



Betreff:

öffentlich

Denkmalbereichssatzung für Ortsteil Kartzow

Erstellungsdatum 14.08.2006

Eingang 902: _____

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
30.08.2006	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		
05.09.2006	Ausschuss für Stadtplanung und Bauen		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs "Kartzow"

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium: _____

Sitzung am: _____

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Die „Denkmalbereichssatzung Kartzow“ ist aus denkmalrechtlicher Sicht auf Grund mehrerer Aspekte notwendig:

1. Die gut erhaltene Ortstruktur von Kartzow mit ihren Parzellierungen sowie die kaum veränderte Lage der Bausubstanz spiegeln in hervorragender Weise die Entwicklung der Siedlungsgeschichte im ländlichen Raum wieder. Ehemalige Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die gut erhaltene Dorfstruktur und Bausubstanz genau nachvollzogen und dokumentiert werden. Die wenig veränderte Bausubstanz des Ortes dokumentiert nicht nur die landschaftstypischen Baukonstruktionen, Bauweisen und Bauzierat mit ihren Überformungen, sondern sie sind auch im besonderen Maße Zeugnis der Sozialgeschichte und Wirtschaftsgeschichte des Ortes. Die Dorfstruktur, das Gut, die Kirche mit Kirchhof sowie mit dem Pfarrhaus und Schulhaus bis hin zu den Arbeiterhäusern haben einen großen Zeugniswert für den funktionalen Aufbau und für die Sozial- und Wirtschaftsgeschichte des Ortes. An dem Erhalt und an der Erforschung des Denkmalbereiches von Kartzow besteht ein öffentliches Interesse, da mit diesem Ortskern für die Stadt Potsdam ein landschaftstypischer Ortskern erhalten ist, der in einzigartiger Weise die ländliche Siedlungsgeschichte sowie die regionaltypische Entwicklung der Baukultur und die Sozialgeschichte des Ortes dokumentiert. Aufgrund des dargelegten Zeugniswertes des Dorfes für die Kulturlandschaft, Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialgeschichte wird festgestellt, dass die Bedingungen für den Denkmalwert nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg in der Fassung vom 24.05.04 erfüllt sind. Das Dorf Kartzow bedarf daher des gesetzlichen Schutzes als Denkmalbereich.
2. Der Denkmalpflegeplan der Stadt Potsdam weist im Satzungsgebiet noch zusätzlich einige denkmalwerte und erhaltenswerte Gebäude und Hofanlagen aus. Die Einzelpositionen des Denkmalpflegeplans werden durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum als Denkmalfachbehörde abschließend bewertet. Für die Kirche, das Gutshaus und das Schulhaus wurde bereits der Denkmalwert attestiert.
3. Auf Grundlage der aktuellen Steuergesetzgebung erhält die Untere Denkmalschutzbehörde in den letzten Jahren eine Vielzahl von Anträgen auf Unterschutzstellung durch Gebäudeeigentümer, um die steuerlichen Vorteile für Denkmaleigentümer in Anspruch nehmen zu können. Durch die Denkmalbereichssatzung wären ohne die zeit- und kostenaufwendige Gutachtenerstellung die Gebäude im Geltungsbereich der Satzung in ihrem äußeren Erscheinungsbild denkmalgeschützt und der Denkmaleigentümer kann auf Antrag die steuerlichen Erleichterungen in Anspruch nehmen.

Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Kartzow der Landeshauptstadt Potsdam vom ... (Denkmalbereichssatzung Kartzow)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in Ihrer Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen

- § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74).
- § 4 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDsSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die nachfolgend bezeichneten Teile der Gemarkung Kartzow. Die Grenzen werden durch die Fahrländer Chaussee (östliche Straßenseite), Flurstück Nr. 67 (südlicher Bereich), den Großen Graben (westliche Seite) und den Flurstücken der Gemarkung Kartzow Flur 1 Nummern 139/2 und 138 (nördliche Seite) gebildet. Sämtliche Flurstücke, die innerhalb dieser Grenzen liegen, gehören zum Denkmalbereich. Dieser umfasst somit insgesamt folgende Straßen bzw. Straßenabschnitte mit angrenzenden Grundstücken (in alphabetischer Reihenfolge): Dorfstraße; Fahrländer Chaussee; Im Winkel.

Die genaue Lage des Denkmalbereiches ist in der in Anlage 1 beigefügten Karte eingezeichnet. Die Anlagen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung sind der seit dem Mittelalter (13. Jahrhundert) in mehreren Schritten entwickelte Grundriss des Dorfes und die weitestgehend seit dem 19. Jahrhundert umfänglich erhaltene Substanz der baulichen Anlagen, soweit sie das Erscheinungsbild des Dorfes tragen geschützt. Dies betrifft insbesondere:

1. den historisch Dorfgrundriss
2. die Straßenräume im Satzungsgebiet
3. die überkommenen baulichen Anlagen mit ihren prägenden Wohn- und Wirtschaftsbauten
4. einzelne für die geschichtliche Entwicklung Kartzows bedeutende Gebäude und bauliche Anlagen.

Der Schutz zugehöriger Einzeldenkmale (nachrichtlich in Anlage 2 wiedergegeben) wird von der Satzung nicht berührt.

Der Dorfgrundriss wird geprägt durch:

- die überkommene Grundrissstruktur als Straßendorf (Siedlungsform),
- die überkommene historische Parzellenstruktur und -Parzellenaufteilung, die in ihrem Grundmuster sowohl auf mittelalterliche Zeiträume zurückzuführen ist,
- die spätere räumliche Gliederung der Parzellen in Vorgärten, Haupt- und Nebengebäude, Hofbereiche und Hausgärten,
- die unbebauten und nicht eingefriedeten Gartenbereiche im westlichen Dorfbereich in Richtung Niederungsrinne.

Der Straßenraum wird geprägt durch:

- die überkommene Dorfstraße mit Sommerweg in ihrem Straßenquerschnitt und Gefälleprofilen sowie ihrem Verlauf,
- die landschaftstypische Straßenpflasterung mit Pflasterung der Hofzufahrten,
- den Pferdhalter,
- den Baumbestand,
- die Baufluchtlinien und die den Charakter der Straße prägenden Vorgärten mit ihrer Bepflanzung und Einfriedung,
- den Dorfteich in seiner ursprünglichen Anlage und Ausdehnung,
- die überkommenen baulichen Anlagen aus den verschiedenen Epochen der Dorfentwicklung.

Diese baulichen Anlagen werden geprägt durch:

- die zumeist in Fachwerk errichteten Zeugnisse der Bauperiode des 18. Jahrhunderts mit dem Baumaterial, den Baugliederungen, dem Öffnungsduktus und dem Bauschmuck sowie den das äußere Erscheinungsbild prägenden Konstruktionsmerkmalen,
- Umgrenzungen aus dem 18. Jahrhundert sowie Wegeführungen in ihrem Verlauf, Profil und Gefälle sowie Pflasterungen.
- die überwiegend aus dem 19. Jahrhundert stammenden Bauernhöfe mit den Wohnhäusern, den Wirtschaftsgebäuden und Nebengelassen, den Gartenhäusern etc., welche bis zur Mitte des 20. Jh. errichtet wurden,

Die Bauernhöfe werden geprägt durch :

- die Geschlossenheit der Hofanlagen (Vierseitenhöfe),
- die Kubatur, Zuordnung und Lage der einzelnen Gebäude,

- die Freitreppenanlagen der Haupteingänge und deren Verdachungen,
- die Fassadengliederung, Fassadenschmuck und Farbfassungen, die verwendeten Materialien der Fassaden sowie die das Erscheinungsbild prägenden Konstruktionsmerkmale,
- Anzahl, Lage und Format sowie Teilung der Fassadenöffnungen,
- die Art der Gestaltung von Toranlagen, Fenstern und Türen sowie die für diese Ausbauteile verwendeten Materialien und Bauschmuck und den das Erscheinungsbild prägenden Konstruktionsmerkmalen,
- die Dachformen mit überkommenen Traufenhöhen und Firsthöhen mit den Dachrinnen und Fallrohren sowie die für diese Bauteile verwendeten Materialien und Bauschmuck und den das Erscheinungsbild prägenden Konstruktionsmerkmalen,
- den Abbund der Fachwerkbauten mit ihren konstruktionsgeschichtlichen Querschnitten der Fachwerkhölzer und Gefachausmauerungen, die für diese Fachwerkbauten verwendeten Baumaterialien und Bauzier sowie ihre das Erscheinungsbild prägenden Konstruktionsmerkmale,
- Einfriedungen wie z.B. die hohen gemauerten Einfriedungen der Hofbereiche mit ihren das Erscheinungsbild prägenden Konstruktionsmerkmalen und Materialien,
- die Gestaltung der Hofeinfahrten,
- die Pflasterungen der Höfe und Zuwegungen,
- den Verlauf und das Profil der Zuwegungen sowie die verwendeten Pflastermaterialien.

Die überwiegend aus dem 19. Jahrhundert stammenden Landarbeiterhäuser, sind im wesentlichen geprägt durch:

- die Lage und Ausrichtung der Gebäude, die sich in ihrer Größenentwicklung deutlich von den Wohngebäuden der Bauern unterscheiden,
- die lang gestreckte Kubatur der Gebäude in einfachen Konstruktionsmerkmalen,
- das Erscheinungsbild der Gebäude hauptsächlich in Sichtziegelmauerwerk,
- die Fassadengliederung, den Fassadenschmuck und die Farbfassungen, die verwendeten Materialien der Fassaden sowie die das Erscheinungsbild prägenden Konstruktionsmerkmale,
- die Anzahl, Lage und Format sowie die Teilung der Fassadenöffnungen,
- die Art der Gestaltung von Fenstern und Türen sowie die für diese Ausbauteile verwendete Materialien, Bauschmuck und den das Erscheinungsbild prägenden Konstruktionsmerkmalen,
- die Dachformen mit überkommenen Traufenhöhen und Firsthöhen mit den Dachrinnen und Fallrohren sowie die für diese Bauteile verwendeten Materialien, Bauschmuck und den das Erscheinungsbild prägenden Konstruktionsmerkmalen,
- den Abbund der Fachwerkbauten mit ihren konstruktionsgeschichtlichen Querschnitten der Fachwerkhölzer und Gefachausmauerungen und die für diese Fachwerkbauten verwendeten Baumaterialien, Bauschmuck sowie den das Erscheinungsbild prägenden Konstruktionsmerkmalen,
- die Einfriedungen wie z.B. die hohen gemauerten Einfriedungen der Hofbereiche mit den das Erscheinungsbild prägenden Konstruktionsmerkmalen und Materialien,
- die Gestaltung der Hofeinfahrten,
- die Pflasterungen der Höfe und Zuwegungen,
- der Verlauf und das Profil der Zuwegungen sowie die verwendeten Pflastermaterialien.

Zu den für die Entwicklung Kartzows bedeutenden Einzelbauten und baulichen Anlagen gehören insbesondere :

- die Gutsanlage Kartzow als bauliche Dominante im Ortskern, bestehend aus dem Gutshaus, der Toranlage, flankiert von zwei Torhäusern, und der zentralen Zufahrt und Vorfahrt zum Schloss, der Gutsark mit Sichtbeziehung in die Fahrländer Chaussee sowie den Wirtschaftsgebäuden und dem Brunnenhaus,
- die Kirche mit dem aufgelassenem Kirchhof und der Kirchhofumgrenzung,
- das Sühnekreuz auf dem Kirchhof,
- das Pfarrhaus Dorfstraße 25,
- das Schulhaus Dorfstraße 11,
- die Meierei Dorfstraße 8,
- die Schnitterkaserne Dorfstraße 30.

Der im § 1 bezeichnete Denkmalbereich wird unter Schutz gestellt, weil eine für die Stadt Potsdam ursprüngliche, regionaltypische und kaum veränderte Siedlungsstruktur in der Ortsmitte von Kartzow erhalten ist. Ortsbildprägende Elemente sind neben der kaum veränderten Siedlungsstruktur das ländliche Erscheinungsbild des Dorfes mit seiner regionaltypischen Dorfstraßenpflasterung sowie mit den weitestgehend unveränderten Haus- und Hofformen mit ihren kaum veränderten regionaltypischen traditionellen Bauweisen.

§ 4

Begründung der Unterschutzstellung

Geschichte

Das Dorf Kartzow erstreckt sich am Rande der Döberitzer Platte ca. 12 km nordwestlich von Potsdam (33°62-63 58°18-17 Topographische Karte 1:25.000, Blatt 3543 Ketzin). Die Ortslage wird im Westen durch die Niederungsrinne, den Großen Graben, im Osten von der Fahrländer Chaussee und im Norden von der darin einmündenden Dorfstraße begrenzt. Die südliche Begrenzung bilden das ehemalige Rittergut und der dazugehörige Gutspark.

Die erste schriftliche Erwähnung als Pfarrdorf Cartzow geht auf das Jahr 1357 zurück. Auf eine frühere Besiedlung weisen bronzezeitliche Urnengräber und slawische Siedlungsfunde nordwestlich des Dorfes sowie ur- und frühgeschichtliche Funde aus der unmittelbaren Dorflage. Die Begehung der Grundstücke in der Ortslage hat mittelalterliches Fundmaterial auf allen Hofstellen erbracht. Die Vermutung einer ursprünglich einzeiligen Bebauung des Straßendorfes kann im archäologischen Befund nicht bestätigt werden. Im nordwestlichen und im südöstlichen Teil des Dorfes gibt es Hinweise auf eine slawische Vorbesiedlung. Das Dorf entstand an einer von Saarmund nach Nauen verlaufenden mittelalterlichen Handelsstraße.

Von den 1375 im Landbuch Kaiser Karls IV. ausgewiesenen 40 Hufen besaß der Pfarrer zwei, ein Friedrich Spil acht freie und drei zinsbare Hufen. Mathias von Bredow zu Heiligensee (Barnim) verfügte über Obergericht, Bede und Pächte und Schloß Spandau über den Wagendienst. Von den ausgewiesenen 14 Kossätenhöfen lagen bereits fünf Hofstellen wüst. Es werden keine Bauern erwähnt. Im Vordergrund der Bewirtschaftung standen Ackerbau und Viehzucht. Darüber hinaus verfügte das Dorf über einen Krug. Bis in das 18. Jahrhundert blieb die Hufenanzahl weitestgehend konstant.

Noch 1412 besaß die Familie (von) Spil Anteile in Kartzow. Vor 1412 bis 1729 verfügten die Hünickes über die Obrigkeit und sieben freie Hufen bzw. das ganze Dorf mit Ober- und Untergericht, Straßengericht, Patrimonialgericht und einer Heide beim Wolfsberg. Im Schoßregister des Jahres 1450 werden die Hünickes als alleinige Besitzer des Dorfes und eines Hofes mit sieben freien Hufen aufgeführt. Erst 1624 sind zehn Hufner (Vollbauern) aufgeführt. Die Hünickes waren u.a. in Paaren und Satzkorn begütert, Nachweise auf entsprechende Rittersitze liegen vor. Ein erster Hinweis auf einen Rittersitz in Kartzow findet sich erst im Landreiterbericht von 1608.

Im Jahr 1708 waren sechs Dreihufner einschließlich des Schulzen, vier Kossäten, ein Schmied und ein Dorfschäfer verzeichnet. Zu diesem Zeitpunkt waren 12 Hufen vermutlich in Folge des Dreißigjährigen Krieges wüst gefallen. Bis zum 19. Jahrhundert wurden diese Hofstellen wieder bebaut.

Der letzte Besitzer aus der Familie von Hünicke, Cuno von Hünicke, verkaufte das Gut 1729 an Ludwig von Fronhofer. Bis nach 1859 wechselten die Gutsbesitzer häufig. 1745 waren acht Bauern, drei Kossäten und das Gut verzeichnet.

Infolge der Agrarreformen zu Beginn des 19. Jahrhunderts setzte im Zusammenhang der Dienstablösung und der damit verbundenen Abtretung von Land der Bau neuer Gebäude innerhalb des Gutsbereichs ein. Im Jahr 1840 waren 20 Wohnhäuser in Dorf und Rittergut vermerkt, das zu diesem Zeitpunkt in Besitz von Johann Carl Stielow war, der es zur wirtschaftlichen Blüte brachte.

Die gesamte Dorfanlage orientiert sich an der mittelalterlichen Handelsstraße, die, aus Nauen kommend, am nordöstlichen Dorfeingang rechtwinklig in die Dorfstraße einschwenkt. Von Nord- nach Südosten verläuft sie geradlinig. Den südlichen Abschluss bildet der Gutsbereich. Am südöstlichen

Ende führt die Dorfstraße ebenso rechtwinklig aus dem Dorf heraus, um an der Kreuzung (heute Im Winkel) in verschiedene Richtungen (Potsdam, Fahrland, Glienicke etc.) aufzufächern.

Die westliche Straßenseite war in annähernd gleich große Parzellen eingeteilt. Hier lagen die Kirche mit anliegendem Kirchhof, das Pfarrhaus und die Gehöfte der Vollbauern des Dorfes, die sich mit anschließendem Gartenland bis zur Niederungsrinne erstreckten. Teilweise führen kleine Gräben von den Gärten in den Großen Graben hinein. Die Vierseithöfe der Vollbauern bestanden in der Regel aus Wohnhaus, dahinterliegender Scheune, Stallanlagen und Wirtschaftsgebäuden. Die Wohnhäuser orientierten sich überwiegend traufständig zur Straße und hatten eine Vorgartenzone vorgelagert. Vermutlich erst um 1800 wurde die Vorgartenzone, die nicht geschlossen in Erscheinung tritt, teilweise mit kleineren Wohngebäuden für Büdner und Hausleute bebaut, von denen im Jahr 1800 sechs aufgeführt sind.

Die östliche Seite hingegen war locker mit Einzelgebäuden bebaut. Hier lagen die Schule, die Meierei, die Wohnhäuser der Kossäten und der Landarbeiter des Gutes mit kleinteiliger Hofbebauung und dazugehörigen Gartenländereien. Im nördlichen Bereich der Dorfstraße liegt der Dorfteich, der einen großen Teil der Straßenfläche einnimmt. Den Schwerpunkt des Dorfes bildet das Gut. Mitte des 19. Jahrhunderts bestand es aus dem herrschaftlichen Bereich und einem durch die Dorfstraße abgetrennten Wirtschaftshof. Der herrschaftliche Bereich lag unmittelbar an der nach Osten abknickenden Dorfstraße und bildete eine an drei Seiten geschlossene Bebauung. Die Zufahrt erfolgte von Osten her. Das zu diesem Zeitpunkt als Wirtschaftshof umgenutzte ehemalige Kruggehöft bestand aus vier Scheunen- und Stallgebäuden und einem Familienhaus (1817 als neues Kruggebäude errichtet).

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts dominierte Fachwerkbauweise mit Rohrdach das ländliche Erscheinungsbild. Nach der Landgemeindeverfassung von 1856 gliederte sich das Dorf territorial in Gemeindebezirk und Gutsbezirk. Das Jahr 1860 differenziert für den Gemeindebezirk 315 ha Gemarkungsfläche (davon 180 ha Ackerfläche), vier öffentliche, 19 Wohngebäude und 35 Wirtschaftsgebäude einschließlich einer Getreidemühle, die auf der Feldmark zwischen Kartzow und Priort stand. Für den Gutsbezirk waren 412 ha Gemarkungsfläche, fünf Wohn- und 13 Wirtschaftsgebäude einschließlich einer Dampfbrennerei angegeben. Auf das Gut entfiel mit 287 ha Acker der Hauptteil der zu bewirtschaftenden Fläche.

Mehrere kleinere Brände im Laufe der Zeit waren die Ursache für die Neubebauung der Parzellen. Einem Brand im Jahr 1873 fielen die Kirche und mehrere, vermutlich die meisten aus Fachwerk mit Rohrdach errichteten Häuser, zum Opfer. Die neu errichteten Gebäude wurden überwiegend in Ziegelbauweise ausgeführt, was nicht nur dem bautechnischen Fortschritt, sondern auch den nun gültigen Bauvorschriften zur Brandverhütung entsprach.

Die Kirche wurde in den Jahren 1879/80 im neugotischen Stil, als Saalbau mit polygonalem Chor und eingezogenem Westturm, ebenfalls neu errichtet. Auf den Berliner Architekten Theodor Prüfer deutet eine Inschrift auf einer der drei Turmglocken hin.

Über die Sozial- und Wirtschaftsstruktur des Dorfes gibt die Statistik des Jahres 1894 Auskunft. Hierin sind für das Dorf sechs Bauern, die Flächen über 20 Hektar bewirtschafteten, zwei Kossäten, von denen einer die Dorfschenke führte, mit unter 20 Hektar Besitzfläche, ein Pfarrer und ein Lehrer verzeichnet. Für den Gutsbezirk sind ein Rittergutsbesitzer, ein Inspektor, ein Braumeister, ein Oberschweizer (frühere Bezeichnung für Obermelker, Melker, Kuhhirt und Pfleger einer Viehherde) und ein Milchkühler aufgeführt. Im 19. Jahrhundert arrondierte das Gut weitere fünf Bauernstellen und vergrößerte dadurch die Besitzfläche auf 427 ha.

Seit Mitte des 19. Jahrhunderts befanden sich zunehmend auch bürgerliche Inhaber im Besitz des Gutes. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts übernahm der Berliner Sprituosenfabrikant Arthur Gilka das Rittergut. Die vorhandene Brennerei und die gute Bodenqualität der Ackerflächen für den Anbau von Kartoffeln und Rüben für die Alkoholgewinnung dürften dabei den Ausschlag gegeben haben. Er ließ vermutlich das ehemalige Wirtschafts-/ Administratorhaus in den Jahren 1912 (1913) bis 1914 durch den Berliner Architekten Eugen Schmohl in ein in barocker Formensprache repräsentatives, dreiflügliges Gutshaus umbauen. Die südliche Front orientierte sich über Loggien und einer Terrasse zum Gutspark. Die zweigeschossige Eingangsfront wird über eine Freitreppe mit zwei turmartigen Vorlagen mit Kugelhauben erschlossen, zu der eine Einfahrt führt, die von zwei eingeschossigen Torhäusern mit Walmdach, ebenfalls von Schmohl, flankiert wird. Die Anpflanzung der Kastanien entlang der Dorfstraße steht vermutlich im Zusammenhang mit dem Ausbau des Gutes zu diesem Zeitpunkt.

Wann der Gutspark angelegt wurde, lässt sich derzeit nicht sicher zeitlich einordnen. Es gibt Hinweise, dass die gärtnerische Gestaltung auf den Hofgärtner Gustav Adolf Fintelmann (1803 – 1871) aus den 1850er Jahren zurückgeht. Die Ausmaße des Gutsparks sind erst in der Königlichen-Preußischen Landesaufnahme von 1903 ersichtlich, wo bereits ein Großteil des Gutshofes in den Park einbezogen wurde. Mit dem Neubau des Gutshauses wurde der Parkbereich zu einer axialsymmetrischen Partie zwischen den neuen Torhäusern und dem Herrenhaus verändert. Zum Zeitpunkt der Landesaufnahme ist der Dorffriedhof bereits aus dem Dorfkern in den nördlichen Bereich verlegt worden.

Im Jahr 1928 wurden Gutsbezirk und Gemeindebezirk vereinigt und zusätzlich 325 ha des Gutsbezirkes Ferbitz eingegliedert, so dass die Gemarkungsfläche 1.017 ha umfasste. 1939 bewirtschafteten im Dorf noch ein Betrieb land- und forstwirtschaftliche Flächen über 100 ha, drei Betriebe 20 – 100 ha Flächen, zwei Betriebe jeweils unter 20 ha und ein Betrieb unter 5 ha Land. Die Kleinstellen fehlten völlig, obwohl 70 % der Bewohner zu Landarbeiterfamilien gehörten.

Im Vorfeld der Olympischen Spiele 1936 wurde, wohl auf aktives Betreiben des Gutsbesizers Arthur Gilka, die Umgehungsstraße nach Priort gebaut, so dass die Dorfstraße entlastet wurde. Das Gut wurde nach Gilkas Ableben 1937 durch die Witwe an Major Krossa weiterveräußert. Auf das Jahr 1940 wird die Umgestaltung des Parks datiert und dem damaligen Gartendirektor, Georg Potente (1876 – 1945), zugeschrieben.

1941 veräußerte Krossa das Gut an die Wehrmacht, da eine weitere erhebliche Erweiterung des Truppenübungsplatzes Döberitz bis nach Kartzow geplant war.

Nach Beendigung des Zweiten Weltkrieges wurden 1945 insgesamt 899 ha enteignet, darunter die 427 ha Gutsland, die an 33 landlose Bauern und Landarbeiter, fünf landarme Bauern, 16 Umsiedler, sechs Kleinpächter und 10 nichtlandwirtschaftliche Arbeiter und Angestellte aufgeteilt wurden. Drei Altbauern erhielten Waldflächen als Zulage. 50 ha des ehemaligen Gutsbezirkes Döberitz werden durch Enteignung des Reichsfiskus' der Gemeinde Kartzow zugeschlagen. Das Gutshaus diente als Unterkunft für die Umsiedler und wurde ab 1949 als Kindergenesungsheim genutzt.

1953 erfolgte die Gründung einer Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft vom Typ III, die mit 32 Mitgliedern 294 ha Nutzfläche bewirtschaftete und sich 1965 der GPG Neuer Obstbau in Neu Fahrland als neuer Betriebsteil anschloss. Hiermit begann die Spezialisierung zum Apfelanbaugbiet. Die LPG Obstproduktion Marquardt betrieb im Dorf eine Station für Pflanzenschutz, die LPG Gemüseproduktion Neu Fahrland Anlagen zum Herstellen von Frostgemüse.

Erst in den 70er Jahren erfolgte die Bebauung des östlichen Dorfrandes mit einem Plattenneubau und modernen Einfamilienhäusern, die sich nicht an der historischen Dorfstruktur orientierten.

Im Jahr 1974 endete die selbständige Verwaltung der Gemeinde Kartzow durch die Eingemeindung nach Fahrland.

Grundlegende Veränderungen traten nach 1990 ein. Nach Auflösung der GPG Neuer Obstbau gingen die landwirtschaftlichen Nutzflächen an andere Eigentümer über. In Kartzow gibt es kaum mehr landwirtschaftliche Betriebe. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt durch vier Pächter über 45, 17, 136 und 90 ha im Nebenerwerb. Nach einer längeren Verfallsphase des Gutshauses liegt nunmehr eine neue Nutzungskonzeption für das Gebäude vor.

Im Zuge der kommunalen Neugliederung wurde Kartzow am 1. Oktober 2003 ein Ortsteil der Landeshauptstadt Potsdam.

Kartzow ist ein im Mittelalter gegründetes Straßendorf. Demzufolge kommt der Dorfstraße eine zentrale städtebauliche Bedeutung zu. Die mittelalterliche Dorfstraße hat sich erhalten und weist einige, vermutlich aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammende Ausbaudetails auf. Eine Wildpflasterung aus kleineren unregelmäßigen Feldsteinen ist nahezu vollständig vorhanden. An der östlichen Straßenseite ist der ehemalige Sommerweg noch gut erkennbar. Der alte Baumbestand aus Kastanien, der wahrscheinlich im Zusammenhang mit dem Ausbau des Gutes gepflanzt wurde, ist - wenn auch mit einigen Lücken - noch vorhanden. Der nahezu vollständig erhaltene Straßenquerschnitt und -belag ist in den benachbarten Dörfern kaum mehr zu finden. Er ist somit in dem neu hinzugekommenen Potsdamer Stadtbereich selten. Der aus der Fülle der Details

resultierende Straßencharakter trägt wesentlich zur noch vorhandenen Geschlossenheit der Dorfanlage bei.

Die ursprünglichen dörflichen Grundstrukturen sind in Kartzow bis heute weitestgehend ablesbar und dokumentieren in einzigartiger Weise die geschichtliche Entwicklung von der Dorfgründung bis zur wirtschaftlichen Blütezeit im 19. Jahrhundert. Im Zweiten Weltkrieg weitgehend verschont geblieben, wuchs Kartzow erst in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts über die mittelalterlichen Grundstrukturen hinaus. Die ursprüngliche Ausdehnung des Dorfes ist jedoch weitestgehend ablesbar. Neben den mittelalterlichen Grundstrukturen zeugen der Ausbau des Gutes und die im Wesentlichen nach dem großen Dorfbrand entstandene dörfliche Bebauung von einem wirtschaftlichen Aufschwung im 19. Jahrhundert. Die Wirtschafts- und Sozialstruktur war vor allem von der Landwirtschaft geprägt. Im Vordergrund standen Ackerbau und Viehzucht, später gewann durch verstärkten Kartoffelanbau der Brennereibetrieb an Bedeutung.

Aus der Bebauung des späten 18. und des 19. Jahrhunderts haben sich im Ortskern noch mehrere Bauten erhalten und dokumentieren ein überwiegend geschlossenes Dorfbild. In nicht unbedeutender Weise spiegelt sich die sozialgeschichtliche Entwicklung des Dorfes im Erscheinungsbild wieder. Dem Gut kam als bauliche Dominante und durch Funktion als eigene Versorgungseinheit stets eine besondere Bedeutung zu. Die auf der Westseite des Dorfes gelegenen großen Vierseithöfe der Bauern waren i.d.R. durch Putzfassaden mit reichem Dekor aufgewertet. Die Fassaden in teilweise sehr qualitativvoller Ausführung stellen – obwohl insbesondere in den 70er und 80er Jahren des 20. Jahrhunderts im damaligen Zeitgeschmack teilweise überformt – eine schätzenswerte Substanz dar. Die kleineren Höfe der Kossäten und Landarbeiter, die für das Gut tätig waren, sind auf der östlichen Seite des Dorfes angeordnet. Sie unterscheiden sich in ihrer ärmeren Ausstattung (Sichtziegelmauerwerk, kaum Fassadenschmuck) und in ihrer langgestreckten, eingeschossigen Bauweise deutlich von den repräsentativ durch Putzfassaden aufgewerteten Wohngebäuden der Bauern. Das Vorhandensein einer Schnitterkaserne deutet auf den stetig anwachsenden Bedarf an Landarbeitern und saisonal beschäftigten Schnittern hin und verdeutlicht den einstigen starken Einfluss des Gutes.

Begründung der Unterschutzstellung

Die kaum veränderte Ortstruktur von Kartzow mit ihren Parzellierungen sowie die kaum veränderte Lage der Bausubstanz spiegeln in hervorragender Weise die Entwicklung der Siedlungsgeschichte im ländlichen Raum wider.

Ehemalige Wohn- und Arbeitsverhältnisse können durch die gut erhaltene Dorfstrukturen und Bausubstanz genau nachvollzogen und dokumentiert werden.

Die wenig veränderte Bausubstanz des Ortes dokumentiert nicht nur die landschaftstypischen Baukonstruktionen, Bauweisen und Bauzier mit ihren Überformungen, sondern sie sind auch im besonderen Maße Zeugnis der Sozialgeschichte und Wirtschaftsgeschichte des Ortes.

Die Dorfstruktur, das Gut, die Kirche mit Kirchhof, das Pfarrhaus, das Schulhaus sowie die Wohn- und Wirtschaftsgebäude von den Bauerngehöften bis hin zu den Arbeiterhäusern haben einen großen Zeugniswert für den funktionalen Aufbau und für die Sozial- und Wirtschaftsgeschichte des Ortes.

An dem Erhalt und an der Erforschung des Denkmalbereiches von Kartzow besteht ein öffentliches Interesse, da mit ihm für die Stadt Potsdam ein landschaftstypischer Ortskern erhalten ist, der in einzigartiger Weise die ländliche Siedlungsgeschichte sowie die regionaltypische Entwicklung der Baukultur und die Sozialgeschichte des Ortes dokumentiert.

Aufgrund des dargelegten Zeugniswertes des Dorfes für die Kulturlandschaft, Siedlungs-, Wirtschafts- und Sozialgeschichte wird festgestellt, dass die Bedingungen für den Denkmalwert nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg in der Fassung vom 24.05.04 erfüllt sind. Das Dorf Kartzow bedarf daher des gesetzlichen Schutzes als Denkmalbereich.

§ 5 Rechtsfolgen

(1) Diese Satzung bezweckt den Schutz des in den §§ 1 und 2 bezeichneten Denkmalbereichs als Quelle und Zeugnis menschlicher Geschichte und prägenden Bestandteils der Kulturlandschaft (§1 Abs. 1 BbgDSchG).

(2) Mit Inkrafttreten dieser Satzung unterliegt daher die Substanz der baulichen und gärtnerischen Anlagen im Denkmalbereich, soweit sie das vom sachlichen Geltungsbereich erfasste

Erscheinungsbild der Dorfes trägt, den Schutzvorschriften des BbgDSchG (§§ 7, 9, 19 bzw. 20 des BbgDSchG). Davon unberührt bleibt der Schutz der in Anlage 2 aufgeführten und in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Einzeldenkmale.

Die §§ 4, 7, 9, 19 und 20 des Denkmalschutzgesetzes werden in der Anlage 3 nachrichtlich wiedergegeben.

§ 6 **In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

Anlage 1 - 1 Karte

Anlage 2 – Liste der Einzeldenkmale (1 Seite)

Anlage 3 - Auszug aus dem Denkmalschutzgesetz Brandenburg (3 Seiten)