

Städtebaulicher Rahmenplan

Fortschreibung der Sanierungsziele Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Süd



Auftrag

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege

Bearbeitung

Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Potsdam

Potsdam, Januar 2011

Städtebaulicher Rahmenplan
Fortschreibung der Sanierungsziele
Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Süd

Im Auftrag:

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege

Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Potsdam

Bearbeiter: Dr. Rainer Baatz
Katrín Samleben
Ramona Lewerenz

Potsdam, Januar 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Fortschreibung	4
2. Rechtliche und finanzielle Grundlagen	5
3. Aktualisierung der Bestandsanalyse	9
3.1 Bevölkerungsentwicklung	9
3.2 Entwicklung von Wohnungs- und Gebäudebestand	9
3.3 Abrisse, Leerstand und Neubau	11
3.4 Stand der Sanierung der Gebäude	13
3.5 Handel und Dienstleistungen im Stadtteilzentrum	16
3.6 Soziale Infrastruktur	19
3.7 Stand der Sanierung von Straßen, Plätzen, Grünflächen	22
4. Aktualisierung der Sanierungsziele	25
4.1 Einleitung	25
4.2 Erhalt und Entwicklung der Wohnnutzung / Verbesserung der Wohnqualität	25
4.3 Soziale Ziele	26
4.4 Funktionsstärkung des Stadtteilzentrums	26
4.5 Erhalt der städtebaulichen Struktur und der historischen Bausubstanz	27
4.6 Erhalt der grünen Blockinnenbereiche	27
4.7 Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Nutzung von Straßen und Plätzen	28
4.8 Verbesserung der Umweltsituation und der Energieeffizienz	28
5. Maßnahmenplanung 2010-2014	29
5.1 Aktualisierter Städtebaulicher Rahmenplan	29
5.2 Aktueller Sanierungsbedarf	30
5.3 Förderbedarf bis 2014	31
5.4 Maßnahmen zur Sicherung der Sanierungsziele	33
5.5 Untersuchung angrenzender Gebiete	33
6. Zusammenfassung	35
6.1 Zwischenbilanz zum Stand der Sanierung Babelsberg	35
6.2 Aktualisierung der Sanierungsziele und Maßnahmen	36
7. Anhang	40

Planverzeichnis

Plan 1	-	Denkmalschutz	8
Plan 2	-	Gebäudezustand 2010	14
Plan 3	-	Gewerbe, Handel und Dienstleistungen	18
Plan 4	-	Durchgeführte und begonnene Maßnahmen	24
Plan 5	-	Rahmenplan – Städtebauliche Entwicklung	37
Plan 6	-	Maßnahmenplan – Sanierungsbedarf	38
Plan 7	-	Maßnahmenplan – Förderbedarf bis 2014	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	-	Bevölkerungsentwicklung und -struktur in den Babelsberger Sanierungsgebieten	10
Tabelle 2	-	Gebäude und Wohnungen 2008 in den Babelsberger Sanierungsgebieten	12
Tabelle 3	-	Bausubstanzbewertung Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Süd 2010	15
Tabelle 4	-	Bestand Gewerbebetriebe Mai 1998 – Mai 2010 (Stadtteilzentrum Babelsberg)	17
Tabelle 5	-	Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum	31
Tabelle 6	-	Zusammenfassung der Kosten für die Sanierungsmaßnahme Potsdam Babelsberg 2010-2014	33
Tabelle A1	-	Bevölkerungsentwicklung und Altersaufbau im Sanierungsgebiet Babelsberg Nord	42
Tabelle A2	-	Bevölkerungsentwicklung und Altersaufbau im Sanierungsgebiet Babelsberg Süd	43
Tabelle A3	-	Baufertigstellungen 1999-2008 in den Babelsberger Sanierungsgebieten	44

1. Anlass und Ziel der Fortschreibung

Mit dem Rahmenplan 1999 hat sich die Stadt Potsdam ein wichtiges Instrumentarium zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele in den Sanierungsgebieten Babelsberg Nord und Süd geschaffen. Die Entwicklung der letzten zehn Jahre hat gezeigt, dass viele der gesteckten Ziele erreicht werden konnten, während andere nur in modifizierter Form umsetzbar waren. Daher ist es notwendig, den Rahmenplan zu aktualisieren und die Sanierungsziele fortzuschreiben. Damit soll die planerische Grundlage für die letzte Phase der Sanierung in Babelsberg bis 2014 gelegt werden. Der Anfang der 90er Jahre eingeschlagene Weg soll auf jeden Fall weiter verfolgt werden. Als Leitbild soll auch künftig der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung und Ergänzung der historisch geprägten baulichen und städtebaulichen Struktur verfolgt werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass Babelsberg sich von einem Standort mit hohem Sanierungsbedarf – Schritt für Schritt – durch das Engagement vieler Bauherren und Investoren zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt hat, der nach wie vor steigende Einwohnerzahlen zu verzeichnen hat. So ist die Nachfrage sowohl nach Miet- und Eigentumswohnungen als auch nach Grundstücken zur Sanierung bzw. Neubebauung nach wie vor hoch. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch eine zielgerichtete Erneuerung der städtischen Infrastruktur sowohl bei Straßen und Plätzen als auch bei Schulen und Kitas. Trotz der gestiegenen Einwohnerzahl hat sich die Ansiedlung von Einzelhandel nicht in dem gewünschten Ausmaß vollzogen, so dass das Stadtteilzentrum noch nicht die angestrebte Attraktivität als Handels- und Dienstleistungsstandort aufweist.

Zur Konkretisierung dieser allgemeinen Einschätzung soll zunächst eine Zwischenbilanz zum aktuellen Stand der Sanierung gezogen werden, um so den noch ausstehenden Sanierungs- und Handlungsbedarf konkreter in der Maßnahmenplanung 2010-14 beschreiben zu können. Daraus wurde der aktuelle Förderbedarf abgeleitet, der einen Abschluss der Gesamtmaßnahme bis Ende 2014 ermöglichen würde. Parallel dazu wurden die 1999 formulierten Sanierungsziele aktualisiert und der Rahmenplan für die bauliche und städtebauliche Entwicklung fortgeschrieben. Dies soll dann als aktualisierte Arbeits- und Beurteilungsgrundlage für die Verwaltung und den Sanierungsträger bei allen künftigen Anträgen auf Sanierung dienen.

2. Rechtliche und finanzielle Grundlagen

Der rechtliche und finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme Babelsberg ergibt sich aus folgenden Beschlüssen und Förderinstrumenten:

1. Im November 1991 beschloss die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam für die beiden Untersuchungsgebiete Babelsberg Nord (89,5 ha) und Babelsberg Süd (46,3 ha) eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Eigenarten der Gebiete.¹ Hiermit verbunden war das eindeutige politische Signal für die Erhaltung und Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtteils.
2. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wurden 1993 die Sanierungsgebiete Babelsberg Nord (Weberviertel) und Babelsberg Süd durch die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam förmlich festgesetzt.² Zur Sicherung einer zügigen und finanzierbaren Sanierung wurden die Sanierungsgebiete gegenüber den Untersuchungsgebieten auf 71 ha (Babelsberg Nord) bzw. 27 ha (Babelsberg Süd) reduziert.

Durch die Ausweisung der Sanierungsgebiete werden vorrangig drei Ziele verfolgt:

- Die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner in Babelsberg sind zu verbessern. Dies soll im Einklang mit dem Erhalt und der Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtraums erfolgen. Der Denkmalsbereich und die Einzeldenkmale sind denkmalgerecht zu erhalten und zu erneuern.
 - Die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des Zentrums von Babelsberg ist u.a. durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben weiter zu stärken.
 - Der Erneuerungsprozess ist so zu gestalten, dass die Bewohner und Gewerbetreibenden Mitspracherechte bei der Entwicklung des Gebietes haben und die Chance erhalten, auch nach einer Modernisierung ihre Wohnungen und Geschäftsstandorte zu nutzen (Vermeidung von Verdrängungsprozessen).
3. Im Jahre 2002 fanden Vorbereitende Untersuchungen zur Erweiterung der Sanierungsgebiete statt. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.10.2002 wurde das Sanierungsgebiet Babelsberg Nord um die Blöcke 5 und 16 erweitert. Der Block 5 (Alt Nowawes / Neue Straße) wurde in das Sanierungsgebiet aufgenommen, da sich hier diverse

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

² Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Nord“ vom 29.06.1993 (veröffentlicht im Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993) und Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“ vom 29.06.1993 (veröffentlicht im Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993)
Rückwirkend nochmals in Kraft gesetzt durch die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8/2001 der Stadt Potsdam vom 26. Juli 2001

städtebauliche Missstände auf einer großen Gewerbebrache konzentrierten und mittels der Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts beseitigt werden sollten. Der Block 16 (Karl-Liebknecht-Straße / Rudolf-Breitscheid-Straße) ist von Gebäuden unterschiedlichster Bauzeiten geprägt. Hier gilt es, die verschiedenen Nutzungen (Wohnungen, Gewerbe, Schulstandort) zu sichern und im Sinne einer Funktionsstärkung des Stadtteilzentrums weiter zu entwickeln.

4. Für die Unterstützung bei der Durchführung der Sanierung wurde 1993 der Sanierungsträger Stadtkontor GmbH als Treuhänder gemäß § 159 BauGB eingesetzt. In enger Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege der Stadt Potsdam hat der Sanierungsträger u.a. folgende Aufgaben übernommen:
 - Beratung von Eigentümern und Mietern zu Bauvorhaben und Fördermöglichkeiten,
 - Koordination der verschiedenen Planungen und Untersuchungen,
 - Information und Beteiligung der Bürger am Sanierungsprozess,
 - Vorprüfung von Förderanträgen, Erstellung der baufachlichen Prüfungen,
 - Verwaltung und Bewirtschaftung der Städtebaufördermittel,
 - Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Auftrag der Stadt,
 - Projektentwicklung ausgewählter Grundstücke mit besonderer Zielsetzung.
5. Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
Die Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit hat im Sanierungsgebiet einen hohen Stellenwert. So erschienen bisher 15 Bürgerinformationen zur Sanierung in Babelsberg und in der Regel finden jährlich ein bis zwei Veranstaltungen zum Stand der Sanierung statt. Der Schwerpunkt der Bürgerbeteiligung liegt bei der Erörterung der Planung der Maßnahmen im öffentlichen Raum. So gibt es bei jeder Straßensanierung eine intensive Beteiligung der Anwohner, wobei die Ausgestaltung der Stellplätze und der Fahrbahnoberfläche im Vordergrund stehen. Bei der Erörterung der Watt- und Siemensstraße hat dies z. B. dazu geführt, dass statt der ursprünglich vorgesehenen Asphalt-Oberfläche die Straßen auf Initiative der Anwohner wieder gepflastert wurden.
6. Das Landesamt für Denkmalpflege hat die Denkmalliste für Babelsberg zum 31.12.2008 überarbeitet. Entsprechend erfolgte eine Überarbeitung der Denkmalkarte in Bezug auf fünf Neueintragungen und 9 Löschungen von denen 8 durch Abriss gelöscht wurden. Insgesamt befinden sich in den beiden Sanierungsgebieten 225 Denkmale (Plan 1).
7. Die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 10.09.2008 und 04.03.2009 zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes legen u.a. fest, dass die weitere Flächenentwicklung des Einzelhandels vorrangig auf den identifizierten Potentialflächen in den beiden historischen Stadtkernen erfolgen soll. Daraus resultierte für das Stadtteilzent-

rum von Babelsberg der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan San-B-06 (Block 16) vom 12. Oktober 2009 mit dem Ziel, eine größere Einzelhandelsfläche denkmalverträglich herzustellen. Mit dieser zusätzlichen Einzelhandelseinrichtung sollte das Stadtteilzentrum in seiner Funktion gestärkt werden.³ Dieser Beschluss wurde am 2. Juni 2010 von der Stadtverordnetenversammlung wieder zurückgenommen, da ein Investor für das Grundstück der Sparkasse eine Sanierung des Sparkassengebäudes mit Wohnungen in den Obergeschossen plant. Die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für das Stadtteilzentrum Babelsberg muss demzufolge komplett neu betrachtet werden. Es fehlt in Babelsberg ein Einzelhandelsstandort mit Kaufkraftbindung und Auswirkung auf andere Stadtteile. Der Wegfall des aus gegenwärtiger Sicht einzig möglichen Standortes für ein solches Einzelhandelszentrum wird die erforderliche Funktionsstärkung des Handels- und Dienstleistungsstandortes Babelsberg erheblich erschweren.

8. Da der gesamte Sanierungsprozess erhebliche finanzielle Mittel erfordert, wird die Stadt Potsdam seit 1991 aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vom Bund und vom Land Brandenburg durch Fördermittel unterstützt. Zusammen mit den Eigenanteilen der Stadt Potsdam in Höhe von ca. 10 Mio. € waren dies für den Zeitraum 1991 bis Ende 2009 insgesamt rund 53 Mio. €. Darüber hinaus hat das Land Brandenburg 5,7 Mio. € (einschl. Eigenanteil) aus den Landesprogrammen 1993 bis 1996 für die Sanierung in Babelsberg zur Verfügung gestellt.

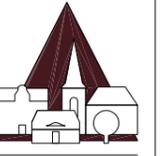
In den letzten Jahren ist es zudem gelungen, erhebliche Mittel anderer Förderprogramme in die Gesamtmaßnahme einzubeziehen. Dies gilt insbesondere für die Wohnungsbauförderung mit der Mod.-Inst. Förderung sowie der Wohneigentumsförderung in Innenstädten. Aber auch Mittel aus dem Konjunkturpaket II (für Kulturhaus und eine Kita) und aus der EFRE-gestützten Förderung zur Nachhaltigen Stadtentwicklung (für das Geschäftsstraßenmanagement) konnten hier eingesetzt werden und haben so den Finanzierungsspielraum erweitert.

³ Vergl. Amtsblatt 19/2009 vom 26.11.2009



Plan 1

Plan 1
Sanierungsgebiete
Babelsberg-Nord und Süd

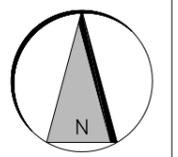


Denkmalschutz

-  Denkmal
-  Denkmalbereich – "Alte Ortsanlage der Kolonie Nowawes" und "Neuendorfer Anger"
-  Gartendenkmal
-  Geplante Denkmale
-  Weltkulturerbe – "Park Babelsberg"
-  Abgrenzung Denkmalbereich

-  Grenze des Sanierungsgebietes
-  Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Quelle:
Denkmalliste des Landes Brandenburg
Stand: 31.12.2008



M 1:5000

STADTKONTOR GMBH

November 2009

3. Aktualisierung der Bestandsanalyse

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Seit der Erarbeitung des Rahmenplans 1999 ist die Bevölkerungszahl in den beiden Sanierungsgebieten Babelsberg Nord und Süd kontinuierlich angestiegen. Der 31.12.1998 beschreibt den Tiefpunkt der Bevölkerungsentwicklung mit 5.792 Einwohnern, nachdem 1991 7.218 Einwohner verzeichnet wurden (-20%). Inzwischen konnte dieser Bevölkerungsverlust mit einer Einwohnerzahl von 9.002 am 31.12.2009 (+ 55%) mehr als kompensiert werden (vgl. Tabelle 1). Darin kommen indirekt die Fortschritte der Sanierung seit 1999 zum Ausdruck, in dem Schritt für Schritt Gebäude saniert, Leerstände beseitigt und in den letzten Jahren auch zunehmend Baulücken und Brachflächen im Gebiet insbesondere durch junge Familien erworben und neu bebaut wurden. Diese Zahlen zeigen auch, dass sich Babelsberg inzwischen zu einem sehr gefragten Wohnstandort in Potsdam gewandelt hat, der vor allem eine hohe Attraktivität für junge Familien hat. So stieg die Zahl der Kinder von 0 bis 9 von 1999 bis 2009 von 431 auf 1.147 (+ 166%). Die Zahl der über 65jährigen stieg hingegen nur von 540 auf 782 Einwohner (+ 45%), dies entspricht 8,7% aller Einwohner der beiden Sanierungsgebiete. Im Vergleich zur Gesamtstadt hat sich das Durchschnittsalter in den vergangenen 10 Jahren nicht wesentlich verändert und liegt nach wie vor bei rund 35 Jahren (Gesamtstadt am 31.12.2009: 42,0 Jahre).

Betrachtet man die Komponenten für die Bevölkerungsentwicklung, so zeigt sich, dass der außerstädtische Wanderungssaldo 1999 – 2008 mit 1.549 Personen dreimal so hoch lag wie der innerstädtische Wanderungssaldo von 501 Personen, d.h. Babelsberg war und ist ein Ort für viele Zuwanderer nach Potsdam.

2008 wurden insgesamt 4.654 Haushalte gezählt, worunter entsprechend den überregionalen Trends 48% Einpersonenhaushalte verzeichnet wurden. Dieser Wert liegt über dem der Gesamtstadt von 46%. Ebenfalls überdurchschnittlich im Vergleich zur Gesamtstadt sind in den beiden Sanierungsgebieten Haushalte mit Kindern vertreten (23,2% im Vergleich zu 17,9% in der Gesamtstadt; vgl. Tabelle 1).

Die soziale Situation stellt sich deutlich günstiger als im städtischen Durchschnitt dar, wenn man die Zahl der Arbeitslosen, Wohngeldempfänger und Leistungsempfänger nach SGB II betrachtet, die alle im Gebiet unterdurchschnittlich vertreten sind (vgl. Tabelle 1).

3.2 Entwicklung von Wohnungs- und Gebäudebestand

In den beiden Sanierungsgebieten gab es Ende 2008 1.022 Gebäude mit 4.960 Wohnungen. Die Wohnungen befinden sich überwiegend in Mehrfamilienhäusern, die vor 1949 errichtet wurden (85% bzw. 88%; vgl. Tabelle 2). Rund 10% aller Wohnungen sind in Kommunaleigentum. Da es kein genossenschaftliches Eigentum im Gebiet gibt,

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -struktur in den Babelsberger Sanierungsgebieten

Sanierungsgebiet	Babelsberg Nord	Babelsberg Süd	Babelsberg Nord + Süd	Potsdam gesamt
Entstehungszeit	1751-1767	ab 1862	ab 1751	ab 993
Fläche in ha	72,4	27,5	99,9	18 729
Einwohner Hauptwohnung 2009	5 551	3 451	9 002	153 117
Ausländerquote in %	3,1	3,2	3,2	4,3
Bevölkerungsdichte (EW/ha)	77,1	123,5	100,3	8,2
Durchschnittsalter	35,8	34,2	35,0	42,0
Hauptaltersgruppen in %				
0 bis unter 9 Jahre	13,0	12,4	12,7	8,6
9 bis unter 18 Jahre	7,7	4,6	6,1	5,8
18 bis unter 65 Jahre	70,0	75,3	72,7	66,3
65 Jahre und älter	9,3	7,7	8,5	19,9
Bevölkerungsentwicklung				
31.12.1991	4 212	3 006	7 218	138 937
31.12.1998	3 652	2 140	5 792	128 138
31.12.2009	5 551	3 451	9 002	153 117
Entwicklung 1991-2009 %	31,8	14,8	23,3	10,2
Entwicklung 1998-2009 %	52,0	61,3	56,7	19,5
Haushalte gesamt 2008	2 760	1 894	4 654	80 931
Einpersonenhaushalte %	46,6	50,2	48,4	45,8
Haushalte ohne Kinder %	27,4	29,4	28,4	36,4
Haushalte mit Kindern %	19,2	15,2	17,2	12,5
Haushalte mit Kindern (alleinerziehend) %	6,7	5,3	6,0	5,4
Personen je Haushalt	1,94	1,76	1,85	1,84
Sozialhilfeempf. 2004 in %	1,6	3,1	2,4	3,8
Wohngeldempf. 2009 in %	2,2	2,7	2,5	3,3
WBS 2009 in %	1,9	2,4	2,2	3,1
Arbeitslose am Juni 2009	196	183	379	6 536
Arbeitslosenanteil in % Juni 2009	4,6	4,3	4,5	6,4
darunter Männer	5,5	5,2	5,4	7,5
Frauen	3,6	3,5	3,6	5,2
unter 25 Jahre	2,6	2,6	2,6	4,1
über 55 Jahre	4,4	6,4	5,4	5,2
Leistungsempfänger nach dem Rechtskreis SGB II März 2009				
Bedarfsgemeinschaften insg.	254	282	536	9 429
Personen insgesamt	399	453	852	15 991
Personen/100 Einwohner	6,8	8,2	7,5	10,5

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen, Stadtverwaltung Potsdam

dominieren die Wohnungen im Privatbesitz, wobei das Einzeleigentum an Wohnungen infolge der Aufteilung vieler Gebäude in Wohneigentum im Zuge der Sanierung (insbesondere in Babelsberg Süd) eine große Bedeutung hat, die jedoch zahlenmäßig nicht erfasst ist.

Betrachtet man die Baufertigstellung der letzten 10 Jahre (1999 – 2008) so sind rund 500 Baufertigstellungen (neue und bestehende Gebäude Babelsberg Nord und Süd) fest zu stellen (vgl. Tabelle 3 im Anhang). Setzt man dies ins Verhältnis zur gesamten Potsdamer Bautätigkeit in diesen Zeitraum, so ist für die Sanierungsgebiete eine weit überdurchschnittliche Bautätigkeit zu verzeichnen, da 13% aller Potsdamer Baufertigstellungen und 8,8% aller neuen Wohnungen in den Babelsberger Sanierungsgebieten ermittelt wurden (bei nur 5,8% Bevölkerungsanteil).

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in beiden Teilgebieten sind Ein- und Zwei-Raum-Wohnungen, wobei sich die Anteile gegenüber 1992 leicht reduziert haben, so dass die Wohnungen im Verlauf der letzten Jahre im Durchschnitt größer geworden sind (vgl. Tabelle 2). Allerdings gibt es in beiden Gebieten zusammen auch heute nur 209 Wohnungen mit 5 und mehr Räumen (1992 110 WE; vgl. Tabelle 2).

Von besonderem Interesse sind natürlich die Veränderungen bei der Ausstattung der Wohnungen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung 1991/92 wurden für beide Gebiete zusammengefasst folgende Ausstattungsdefizite festgestellt:

- 87% aller Wohnungen wurden mit Einzelöfen beheizt,
- 40% aller Wohnungen verfügten nur über eine Außentoilette,
- 45% aller Wohnungen waren ohne Bad bzw. Dusche.

Im Gegensatz dazu liegt der Anteil der Wohnungen mit einer schlechten Ausstattung heute nur noch bei rund 5% (258 WE), was aber - bezogen auf die Gesamtstadt (1,4%) - immer noch auf einen überdurchschnittlichen Anteil nicht-sanierter Wohnungen hinweist (siehe auch Kap. 3.3).

Der Anteil der Wohnungen mit einer Miet- und Belegungsbindung für die Stadt liegt bei ca. 380 WE (einschl. der im Bau befindlichen Gebäude). Dies entspricht 8% aller Wohnungen im Sanierungsgebiet. Davon werden 80 WE durch den Sanierungsträger Stadtkontor bewirtschaftet.

3.3 Abrisse, Leerstand und Neubauten

Die zu Beginn der Sanierungsmaßnahme vorhandenen Wohngebäude sind weitgehend erhalten geblieben. Abrisse von Ruinen gab es nur in wenigen Ausnahmefällen. Neben ohnehin nicht erhaltenswerten Nebengebäuden wurden lediglich 9 städtebaulich prägnante Objekte abgerissen. Diese Abrisse sind in 8 Fällen (Einzeldenkmale) dem katastrophalen

Tabelle 2: Gebäude und Wohnungen 2008 in den Babelsberger Sanierungsgebieten

	Babelsberg Nord				Babelsberg Süd				Potsdam Gesamt			
	Gebäude		Wohnungen		Gebäude		Wohnungen		Gebäude		Wohnungen	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
insgesamt	770	100	3 090	100	252	100	1 870	100	18 122	100	8 1843	100
Art des Gebäudes	Einfamilien-, Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser											
	242	31,4	279	9,0	38	15,1	50	2,7	9 348	51,6	10 557	12,9
	Mehrfamilienhäuser											
	492	63,9	2 746	88,9	211	83,7	1 813	97,0	8 285	45,7	69 189	84,5
	sonstige Gebäude mit Wohnraum											
	36	4,7	65	2,1	3	1,2	7	0,3	489	2,7	2 097	2,6
Eigentümer	kommunal											
	39	5,1	271	8,8	23	9,1	228	12,2	1 792	9,9	17 657	21,6
	genossenschaftlich											
	1	0,1	9	0,3	-	-	-	-	1 701	9,4	16 018	19,6
	privat und sonstige											
	730	94,8	2 810	90,9	229	90,9	1 642	87,8	14 629	80,7	48 168	58,8
Baualter	vor 1949											
	635	82,5	2 631	85,1	228	90,5	1 655	88,5	8 512	47,0	28 400	34,7
	1949 bis 1970											
	11	1,4	30	1,0	-	-	-	-	1 469	8,1	8 621	10,5
	1971 bis 1990											
	11	1,4	75	2,4	-	-	-	-	3 080	17,0	29 850	36,5
	ab 1991											
	113	14,7	354	11,5	24	9,5	215	11,5	5 061	27,9	14 972	18,3
Wohnungsgröße / -ausstattung	Wohnungen				Wohnungen				Wohnungen			
	1992		2008		1992		2008		1992		2008	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Anzahl der Räume	422	15,3	363	11,7	170	10,5	135	7,2	8 737	13,3	8 750	10,7
1-Raum-Wohnungen												
2-Raum-Wohnungen	1 322	47,8	1 355	43,9	787	48,5	832	44,5	19 444	29,6	25 209	30,8
3-Raum-Wohnungen	734	26,5	897	29,0	516	31,8	708	37,9	25 750	39,2	30 639	37,4
4-Raum-Wohnungen	218	7,9	324	10,5	102	6,3	137	7,3	9 394	14,3	12 942	15,8
5-Raum-Wohnungen und größer	63	2,3	151	4,9	47	2,9	58	3,1	2 365	3,6	4 303	5,3
Summe	2 759	100	3 090	100	1 622	100	1 870	100	65 690	100	81 843	100
	1992		2008		1992		2008		1992		2008	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl		Anzahl	
	%		%		%		%		%		%	
Ausstattungsgrad	schlechte Ausstattung											
	1 242	45	194	6,3	649	40	64	3,4	7 883	12	1 119	1,4
	Teilausstattung											
	1 104	40	308	10,0	811	50	228	12,2	13 795	21	5 619	8,9
	Vollausstattung											
	403	15	2 588	83,7	162	10	1 578	84,4	44 012	67	75 105	91,7

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen, Stadtverwaltung Potsdam und Rahmenplan Babelsberg 1999

Zustand der Objekte geschuldet. Eine Sanierung hat sich in keinem der 8 Fälle als wirtschaftlich darstellen lassen. In einem Fall wurde dem Abriss eines Gebäudes aus planerischen Gründen zugestimmt. Es handelte sich hierbei um die ehemalige Turnhalle des Schulgebäudes Schulstraße 9. Für die Umnutzung zur Jugendherberge mit notwendigem Erweiterungsbau war die Turnhalle nicht nutzbar.

Der Leerstand konnte kontinuierlich reduziert werden. Gegenwärtig stehen nur 13 Gebäude auf Grund ihres schlechten baulichen Zustandes komplett leer. Davon sind 8 Denkmäler, wobei drei dieser Gebäude sich im Erhaltungsgebiet, aber nicht im Sanierungsgebiet befinden (vgl. Plan 6).

Die im Plan von 1999 ausgewiesenen Neubaupotenziale wurden weitgehend wie geplant realisiert. Hervorzuheben sind einige größere Neubaustandorte mit Reihen- bzw. Stadthäusern wie der Theodor-Hoppe-Weg, die Rudolf-Breitscheid-Straße 69-73, das Gelände „An der Alten Brauerei“ sowie an der Plantagenstraße.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass durch den Sanierungsträger Stadtkontor drei Baugemeinschaften auf ehemaligen Gewerbebrachen initiiert und erfolgreich umgesetzt werden konnten:

- Theodor-Hoppe-Weg mit 17 Stadthäusern (2003/2005)
- Alte Brauerei Alt Nowawes mit 12 Stadthäusern (2007/2008)
- Sanierung Altbau Alte Brauerei mit 14 Wohneinheiten (2009/2010)

Ein weiteres Baugemeinschaftsprojekt ist auf der ehemaligen Gewerbebrache Mühlenstraße/Neue Straße mit 8 Wohnungen für 2011/2012 geplant.

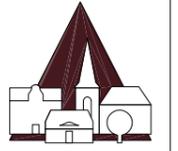
3.4 Stand der Sanierung der Gebäude

Der aktuelle Gebäudezustand wurde Anfang 2010 fortgeschrieben und im Plan 2 dokumentiert. Danach dominieren die Gebäude ohne Erneuerungsbedarf (gelb) bzw. mit geringem Erneuerungsbedarf (orange) mit 85% aller Gebäude. Gegenüber dem Stand von 1999 hat sich somit der Grad der Sanierung gravierend verbessert. Zu dieser Zeit war nur etwa ein Viertel der Gebäude ohne Erneuerungsbedarf, d.h. umfassend saniert. Zum jetzigen Zeitpunkt sind etwa Dreiviertel der Gebäude saniert und ohne Erneuerungsbedarf. Unter der Berücksichtigung, dass die Gebäude, welche sich zur Zeit im Bau befinden, bald fertig gestellt sind und die Gebäude mit geringem Erneuerungsbedarf oftmals eher Schönheitsreparaturen benötigen als wirklich aufwendige Sanierungen, kann insgesamt zum Jahresende 2010 von einem Bestand von 1.017 sanierten Gebäuden ausgegangen werden, was einem Prozentsatz von 87% entspricht. Somit besteht ein relevanter Erneuerungsbedarf nur noch bei 13% der Gebäude, wobei es sich primär um Wohngebäude handelt, da alle Nicht-Wohngebäude, wozu auch alle städtischen Gebäude gehören, zumindest in Bezug auf die Gebäudehülle saniert sind (Ausnahme Schulspeisung der Bruno-H.-Bürgerl Schule).



Plan 2

Sanierungsgebiete
Babelsberg-Nord und Süd

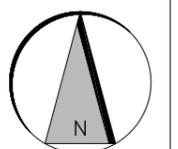


Gebäudezustand 2010

- im Bau
- kein Sanierungsbedarf
- geringer Sanierungsbedarf
- mittlerer Sanierungsbedarf
- hoher Sanierungsbedarf
- Ruine

- Grenze des Sanierungsgebietes
- Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Quelle:
Erhebung durch Stadtkontor GmbH



M 1:5000

STADTKONTOR GMBH

März 2010

Gebäudezustand

Tabelle 3: Bausubstanzbewertung Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Süd 2010⁴

Zustand Bausubstanz	Grundstücke Anzahl	Anteil in %
Kein Sanierungsbedarf	872	74,8
Geringer Sanierungsbedarf	115	9,9
Mittlerer Sanierungsbedarf	96	8,2
Hoher Sanierungsbedarf	51	4,4
Ruine	2	0,2
Im Bau	30	2,5
Summe	1.166	100

Quelle: Erhebung durch Stadtkontor Februar 2010

Wesentlichen Anteil an den Sanierungsfortschritten hat natürlich die Städtebauförderung, über die im Zeitraum 1991-2009 Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden mit einem Fördervolumen von rund 21,6 Mio. € unterstützt wurden. Diese haben sich auf die drei Förderkategorien wie folgt verteilt:

- 32 umfassende Förderungen der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- 118 Förderungen der Gebäudehülle (Instandsetzungsförderung)
- 183 Maßnahmen aus dem Stadtbildprogramm

Die geförderten Maßnahmen sind im Plan 4 verortet.

Besondere Aufmerksamkeit kommt natürlich dem Stand der Sanierung der Denkmale zu. In Babelsberg Nord und Süd gibt es insgesamt 236 eingetragene Einzeldenkmale, davon 225 in den Sanierungsgebieten (vgl. Plan 1). Diese verteilen sich auf die einzelnen Teilgebiete wie folgt:

Einzeldenkmale nach Lage	Anzahl
- im Sanierungsgebiet Babelsberg Nord	215
- im Sanierungsgebiet Babelsberg Süd	10
- im Erhaltungsgebiet Babelsberg Süd außerhalb Sanierungsgebiet	11
Summe Einzeldenkmale	236

Quelle: Denkmalliste des Landes Brandenburg, Stadt Potsdam, Stand 31.12.2008

Der Stand der Sanierung der Einzeldenkmale stellt sich schlechter dar als der Sanierungsstand für alle Gebäude. So sind von den 225 Einzeldenkmalen in den beiden Sanierungsgebieten nur 162 saniert, 12 davon nur teilsaniert. Dies entspricht einem Anteil von 67% voll sanierter Einzeldenkmale. Ein hoher bzw. mittlerer Sanierungsbedarf besteht noch für 46 Einzeldenkmale, 7 Einzeldenkmale befinden sich im Bau. Verantwortlich für die schleppende Sanierung der Einzeldenkmale ist sicher der oftmals sehr schlechte bauliche Zustand, dessen Sanierung sich häufig nicht wirtschaftlich darstellen lässt. Die noch verbliebenen komplett unsanierten Einzeldenkmale sind die Gebäude, welche schon seit vielen

⁴ Die Einschätzung der Bausubstanz bezieht sich auf Vorderhäuser. Wenn auf einem Grundstück mit einem sanierten Vorderhaus noch ein unsaniertes Nebengebäude vorhanden ist, ist dies nicht in die Wertung eingeflossen.

Jahren leer stehen, wodurch die ohnehin schlechte Bausubstanz noch mehr geschädigt wurde.

3.5 Handel und Dienstleistungen im Stadtteilzentrum

Insgesamt wurden im Stadtteilzentrum 316 Gewerbeeinheiten für Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Handwerk mit einer Gesamtfläche von ca. 6.500 m² ermittelt. 198 Gewerbeeinheiten davon befinden sich in den Erdgeschosszonen der Vorderhäuser. Die Grundrisse dieser Einheiten sind überwiegend kleinteilig geschnitten und haben eine Größe zwischen 60 m – 100 m². Von den 198 Gewerbeeinheiten sind derzeit (Stand Mai 2010) 16 ungenutzt, dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 8%. Im Vergleich dazu lag diese Quote im Jahr 1998 bei 16% und in 2007 noch bei rund 13%. Im Plan 3 sind die gewerblich genutzten Gebäude je nach Branche farblich unterschiedlich markiert. Dabei ist festzustellen, dass die Dienstleistungsbetriebe inzwischen mehr als 50% aller Betriebe stellen und selbst im Erdgeschoss inzwischen jeder dritte Betrieb ein Dienstleister ist.

Im Vergleich zu 1998 hat es deutliche Verschiebungen in der Angebotsstruktur gegeben. So hat das Dienstleistungsangebot deutlich an Bedeutung gewonnen. Gab es bei den Handwerksbetrieben 1998 innerhalb des Stadtteilzentrums noch einen Anteil von rund 18%, so ist dieser Anteil im Zeitraum bis 2010 auf unter 6% geschrumpft. Dafür hat sich der Anteil von Betrieben des Gastgewerbes und der Hotellerie im Vergleichszeitraum von 4% auf 8% verdoppelt. Innerhalb des Handels haben die Angebote für den aperiodischen Bedarf zugunsten des täglichen Bedarfs deutlich abgenommen, so dass das Zentrum von Babelsberg zu einem Nahversorgungszentrum mit hohem Gaststättenbesatz abzusteuern droht. Dies hat zur Folge, dass die Kaufkraftbindung im Stadtteil weiter abnimmt.

Eine Sonderstellung nimmt der Weberpark ein, der erst 1998 eröffnet wurde und bei einer Gesamtverkaufsfläche von rund 6.350 m² sowohl Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch des aperiodischen Bedarfs aufweist, die sich allerdings durch die unzureichende Fußgängerfrequenz aufgrund der Lagenachteile gegenüber dem Zentrum in einem schwierigen Geschäftsumfeld befinden. Darauf deutet auch der aktuelle Leerstand von rund 800 m² (12,5%) hin. Leider ist es trotz der Umgestaltung der Garnstraße nicht gelungen, eine ausreichende Fußgängerfrequenz von der Karl-Liebknecht-Straße zum Weberpark zu führen.

Tabelle 4: Bestand Gewerbebetriebe Stadtteilzentrum Babelsberg 1998 – 2010

Art des Gewerbes	Stadtteilzentrum Babelsberg									
	Mai 1998				Mai 2010				Veränderung	
	Anzahl	in %	nur EG	in %	Anzahl	in %	nur EG	in %	Anzahl	in %
Einzelhandel - Lebensmittel	18	6,9	18	8,4	30	10,1	30	16,5	12	66,7
Einzelhandel - Sonstiges	73	28,2	73	34,0	60	20,1	58	31,9	-13	-17,8
Handwerk	46	17,8	35	16,3	16	5,4	1	0,5	-30	-65,2
Finanzdienstleister/ Kreditinstitute	16	6,2	16	7,4	6	2,0	6	3,3	-10	-62,5
Dienstleistungen	91	35,1	58	27,0	158	53,0	60	33,0	67	73,6
Freizeit/ kulturelle Einrichtungen	4	1,5	4	1,9	4	1,3	4	2,2	0	0
Gastgewerbe/ Hotellerie	11	4,2	11	5,1	24	8,1	23	12,6	13	118,2
Anzahl Gewerbebetriebe Insgesamt	259	100,0	215	100,0	298	100,0	182	100,0	39	15,1
zusätzlich Leerstand	43	14,2	41	16,0	18	5,7	16	8,1	-25	-58,1
Summe Gewerbeeinheiten Stadtteilzentrum	302		256		316		198		14	4,6

Quelle: Erhebung durch Stadtkontor (Stand Mai 2010)

Neue Impulse für die Zentrumsentwicklung sollte daher eine Handelsflächenentwicklung am Standort von Post und Sparkasse direkt am S-Bahnhof Babelsberg ermöglichen. Dieser Standort wurde vom Gutachter des Einzelhandelskonzeptes für Potsdam von 2008 als einziger Potenzialstandort identifiziert. Hierzu wurde ein B-Plan-Aufstellungsbeschluss im Oktober 2009 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, der im Juni 2010 allerdings zugunsten eines bestandsorientierten Sanierungsvorhabens wieder zurückgezogen wurde (vgl. Kap. 2).

Zur Funktionsstärkung des Stadtteilzentrums wurde im April 2009 durch die Stadt ein Geschäftsstraßenmanagement eingeführt, welches aus EFRE-Mitteln finanziert wird. Ziel des Geschäftsstraßenmanagements ist es, bei der Umsetzung der Vorschläge des Einzelhandelskonzeptes für die Gesamtstadt vom September 2008 aktiv mitzuwirken, damit das Stadtteilzentrum attraktiver wird und mehr Kaufkraft bindet. Daneben gilt es die Aktionsgemeinschaft Babelsberg e.V., die Werbegemeinschaft der Babelsberger Einzelhändler, bei ihrer Arbeit zur Standortprofilierung zu unterstützen.

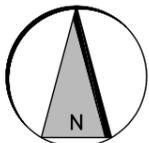


Gewerbe, Handel und Dienstleistungen
- Stadtteilzentrum -

- Einzelhandel – Lebensmittel
- Einzelhandel – Sonstiges
- Handwerk
- Finanzdienstleister / Kreditinstitute
- Dienstleistungen
- Freizeit / Kulturelle Einrichtungen
- Gastgewerbe / Hotellerie
- Leerstand

- Grenze des Sanierungsgebietes
- Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Quelle:
Erhebung durch Stadtkontor GmbH



0 20 40 m

1:5.000

3.6 Soziale Infrastruktur

Kitas/Krippen/Horte

Inzwischen ist aufgrund der Attraktivität der Stadt Potsdam als Wohnstandort und hier speziell der Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Süd eine überproportional steigende Kinderzahl im Gebiet zu verzeichnen (vgl. 3.1). Das hat zu erheblichen Engpässen vor allem in den Kindertagesstätten geführt, aber auch die Plätze in den Horten sind rar.

Anfang 2010 gab es folgende Kitas und Horteinrichtungen in freier Trägerschaft:

Evangelische Kita „Comenius“, Wichgrafstraße 27 / Schulstraße 10a	100 Plätze
Katholische Kita St. Antonius, Plantagenstraße 23	85 Plätze
Kita „Pittiplatsch“, Alt Nowawes 100	28 Plätze
Kita Am Park, Alt Nowawes 94	23 Plätze
Kita mit Hort „Weberspatzen“, Weberplatz 13 (mehrere Standorte)	235 Plätze
Hort 21/31 „Goethekids“, Stephensonstraße 1	110 Plätze

Zusätzlich gibt es seit 2005 im Kulturhaus ein offenes Hortangebot der AWO.

Mit dem Ziel des Landes Brandenburg, den Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz ab dem ersten Lebensjahr umsetzen zu können, werden zur Zeit drei neue Kindereinrichtungen geschaffen. So wird der Hortstandort Karl-Liebknecht-Straße 113 zu einer Kita mit ca. 50 Plätzen aus Mitteln des Konjunkturpakets II umgebaut. Weiterhin errichtet die AWO eine neue Kita in der Grenzstraße mit ca. 140 Plätzen, die Anfang 2011 in Betrieb genommen werden soll. Zusätzlich soll eine Tagespflege für ca. 15 Kinder im Weberhaus Mühlenstraße 2a neu entstehen.

Schulen

Ganz entscheidend für die Qualität eines Wohnstandortes ist natürlich auch das Schulangebot, das sowohl in Babelsberg Nord als auch Süd mit einem umfangreichen Mitteleinsatz, u.a. aus der Städtebauförderung, in den letzten 10 Jahren umfassend aufgewertet werden konnte. Dies gilt für die Grundschule Bruno-H.-Bürgel (Schule 16) in der Karl-Liebknecht-Straße 29, die im Zeitraum von 2005 bis 2010 schrittweise saniert wurde (einschl. Innensanierung). Über die Städtebauförderung wurden mit 1,45 Mio. € in den Jahren 1999-2008 die Schulsportflächen erweitert und neu gestaltet, der Schulhof umgestaltet und die Fassaden des Hauptgebäudes saniert. Ein baulicher Missstand besteht nur noch in Bezug auf die Schülerspeisung am Hofeingang zum Weberplatz, die für 2011 zur Sanierung durch den KIS ansteht.

Gleiches gilt für die Goetheschule in Babelsberg Süd (Schule 21/31), wo ebenfalls die Freiflächen und die Fassaden der Gebäude mit rund 4,14 Mio. € aus der Städtebauförderung saniert wurden. Hier steht allerdings die Innensanierung, die im Rahmen der Städtebauförderung nicht förderfähig ist, noch aus. Die bisherige Gesamtschule soll im Übrigen zum Schuljahr 2011/12 zu einem Gymnasium umgewidmet werden.

Zusätzlich zu den beiden staatlichen Schulen gibt es seit 2009 in dem ehemaligen Schulgebäude Rudolf-Breitscheid-Straße 21 eine evangelische Grundschule, die zur Zeit 6 Klassen mit ca. 150 Kindern umfasst und schrittweise ausgebaut wird.

Umnutzungen

Durch den Einbruch der Kinderzahlen in den 1990er Jahren kam es zu drei Schulschließungen. Um diese markanten, städtebaulich wichtigen Gebäude nicht dem Verfall preiszugeben, wurden neue Nutzungen und neue Bauherren gefunden.

So wurde die Schule in der Tuchmacherstraße, 1879 als Grundschule errichtet und später als Förderschule genutzt, an einen Investor verkauft, der die Schule 2003 zu hochwertigen Eigentumswohnungen umgebaut hat. Der Schulhof wurde als Gartenbereich für die Eigentümer hergerichtet.

Eine weitere Umnutzung fand in der ehemaligen Grundschule, Schulstraße 9, statt. Die Schulnutzung war im Jahre 2000 zugunsten einer Kombination aus Jugendherberge und Haus der Jugend aufgegeben worden. Das Gebäude wurde dem Deutschen Jugendherbergswerk von der Stadt zur Verfügung gestellt, das das Gebäude mit Hilfe von Städtebaufördermitteln saniert, umgebaut sowie um einen Anbau ergänzt hat. Jetzt ist hier eine gut frequentierte Jugendherberge mit 140 Plätzen untergebracht. In dem Haus der Jugend haben die städtischen Jugendverbände ein gemeinsames Domizil gefunden.

Auch das Schulgebäude Am Weberplatz 13, das bis 1999 durch eine Berufsschule genutzt wurde, konnte mit Hilfe von Städtebaufördermitteln saniert und von der AWO zu einer Kita mit Hortangeboten umgebaut werden.

Spielplätze

Die Ausstattung mit Spielplätzen stellt sich wie folgt dar:

Babelsberg Nord	Spielfläche		
	Brutto in m	Netto in m	Altersgruppe
Plantagenplatz	3.662	1.775	0-18
Weberplatz	172	172	0-12
Jutestraße 2-4	695	695	0-8

Babelsberg Süd	Spielfläche		
	Brutto in m	Netto in m	Altersgruppe
Anhaltstr./Althoffstr.	923	663	6-17
Anhaltstr./Heideweg	508	133	0-12
Anhaltstraße (Kleinspielfeld)	785	260	6-17
Fultonstraße 12	771	458	0-12

Quelle: Erhebung durch Stadtkontor 2009

Alle genannten Spielplätze sind mit Mitteln der Städtebauförderung saniert und umgestaltet bzw. neu errichtet worden (Fultonstraße und Jutestraße). Die Spielplatzversorgung erreicht bei einer gesamten Netto-Spielfläche von insgesamt 4.156 m² einen Versorgungsgrad von 46%, gemessen an den Parametern m²/Einwohner.

Unter Berücksichtigung angrenzender ebenfalls bespielbarer Flächen (angrenzende Grünflächen) ergibt sich eine Brutto-Spielfläche von 7.516 m², was einen Versorgungsgrad von 83% entspricht. Dies kann angesichts der großen Gartenanteile im Gebiet als akzeptabel betrachtet werden.

Begegnungsstätten

Das Kulturhaus Babelsberg ist die Traditionseinrichtung im Gebiet, die im Jahre 2005 in die Trägerschaft der AWO übergeben wurde. Zurzeit wird das Kulturhaus vorrangig durch die Kunstschule, die Singschule, die AKI-Kinderbetreuung (alternative Hortbetreuung) sowie durch eine Vielzahl weiterer Vereine genutzt.

Während die Gebäudehülle sehr frühzeitig nach der Wende saniert wurde, wies das Gebäude im Innern große bauliche Defizite auf. Mit Mitteln aus dem Konjunkturprogramm II wurden daher 2010 Maßnahmen zur Innensanierung, Verbesserung des Brandschutzes sowie der Anbau eines Aufzugs zum barrierefreien Zugang aller Geschosse realisiert.

Ergänzend gibt es noch zwei wichtige soziale Angebote der Evangelischen Kirche in der Karl-Liebknecht-Straße. Dabei handelt es sich um das Jugendcafé „Sprözl“ (Karl-Liebknecht-Straße 23) und die Seniorenfreizeitstätte (Karl-Liebknecht-Straße 28).

Beide befinden sich in sanierten Weberhäusern, die mit Mitteln der Städtebauförderung bereits in den 90er Jahren erneuert wurden und damit Vorbildcharakter für die Erhaltung und Rekonstruktion der Weberhäuser hatten.

Verein Oberlinhaus

Der Oberlinverein erfüllt am Standort Potsdam vielfältige regionale und auch überregionale Aufgaben im diakonischen Bereich mit den Schwerpunkten Rehabilitation, Bildung und Gesundheit. Der Standort konzentriert sich auf den Block südlich der Garnstraße, der sich nur zum Teil im Sanierungsgebiet befindet. Direkt an der Garnstraße befindet sich die neu errichtete Orthopädische Fachklinik, die aufgrund ihrer Gebäudemasse erst nach intensiver Abwägung unter Einbeziehung der Stadtverordneten 2005 aufgrund der wirtschaftlichen Erfordernisse genehmigt wurde.

Weiterhin erfolgt auf dem Gelände die schulische und berufliche Bildung junger Menschen mit Behinderungen. Da der Bedarf in den letzten Jahren stark angestiegen ist und die Ausbildungsstätte auch überregionale Bedeutung hat, wird zur Zeit ein Erweiterungsbau der bestehenden Schule, welche in diesem Jahr 100-jähriges Jubiläum feiert, errichtet. Dieser Erweiterungsbau an der Straße Alt Nowawes, mit direkter Anbindung an das alte Schulgebäude wird vielfältige pädagogische Konzepte für die Schüler ermöglichen. Eine weitere wichtige Baumaßnahme ist die Errichtung des Tusnelda-von-Saldern-Hauses, eine Wohnstätte für mehrfach Behinderte in der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Beide Baumaßnahmen wurden 2010 im Wesentlichen abgeschlossen. Größere Neubau- maßnahmen sind auf dem Gelände aufgrund der hohen Verdichtung dann nicht mehr möglich. Einzelne Dachgeschossausbauten sind allerdings noch geplant.

3.7 Stand der Sanierung von Straßen, Plätzen und Grünflächen

Die Verbesserung der Ordnung des Straßennetzes durch eine kategorie-entsprechende Sanierung konnte bisher weitestgehend erreicht werden. Durch die frühzeitige Sanierung der Hauptverkehrsstraßen erfolgte eine bessere Verteilung des Verkehrs und eine Verkehrsberuhigung in den untergeordneten Straßen. Bis auf die Großbeerenstraße und Abschnitte der Rudolf-Breitscheid-Straße gilt Tempo 30 im gesamten Sanierungsgebiet. Die Zielvorstellung zur Einrichtung von Einbahnstraßen wurde bis auf den südlichen Abschnitt der Wattstraße vollständig umgesetzt.

Das Parkraumbewirtschaftungskonzept wurde zumindest in Babelsberg Nord zu Teilen realisiert. In Babelsberg Süd findet derzeit noch keine Parkraumbewirtschaftung statt. Auch das am Lutherplatz vorgesehene Parkhaus konnte nicht errichtet werden.

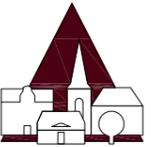
Die Verhältnisse für den Radverkehr haben sich durch die Anordnung von Angebotsstreifen auf den Hauptverkehrsstraßen deutlich verbessert. Ein Zielkonflikt besteht allerdings nach wie

vor in dem Erhalt und der Wiederherstellung der Pflasterstraßen und der Förderung des Fahrradverkehrs.

Die guten Sanierungsfortschritte stellen sich im öffentlichen Raum ähnlich wie bei den Gebäuden dar. Zwischen 1991 und 2009 konnten rund 25,7 Mio. € für die Sanierung von Straßen und Plätzen aus Mitteln der Städtebauförderung eingesetzt werden. In Babelsberg Nord sind alle Plätze sowie die Straßen im weiteren Zentrumsbereich (darunter alle denkmalgeschützten Straßen) saniert, an den Randbereichen ist allerdings noch zum Teil erheblicher Sanierungsbedarf vorhanden. Das betrifft zum einen alle Straßen westlich von Alt Nowawes (Neue Straße, Wollestraße, Mühlenstraße, Jutestraße), wobei die Neue Straße und die Wollestraße sich bereits im Bau befinden. Weiterhin noch nicht saniert werden konnten im Norden die Grenz-, die Semmelweis- sowie die Turnstraße mit Müllerstraße. Auch für Benda- und Kreuzstraße steht eine Sanierung noch aus (vgl. Plan 4 und 6).

Insgesamt ist festzustellen, dass bezogen auf die Gesamtflächen der Straßen in Babelsberg Nord von 187.200 m² der Anteil der sanierten Straßen 150.900 m² beträgt. Der unsanierte Straßenraum hat somit eine Fläche von 36.300 m², was einem Anteil von rund 19% entspricht.

In Babelsberg Süd sind nahezu alle Straßen saniert. Bezogen auf die Gesamtfläche an Straßen im Sanierungsgebiet Babelsberg Süd von 66.900 m² sind nur noch 4.800 m² unsaniert, was einem Anteil von rund 7% entspricht. Es handelt sich hierbei um die komplette Schulstraße, sowie um Teile der Anhalt-, der Althoff- und der Stephensonstraße (vgl. Plan 4 und 6).



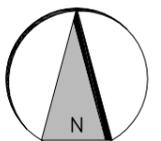
Fertiggestellte und in Durchführung befindliche Vorhaben

- B 3.1 Umfassende Sanierung gefördert
- Umfassende Sanierung privat finanziert
- B 3.2 Sanierung der Gebäudehülle gefördert
- Sanierung der Gebäudehülle privat finanziert
- B 5 Maßnahmen im öffentl. Raum gefördert
- weitere Maßnahmen im öffentl. Raum
- B 6 öffentl. Grünflächen u. Spielflächen gefördert
- B 7 Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldbereichen und privaten Grünflächen in Mietwohnbereichen
- B 9 Stadtbildprogramm
- in Kombination mit privat finanz. Mod.-Inst.-Maßnahmen
- in Kombination mit privat finanz. Sanierung d. Gebäudehülle
- Blockkonzepte
erstellt: 04, 08/09, 10, 27, 28, 43, 46, 49, 55, 56, 58

Sonderobjekte

- D Baudenkmal
- LBS Geförderte Einzelvorhaben aus dem Landesbauprogramm
- Grenze des Denkmalbereiches
- Grenze des Sanierungsgebietes
- Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Quelle:
Erhebung durch Stadtkontor GmbH



0 50 100 m

M 1:5000

4. Aktualisierung der Sanierungsziele

4.1 Einleitung

Die Sanierung in Babelsberg verfolgt seit 1993 drei zentrale Ziele, die nach wie vor aktuell sind (vgl. Kap. 2.). Aufgrund der großen Sanierungsfortschritte ist die Konkretisierung der Sanierungsziele noch stärker auf die Beseitigung aktueller Missstände und die Nutzung der noch vorhandenen Entwicklungspotenziale zu fokussieren. Dies erfolgt sowohl in Text- als auch in Planform. So ist das Ergebnis der Rahmenplanung in einem Plan für die Städtebauliche Entwicklung (Plan 5) und zwei Maßnahmeplänen (Plan 6 und Plan 7) dokumentiert. Plan 6 zeigt den aktuell noch bestehenden Sanierungsbedarf an Gebäuden und Straßen, Plan 7 den aus Plan 6 abgeleiteten Förderbedarf bis 2014. Für die Soziale Infrastruktur wurden keine eigenständigen Planungen vorgenommen. Hier wird auf die Schulentwicklungsplanung und die Kitabedarfsplanung der jeweils zuständigen Fachbereiche verwiesen, da aufgrund des nach wie vor starken Zuzugs nach Babelsberg in kurzen Abständen Aktualisierungen erfolgen. Neue Schul- und Kita-Bauvorhaben stehen innerhalb des Sanierungsgebiets derzeit - abgesehen von den bereits benannten (vgl. Kap. 3.6) - nicht mehr an.

Die konkretisierten Sanierungsziele bilden die Grundlage für die Investitionstätigkeit der Stadt sowie die Beurteilung von Kaufverträgen und Bauanträgen durch die Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam (Selbstbindungsbeschluss). Sie sind bewusst auf die Beseitigung der aktuellen Defizite und die Nutzung der vorhandenen Potenziale der Gebiete begrenzt. Auf die Formulierung allgemeiner Ziele zur Stadtteilentwicklung wurde hingegen verzichtet.

4.2 Erhalt und Entwicklung der Wohnnutzung / Verbesserung der Wohnqualität

Ziel ist es, die Wohnnutzung zu verbessern und weiterzuentwickeln. Hierfür ist die Instandsetzung und Modernisierung der noch nicht sanierten Teile des Wohnungsbestandes fortzuführen, wobei Priorität - insbesondere in Bezug auf den Fördermitteleinsatz - nach wie vor die Leerstands-beseitigung, die Schaffung von Sozialbindungen und die Sanierung von Denkmälern haben sollte.

Zusätzliche Potenziale sind aufgrund der großen Wohnungsnachfrage in der Gesamtstadt einer Wohnnutzung zuzuführen. Hierzu gehören:

- Ausbau von Dachgeschossen im vorhandenen Volumen, soweit Ausweisungen in den Blockkonzepten dem nicht entgegenstehen und die Gestaltung mit den Gestaltungsrichtlinien vereinbar ist;
- Nutzung der im Maßnahmeplan ausgewiesenen Neubaupotenziale am Blockrand, in der zweiten Reihe und auf den wenigen verbliebenen Brachflächen.

Mit der Ausweisung der Neubaupotenziale wird zum einen eine geordnete Entwicklung des Gebietes ermöglicht, zum anderen werden damit aber auch die Grenzen für Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt (Sicherung der begrünten Blockinnenbereiche).

4.3 Soziale Ziele

Ziel der Sanierung ist es:

- das Mitwirkungsrecht der Betroffenen bei der Entwicklung der Gebiete, insbesondere aber bei der Erneuerung der Häuser auch künftig zu sichern;
- eine Vielfalt an Lebens- und Wohnformen zu fördern;
- das Segment an preiswerten Wohnraum auszubauen, um soziale Härte bei Sanierungsbetroffenen (Sozialplan gem. § 180 BauGB) möglichst zu vermeiden und die soziale Mischung im Gebiet zu erhalten;
- eine behindertengerechte, barrierefreie Gestaltung des Wohnumfeldes durchzusetzen.

Grundlage hierfür ist die **Sozialplanrichtlinie** vom 10.08.2004 (Amtsblatt Nr. 15/2004 vom 09.08.2004), die nach wie vor Gültigkeit hat. Darüber hinaus sollte auch künftig mit Mitteln der Wohnungsbau- bzw. Städtebauförderung das Segment der Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen ausgebaut werden.

Auch die Entwicklung der sozialen Infrastruktur ist noch nicht abgeschlossen. Es gilt, die vorhandenen Einrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen, Jugendeinrichtungen) dem stark gewachsenen Bedarf anzupassen und eventuell neue Einrichtungen zu erschließen, um die gesamtstädtischen Ziele auch im Sanierungsgebiet umzusetzen.

4.4 Funktionsstärkung des Stadtteilzentrums

Zentrales Anliegen der Sanierung in Babelsberg ist die Weiterentwicklung des Zentrums zu einem funktionsfähigen Stadtteilzentrum mit attraktiven Waren- und Dienstleistungsangeboten. Durch den Wegfall des geplanten Standortes für ein Einzelhandelszentrum im Bereich Post (Karl-Liebknecht-Straße 138) / Sparkasse (Rudolf-Breitscheid-Straße 23) muss nach Alternativen gesucht werden, um die vorhandene Kaufkraft besser am Standort zu binden. Dazu sind auch die Potenziale des Weberparks zu untersuchen und besser zur Geltung zu bringen sowie die Aktivitäten des Geschäftsstraßenmanagements zur Steigerung der Angebotsvielfalt und des Erlebnischarakters des Standortes fortzuführen. Es gilt zu vermeiden, dass sich Babelsberg zu einem reinen Nahversorgungsstandort entwickelt.

Bestehende Handwerks- und Gewerbebetriebe haben grundsätzlich im Umfang der bisher von ihnen beanspruchten Flächen und Gebäude Bestandsschutz. Für vorhandene Handwerks- und Gewerbebetriebe, die das Gebiet durch Emissionen belasten bzw. die Wohnnutzung stören, sind wertsteigernde Maßnahmen am Standort unzulässig. Wenn keine Begrenzung der Emissionsbelastung bzw. der Störeinflüsse auf ein verträgliches Maß erzielt werden kann, ist eine Verlagerung des Betriebes anzustreben. Hierzu sind die Angebote im benach

barten Gewerbequartier Babelsberg (Entwicklungsbereich) gerade in der letzten Phase der Sanierung aktiv zu nutzen.

4.5 Erhalt der städtebaulichen Struktur und der historischen Bausubstanz

Ziel ist es, gebietstypische Grundstücks- und Baustrukturen zu erhalten und im Hinblick auf aktuelle Wohn- und Versorgungsbedürfnisse fortzuentwickeln. Dazu ist es nicht ausreichend, nur die denkmalgeschützte Bausubstanz zu bewahren und zu schützen. Vielmehr ist es notwendig, alle stadtbildprägenden Gebäude zu erhalten und behutsam instand zu setzen. Insbesondere in Babelsberg Nord ist das Ziel des Erhalts der heterogenen Gebäudehöhen weiter zu verfolgen. Die noch erhaltenen 1 bis 2-geschossigen Gebäude an den Blockrändern in Babelsberg Nord sind noch zu sanieren, ein Abbruch sollte nur in Einzelfällen möglich sein, der Wiederaufbau oder Ersatzbau muss jedoch in der Regel in der ursprünglichen Kubatur erfolgen.

Der Rahmenplan - Städtebauliche Entwicklung (Plan 5) - stellt die angestrebte bauliche Struktur und Gestalt für die Sanierungsgebiete grundstücksweise dar. Alle erhaltenswerten Gebäude und Neubaupotenziale sind ausgewiesen. Der Umgang mit den als Bestand gekennzeichneten Remisen in den Hofbereichen ist einzelfallbezogen zu entscheiden.

Zur Verbesserung des Ortsbildes sowie zur Wahrung der schützenswerten Bausubstanz und ihres Umfeldes sind die gestalterischen Sanierungsziele vom 07.07.1999 (am 30.09.1999 im Amtsblatt veröffentlicht) Bestandteil der konkretisierten Sanierungsziele. Die Fortführung der gestalterischen Sanierungsziele für die Zeit nach Aufhebung der Sanierungssatzungen soll über die Umwandlung in eine Gestaltungssatzung erfolgen.

4.6 Erhalt der grünen Blockinnenbereiche

Die Gebiete werden weitgehend von starker, grundstücksorientierter Durchgrünung geprägt, während wohnungsnaher öffentliche Freiflächen nur sehr begrenzt vorhanden sind. Im Sinne des Gebietscharakters und zur Kompensation von Defiziten im öffentlichen Bereich sind daher die inneren Grünräume in ihrem Zusammenhang zu erhalten. Sie sind quartierspezifisch als hintere Grünzonen im Rahmenplan definiert. Insbesondere im Zusammenhang mit der gewünschten partiellen Verdichtung im Blockrand ist die Nutzungsqualität dieser Freiflächen mittels Entsiegelung, Schaffung von Spielmöglichkeiten und Maßnahmen der vegetativen Gestaltung zu verbessern. Stellplätze sind in der Grünzone nicht zulässig.

Eine Sicherung der grünen Blockinnenbereiche für die Zeit nach Aufhebung der Sanierungssatzungen soll über einen Text-Bebauungsplan erfolgen.

4.7 Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Nutzung von Straßen und Plätzen

Bei der Sanierung der Straßen und Gehwege sind die historischen Materialien zu erhalten und soweit möglich wieder zu verwenden. Bei allen Umgestaltungen sind behindertengerechte Lösungen anzustreben sowie die Bedingungen für den Fahrradverkehr zu verbessern.

Der Baumbestand und die charakteristischen Grünstreifen sind im öffentlichen Straßenraum vor Beschädigungen z.B. durch Kraftfahrzeuge zu schützen und zu pflegen. Der Baumbestand ist durch Neuanpflanzungen zu ergänzen bzw. zu ersetzen.

Die hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen, bringt einen erheblichen Pflege- und Instandhaltungsaufwand mit sich. Damit der öffentliche Raum in der gebauten Qualität erhalten bleibt, muss die Stadt auch über die Zeit der Sanierungssatzungen hinaus große Anstrengungen zur Pflege und Instandhaltung erbringen. Die finanziellen Mittel hierfür sind zur Verfügung zu stellen.

4.8 Verbesserung der Umweltsituation und der Energieeffizienz

Die Umstellung der Wohnungsbeheizungen auf energiesparende und zeitgemäße Energieträger (Erdgas) und Energiesysteme (Fernheizung, Nahwärmeversorgung, Sammelheizung) ist fortzusetzen. Der Anteil erneuerbarer Energien ist im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Potsdam dabei auszubauen.

Bei Solaranlagen ist ein Interessenausgleich zwischen den Zielen des Klimaschutzes und der Denkmalpflege herzustellen. Im Grundsatz gilt, dass auf den straßenseitigen Dachflächen Solaranlagen aus gestalterischen Gründen und im Sinne des Denkmalschutzes nicht zulässig sind. Auf hofseitigen Dachflächen, sofern sie nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind, sind Solaranlagen zulässig und auch bereits mehrfach realisiert worden. Alle anderen Fälle, insbesondere Einzeldenkmale, bedürfen einer Einzelfallentscheidung.

5. Maßnahmenplanung 2010-2014

5.1 Aktualisierter Städtebaulicher Rahmenplan

Die Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung in den beiden Sanierungsgebieten für die nächsten Jahre sind in Plan 5 zusammengefasst dargestellt. Hier sind vor allem die Neubaupotenziale und die nicht erhaltenswerten Gebäude hervorgehoben. Wichtig ist aber auch die Kennzeichnung der grünen Blockinnenbereiche, die auch künftig von einer Bebauung freizuhalten sind, sowie zwei Standorte, für die noch eine grundstücksübergreifende Bauungskonzeption erforderlich ist (Großbeerenstraße 8 und 20/22). Als Leitbild soll auch künftig der Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der historischen Baustruktur verfolgt werden.

Bei der Überarbeitung des Rahmenplans wurden die Grundstücke auf weitere Neubaupotenziale untersucht. In begrenztem Umfang konnten solche Potenziale neu aufgenommen werden, allerdings sind einer zusätzlichen Verdichtung Grenzen gesetzt, da die Wohnqualität durch die Sicherung der begrünten Blockinnenbereiche nicht angetastet werden soll. Auch eine weitere Verdichtung an den Blockrändern ist kaum noch möglich, da der Gebietscharakter der unterbrochenen Bebauung an den Blockrändern, welcher vor allem in Babelsberg Nord typisch ist, erhalten bleiben soll.

Die vorhandenen Neubaupotenziale sind im überarbeiteten Rahmenplan ausgewiesen. Danach können noch etwa 300 Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden (Einfamilien- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) entstehen. Der größte Einzelstandort ist dabei das Areal Mühlenstraße / Neue Straße, für das ein 2009 erstelltes bauliches Entwicklungskonzept die Schaffung bzw. Wiederherstellung von rund 36 Wohnungen vorsieht.

Weitere Bebauungspotenziale ergeben sich durch sinnvolle Lückenschließungen am Blockrand, so z.B. in der Mühlenstraße, Wollestraße, Semmelweisstraße, Karl-Gruhl-Straße 43-44, Siemensstraße 20-22 sowie in der Großbeerenstraße.

Im Bereich der Großbeerenstraße geht es nicht nur um Möglichkeiten der Schaffung neuer Wohnflächen, sondern auch um die Beseitigung städtebaulicher Missstände. So sind die Grundstücke Großbeerenstraße 12-14 und 20 mit diversen baufälligen Schuppen und Nebengebäuden bebaut, bewohnbare Vorderhäuser sind dagegen kaum vorhanden. Auch im Bereich Großbeerenstraße 49-53 gilt es, neben der Schaffung zusätzlicher Wohnungen die auf den Grundstücken herrschenden Missstände zu beseitigen.

Für das Baufeld Großbeerenstraße 73 / Walter-Klausch-Straße liegt bereits eine Genehmigung für ein mehrgeschossiges Wohngebäude vor, jedoch wurde insbesondere aufgrund der Stellplatzproblematik bisher nicht mit dem Bau begonnen. Die Schließung der Blockecke Großbeerenstraße 36 / Fultonstraße ist seit Anfang 2010 im Bau.

Weitere Potenziale zur Erschließung zusätzlichen Wohnraums ergeben sich durch Bauten in zweiter Reihe. Das ist vor allem in Babelsberg Nord (Blöcke 27 und 28 bzw. 33 und 35) rund um den Weberplatz und entlang der Wichgrafstraße möglich, da hier sehr tiefe Grundstücke vorhanden sind, welche eine Bebauung in zweiter Reihe bei Erhaltung des Grünbereiches in vielen Fällen ohne Probleme zulassen. Bei der Ausweisung dieser Neubaupotenziale wurde darauf geachtet, die Wohnqualität der Grundstücke (sowohl am Blockrand als auch in zweiter Reihe) durch die Beibehaltung der Grünbereiche zu bewahren.

5.2 Aktueller Sanierungsbedarf

Auf der Grundlage der aktuellen Bestandsanalyse in Bezug auf den Sanierungsstand bei Gebäuden und Straßen (vgl. Plan 2 und Plan 4) wurde der aktuelle Sanierungsbedarf abgeleitet und in Plan 6 dokumentiert. Danach gibt es in den beiden Sanierungsgebieten noch 147 Gebäude mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf, wobei es sich ausschließlich um Wohngebäude handelt (vgl. 3.4). Besondere Aufmerksamkeit sollte dabei den 46 Denkmälern gelten. Weiterhin sind noch drei leerstehende Denkmale im Umfeld des Sanierungsgebietes in den Plan aufgenommen worden, die alle eine negative Wirkung auf das jeweilige Umfeld haben (Neuendorfer Anger 13, Heidehaus Großbeerenstraße 92, Benzstraße 22). Mit diesem Plan ist der Handlungsbedarf dargestellt, der durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in den nächsten Jahren noch zu leisten ist. Nur in einzelnen Fällen ist hier eine Unterstützung durch die Städtebauförderung vorgesehen (vgl. 5.3).

Der Sanierungsbedarf im Bereich des Straßennetzes ist nach wie vor erheblich. So weisen noch zwei Freiflächen und 16 Straßen Sanierungsbedarf auf, von denen sich zwei Straßen bereits im Bau befinden (Neue Straße, Wollestraße). Die Straßen mit Sanierungsbedarf wurden mit den grob ermittelten Bau- und Baunebenkosten in Tabelle 5 nach drei Prioritäten zusammengestellt. In der Priorität 1 befinden sich die Straßen, die sich schon im Bau bzw. in der Planung befinden. Diese Maßnahmen sind im Rahmen des bisher mit dem Land abgestimmten Kosten- und Finanzierungsplanes gesichert.

Darüber hinaus wurden mit dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen noch 4 weitere Maßnahmen mit einem Finanzierungsbedarf von rund 1,6 Mio. € festgelegt, die für den Abschluss der Sanierungsmaßnahmen unabdingbar sind (Priorität 2). In der Priorität 3 sind dann nochmals 10 Straßen mit einem Finanzierungsbedarf von rund 3 Mio. € enthalten, die zum Teil ebenfalls noch einen großen Sanierungsbedarf aufweisen

Tabelle 5: Sanierungsbedarf im öffentlichem Raum

	Straße	Jahr	Kosten (€)
	1. Priorität		
1.	Neue Straße (anteilig KAG)	2010	385.000
2.	Wollestraße	2010/2011	1.421.000
3.	Turnstraße	2012/2013	1.512.000
4.	Müllerstraße	2013	335.000
5.	Grünfläche an der Nuthestraße	2013	30.000
	Bedarf: 1. Priorität		3.683.000
	2. Priorität		
6.	Grenzstr. zw. Alt Nowawes u. Karl-Liebknecht-Str. (anteilig KAG)	2013	210.000
7.	Mühlenstraße 1. BA	2013	150.000
8.	Schulstraße	2013/14	500.000
9.	Semmelweisstraße	2013/14	765.000
	Bedarf: 2. Priorität		1.625.000
	3. Priorität		
10.	Kopernikusstraße Süd (anteilig KAG)		150.000
11.	Daimler-/Voltastraße (anteilig KAG)		500.000
12.	Jutestraße (anteilig KAG)		350.000
13.	Mühlenstraße 2. BA		690.000
14.	Stephensonstraße (anteilig KAG)		200.000
15.	Althoffstraße West		150.000
16.	Anhaltstraße (anteilig KAG)		200.000
17.	Platz am Findling		110.000
18.	Kreuzstraße		430.000
19.	Bendastraße		270.000
	Bedarf: 3. Priorität		3.050.000
	Gesamtbedarf:		8.358.000

Quelle: Kostenschätzung Stadtkontor GmbH, Stand Mai 2010

5.3 Förderbedarf bis 2014

Aus dem Sanierungsbedarf wurde in einem weiteren Arbeitsschritt der Förderbedarf abgeleitet, der für einen Abschluss der Sanierung bis ca. 2014 besteht. Plan 7 „Förderbedarf bis 2014“ stellt die Maßnahmen dar, welche im Rahmen des erwarteten Förderbudgets 2010 bis 2014 aus städtebaulicher Sicht Vorrang beim Einsatz von Fördermitteln haben sollten. Darin enthalten sind 10 bisher nicht sanierte Einzeldenkmale, welche in der Regel nur mit Einsatz von Städtebaufördermitteln vor dem völligen Verfall und einem daraus resultierenden Abriss bewahrt werden können. Weiterhin sind die Grundstücke im Treuhandvermögen für eine Sanierung mit Miet- und Belegungsbindungen vorgesehen, um soziale Härten bei Sanierungsbedingten möglichst zu vermeiden und die soziale Vielfalt im Gebiet zu erhalten (vgl. 4.3). Ebenso enthalten ist das letzte unsanierte kommunale Objekt, die Schulspeisung der Bruno-H.-Bürger-Schule. Hier besteht ebenfalls dringender Sanierungsbedarf.

Insgesamt besteht bis 2014 allein für die genannten Gebäude ein Förderbedarf in Höhe von rund 2,0 Mio. € (vgl. auch Plan 7).

Die noch unsanierten Straßen in den beiden Sanierungsgebieten wurden ebenfalls in den Plan aufgenommen. Hier erfolgte eine Unterteilung in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln: Maßnahmen bis 2014 (1. + 2. Priorität) und Nachrücker ab 2014 (3. Priorität), die auch für eine Sanierung vorgesehen werden sollten. Finanziell gesichert sind die Sanierungsvorhaben der 1. Priorität: Neue Straße / Wollestraße (bereits im Bau) und Turn- / Müllerstraße (2011/12).

Allein für die Maßnahmen in der 1. und 2. Priorität ist nach aktueller Kostenschätzung ein Förderbedarf von rund 5,3 Mio. € zu veranschlagen. Um alle Straßen in den beiden Gebieten zu sanieren, sind zusätzlich rund 3,0 Mio. € aufzubringen (siehe 3. Priorität). Neu aufgenommen wurde dabei der östliche Teil der Kopernikusstraße, direkt außerhalb des Sanierungsgebietes Babelsberg Süd, der im Gegensatz zum im Sanierungsgebiet gelegenen Teil durch einen sehr schlechten Zustand auffällt und als Arrondierungsmaßnahme mit 50% der förderfähigen Kosten gefördert werden kann.

Neben diesen beiden investiven Bereichen besteht auch weiterhin ein Förderbedarf für die Begleitung der Maßnahmen (Planungen, Gutachten, Ordnungsmaßnahmen, Durchführungsaufgaben, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit), der mit insgesamt rund 1,3 Mio. € veranschlagt wird. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass ein Förderbedarf für 2010 – 2014 in einer Größenordnung von 8,6 Mio. € besteht (vgl. Tabelle 6), um die wichtigsten baulichen

Tabelle 6: Zusammenfassung der Kosten für die Sanierungsmaßnahme Potsdam Babelsberg 2010-2014

Fördergegenstände		Kosten in T€ 2010-2014
B.1	Untersuchungen/Gutachten	180 T€
B.2	Begleitung der Gesamtmaßnahme	1.056 T€
B.3	Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden	2.000 T€
B.4	Ordnungsmaßnahmen	100 T€
B.5	Herstellung und Sanierung von Erschließungsanlagen und Freiflächen	5.308 T€
Summe Gesamtkosten Priorität		8.644 T€

Misstände an den noch unsanierten Gebäuden und im öffentlichen Raum zu beseitigen (einschl. Priorität 2) und einen geordneten Abschluss der Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen. Da mit Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen bzw. Ablösevereinbarungen in Höhe von

rund 3,8 Mio. € gerechnet wird und weitere rund 3,0 Mio. € bereits über vorhandene Zuwendungsbescheide abgesichert sind, beläuft sich der noch nicht abgesicherte Förderbedarf bis 2014 auf rund 1,8 Mio. € (einschl. des kommunalen Miteleistungsanteils von 20%, Stand Dez. 2010).

5.4 Maßnahmen zur Sicherung der Sanierungsziele

Schon vor Abschluss der Gesamtmaßnahme sollten Überlegungen zur langfristigen Sicherung der o.g. Sanierungsziele und der Sanierungsergebnisse angestellt werden. Dazu werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Bereitstellung eines ausreichenden Budgets für die Pflege und Instandhaltung der hochwertig sanierten Straßen, Wege und Plätze.
2. Erarbeitung einer Gestaltungssatzung zur Sicherung der Gestaltungsqualität bei Sanierung und Neubau von Gebäuden.
3. Erarbeitung eines Bebauungsplans zur Sicherung der grünen Blockinnenbereiche, die charakteristisch für das Gebiet sind und ein besonderes Qualitätsmerkmal darstellen.
4. Beobachtung der angrenzenden Bereiche/Blöcke, um eine zu große Diskrepanz zwischen dem weitgehend erneuerten Sanierungsgebiet und den angrenzenden Gebieten zu vermeiden.
5. Verstärkung des Geschäftsstraßenmanagements zur weiteren Profilierung des Stadtteilzentrums durch einen Finanzierungsmix aus städtischen Mitteln, Beiträgen der Wirtschaft und Erträgen aus einzelnen Veranstaltungen.

Diese Maßnahmen sollten auf jeden Fall im Zuge der jetzt anstehenden Abschlussphase der Sanierung eingeleitet werden.

5.5 Untersuchung angrenzender Gebiete

Im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen zu den Sanierungsgebieten in den Jahren 1991-93 wurden auch die angrenzenden Bereiche betrachtet. Nach nunmehr rund 20 Jahren gilt es zu prüfen, wie die Entwicklung in diesen bereits zuvor betrachteten und in den anderen angrenzenden, bisher noch nicht berücksichtigten Gebieten erfolgte.

Dies betrifft insbesondere die vier Bereiche Am Findling, Neuendorfer Anger, Glasmeisterstraße und Horstweg. Dabei wird deutlich, dass der Bereich Am Findling noch einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweist und daher eine Ausweisung als Sanierungsgebiet (allerdings im vereinfachten Verfahren) empfohlen wird. Für den Neuendorfer Anger ist hingegen festzustellen, dass sich der Handlungsbedarf hier primär auf ein denkmalgeschütztes Gebäude (Nr. 13) fokussiert. Alle übrigen Gebäude sind entweder bereits saniert bzw. befinden sich in der Vorbereitung zur Sanierung (Nr. 16, 17).

Großer Entwicklungsbedarf wird hingegen für den Bereich südlich der Glasmeisterstraße gesehen, wo sich noch größere innerstädtische Brachflächen und Leerstände befinden, auf denen seit der Wende kaum Entwicklungen stattgefunden haben. Ebenfalls ein größeres Entwicklungspotenzial befindet sich südlich der Großbeerenstraße am Horstweg. Hier grenzt das Sanierungsgebiet direkt an den Entwicklungsbereich Babelsberg. Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wird für diesen Bereich zur Zeit ein Bebauungskonzept für Wohnungsneubau erarbeitet. Im August 2010 wurde die Beräumung der Flächen für eine Neubebauung bereits abgeschlossen.

6. Zusammenfassung

6.1 Zwischenbilanz zum Stand der Sanierung in Babelsberg

Nach nunmehr rund 20 Jahren Sanierung in Babelsberg kann bezüglich der Entwicklung des Gebietes eine positive Bilanz gezogen werden. Es ist gelungen, den Bevölkerungsrückgang zu stoppen und durch gezielte Sanierungsmaßnahmen einen enormen Bevölkerungszuwachs in den letzten 10 Jahren zu erreichen (+ 55%). Babelsberg hat sich durch den Zuzug vieler Familien mit Kindern zu einem begehrten Familienstandort entwickelt. Der Gebäudebestand konnte größtenteils erhalten und durch umfassende Sanierungen an heutige Wohnstandards angeglichen werden. Attraktive Neubauten wurden ergänzt. Die zugehörige Infrastruktur (Kindergärten, Horte, Schulen, Spielplätze) wurde saniert und zum Teil auch neu errichtet. Nur noch 13% der Gebäude weisen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf. Dies entspricht rund 150 Vorderhäusern, unter denen sich allerdings überproportional viele Denkmale (46 Gebäude) befinden. Der Leerstand spielt mit 13 Gebäuden, davon 8 Denkmale, nur noch eine untergeordnete Rolle.

Der öffentliche Raum (Straßen und Plätze) ist zu großen Teilen saniert oder neu gestaltet worden und entspricht weitgehend den Bedürfnissen von Rollstuhlfahrern, Fahrradfahrern und Fußgängern. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum konnte somit erheblich verbessert werden. Es darf allerdings nicht übersehen werden, dass in Babelsberg Nord noch erheblicher Erneuerungsbedarf festzustellen ist, der rund 20% der gesamten Straßenflächen umfasst. Nachdem in Babelsberg Süd der Sanierungsschwerpunkt der letzten Jahre lag, gibt es hier nur noch einen geringfügigen Sanierungsbedarf bei den Straßen.

Weiterhin besteht ein großer Handlungsbedarf hinsichtlich der Stärkung des Stadtteilzentrums. Während die Bevölkerungszahl und damit auch die Kaufkraft in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat, ist eine Reduzierung der Branchenvielfalt (Handwerk und Einzelhandel für den aperiodischen Bedarf) festzustellen. Das Zentrum hat sich zu einem Nahversorgungszentrum mit einem hohen Gaststättenbesatz entwickelt. Der Ladenleerstand lag bei rund 8%. Nach dem Verzicht auf die Ansiedlung großflächiger Handelsangebote im Bereich der Sparkasse/Post müssen nun andere Wege zur Kaufkraftbindung und Attraktivitätssteigerung mit Hilfe des 2009 eingesetzten Geschäftsstraßenmanagements gesucht werden. Dabei wird u.a. zu betrachten sein, wie das Handelsflächenpotenzial im Weberpark besser erreichbar und attraktiver gestaltet werden und der Branchenmix erweitert werden kann.

Als Resümee ist festzuhalten, dass das Erreichen des Sanierungsziels „Erhalt und Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtraums“ auf einem sehr guten Weg ist. Bemerkenswert ist dabei, dass die Sanierungsfortschritte auf den privaten und den städtischen Grundstücken in gleichem Maße zu verzeichnen sind, so dass es keine Diskrepanzen in der Entwicklung zwischen den beiden Bereichen gibt. Anders sieht es mit dem Ziel der „Funktionsstärkung des Stadtteilzentrums“ aus. Hier konnten in den letzten 10 Jahren keine

wesentlichen Fortschritte erzielt werden. Dies ist allerdings ein allgemeines Phänomen, was auch aus den bundesweiten Strukturveränderungen auf Angebots- und Nachfrageseite im Einzelhandel resultiert und nicht untypisch für Stadtteilzentren mit einer eher kleinteiligen Bau- und Handelsstruktur ist.

6.2 Aktualisierung der Sanierungsziele und -maßnahmen

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse wurden die konkretisierten Sanierungsziele von 1999 aktualisiert und gestrafft, ohne dass sich an den zentralen Zielen wesentliches geändert hat (vgl. 4.2 – 4.8). Das Thema Energieeffizienz und der Bezug zu den Klimaschutzzielen der Stadt wurden neu aufgenommen.

Der aktualisierte Städtebauliche Rahmenplan (Plan 5) dokumentiert die mittelfristig angestrebte bauliche und städtebauliche Struktur in den Sanierungsgebieten, wobei nach wie vor Erhalt und behutsame Weiterentwicklung der historisch geprägten Stadtstruktur im Vordergrund stehen. Der Sicherung der grünen Blockinnenbereiche kommt eine besondere Bedeutung zu. Besonders hervorzuheben sind weiterhin die noch vorhandenen Neubaupotenziale für rund 300 Wohnungen, die allerdings auf viele einzelne Grundstücke verteilt sind.

In zwei weiteren Plänen wird der aktuelle Sanierungsbedarf (Plan 6) und der daraus abgeleitete Förderbedarf (Plan 7) dargestellt. Ein konkreter Förderbedarf wurde für rund 20 Gebäude gesehen, wobei es sich schwerpunktmäßig um nicht sanierte Denkmale und die Grundstücke im Treuhandvermögen handelt. Hierfür wurde ein Förderbedarf von rund 2,0 Mio. € ermittelt.

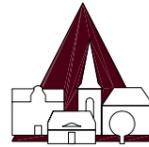
Straßenerneuerungs- und -umgestaltungsbedarf besteht noch für 16 Straßen und 2 Freiflächen (Bau- einschl. Baunebenkosten von rund 8,3 Mio. €). Davon sollten bis 2014 noch 9 Maßnahmen mit einem Volumen von rund 5,3 Mio. € realisiert werden. Finanziell abgesichert sind zur Zeit allerdings nur die Maßnahmen in der 1. Priorität. Darunter befinden sich die beiden besonders prägenden Straßen mit dem größten Handlungsbedarf: Wollestraße und Turnstraße. Bezieht man die Kosten für Planungen, Gutachten, Ordnungsmaßnahmen, Durchführungsaufgaben, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit ein, so ist von einem Förderbedarf 2010 bis 2014 von rund 8,6 Mio. € auszugehen.

Mehr als zwei drei Viertel dieses Förderbedarfs (ca. 6,8 Mio. €) ist durch bereits vorliegende Zuwendungsbescheide und die zu erwartenden Ausgleichsbeträge abgesichert. Noch offen ist somit ein Förderbedarf von rund 1,8 Mio. € (davon 20% als kommunaler Mitleistungsteil).



Plan 5
Maßnahmenplan – Städtebauliche Entwicklung –

Plan 5
Sanierungsgebiete
Babelsberg-Nord und Süd

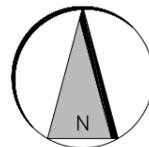


Rahmenplan
- Städtebauliche Entwicklung -

-  Bestand von Gebäuden
-  Neubau von Gebäuden
-  Nicht erhaltenswerte Gebäude
-  Begrünter Blockinnenbereich
-  Bebauungskonzeption erforderlich
-  Kindertagesstätte
-  Schule
-  Grundstücksneuordnung
-  Spielplatz
-  Sportplatz / Ballspielfeld
-  öffentl. Aufenthaltsflächen
Straßen / Plätze

-  Abgrenzung Denkmalbereich
-  Grenze des Sanierungsgebietes
-  Geltungsbereich der Erhaltungssatzung
-  Blocknummer

Grundlage:
Rahmenplan, Mai 1998
Erweiterung d. Sanierungsgebiete, Sept. 2002
Stand d. Sanierung, Sept. 2002

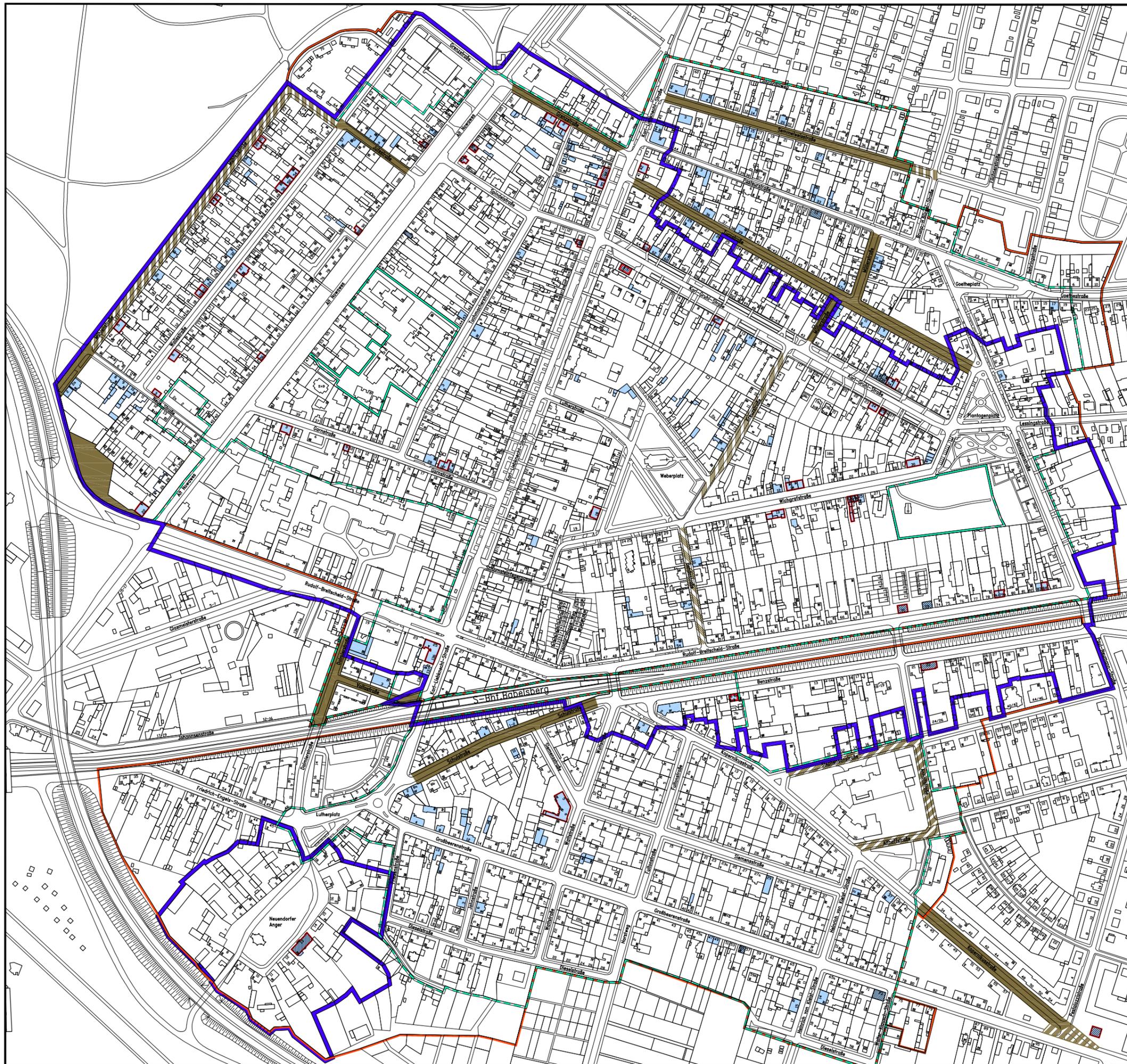


0 50 100 m

M 1:5000

STADTKONTOR GMBH

Dezember 2010



Plan 6
Maßnahmeplan – Sanierungsbedarf

Gebäude mit Sanierungsbedarf

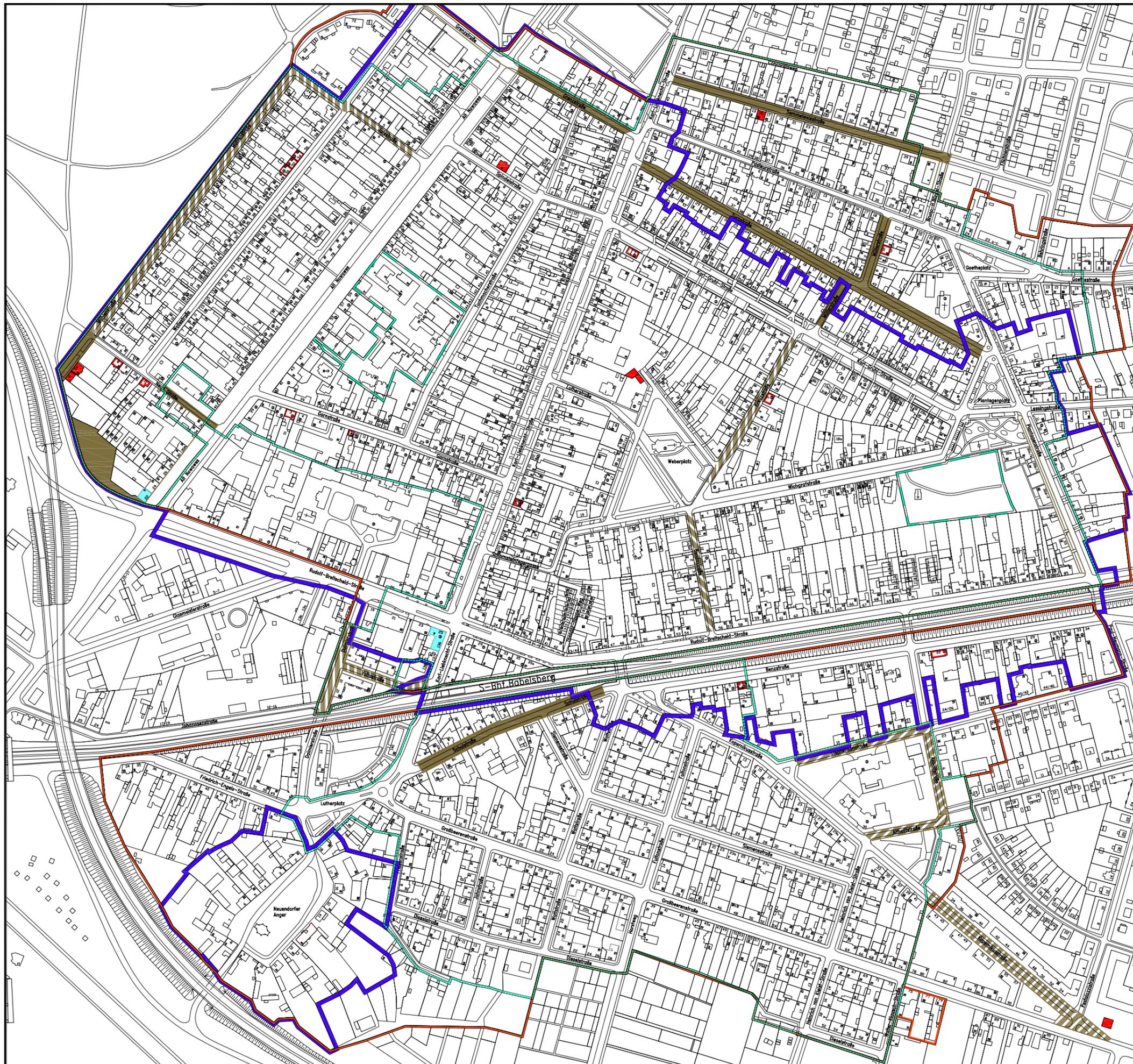
-  mittlerer und hoher Sanierungsbedarf
-  Leerstand
-  Einzeldenkmal

Straßen mit Sanierungsbedarf

-  Straßen und Wege (1. und 2. Priorität)
-  Straßen und Wege (3. Priorität)

Grenzen und Bereiche

-  Grenze des Denkmalbereiches
-  Grenze des Sanierungsgebietes
-  Geltungsbereich der Erhaltungssatzung



Plan 7
Sanierungsbedarf bis 2014

Laufende bzw. geplante Fördermaßnahmen 2010-2014

- B 3 Baumaßnahmen
Umfassende Instandsetzung und Modernisierung (ehemals B 3.1)
Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen
- Instandsetzung der Gebäudehülle (ehemals B 3.2)
- B 5 Herstellung und Anlage von Erschließungsanlagen
und Freiflächen (1. und 2. Priorität)
- B 5 Herstellung und Anlage von Erschließungsanlagen
und Freiflächen (3. Priorität)

Gebäude mit Handlungsbedarf

- Wohnungsbauförderung

Sonderobjekte

- D Baudenkmal
- Grenze des Denkmalbereiches
- Grenze des Sanierungsgebietes
- Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

7. Anhang

7.1 Amtliche Veröffentlichungen

Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord / Weberviertel“ vom 10.08.1992 (Amtsblatt, Sonderdruck/92 vom 21.08.1992 und Amtsblatt 9/92 vom 21.09.1992)

Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“ vom 10.08.1992 (Amtsblatt, Sonderdruck/92 vom 21.08.1992 und Amtsblatt 9/92 vom 21.09.1992)

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Nord“ vom 29.06.1993 (Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993)

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“ vom 29.06.1993 (Amtsblatt 7/93 vom 16.07.1993)

Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Nord“ vom 16.05.2001 (Amtsblatt 8/2001 vom 26.07.2001)

Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Süd“ vom 16.05.2001 (Amtsblatt 8/2002 vom 26.07.2001)

Erste Satzung zur Änderung des Sanierungsgebietes „Babelsberg Nord“ vom 17.10.2002 (Amtsblatt 12/2002 vom 30.10.2002)

Städtebaulicher Rahmenplan vom 07.07.1999 (Amtsblatt 9/99 vom 30.09.1999)

Gestalterische Sanierungsziele vom 07.07.1999 (Amtsblatt 9/99 vom 30.09.1999)

Sozialplanrichtlinie vom 09.08.2004 (Amtsblatt 15/2004 vom 09.08.2004)

7.2 Weitere Veröffentlichungen

Babelsbergs historische Mitte – ein Stadtrundgang; Hrsg. Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Marketing/Kommunikation, Potsdam 2005

Jung, C., Die Böhmisches Weberkolonie Nowawes 1751-1767 – Bauliche und städtebauliche Entwicklung, Berlin 1997

Keller, C., Zur Geschichte des Babelsberger Rathauses (1900-1956), Babelsberger Reihe 3; Hrsg. Förderkreis Böhmisches Dorf Nowawes und Neuendorf e.V., Potsdam 2000

Neuendorf-Nowawes-Babelsberg; Stationen eines Stadtteils; Hrsg. Förderkreis Böhmisches Dorf Nowawes und Neuendorf e.V.; Horb am Neckar 2000

Schmelz, U., Zur Entstehung der böhmischen Weber- und Spinnersiedlung Nowawes, Babelsberger Reihe 1 und 2; Hrsg. Förderkreis Böhmisches Dorf Nowawes und Neuendorf e.V., Potsdam 1996/98

Schmelz, U., 250 Jahre Weberkolonie Nowawes/Babelsberg; Brandenburgische Landeszentrale für politische Bildung, Potsdam 2000

Sanierung in Babelsberg Broschüre zur Bürgerinformation Nr. 1-15; Hrsg. Sanierungsträger Stadtkontor GmbH, 1993-2009

Stadtkontor GmbH: Zusammenfassender Bericht zu den aktualisierten, vorbereitenden Untersuchungen für die Blöcke 05, 07, 16, 50 und 51 in Potsdam-Babelsberg, Juni 2002

Zentrum Babelsberg „Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Sport & Freizeit; Hrsg. Aktionsgemeinschaft Babelsberg e.V., Faltblatt März 2010

7.3 Bebauungspläne

Nummer	Bezeichnung	Verfahrensstand
San – B01 A	Webergasse	2006 beschlossen (Amtsblatt 7/2006)
San – B02	Spielplatz Fultonstraße	2006 beschlossen (Amtsblatt 5/2006)
San – B04	Spielplatz Alt Nowawes	2006 beschlossen (Amtsblatt 5/2006)
B – 75	Daimlerstraße – Parkhaus	aufgehoben
San – B03	Erweiterung Sportfreifläche Bruno-H.-Bürgel-Schule	aufgehoben
San – B06	Block 16 - Stadtteilzentrum	Aufstellungsbeschluss 26.11.2009 Aufhebungsbeschluss 02.06.2010

7.4 Tabellenanhang

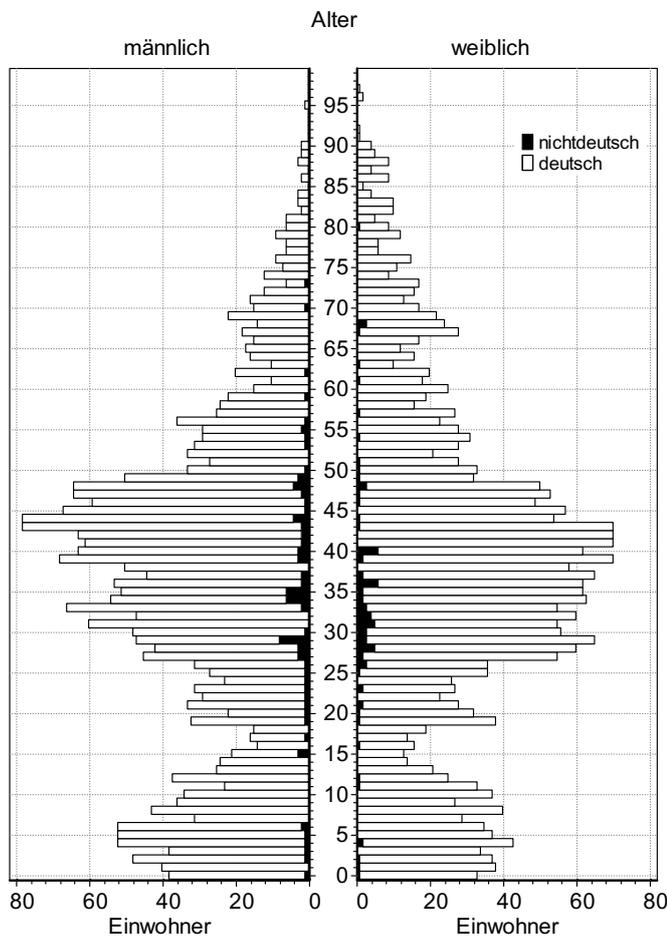
- Tabelle A1 - Bevölkerungsentwicklung und Altersaufbau im Sanierungsgebiet Babelsberg Nord
- Tabelle A2 - Bevölkerungsentwicklung und Altersaufbau im Sanierungsgebiet Babelsberg Süd
- Tabelle A3 - Baufertigstellungen 1999-2008 in den Babelsberger Sanierungsgebieten

**Tabelle A 1:
Bevölkerung 1996 bis 2009 (31.12.) im Sanierungsgebiet Babelsberg Nord**

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Einwohner	3 841	3 874	3 846	3 900	4 019	4 095	4 255	4 289	4 635	4 887	5 258	5 395	5 541	5 686
davon														
Hauptwohnung	3 609	3 669	3 652	3 710	3 841	3 970	4 131	4 173	4 506	4 758	5 122	5 250	5 402	5 551
Nebenwohnung	232	205	194	190	178	125	124	116	129	129	136	145	139	135
Bevölkerungsdichte (Einwohner/ha)	50,1	51,0	50,7	51,5	3,4	55,1	57,4	58,0	62,6	66,1	71,1	72,9	75,0	77,1
Wachstumsrate in %	-3,3	1,7	-0,5	1,6	3,5	3,4	4,1	1,0	8,0	5,6	7,7	2,5		
Durchschnittsalter	35,3	35,7	35,9	36,2	36,0	35,8	35,8	35,7	35,3	35,1	35,1	35,4	35,6	35,8
Ausländer	93	131	94	103	95	110	118	124	176	159	181	162	167	171
Ausländerquote	2,6	3,6	2,6	2,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,9	3,3	3,5	3,1	3,1	3,1
unter 18 Jahre	725	709	683	686	727	761	800	812	912	982	1 059	1 079	1 087	1 150
%	20,1	19,3	18,7	18,5	18,9	19,2	19,4	19,5	20,2	20,6	20,7	20,6	20,1	20,7
18 bis unter 65 Jahre	2 548	2 639	2 625	2 667	2 745	2 833	2 945	2 980	3 195	3 355	3 613	3 691	3 814	3 886
%	70,6	71,9	71,9	71,9	71,5	71,4	71,3	71,4	70,9	70,5	70,5	70,3	70,6	70,0
65 Jahre und älter	336	321	344	357	369	376	386	381	399	421	450	480	501	515
%	9,3	8,8	9,4	9,6	9,6	9,5	9,3	9,1	8,9	8,8	8,8	9,1	9,3	9,3

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen, Stadtverwaltung Potsdam

Altersaufbau am 31.12.2009 im Sanierungsgebiet Babelsberg Nord



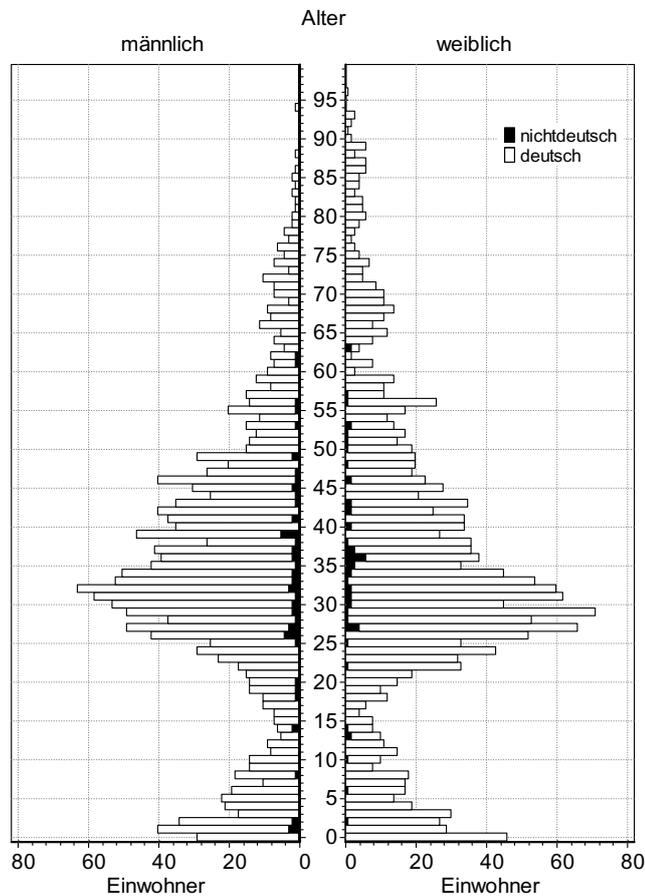
Quelle: Bereich Statistik und Wahlen, Stadtverwaltung Potsdam

Tabelle A2:
Bevölkerung 1996 bis 2009 (31.12.) im Sanierungsgebiet Babelsberg Süd

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Einwohner	2 515	2 342	2 266	2 339	2 472	2 466	2 455	2 682	2 812	2 919	3 110	3 357	3 492	3 554
davon														
Hauptwohnung	2 389	2 205	2 140	2 207	2 340	2 340	2 326	2 563	2 688	2 794	2 984	3 228	3 365	3 451
Nebenwohnung	126	137	126	132	132	126	129	119	124	125	126	129	127	103
Bevölkerungsdichte (Einwohner/ha)	85,3	78,8	76,4	78,8	83,6	83,6	83,1	91,5	96,0	99,8	106,6	115,3	120,2	123,5
Wachstumsrate in %	-7,8	-7,7	-2,9	3,1	6,0	0,0	-0,6	10,2	4,9	3,9	6,8	8,2		
Durchschnittsalter	34,8	35,1	35,5	35,0	34,6	34,7	35,1	34,9	34,9	34,9	35,0	34,7	34,4	34,2
Ausländer	54	68	64	59	65	71	65	71	68	76	94	112	135	112
Ausländerquote	2,3	3,1	3,0	2,7	2,8	3,0	2,8	2,8	2,5	2,7	3,2	3,5	4,0	3,2
unter 18 Jahre	508	416	369	369	383	386	376	400	403	411	435	488	526	587
%	21,3	18,9	17,2	16,7	16,4	16,5	16,2	15,6	15,0	14,7	14,6	15,1	15,6	17,0
18 bis unter 65 Jahre	1 651	1 589	1 575	1 650	1 763	1 766	1 764	1 962	2 076	2 168	2 313	2 479	2 572	2 597
%	69,1	72,1	73,6	74,8	75,3	75,5	75,8	76,6	77,2	77,6	77,5	76,8	76,4	75,3
65 Jahre und älter	230	200	196	188	194	188	186	201	209	215	236	261	266	267
%	9,6	9,1	9,2	8,5	8,3	8,0	8,0	7,8	7,8	7,7	7,9	8,1	7,9	7,7

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen, Stadtverwaltung Potsdam

Altersaufbau am 31.12.2009 im Sanierungsgebiet Babelsberg Süd



Quelle: Bereich Statistik und Wahlen, Stadtverwaltung Potsdam

Tabelle A 3:
Baufertigstellungen 1999 - 2008 in den Babelsberger Sanierungsgebieten

Jahr	Babelsberg Nord				Babelsberg Süd				Potsdam Gesamt			
	Baufertigstell. neuer Gebäude	Baufertigstell. an bestehenden Gebäuden	Baufertigstell. insgesamt	realisierter Zugang an Wohnungen durch Errichtung eines neuen Gebäudes	Baufertigstell. neuer Gebäude	Baufertigstell. an bestehenden Gebäuden	Baufertigstell. insgesamt	realisierter Zugang an Wohnungen durch Errichtung eines neuen Gebäudes	Baufertigstell. neuer Gebäude	Baufertigstell. an bestehenden Gebäuden	Baufertigstell. insgesamt	realisierter Zugang an Wohnungen durch Errichtung eines neuen Gebäudes
1999	6	25	31	12	4	15	19	30	174	263	437	369
2000	6	28	34	28	-	8	8	-	275	239	514	457
2001	2	17	19	3	-	5	5	-	229	155	384	430
2002	14	51	65	35	3	20	23	33	222	224	446	460
2003	10	42	52	46	3	15	18	39	263	218	481	581
2004	4	19	23	18	1	10	11	-	272	105	377	346
2005	9	41	50	37	6	13	19	63	269	160	429	723
2006	1	12	13	-	1	10	11	1	130	85	215	346
2007	7	24	31	18	1	12	13	-2	120	88	208	305
2008	20	23	43	32	-	8	8	-	234	143	377	442
Summe	79	282	361	229	19	116	135	164	2 188	1 680	3 868	4 459

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen, Stadtverwaltung Potsd

