

# Informations- und Dialogveranstaltung Ortskern Kladow

## Veranstaltungsdokumentation

Termin: 16.07.2025, 16:00-18:00 Uhr  
Veranstaltungsort: Grundschule am Ritterfeld  
Anzahl Teilnehmende: Ca. 80



### BEGRÜßUNG DURCH BAUSTADTRAT THORSTEN SCHATZ

Baustadtrat Thorsten Schatz begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Informations- und Dialogveranstaltung. Zu dieser hatte das Bezirksamt Spandau, vertreten durch das Stadtentwicklungsamt, eingeladen. Mit der Durchführung der städtebaulichen Studie und der damit verbundenen öffentlichen Beteiligung wurde das Büro Wunderlich Stadtentwicklung Berlin GmbH beauftragt. Ziel der Veranstaltung ist es, über die Hintergründe, Inhalte und den aktuellen Stand des städtebaulichen Projekts zu informieren und in den Dialog mit der Öffentlichkeit zu treten.

Herr Schatz weist auf das besondere bauliche und kulturelle Erbe des alten Kladower Ortskernes hin. Es gilt, dieses bauliche Ensemble städtebaulich sinnvoll zu sichern. Daher hat der Bezirk die vertiefende städtebauliche Studie beauftragt, die nicht nur den baulichen Bestand analysiert, sondern auch einen Gestaltungsleitfaden entwickelt und prüft, ob die Voraussetzungen für ein städtebauliches Erhaltungsgebiet vorliegen.

Ein entscheidender Punkt ist dabei: Im Gegensatz etwa zur Altstadt Spandau fehlt in Kladow bislang eine sogenannte Förderkulisse, also die Möglichkeit, Maßnahmen über Programme der Städtebauförderung zu finanzieren. Das erschwert es, gezielt in den Erhalt und die Aufwertung des Ortsbilds zu investieren. Als Bezirksstadtrat setzt sich Herr Schatz intensiv bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dafür ein, dass Kladow künftig in solche Förderprogramme aufgenommen wird. Mit der jetzt erarbeiteten Studie sollen hierfür fachliche Grundlagen geschaffen werden. Sollte sich kurzfristig eine Chance auf Förderung ergeben, liegt alles Notwendige bereit – es müssen nicht erst zeitaufwendig Grundlagen erarbeitet werden, der Bezirk kann sofort aktiv werden.

### ZUSAMMENFASSUNG DES PRÄSENTATIONSTEILS

Victoria Casodino vom Büro Wunderlich Stadtentwicklung erläutert in einer Präsentation die Hintergründe und Inhalte der städtebaulichen Studie:

#### **Hintergrund und Untersuchungsgebiet**

Im Mittelpunkt der Untersuchung steht das alte Ortsteilzentrum von Kladow, das auf eine historische Entwicklung seit dem 13. Jahrhundert zurückblickt. Geprägt als Angerdorf mit zentraler Kirche, sind bis heute zahlreiche Gehöfte erhalten, die den Charakter der ursprünglichen Dorfstruktur belegen. Seit 1892 verbindet eine Fährverbindung Kladow mit Wannsee, was zur touristischen Erschließung beitrug. Neuere bauliche Entwicklungen haben jedoch teilweise keinen Bezug zur historischen Struktur, was zu Diskussionen über die zukünftige Entwicklung des Ortes geführt hat.

#### **Ziel und Auftrag der Untersuchung**

Gegenstand des Auftrags ist die Erstellung einer städtebaulichen Vertiefungsstudie. Diese umfasst eine Bestandsaufnahme / Analyse des Gebiets sowie die Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens. Darüber hinaus wird geprüft, ob die Voraussetzungen für die Festsetzung eines städtebaulichen Erhaltungsgebiets nach § 172 BauGB vorliegen. Ein weiterer Bestandteil ist auch die Einbindung der Öffentlichkeit (u.a. in Form der heutigen Beteiligungsveranstaltung).

#### **Gestaltungsleitfaden und Erhaltungsverordnung**

Ein wesentlicher Bestandteil der Untersuchung ist die Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens. Dieser gibt Empfehlungen für die Gestaltung von Neubauten, Umbauten und Sanierungen. Ziel ist es, ortstypische Merkmale zu erhalten und zu stärken. Der Leitfaden kann sowohl allgemein als Handlungsempfehlung dienen als auch ggf. zur Präzisierung einer Erhaltungsverordnung beitragen.

Ein städtebauliches Erhaltungsgebiet ist ein rechtliches Instrument zur Sicherung des Stadtbildes. Es verpflichtet dazu, Maßnahmen wie Abriss, Neubau oder Umbau genehmigen zu lassen, sofern sie die städtebauliche Gestalt beeinträchtigen könnten. Dabei handelt es sich nicht um ein generelles Bauverbot, sondern um eine Prüfpflicht zur Sicherung definierter Erhaltungsziele. Ergänzt wird dies durch bestehende Planungsgrundlagen wie Bebauungspläne, die Bauordnung Berlin oder den Denkmalschutz.

#### **Beispiel Altstadt Spandau**

Als anschauliches Beispiel dient die Altstadt Spandau. Hier wurde 2016 durch das Bezirksamt das bisher einzige städtebauliche Erhaltungsgebiet aufgrund der Gestaltqualität beschlossen (im Bezirk bestehen darüber hinaus drei soziale Erhaltungsgebiete). Es schützt die besondere Eigenart des Ortsbilds, das sich durch architektonische Merkmale, die mittelalterliche Stadtanlage und prägende Gebäude auszeichnet. Ziel der Ausweisung als Erhaltungsgebiets war es, störende Einwirkungen auf die Stadtgestalt zu verhindern – sei es durch Abriss, Neubauten oder überdimensionierte Werbeanlagen.

#### **Bestandsaufnahme und Ziel der heutigen Beteiligung**

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden insgesamt 109 Objekte im Untersuchungsgebiet systematisch erfasst. Dabei flossen objektbezogene Kriterien wie Dachform, Fassadengliederung oder Einfriedung ebenso ein wie übergeordnete Merkmale des Stadtbilds, etwa Straßenräume, Gebäudealter oder die Qualität öffentlicher Räume. Ergänzt wurde die Analyse durch eine

# Informations- und Dialogveranstaltung Ortskern Kladow

## Veranstaltungsdokumentation

umfangreiche Fotodokumentation. Einige der untersuchten Kriterien werden, in Plänen dargestellt, heute präsentiert (siehe auch Anlage dieser Dokumentation).

Ein interaktiver Veranstaltungsteil ermöglichte den Bürgerinnen und Bürgern, sich an Thementischen direkt einzubringen. Diskutiert wurden sowohl die Objekt- als auch die Stadtbildebene. Subjektive Wahrnehmungen – ob positiv oder negativ – konnten eingebracht werden und fließen nun in die weitere Bearbeitung ein (siehe unten, „INTERAKTIVER TEIL“).

### Ausblick

Die Bearbeitung des städtebaulichen Auftrags wird bis Ende des Jahres 2025 abgeschlossen. Parallel dazu wird ein strategisches Bezirksregionenprofil für Gatow und Kladow erstellt, das ebenfalls unter Beteiligung der Öffentlichkeit entwickelt wird. Eine weitere Beteiligungsveranstaltung ist für Oktober geplant. Ergänzend wird eine Online-Beteiligung auf [mein.Berlin.de](https://mein.Berlin.de) eingerichtet, wo auch die Dokumentation der heutigen Veranstaltung abrufbar sein wird. Interessierte können sich zudem in einen E-Mail-Verteiler eintragen lassen, um über den Fortgang informiert zu bleiben.

### INTERAKTIVER TEIL



### Stadtbildbezogene Wahrnehmung

#### Benannte positive Merkmale

| Merkmal / Thema                                                                                               | Anzahl Benennung |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Viel Grün, und ruhiger naturbelassener Raum, naturnahe Lage                                                   | 10               |
| Existierende Orte in Kladow wie die Havel mit seinem Anleger oder der Imchenplatz werden positiv wahrgenommen | 5                |
| Historisch geprägtes Dorfzentrum mit denkmalgeschützten Gebäuden                                              | 2                |

# Informations- und Dialogveranstaltung Ortskern Kladow

## Veranstaltungsdokumentation

|                                                             |   |
|-------------------------------------------------------------|---|
| Starke Identifikation mit Kladow seitens der Bewohnerschaft | 2 |
| Gute Versorgungsinfrastruktur (Ärzte, Einzelhandel)         | 2 |
| Wunsch nach einem zentralen Platz an der Kirche             | 1 |
| Anbindung zur Fähre                                         | 1 |
| Garten des Pfarrershaus als Treffpunkt                      | 1 |
| Einkaufssituation, Restaurantvielfalt                       | 1 |

**Zusammenfassend:** Die Teilnehmenden schätzen besonders die naturnahe Lage Kladows mit viel Grün. Orte wie der Havelanleger / Imchenplatz und das historische Dorfzentrum wurden positiv hervorgehoben. Es besteht eine starke Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem Wohnumfeld.

### Benannte positive Merkmale räumlich / thematisch außerhalb Studie zum Ortskern (Themen für Bezirksregionenprofil, Teil 2)

| Merkmal / Thema                                                               | Anzahl Benennung |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Prägende Orte im Umfeld, z.B. Landhausgarten Dr. Fraenkel, Gutshaus Neukladow | 3                |
| Spielplatz hinter dem Lidl wird als positiv wahrgenommen                      | 1                |
| Feld am Ritterfelddamm (soll weiter erhalten werden)                          | 1                |

**Zusammenfassend:** Einzelne prägende Orte wie der Landhausgarten Dr. Fraenkel oder das Gutshaus Neukladow werden positiv wahrgenommen, obwohl sie außerhalb des untersuchten Ortskerns liegen.

### Benannte negative Merkmale

| Merkmal / Thema                                                                                                                                                         | Anzahl Benennung |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Mangel an Fahrradwegen und fehlende Sicherheit für Radverkehr                                                                                                           | 9                |
| Dorfplatz um die Kirche momentan als Parkraum für Kfz genutzt, fehlende Aufenthaltsqualität, Wunsch nach Wochenmarkt, Wunsch nach besserer Pflege (u.a. Kriegerdenkmal) | 9                |
| Fehlende „Kiezatmosphäre“, Leben findet eher in den Eigenheimen statt                                                                                                   | 3                |
| Fehlende / schmale Gehwege                                                                                                                                              | 3                |
| Zugang zum Dorfwald in der Sakrower Landstraße verbaut                                                                                                                  | 3                |
| Gefahrenstelle Kreuzung Alt-Kladow / Ritterfelddamm → viele Unfälle, Wunsch nach Verbesserung, fehlende Zebrastreifen an Bushaltestellen                                | 3                |
| Auslastung der Straßen durch hohen Autoverkehr (Wunsch mehr Fahrbahnen)                                                                                                 | 2                |
| Entlang der Sakrower Landstraße Mängel beim Fußweg → gelöstes Pflaster                                                                                                  | 2                |
| Müll in Kladow                                                                                                                                                          | 2                |
| Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum auch durch die Konzentration des Einzelhandels (dadurch auch hohes Verkehrsaufkommen)                                 | 2                |
| Wenig Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum                                                                                                                            | 1                |
| Kein durchgängiger Grünraum, da dieser durch Straßen unterbrochen wird                                                                                                  | 1                |

# Informations- und Dialogveranstaltung Ortskern Kladow

## Veranstaltungsdokumentation

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Schlechte Regenwasserableitung    | 1 |
| Dorffriedhof nicht schön angelegt | 1 |

**Zusammenfassend:** Hauptkritikpunkte betreffen den mangelhaften Ausbau / Zustand von Radwegen (sowie unsichere Fahrradwege). Es besteht aus Sicht der Teilnehmenden eine mangelnde Aufenthaltsqualität auf dem Dorfplatz (bzw. eine Fehlnutzung zum Parken von Kfz). Weitere Themen sind eine hohe Verkehrsbelastung, fehlende Fußwege, unsichere Kreuzungen und Pflegeprobleme.

### Benannte negative Merkmale räumlich / thematisch außerhalb Studie zum Ortskern (Ggf. Themen für Bezirksregionenprofil, Teil 2)

| Merkmal / Thema                                                                                                                                                    | Anzahl Benennung |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie deren Taktung unzureichend                                                                                           | 6                |
| Wunsch Pop-Up Fahrradweg testen                                                                                                                                    | 4                |
| Fehlende Angebote für Kinder/Jugendliche und junge Erwachsene<br>Mangelndes Angebot von Begegnungsstätten für Jugendliche (Ella-Key-Haus seit Jahren untergenutzt) | 2                |
| Wunsch nach mehr Zusammenarbeit mit Potsdam                                                                                                                        | 2                |
| Fehlendes Hotel                                                                                                                                                    | 1                |
| Keine Pädiatrie im Krankenhaus Havelhöhe (fehlende medizinische Versorgung im Notfall für Kinder)                                                                  | 1                |
| Mangel an Fahrradwegen auch außerhalb von Kladow                                                                                                                   | 1                |
| Fehlende Busspur Potsdamer Chaussee                                                                                                                                | 1                |
| Straßensanierungen notwendig                                                                                                                                       | 1                |
| Wasserstand am Glienicker See anheben                                                                                                                              | 1                |
| Zu viel Beschilderung im öffentlichen Raum / störend                                                                                                               | 1                |
| Überlastete Straßen, Wunsch nach einem Verkehrskonzept                                                                                                             | 1                |

**Zusammenfassend:** Kritisiert werden insbesondere eine schlechte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ebenfalls eine unzureichende soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche. Weitere Themen sind die Verkehrsführung, ein mangelhafter Straßenzustand.

# Informations- und Dialogveranstaltung Ortskern Kladow

## Veranstaltungsdokumentation

### Objektbezogene Wahrnehmung

#### Benannte positive Merkmale

| Merkmal / Thema                                                             | Anzahl Benennung |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Historisch erhaltende Bebauung                                              | 1                |
| Alte Gebäude für die Gastronomie an der Hafenpromenade (Wunsch nach Erhalt) | 1                |

***Zusammenfassend:** Einzelne historische Gebäude und gastronomisch genutzte Altbauten an der Hafenpromenade wurden positiv hervorgehoben, insbesondere hinsichtlich ihres Erhaltungswertes.*

#### Benannte negative Merkmale

| Merkmal / Thema                                                                                                            | Anzahl Benennung |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Zunehmende Versiegelung bei Neubauten                                                                                      | 4                |
| Keine einheitliche Gestaltung / Bestimmte Gebäude fügen sich nicht ins Ortsbild ein / viele Gebäude aus den 60/70er Jahren | 4                |
| Verschiedene Gebäude in schlechtem Zustand                                                                                 | 4                |
| Neubauten, die sich zu den Altbeständen nicht einfügen                                                                     | 2                |
| Sanierungsstau bei der Stadtbibliothek (u.a. Toiletten auf dem Hof), Wunsch nach Renovierung                               | 2                |
| Sorge vor baulicher Verdichtung                                                                                            |                  |
| Dorfkrug im schlechten baulichen Zustand                                                                                   | 1                |

***Zusammenfassend:** Es bestehen aus Sicht der Teilnehmenden gestalterische Brüche im Ortsbild, etwa durch nicht integrierte Neubauten oder sanierungsbedürftige Gebäude. Auch eine zunehmende Flächenversiegelung wird wahrgenommen und kritisch bewertet.*

#### Benannte negative Merkmale räumlich / thematisch außerhalb Studie zum Ortskern (Themen für Bezirksregionenprofil, Teil 2)

| Merkmal / Thema                                                                           | Anzahl Benennung |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Gutspark Neukladow von großem öffentlichem Interesse, Wunsch nach aktuellen Informationen | 2                |
| Kladower Hof (gastronomischer Betrieb) kann keinen Biergarten öffnen                      | 1                |
| Wunsch nach Informationen zu Kita am Dechtower Steig 3A                                   | 1                |

# Informations- und Dialogveranstaltung Ortskern Kladow

## Veranstaltungsdokumentation

|                                                                                                                                                                                                       |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Sehr aktive und professionelle Arbeitsgruppe aus Anwohnern möchte ein Nahwärmenetz für die Finnenhaussiedlung in Kombination mit dem Krankenhaus Havelhöhe schaffen. Hierbei Prüfung Flusswärmepumpe. | 1 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

*Zusammenfassend: Es besteht Informationsbedarf zum Gutspark Neukladow, sowie einzelner Informationsbedarf zu weiteren (privaten) Standorten*



### Zusammenfassung sämtlicher Beiträge des Interaktiven Teils

Die Informations- und Dialogveranstaltung zeigte ein hohes Interesse an der Gestaltung des Ortskern Kladows und seiner Umgebung. Positiv hervorgehoben wurden die naturnahe Lage, die Dichte an historischen Gebäuden sowie die Nähe zum Havelufer.

Kritisiert wurden vor allem die unzureichende Infrastruktur für Radfahrer und Fußgänger, eine schlechte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie bauliche Missstände und gestalterische Brüche im Ortsbild. Es wird (auch außerhalb des Untersuchungsgebiets) auf eine allgemein problematische Verkehrssituation verwiesen (hier auch der Wunsch nach Ausbau des ÖPNV). Diese sowie Themen wie dem Wunsch nach mehr Freizeitangeboten für Kinder/Jugendliche werden für die geplante öffentliche Beteiligung zum „Bezirksregionenprofil / Teil 2“ für Gatow / Kladow aufgenommen.

Insgesamt besteht ein deutlicher Wunsch nach Erhalt des dörflich-historischen Charakters bei gleichzeitiger Verbesserung der Infrastruktur und Lebensqualität.

Bearbeitungsstand: 01.08.2025

### ANLAGE

- Plakate zur Bestandsanalyse