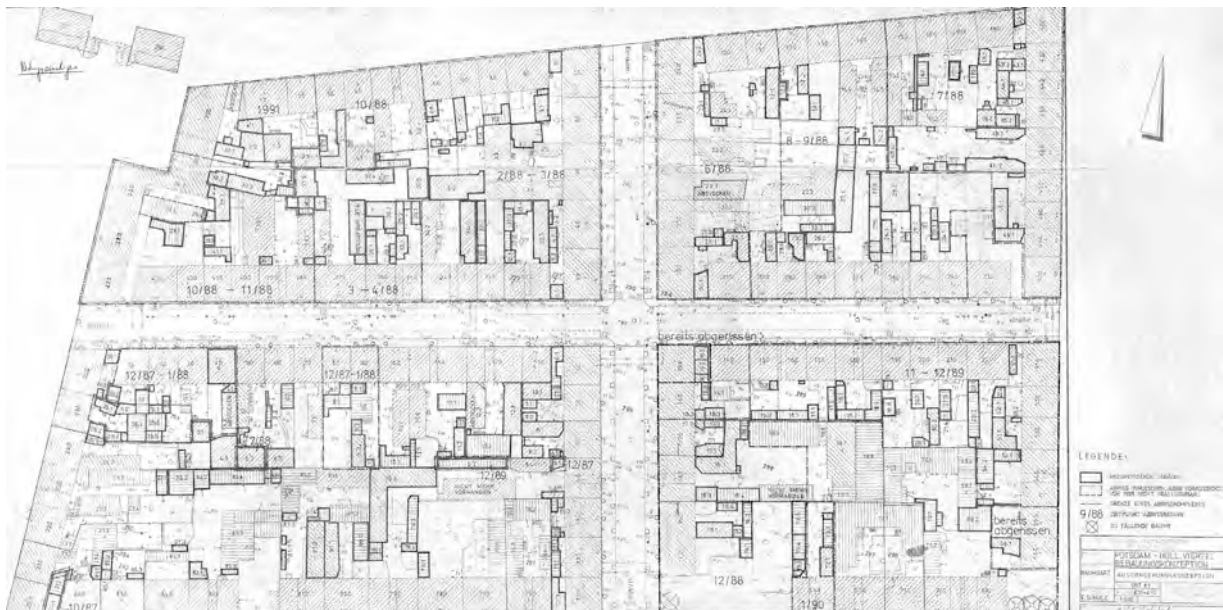
31
Plan der vorgesehenen
Abrisse
1987

Die hoch gesteckten Ziele waren aber nicht zu erreichen. Deshalb versuchte man unter Einbeziehung der Baukapazitäten von Industriebetrieben, den Wettlauf zwischen Verfall und Sanierung zu bremsen und vergab ab 1985 einzelne Grundstücke an junge Familien.

liem. Darunter befanden sich 14 Gebäude, die ohne die dazugehörigen Grundstücke an Eigennutzer verkauft wurden. Die Nutzer erbrachten eine hohe Eigenleistung und setzten angesichts der Materialknappheit alles Wiederverwendbare im Sinne der Denkmalpflege ein. Die Grundstücksverhältnisse konnten erst später, nach der politischen Veränderung, geklärt werden. Die lange Zeit der unterlassenen Instandhaltung war aber nicht wieder aufzuholen. Der Verfall ging schneller voran als die Rekonstruktion.

2.6 Die Abrisse in den 1980er-Jahren und der Stadtverordnetenbeschluss zum „Abrissstopp“ 1989

Aufgrund der fehlenden Instandsetzung über einen Zeitraum von mehr als dreißig Jahren waren die einfach gebauten Häuser des Holländischen Viertels in der Mitte der 1970er-Jahre zu einem großen Teil in einem sehr schlechten Bauzustand. Dachreparaturen konnten nicht in dem nötigen Maße erfolgen, weil das Material zum Teil nicht vorhanden war. Handwerker in klassischen Baugewerken waren über Jahrzehnte nicht mehr ausgebildet worden. Vielen Eigentümern mangelte es an Geld und Interesse. So verschwanden Gebäude wie jenes Haus Friedrich-Ebert-Straße 19, welches nach dem Krieg noch saniert worden war (vergl. Bild 22 und 23). Weitere Abrisse erfolgten wegen nicht erfüllbarer Forderungen der Bauaufsicht im Sanierungsverfahren, da damals die Erfahrungen fehlten. Die lotrechten Toleranzen wurden für die Gebäude so gering angesetzt, dass diese zum Abriss verurteilt waren.





32/33/34
Mittelstraße 5, 4, 3
1991

So wurden Gebäude, die bis 1986 noch bewohnt waren, während der „Rekonstruktion“ zu Abrisshäusern wie beispielweise die Häuser Gutenbergstraße 81 und Mittelstraße 4 (vergl. Bild 32 bis 35). Aber auch Häuser in der Mittelstraße und der Hebbelstraße (z.B. Nr. 55 und 56) wurden soweit entkernt, dass nur noch der erdgeschossige Teil der Vorderfassade erhalten blieb. Die beiden zuletzt als Baustelleneinrichtung für den Krankenhausneubau genutzten holländischen Häuser an der Französischen Kirche wurden 1988 mit der Begründung abgerissen, einem Hubschrauberlandeplatz weichen zu müssen. Diese Praxis rief Bürgerinitiativen auf den Plan, die sich mit den Vorgängen beschäftigten und neue Wege für eine Sanierung einforderten, die diese Bezeichnung auch verdiente.

35
Häuser an der Französischen Kirche (1988 abgerissen)
1984

36
FDJ-Baustelle im Hofbereich an der Mittelstraße,
nach Abriss entstehen ebenerdige Kellerersatzräume
1988



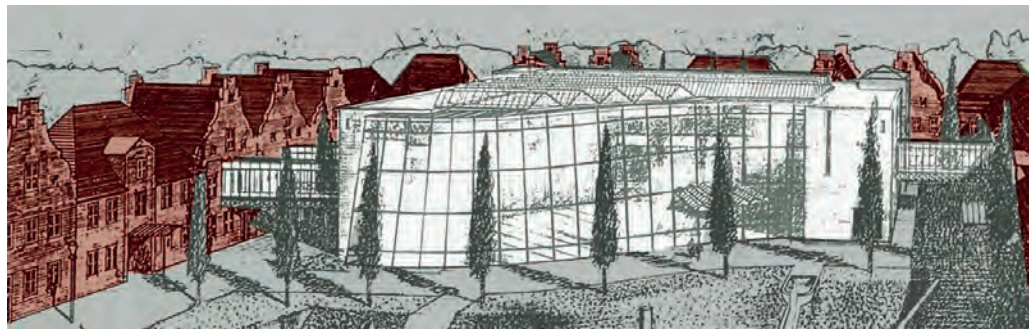
37
„Rekonstruktion“ des Hauses Mittelstraße 13
als Wiederaufbau in zweischaliger Bauweise, 1988



Eine Bürgerinitiative machte zur gleichen Zeit ein besonders makaberes Projekt öffentlich, den Umbau eines ganzen holländischen Karrees zu einem „Schlosshotel“. ¹³ Das Projekt eines Westberliner Entwicklers war über das „Exportkoordinierungsbüro“ des DDR-Devisenbeschaffers Schalck-Golodkowski 1988 beauftragt worden. Geplant war, alle Vorderhäuser für Hotelzimmer zu entkern und umzubauen. Der Innenbereich des Blockes war nach vollständigem Abriss für Parkplätze und Hotelfunktionen vorgesehen. Das Projekt kam einer Bankrotterklärung der SED-Bezirksleitung, die im Gegenzug mit Devisen in Millionenhöhe von westlichen Reisenden rechnete, gleich. Mit der politischen Wende 1989 erledigte sich das Projekt.

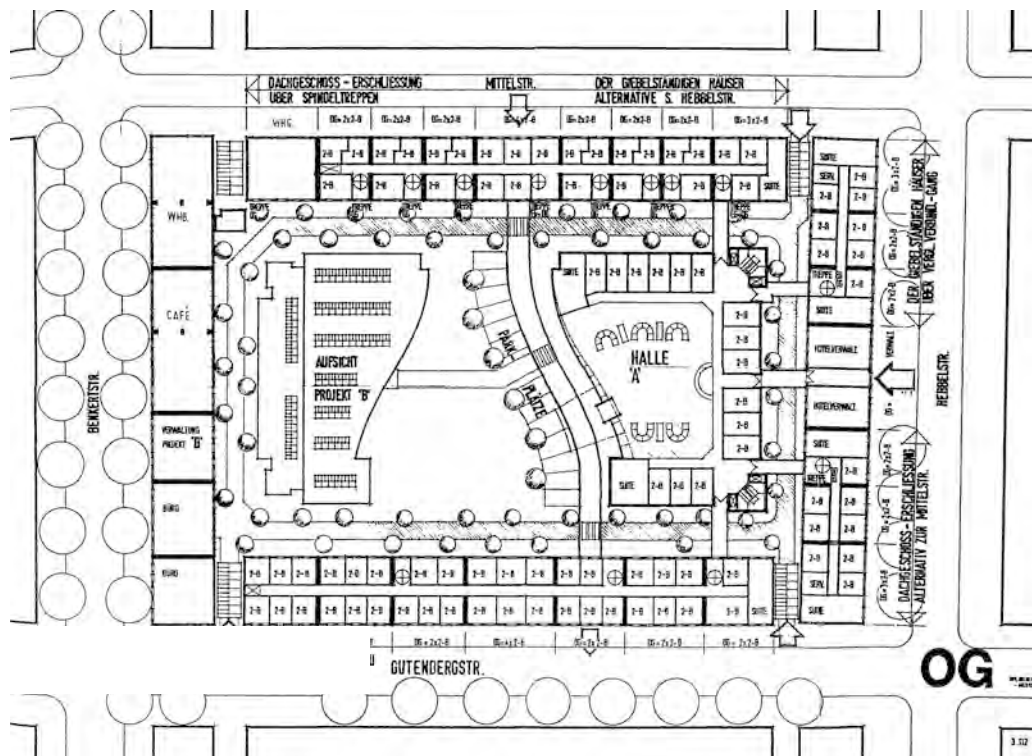
Als Antwort auf die Abrisse in der Dortustraße wurden in der Stadtverordnetenversammlung im Oktober 1989 von den Bürgerinitiativen erst ein vorläufiger, dann im November ein endgültiger Abriss- und Baustopp erwirkt, der auch für das Holländische Viertel galt. Schon vor der Verkündung des Abrisstoppes wurden geeignete leer stehende Häuser besetzt. Das war bei dem schlechten Zustand der Häuser auch eine Art von Sicherung, da die Bewohner nach den undichten Stellen im Dach schauten und die Häuser vor weiterem Vandalismus bewahrten. Bis zur gezielten Erneuerung sollten immerhin noch mindestens drei Jahre vergehen.

38
Hotelprojekt für den Block
an der Gutenbergstraße
und der Hebbelstraße, 1988
(Grafik bearbeitet)



Isometrie

39
Grundriss OG





40
gesichertes Haus
in der Heibelstraße
1991

41
Plakat zur Winterfestmachung
1989

2.7 Die neuen Wege zur Erhaltung des Holländischen Viertels

Im politischen Umbruch bildete sich im Sommer 1989 eine sogenannte „Arbeitsgruppe Innenstadt“ als Fachforum, an dem Bürgerinitiativen und Stadtverwaltung gleichberechtigt teilnahmen. Die Arbeitsgruppe beriet über die Sanierungspraxis und forderte einen neuen Umgang mit der historischen Stadt. Nach mehreren Beratungen im Oktober und einer Zusammenkunft des 1. Sekretärs der SED-Kreisleitung mit der Bürgerinitiative ARGUS am 25.10.1989 im Kulturhaus „Bernhard Kellermann“ beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 1.11.1989 den Abrissstopp für die historischen Häuser der Innenstadt. In der Arbeitsgruppe ging es nun vorrangig um die Sicherung der Gebäude.

Unterstützt von dem Kreuzberger Sanierungsträger S.T.E.R.N. wurde am 16.12.1989 eine erste Aktion zur Winterfestmachung leer stehender Häuser im Gebiet der Potsdamer Innenstadt durchgeführt. Dazu zählten auch Häuser im Holländischen Viertel. Anfang 1990 wurden aus dem „Reisezahlungsmittelfonds“ der Bundesregierung auf der Basis von DDR-Mark weitere Sicherungen einer großen Anzahl Häuser finanziert. Im gleichen Jahr überschlugen sich die Ereignisse, so dass an eine geordnete Bauvorbereitung nicht mehr zu denken war. Die unklare Eigentumsituation brachte alle Vorbereitungen zum Erliegen. Die Arbeit an mehr als zehn Gebäuden stockte wegen der fehlenden Anschlussfinanzierung. Durch die Währungsunion waren ja nicht nur die Schulden halbiert, sondern auch die Vermögen der Hauseigentümer. An sieben Gebäuden wurden die Baumaßnahmen vorerst eingestellt.¹⁴

Die „Arbeitsgruppe Innenstadt“ löste sich auf. Dabei war der Baustoppbeschluss mit Zielstellungen zum weiteren Verfahren verbunden gewesen. Danach sollten leer stehende Häuser an private Nutzer vergeben werden.



42
Feierlicher Austausch der
Straßenschilder in der
Brandenburger Straße
1990

Man hoffte auf die Initiative neuer Besitzer, die mit den fast zinslosen Krediten der Eigenheimförderung die Stadt bei der Sanierung der Innenstadt entlasten konnten. Aus einer großen Zahl von Bewerbungen wurde durch die „Arbeitsgruppe Häusermarkt“ bis Ende Mai 1990 der Verkauf von ca. 14 Grundstücken vorbereitet.¹⁵ Die Vorgänge blieben zum größten Teil in den veränderten Rechtssituationen stecken. Selbst bei geklärten Eigentumsverhältnissen wartete man in einigen Fällen jahrelang auf den Grundbucheintrag, der für einen Kredit erforderlich war.¹⁶

Erst ab Februar 1991 konnte man auf der Grundlage eines Baulückenkataloges¹⁷ etliche leere Grundstücke an private Bauherren vergeben. Im Holländischen Viertel betraf das aber nur das Grundstück Mittelstraße 4. Gleichzeitig wurde durch die neuen politisch Verantwortlichen nach gangbaren Wegen in der Stadterneuerung gesucht. Ein anderer Umgang mit der historischen Stadt war verabredet. Die geeignete Durchführung war nun zu organisieren. Zunächst galt als Vorgriff auf das Baugesetzbuch der Bundesrepublik die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) der DDR. Am 4. Juli 1990 forderte die im Mai gewählte Stadtverordnetenversammlung auf dieser Basis die Erarbeitung städtebaulicher Unterlagen für geplante Sanierungsgebiete. Die Ablösung des alten Baurechtes durch das übergeleitete Bau- und Planungsrecht der Bundesrepublik löste dringenden Handlungsbedarf aus, zumal es sich gezeigt hatte, dass inhaltlich wie formal ältere, gebietsbezogene Planungen nicht überleitungsfähig waren. Als planungsrechtliche Bewertungsgrundlage war nun durch den Einigungsvertrag lediglich der §34 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben, wonach zu prüfen ist, ob ein Bauvorhaben sich nach verschiedenen Kriterien in die Umgebung einfügt. In Erkenntnis der weitgehend unbeplanten Situation in den neuen Bundesländern hatte der Gesetzgeber allerdings mit einer Regel im Baugesetzbuch die Möglichkeit eingeführt, Bauvorhaben und Grund-

stückteilungen zurückstellen zu können, wenn zu erwarten war, dass diese Vorhaben den künftigen Sanierungszielen widersprechen bzw. diese erheblich erschweren. Vom „Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen“ nach dem Baugesetzbuch am 12.9.1990 bis zur förmlichen Festlegung des Holländischen Viertels als Sanierungsgebiet, verbunden mit der Formulierung erster Sanierungsziele am 4.3.1992, vergingen nochmals anderthalb Jahre.

Die im August 1992 in Kraft getretene Satzung zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ gab der Stadt einen weitergehenden Genehmigungsvorbehalt für Abrissmaßnahmen, bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen sowie Neubauten. Damit ermöglichte die Erhaltungssatzung als Gestaltschutzverordnung eine Einflussnahme allerdings nur auf die äußere Gestalt. Auf die Nutzungs- und Sozialstruktur konnte sie allenfalls mittelbar wirken. Im Ergebnis der Erhebung der Sozialdaten wurde bei der Diskussion um den Beschluss der Erhaltungssatzung nach §172 BauGB für das Sanierungsgebiet auch der Genehmigungsvorbehalt zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ erwogen.

Nach einer Antwort des damaligen Baustadtrates Detlef Kaminski vom 18.2.1992 auf die Anfrage eines Stadtverordneten wäre eine solche Festsetzung aufgrund des hohen Leerstandes juristisch anfechtbar gewesen. Die Erhaltungssatzung konnte im Holländischen Viertel deshalb nur nach §172 Abs. 1 BauGB zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ festgesetzt werden. Die Gestalt der Stadt ist aber nur „das kostbare Gefäß für einen Inhalt, dessen Verteidigung von der Bewahrung der Stadtgestalt nicht zu trennen ist. Wenn die wissenschaftliche denkmalpflegerische Inventarisierung die historische Gestalt der Stadt beschreibt, dann muss die Gesellschaft daran erinnert werden, dass hier gleichzeitig ein Inhalt mitgemeint ist, der in der Regel nicht als Bodensatz auf dem Grund des Gefäßes eingetrocknet ist, sondern das aktuelle Leben der Stadt auch in Zukunft prägen kann.“¹⁸

Es war deshalb notwendig, auf der Basis breiter Öffentlichkeitsbeteiligung für städtebauliche Konzepte eine Rechtslage zu schaffen, die der komplizierten Entwicklungsauf-

43
Innenhof
der Benkertstraße 15
1991



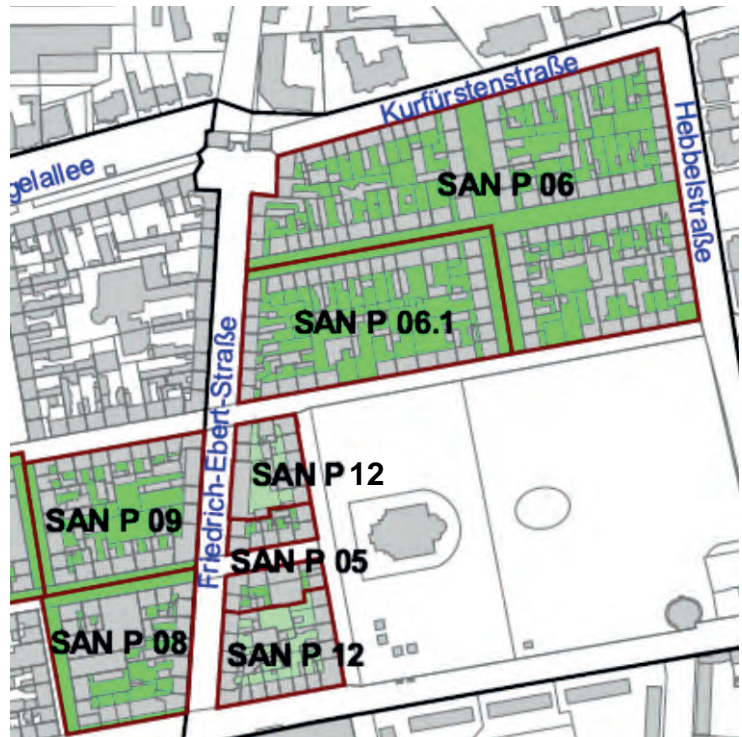
gabe entsprach. Erst mit dem Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts konnte die Gemeinde ein aktiv Handelnder der Stadterneuerung werden.

Nach dem Beschluss zu „vorbereitenden Untersuchungen“ am 12.9.1990 und der förmlichen Festlegung des Holländischen Viertels als Sanierungsgebiet am 4.3.1992 (in Kraft getreten am 7.7.1992) wurde die neue Sanierungspraxis angewandt. Blockentwicklungskonzepte und bauhistorische Gutachten, die Anwendung der Erhaltungssatzung sowie die Erarbeitung eines integrierten Verkehrskonzepts (1991 bis 1995) führten zu Ergebnissen, die in die Weiterentwicklung und Konkretisierung der Sanierungsziele einfließen.

Die Erhaltungssatzung nach §172 (1) 1 BauGB, in Kraft getreten am 22.8.1992, und die seit September 1990 realisierten Baumaßnahmen, die bis zur förmlichen Festsetzung eine Beurteilung nach §246a Ziffer 12 BauGB und danach eine Sanierungsgenehmigung nach §145 BauGB erhalten haben, waren beispielhaft für die Umsetzung der Sanierungsziele.

Darüber hinaus wurde eine Sozialplanrichtlinie beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans SAN P-06 „Holländisches Viertel“ diente vor allem zum Ausschluss von Banken. Der Bebauungsplan SAN P-12 definiert die Sanierungsziele für die Blöcke 17 und 23 über die Aufhebung der Satzung hinaus. Der Bebauungsplan SAN P-05 sichert die Funktion der innerstädtischen Einkaufsstraße. Er entspricht damit der Steigerung der gewerblichen Bedeutung der Brandenburger Straße und dient gleichermaßen der Sicherung des Wohnens in diesem Straßenbereich. Er soll dazu beitragen, das diffizile Gleichgewicht der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur zu stabilisieren.

Das Holländische Viertel war seit 1979 Bestandteil der Zentralen Denkmalliste der DDR. Dieser rechtliche Schutz galt mit dem Einigungsvertrag bis zum Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg im August 1991 weiter. Ausgangspunkt der Denkmalsbewertung war die „denkmalpflegerische Zielstellung“ vom 4.1.1978. Mit dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22.7.1991 wurden das Holländische Viertel wie auch der Bassinplatz als Denkmalschutzbereich übernommen.



SAN P 05	Brandenburger Straße	44
SAN P 06	Holländisches Viertel	Geltungsbereiche
SAN P 06/1	Block 10	der Bebauungspläne
SAN P 08	Block 22	
SAN P 09	Block 16	
SAN P 12	Blöcke 17 Nord und 23 Süd	



45
Hof des Kindergartens
Benkertstraße 23
1978



46

Hebbelstraße 56
rebarockisiert

Lediglich die Türumrahmung
erinnert an die Umgestaltung vom
Ende des 19. Jahrhunderts.
1991

47

Moltkestraße 57-54, 1936
(heute Hebbelstraße)

Von dem mittleren Haus Nr. 56 mit Balkon
ist nach der Rekonstruktion 1990 nur noch
die Haustür erhalten.

Die Einzeldenkmalerklärungen für Gebäude und Grundstücke sind danach ebenfalls übergeleitet worden. Dabei bedurfte jedoch die Definition des Denkmalschutzes für die Hofbebauung wesentlicher Ergänzungen, da die alten Zielstellungen sich auf die barocke Bausubstanz konzentrierten. Die Denkmalpflege passte ihre Zielrichtung der Charta von Venedig an und formulierte nun nicht mehr vordringlich die Rebarockisierung, sondern postulierte sie als Ausnahme. „Nur [...] wenn jüngere Gestaltungselemente nicht mehr instand gesetzt werden können und wenn ihre geschichtliche Aussagekraft und ihre gestalterischen Qualitäten dem Wert des originalen deutlich nachstehen, ist eine Rebarockisierung denkbar.“¹⁹ Das Ziel ist nun der Erhalt der Originalsubstanz.

Eine intensive Unterstützung erhielt der Sanierungsprozess durch die Vorbereitung auf die 50. Bundesgartenschau, um die sich die Stadt Potsdam beworben hatte und für die sie auch den Zuschlag bekam. Erstmals wurde eine dezentrale Schau veranstaltet, die sich nicht nur auf einen Park konzentrierte, sondern in verschiedenen „Kulissen“ stattfand. Einer der Ausstellungsorte war die historische Altstadt. Die Neugestaltung des öffentlichen Raumes wurde für diesen Termin der Bundesgartenschau im Jahr 2001 wesentlich beschleunigt.

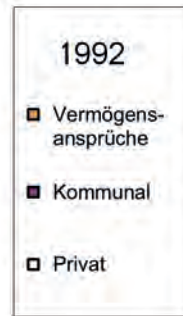
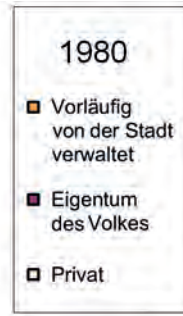
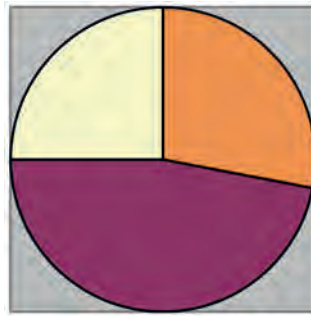
2.8 Die Eigentumsverhältnisse im Wandel

Ende der 1970er-Jahre befand sich ein Viertel der Häuser in Privateigentum. 28 Prozent der Häuser waren dem damaligen Gebäudewirtschaftsbetrieb zur Verwaltung übergeben oder wurden zwangsweise verwaltet und für 47 Prozent galt der Status „Eigentum des Volkes“. Mit der Planung der Rekonstruktion zu DDR-Zeiten verstärkte sich der Druck auf die Privateigentümer. Die zu erwartenden finanziellen Belastungen der Baumaßnahmen konnten aus den Mieterlösen nicht getragen werden. Das führte in der Regel zum Verkauf, in Einzelfällen zur Schenkung zugunsten des „Volkseigentums“. In den Fällen der verwalteten Grundstücke waren die Eigentümer gemäß DDR-Recht häufig verfügungsbeschränkt, was zu einem „In-Anspruchnahme-Verfahren“ und zur Enteignung gegen Entschädigung führte.

Im Gegensatz dazu sollten ab Mitte der 1980er-Jahre wieder Privatinitiativen in die Sanierung einbezogen werden, wozu 14 Häuser aus dem „Volkseigentum“ verkauft wurden. Allerdings konnte damit nicht Eigentum an Grund und Boden erworben werden. Dies war erst mit einer 1990 geschaffenen Gesetzesgrundlage möglich, kollidierte aber mit den zunehmenden Restitutionsansprüchen. Der Jahre andauernde Klärungsprozess in der Eigentumsfrage hat die Sanierung entscheidend verzögert. 1992 befanden sich ca. 30 Prozent der Häuser in Privatbesitz. Die Zahl hatte sich aufgrund der letzten Privatisierungen ein wenig erhöht. Für weitere 55 Prozent bestanden Vermögensansprüche. Nur noch 43 Grundstücke waren dem kommunalen Vermögen eindeutig zuzuordnen.

Mehr als die Hälfte der Häuser in den Sanierungsgebieten der Potsdamer Innenstadt waren mit Restitutionsansprüchen belastet. Dadurch konnten auf Jahre keine Investitionen erfolgen. Gerade leer stehende Objekte waren dem weiteren Verfall preisgegeben, da aufgrund der Fülle der angemeldeten Ansprüche und der Spezifik jedes einzelnen Falles sowie einer begrenzten personellen Besetzung des „Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen“ mit einer Klärung der Vermögensfrage erst nach längerer Zeit zu rechnen war. Hinzu kamen Widerspruchsverfahren, die weiteren zeitlichen Verzug bedeuteten.

So waren die Anspruchsteller in der Regel nicht die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer, sondern deren Erben, deren Zahl und Berechtigung erst geprüft werden mussten. Zu prüfen war auch die Angemessenheit einer zu DDR-Zeiten im Rahmen einer rechtmäßigen Enteignung erhaltene Entschädigung. Einige Enteignungsverfahren waren von der Rückgabe ausgeschlossen. In vielen Fällen gab es konkurrierende Ansprüche z. B. von Erben jüdischer Alteigentümer und den Erben sogenannter Ariseure, die in der Zeit vor 1945 die Grundstücke von den jüdischen Voreigentümern unter Ausnutzung ihrer Zwangslage erworben hatten. Nach dem Vermögensgesetz (VermG) war die Bewirtschaftung der Häuser vom Verwalter der anspruchsbelasteten Gebäude ab dem 1.7.1994 gegenüber dem Berechtigten abzurechnen. Mieteinnahmüberschüsse waren bei der Restitution auszuführen. Darüber hinaus galt die Verfügungssperre §3.III VermG, wonach die Durchführung umfassender Baumaßnahmen deutlich erschwert wurde. Langfristige Verträge bedurften der Zustimmung der Anspruchsteller. Insgesamt führte die Regelung Rückgabe vor Entschädigung keinesfalls zu der erhofften beschleunigten Investitionstätigkeit, da selbst nach geklärten Eigentumsverhältnissen in den seltensten Fällen die Sanierung durch die Alteigentümer erfolgte. Der normale Weg war ein Weiterverkauf und die Sanierung durch Dritte. Damit war auch ein anderer Grund, der für eine Restitution sprach, nicht mehr gegeben. Der Grundstückswert erhöhte bei Weiterverkauf die Investitionskosten und erschwerte dadurch sozial verträgliche Nutzungen. Diese Situation wurde in vielen politischen Debatten bundesweit erörtert und führte am 14.7.1992 zur Inkraftsetzung des Investitionsvorranggesetzes (InVorG). Damit sollten vermögensrechtliche Schwierigkeiten beseitigt und die Verfahren beschleunigt werden. Insbesondere war hier die Möglichkeit gegeben, Grundstücke vor Abschluss des Restitutionsverfahrens zu Investitionszwecken zu erwerben. Der Anspruchsteller musste gehört werden und konnte ebenfalls ein Angebot abgeben. Für die Sanierung der ostdeutschen Altstädte war wichtig, dass die Wiederherstellung nicht bewohnten oder nicht bewohnbaren Wohnraumes als Investitionsziel erstmals benannt wurde (§3 Abs.1 Nr.2 InVorG). Das Gesetz schloss auch die Aufkäufer von Restitutionsansprüchen vom Verfahren aus, so dass diese schwierige Situation entschärft werden konnte.



48 Eigentumsverhältnisse



Hof Gutenbergstraße 74a

- 49 um 1985
- 50 1991
- 51 2006



2.9 Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB

52/53/54/55
Hebbelstraße 54, 53, 52, 51
1991

Die Stadtverordnetenversammlung Potsdam beauftragte mit Beschluss vom 12.9.1990 noch vor der Wiedervereinigung den Magistrat mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach §141 des BauGB für drei Untersuchungsgebiete im Innenstadtbereich. Eines der Gebiete war das Holländische Viertel in den Grenzen der Abbildung. Die Veröffentlichung erfolgte in der Tagespresse, weil zu dieser Zeit noch kein Amtsblatt von der Stadt herausgegeben wurde.

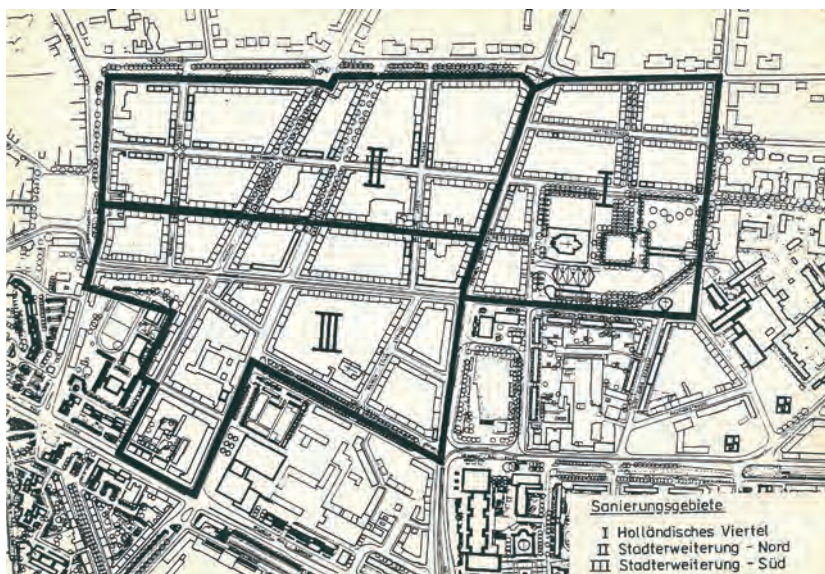
56
Plan der vorbereitenden
Untersuchungen, Anlage zum
Beschluss 12.9.1990

Anlass für die vorbereitenden Untersuchungen waren die vermuteten und offensichtlichen städtebaulichen Missstände und die erheblichen Funktionsschwächen nach §136 Abs.2, Nr.2 BauGB.

Im Zuge der Neustrukturierung der Verwaltung und der Zuständigkeitsregelungen fiel die Aufgabe der Stadterneuerung an die neu entstandene „Sanierungsverwaltungsstelle“ innerhalb des Dezernats „Bau und Wohnen“. Dort wurde im Sommer 1991 eine Arbeitsgruppe aus Sachverständigen des Amtes, des Sanierungsträgers Potsdam, der Denkmalpflege und hinzugezogenen Gutachtern gebildet, die die Konzeption und die Arbeitsaufträge für die vorbereitenden Untersuchungen des Holländischen Viertels erstellten.

Die wesentlichen Arbeitsschritte waren Untersuchungen zum Erneuerungsbedarf und zur Baugeschichte sowie die Durchführung einer Sozialstudie und einer Gewerbestudie.²⁰ Dazu wurden auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Ämter zur Sanierung des Holländischen Viertels eingeholt.

Das Ergebnis wurde durch den Sanierungsträger in einem Bericht zusammengefasst, den der Stadtrat für Bau und Wohnen der Stadtverordnetenversammlung vorlegte. Eine Bürgerversammlung samt Diskussion fand am 8.2.1992 statt. Im vollen Plenarsaal des Rathauses zeigten die Bewohner großes Interesse und befürworteten die wesentlichen Zielsetzungen der vorgetragenen Erneuerungsstrategie.





2.10 Die Gründung des Sanierungsträgers Potsdam als städtisches Unternehmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet und durchgeführt. Das Baugesetzbuch hat hierfür unter dem Titel „Besonderes Städtebaurecht“ ein eigenes Kapitel. In den §§157 ff. BauGB ist explizit geregelt, dass sich die Gemeinde zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen kann. Die Gemeinde darf also die ihr obliegende Aufgabe, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §§146 bis 148 BauGB durchzuführen, Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung zu erwerben sowie der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften, an einen geeigneten Dritten (Sanierungsträger) übertragen.

Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Komplexität („umfassendes Verfahren“) und der Bedeutung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Holländisches Viertel“ hatte sich die Stadt Potsdam 1991 bereits frühzeitig zur Gründung eines treuhänderischen Sanierungsträgers entschlossen.

Am 25.2.1992 hat die Stadt Potsdam zusammen mit der Evangelischen Landeskirche Berlin-Brandenburg, Kirchenkreis Potsdam, der Mittelbrandenburgischen Sparkasse in Potsdam, der Gemeinnützigen Wohn- und Baugesellschaft Potsdam mbH und der Handwerkskammer Potsdam die „Sanierungs-

träger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH“ gegründet. Die Stellung der Stadt Potsdam war hier entsprechend als Mehrheitsgesellschafter ausgestattet. Die „Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH“ erfüllt die ihr übertragenen Aufgaben in eigenem Namen auf Rechnung der Stadt als deren Treuhänder (treuhänderischer Sanierungsträger).

Seit der Gründung hat die „Sanierungsträger Potsdam Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH“ verschiedene gesellschaftsrechtliche Veränderungen erfahren. Aktuell weist die Gesellschaft folgende Anteilseigner auf: ProPotsdam GmbH (90 Prozent), Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam (10 Prozent). Mit der ProPotsdam als hundertprozentiger Tochter der Landeshauptstadt Potsdam ist die Stadt unverändert faktischer Mehrheitsgesellschafter der nunmehr unter dem Namen „Sanierungsträger Potsdam GmbH“ firmierenden Gesellschaft.

57/58/59/60

Hebbelstraße 45, 44, 43, 42

1991

2.11 Die Steuerung der Sanierung

Die Gesamtverantwortung für die Vorbereitung und Durchführung des Sanierungsverfahrens lag nach dem Baugesetzbuch bei der Landeshauptstadt. Sie hat für umfangreiche, nicht hoheitliche Teile des Prozesses den dafür gegründeten Sanierungsträger in der besonderen Rolle eines Treuhänders beauftragt.

Die Aufgabenkomplexität, die trotz der Dienstleistung des Sanierungsträgers der Stadt oblag, machte die Bildung einer speziellen Organisationseinheit erforderlich, in der die Kompetenz für das breite Spektrum der zu steuernden Prozesse und die Sicherung eines einheitlichen Verwaltungshandelns zusammen liefen. Aus der ursprünglichen „Sanierungsverwaltungsstelle“ wurde später das „Stadterneuerungsamt“ bzw. heute der „Bereich Stadterneuerung“ der Stadtverwaltung. Er übernimmt heute für alle städtebaulichen Gesamtmaßnahmen die nicht auf Treuhänder übertragbaren hoheitlichen Aufgaben der Stadt bzw. hat die entsprechenden Verwaltungs- und Entscheidungsvorgänge initiiert, um den zügigen Fortgang der Stadterneuerungsprojekte zu gewährleisten. Der Bereich Stadterneuerung bildet seit 2011 mit dem Bereich Stadtplanung der Stadtverwaltung einen gemeinsamen Fachbereich.

Die Stadt sorgt insbesondere für das rechtzeitige Herbeiführen von Entscheidungen über Angelegenheiten, die einen Beschluss der Gemeindevertretung oder einen Verwaltungsakt oder den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages voraussetzen. Das Gleiche gilt für die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die hoheitlichen Aufgaben der Stadt

- Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
- Beschluss über die Sanierungssatzung
- Beschluss über die förmliche Festlegung von Ersatz- und Ergänzungsgebieten
- Aufstellung von Bauleitplänen
- Beschluss über die städtebauliche Planung (städtebaulicher Rahmenplan)
- Entscheidung über Genehmigungsanträge nach §§144 und 145 BauGB
- Beurteilung von Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren
- Umlegung
- Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen
- Sicherung der Finanzierung; insbesondere durch die Planung der kommunalen Eigenmittel
- Beantragung von Städtebaufördermitteln
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen der Eigentümer
- Bewilligung von Sanierungsfördermitteln
- Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke nach §163 BauGB
- Beschluss über die Aufhebung der Sanierungssatzung nach §162 BauGB
- Gewährung eines Härteausgleichs
- Anordnung und Festsetzung eines Zwangsgeldes bei Verletzung der Auskunftspflicht nach §138 BauGB.
- Gesamtabrechnung der Sanierungsmaßnahme

Bei der Vorbereitung dieser originär der Stadt obliegenden, nicht übertragbaren Handlungen war der treuhänderische Sanierungsträger Potsdam regelmäßig involviert und hat die Stadt durch entsprechende Zuarbeiten unterstützt.

Die Aufgaben des Sanierungsträgers

Der Sanierungsträger Potsdam hatte mit seiner oben erläuterten komplexen Dienstleistungsaufgabe, die im Treuhändervertrag geregelt ist, alle Vorgänge im Gebiet vorzubereiten, zu begleiten und die Stadt in ihren hoheitlichen Aufgaben zu beraten. Im Interesse einer den Sanierungszielen entsprechenden einheitlichen Sanierung, Neubebauung und Neuordnung oblag dem treuhänderischen Sanierungsträger Potsdam die Koordination aller im Sanierungsgebiet anstehenden Planungs- und Sanierungsaufgaben im Einvernehmen mit der Stadt. Gemäß Treuhänderbeauftragung vom 15.7.1992 umfassten die grundlegenden Aufgaben des treuhänderischen Sanierungsträgers Potsdam das Folgende.

Förderung und Finanzierung

- Unterstützung bei der Einwerbung staatlicher Fördermittel (Entwurf von Programmanträgen, Maßnahmen-/Durchführungskonzepten, Umsetzungsplänen, ...)
- Entwurf und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht nach §149 BauGB
- Entwurf des Jahresprogramms für das Sanierungsgebiet
- Entwurf der Förderungsanträge (incl. der erforderlichen Angaben, Erläuterungen und Plänen)
- Bewirtschaftung des Treuhandvermögens (Führen des Treuhandkontos zur Gesamtmaßnahme, Abrechnung der Fördermittel incl. jährlicher Zwischenabrechnung, Prüfung aller Ausgaben in sachlicher, rechnerischer und förder technischer Hinsicht, Verwaltung der Grundstücke/Objekte des Treuhandvermögens, ...)
- Beratung der Stadt in allen die Sanierung betreffenden Finanzierungsangelegenheiten.

Planerische Aufgaben

- Durchführen notwendiger Verhandlungen mit den zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber Stadt
- Mitwirken bei allen das Sanierungsgebiet betreffenden Planungen
- Mitwirken bei der Überarbeitung der Sanierungsziele Durchführung der Beteiligung/Mitwirkung der Betroffenen gemäß §137 BauGB
- Beratungen der Eigentümer und Nutzungsberechtigten in allen die Instandsetzung und Modernisierung oder den Neubau von Gebäuden im Sanierungsgebiet betreffenden Fragen
- Erarbeitung und Fortschreibung von Unterlagen, die für die Durchführung der Sanierung notwendig sind (Sanierungsplan, Rahmenplan, Umsetzungsplan ...)
- Erarbeitung von Entwürfen für öffentliche Freiflächen, für die Neugestaltung von öffentlichen Straßenräumen und Plätzen (nach Abschluss entsprechender Einzelverträge)
- Erarbeitung von für die Sanierung wesentlichen Gutachten (nach Abschluss wie vor)
- Erarbeitung von erforderlichen Bebauungsplanentwürfen (nach Abschluss wie vor).

Vorbereitung und Durchführung der Sanierung

- Ermittlung der Auswirkungen der vorgesehenen Einzelmaßnahmen auf Betroffene (Eigentümer, Mieter und Pächter) und Durchführung der Erörterungen gemäß §180 BauGB (Sozialplan)
- Vorbereitung von zur Realisierung der Sanierungsziele notwendigen Grunderwerbsmaßnahmen durch die Stadt



- Durchführung der baufachlichen Prüfungen (Plausibilitätsprüfung, Baukontrolle und Schlussrechnungsprüfung)
- Privatisierung von Grundstücken des Treuhandvermögens
- Bauherrenvertretung als Treuhänder der Stadt für die Sanierung von historischen Gebäuden im Treuhandvermögen.

Öffentlichkeitsarbeit

- inhaltliche und organisatorische Vorbereitung und Durchführung der notwendigen Öffentlichkeitsarbeit, sowohl für Einzeltermine und Informationsveranstaltungen als auch für Presseveröffentlichungen.

Abschluss und Beendigung der Sanierungsmaßnahme

- Abrechnung der Gesamtmaßnahme (Kosten-/Finanzierungsübersicht)
- Abschlussbericht Mitwirkung bei der Abwicklung/Beendigung der Sanierungsmaßnahme gemäß §160 (6) BauGB.

61

Satzungsplan vom 4.3.1992

- Vorbereitung der notwendigen Vermessungsarbeiten für die Neuordnung des Sanierungsgebietes
- Umsetzung von Bewohnern und Verlagerung von Betrieben im Zuge von Ordnungsmaßnahmen
- Vorbereitung und Durchführung von Abbruch- und sonstigen Ordnungsmaßnahmen
- Bauherrenvertretung als Treuhänder der Stadt für die Neugestaltung der Straßen
- die fortlaufende Beratung der Eigentümer, Pächter, Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden mit dem Ziel, ihre Bereitschaft zur Mitwirkung zu fördern; Abstimmung der Beratungsergebnisse mit dem Auftraggeber; Ausarbeitung von Finanzierungs- und Förderungsvorschlägen, Ausarbeitung von Vertragsentwürfen zur Durchführung privater Maßnahmen (Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarungen)

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.