

ERGEBNISBERICHT - VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN „UNTERSUCHUNGSGEBIET AM FINDLING IN POTSDAM - BABELSBERG“





Im Auftrag:

Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Stadterneuerung

Stadtkontor GmbH,
Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH,
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Potsdam

Bearbeitung:
Dr. Rainer Baatz
Dipl.-Ing. Oliver Niewald
Dipl.-Ing. Ramona Lewerenz

Potsdam, Juni 2008
(Aktualisiert August 2010)



INHALT

1.	Anlass und Ziel der Untersuchung.....	5
2.	Vorgehensweise	5
2.1	Gesetzliche Grundlagen.....	5
2.2	Untersuchungsansatz und Datengrundlagen.....	7
3.	Beteiligung von Bürgern, Ämtern u. Trägern öffentlicher Belange	8
3.1	Beteiligung der Sanierungsbetroffenen.....	8
3.2	Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange	8
4.	Bestandsanalyse	9
4.1	Städtebauliche Situation	9
4.2	Denkmalschutz.....	9
4.3	Erneuerungsbedarf (Gebäudebestand)	11
4.4	Wohnungsausstattung und -größen.....	11
4.5	Leerstand	13
4.6	Eigentümerstruktur.....	13
4.7	Soziale Situation.....	15
4.8	Gewerbe, Handel und Dienstleistung.....	16
4.9	Straßen und Plätze.....	17
5.	Zusammenfassung der Bestandsanalyse	19
6.	Konkretisierung der Sanierungsziele	21
6.1	Sicherung und Sanierung vorhandener Gebäudesubstanz	21
6.2	Verbesserung des Wohnumfeldes	21
6.3	Erneuerung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums.....	21
6.4	Bürgerbeteiligung und sozialverträgliche Sanierung.....	21
7.	Schlussfolgerung	22
7.1	Wahl des Sanierungsverfahrens	22
7.2	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	22
8.	Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß §149 BauGB.....	23
9.	Anlagen.....	25
9.1	Ermittlung des Erneuerungsumfangs und der Kosten	26
9.2	Wohnungsbestand und Durchschnittsmieten	28
9.3	Abwägung der Stellungnahmen der Ämter und Träger öffentlicher Belange	29
9.4	Fotodokumentation.....	33



TABELLEN

Tabelle 1: Wohnungen nach Anzahl der Räume	11
Tabelle 2: Eigentümerstruktur im Untersuchungsbereich	13
Tabelle 3: Bevölkerung nach Hauptaltersgruppen	15
Tabelle 4: Angezeigte Gewerbe 2003 / 2005 / 2007	16
Tabelle 5: Kosten und Finanzierungsübersicht	24
Tabelle 6: Liste der Grundstücke im Untersuchungsbereich	25
Tabelle 7: Erneuerungsbedarf Gebäudebestand	26
Tabelle 8: Erneuerungsbedarf Straßen, Plätze, Grün- und Freiflächen	27
Tabelle 8: Zustand des Wohnungsbestandes und Kaltmiete	28

PLÄNE

Plan 1: Übersichtplan Untersuchungsbereich	6
Plan 2: Gebäudenutzung	10
Plan 3: Erneuerungsbedarf Gebäudebestand	12
Plan 4: Eigentümerstruktur	14
Plan 5: Erneuerungsbedarf Straßen, Plätze, Grünflächen	18
Plan 6: Gesamterneuerungsbedarf	20



1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Am 05.12.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet „Am Findling“ beschlossen.

Das zu untersuchende Gebiet bildet das städtebauliche Scharnier zwischen der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg-Süd“ und dem Entwicklungsbereich „Babelsberg“.

Während die Sanierungsmaßnahme „Babelsberg-Süd“ weit fortgeschritten ist und die Substanzschwächen der Mehrzahl der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits behoben werden konnte, strahlt diese positive Entwicklung nur begrenzt auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche aus. So bestehen wesentliche städtebauliche Missstände im Gebiet des Findlings (Kreuzungsbereich Kopernikus-/Großbeerstraße). Hier sind die Sanierungsaktivitäten noch nicht weit gediehen, so dass die Diskrepanz zu der üblichen Gebietsentwicklung zunehmend größer wird. Die gilt insbesondere für den öffentlichen Straßenraum.

Ziel der Untersuchung nach § 141 BauGB ist es daher unter Berücksichtigung der Auswirkungen für die Betroffenen und unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festzustellen, ob mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts die Mängel und Missstände behoben werden können und ob das Verfahren durchführbar ist. Darüber hinaus sind die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen zu bestimmen. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung wird der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung über das weitere Verfahren vorgelegt. Dabei ist auch darüber zu entscheiden, ob eine städtebauliche Sanierung im vereinfachten oder im umfassenden Verfahren durchgeführt werden soll und ob eine Erweiterung des Sanierungsgebietes Babelsberg-Süd zweckmäßig ist.

Die Abgrenzung des Untersuchungsbereichs ist im Plan 1 auf der folgenden Seite dargestellt.

2. Vorgehensweise

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Notwendige Voraussetzungen für die Festlegung als Sanierungsgebiet ist das Vorliegen von städtebaulichen Missständen bzw. von Funktionsschwächen. Ausgehend von den im §136 BauGB definierten städtebaulichen Missständen wurde ermittelt, ob die Voraussetzung für die Festlegung als Sanierungsgebiet vorliegt.

Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2, Satz 2 BauGB vor, "... wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit, der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht (sog. Substanzschwäche) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen bzw. entwicklungsplanerisch für die Zukunft zu kommen sollen (sog. Funktionsschwäche). Bei der Beurteilung ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind u. a. neben der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten auch die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich zu berücksichtigen."

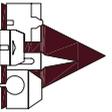
Dabei ist davon auszugehen, dass es nicht auf den Einzelfall eines Grundstückes ankommt, sondern dass die städtebaulichen Missstände bzw. die Funktionsschwächen jeweils ein Gebiet insgesamt prägen.

In Verbindung mit den oben genannten Anforderungen setzt die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes ein gesteigertes, öffentliches Interesse an der einheitlichen und zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme voraus. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen müssen in diesem Zusammenhang dem Allgemeinwohl dienen und sollen dazu beitragen, dass mit den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen dem heutigen Standard entsprochen wird, dass die Wirtschaftsstruktur unterstützt, vorhandene Ortsteile erhalten und erneuert sowie gleichzeitig den Erfordernissen des Umweltschutzes und des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.



Übersichtsplan Vorbereitende Untersuchungen Potsdam-Babelsberg "Am Findling"

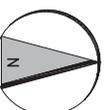
Vorbereitende Untersuchung
 Potsdam-Babelsberg
 "Am Findling"



Plan 1
 Übersichtplan Untersuchungsbereich

-  Untersuchungsbereich
-  Sanierungsgebiet (Empfehlung)

Quelle:
 Erhebung durch Stadtkontor GmbH



M 1:2000

Stadtkontor GmbH

Juni 2008



2.2 Untersuchungsansatz und Datengrundlagen

Als Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Am Findling“ war es nötig, Datenmaterial über den baulichen Zustand der Gebäude, des öffentlichen Raums, zu Nutzungsarten, den Eigentums- und den sozialen Verhältnissen zu sammeln und auszuwerten. Darüber hinaus waren die stadträumlichen und stadtfunktionalen Funktionen des Bereichs zu klären, auch um das Gebiet besser in den Kontext bestehender Fördergebiete in Potsdam Babelsberg einordnen zu können.

Während mehrerer Begehungen vor Ort, teilweise gemeinsam mit den Wohnungseigentümern, wurden die Gebäudesubstanz und der Zustand des öffentlichen Raums, sowie der privaten Grün- und Freiflächen erhoben und ausgewertet. Zur Komplettierung der Datenbestände wurden die Eigentümer im Gebiet angeschrieben und der Zustand des Wohnungsbestandes abgefragt. Die erhobenen Daten zum Gebäudebestand wurden grundstücksbezogen ausgewertet. Aufgrund der übersichtlichen Eigentümerstruktur im Untersuchungsbereich konnte in Verbindung mit dem vorhandenen statistischen Datenmaterial eine umfassende Auswertung der im Bestand vorhandenen Bausubstanz und des Wohnungsbestandes durchgeführt werden.

Die erhobenen Daten sind im Plan „Erneuerungsbedarf“ zusammenfassend dargestellt.

Zusätzliches Datenmaterial zur Bevölkerungsverteilung, ansässigem Gewerbe und zur Wohnungsausstattung konnte über die Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen in die Untersuchung einfließen.¹ Darüber hinaus wurde im persönlichen Gespräch mit Vertretern der beiden größten Eigentümer im Gebiet (PRO Potsdam, GWG Bauverein Babelsberg) und Anwohnern weitere Angaben zur Sozialstruktur im Gebiet in Erfahrung gebracht.

Für Vergleichswerte wurde auf die laufenden Datenerhebungen für die Sanierungsgebiete Babelsberg Süd und Babelsberg Nord zurückgegriffen, in denen bereits seit 1992 kontinuierlich gebietsbezogene Daten erhoben werden.² Da der Untersuchungsbereich direkt an das Sanierungsgebiet Babelsberg Süd anschließt und sowohl von der Nutzungsstruktur als auch von der baulichen Eigenart große Ähnlichkeit aufweist, sind hier die Vergleichswerte besonders aufschlussreich.

Neben den Eigentümern im Gebiet wurden auch die zuständigen Ämter und Träger öffentlicher Belange frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen und bereits während der Datenerhebungsphase über Anlass und Ziel der Untersuchungen informiert sowie zur Stellungnahme aufgefordert.³

Die Daten und Tabellen zu den einzelnen Abschnitten sind im Anhang in einer Gesamtübersicht dargestellt.

Auf Grundlage der erhobenen Daten und Erkenntnisse wurde ein Erneuerungskonzept erarbeitet und abgeleitet, welches darstellt für welche Teilbereiche des Untersuchungsbereichs die Notwendigkeit der Festsetzung als Sanierungsgebiet besteht. Ebenso wurden die zu erwartenden Kosten und Finanzierungserfordernisse im Zusammenhang mit einer Festlegung als Sanierungsgebiet ermittelt.

Eine Beteiligung, der von der Sanierung betroffenen Mieter, nach § 137 BauGB steht derzeit noch aus, sollte aber vor dem Hintergrund möglicher sozialer Problematiken, die sich in Teilbereichen aus einer Sanierung ergeben könnten, spätestens nach der Konkretisierung der Sanierungsziele stattfinden.

¹ Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Stand Februar 2008

² Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Stand Februar 2008

³ Siehe Kapitel und Abwägung der Stellungnahmen der Ämter und Träger öffentlicher Belange im Anhang



3. Beteiligung von Bürgern, Ämtern u. Trägern öffentlicher Belange

3.1 Beteiligung der Sanierungsbetroffenen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden alle Eigentümer im Gebiet frühzeitig über die Maßnahme informiert und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit den beiden größten Eigentümern (PRO POTSDAM GmbH und GWG Bauverein Babelsberg) wurden vor Ort Termine durchgeführt. Die privaten Eigentümer im Gebiet wurden auf postalischem Weg über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen informiert.

3.2 Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum vom 12.03.2008 bis 13.04.2008 erhielten die betroffenen Ämtern und Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Von den neun beteiligten Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben sich bis Fristende vier zur Planung geäußert. Zwei angeschriebene Ämter baten um Fristverlängerung und haben sich bis zum 25.04.2008 zur Planung geäußert.

Folgende Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

- Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege
- Stadt Potsdam, Kataster- und Vermessungsamt
- Stadt Potsdam, Bereich Stadtplanung
- Stadt Potsdam, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde
- Stadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur
- Stadt Potsdam, Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen
- Stadt Potsdam, Bereich Liegenschaftsmanagement
- Energieversorgung Potsdam
- Wasserbetrieb Potsdam

Die Anregungen/Hinweise wurden soweit sie in dieser Planungsphase relevant sind eingearbeitet.

Folgende Ämter äußerten Bedenken oder Hinweise, die einer Abwägung bedurften:

- Stadt Potsdam, Bereich Stadtplanung
- Stadt Potsdam, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde

Die Grundzüge der Untersuchung wurden hiervon nicht berührt. Das Ergebnis der Beteiligung und ihrer Abwägung liegt im Anhang bei.

Folgende Ämter äußerten darüber hinaus gestalterische Anregungen und/oder Hinweise, die in das Untersuchungsergebnis eingeflossen sind:

- Stadt Potsdam, Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der überwiegende Teil der beteiligten Ämter einer Festsetzung des Untersuchungsbereichs als Sanierungsgebiet positiv gegenüber steht.

Im Vordergrund standen hierbei die Erneuerung des Straßenraums und der öffentlichen Platzanlage „Am Findling“ einschließlich des denkmalgeschützten Heidehauses. Der grundsätzliche Handlungsbedarf wurde auch von den Ämtern, die einer Ausweisung als Sanierungsgebiet negativ gegenüberstanden, bestätigt.



4. Bestandsanalyse

4.1 Städtebauliche Situation

Der Untersuchungsbereich „Potsdam Babelsberg – Am Findling“ umfasst rund 7 ha mit 18 Gebäuden, 47 Hauseingängen und 353 Wohneinheiten. Der überwiegende Teil des Gebiets wird als Wohnstandort genutzt. Vereinzelt finden sich Gewerbebetriebe in den Erdgeschoßbereichen der Wohnblocks. Büronutzungen finden sich teilweise auch in den oberen Geschossen, dies ist jedoch die Ausnahme.

Aus historischer Sicht ist der Bereich den Stadterweiterungen des frühen zwanzigsten Jahrhunderts bis hin zu den 1950er Jahren zuzuordnen. Nur das im typischen Stil eines Weberhauses erbaute Heidehaus (Großbeerenstraße 98A, ca. 1870) und die gründerzeitliche Bebauung südlich der Großbeerenstraße wurden bereits vor bzw. um 1900 errichtet.

Abgesehen von den gründerzeitlichen Gebäuden südlich der Großbeerenstraße findet man im gesamten Gebiet eine offene Blockbauweise mit 3 bis 5 geschossigen Gebäuden und großzügigen, überwiegend grünen Hofbereichen und Vorgartenzonen vor. Insbesondere im Bereich Kopernikusstraße 34-54 befinden sich in den rückwärtigen Bereichen außerdem private Mietergärten. Der Zustand der privaten Grünanlagen im Bereich nördlich der Großbeerenstraße ist innerhalb des Gebiets sehr unterschiedlich. Insbesondere die Innenhofbereiche der unsanierten Gebäude zeigen sich in einem ungeordneten und in Teilen nur notdürftig oder provisorisch ausgebauten Zustand. Gleiches gilt für die Vorgartenzonen.

Der gründerzeitlich geprägte Bereich südlich der Großbeerenstraße mit den Gebäuden Großbeerenstraße 103 und 105 sowie Fritz-Zubeil-Straße 2 und 4 bildet den Übergang hin zum überwiegend gewerblich genutzten Bereich des Entwicklungsgebiets Potsdam-Babelsberg.

Die Erschließung des Untersuchungsbereichs findet über die Großbeerenstraße, die Kopernikusstraße und die Pestalozzistraße statt. Der Block Großbeerenstraße 92 – 102 / Pestalozzistraße 1 - 3 / Heideweg 20A und B wird darüber hinaus zusätzlich rückwärtig über den Heideweg erschlossen, der außerhalb des Untersuchungsbereichs liegt. Die südlich der Großbeerenstraße befindlichen Gebäude werden über die Fritz-Zubeil-Straße erschlossen, die sich ebenfalls nicht im Untersuchungsbereich befindet.

Der Kreuzungsbereich „Am Findling“ und die umgebende Bebauung prägen das Gebiet städtebaulich. Der Platz „Am Findling“ trägt seinen Namen erst seit den 1930er Jahren, nachdem der Stein 1930 bei Bauarbeiten in der Heidestraße gefunden wurde und seinen neuen Platz in der Grünanlage an der Großbeerenstraße erhielt.⁴ Der Kreuzungsbereich selbst, stellt zum heutigen Zeitpunkt einen der größten Erneuerungsbedarfe im öffentlichen Raum dar, bietet jedoch gleichzeitig wesentliche Nutzungspotenziale.

4.2 Denkmalschutz

Weite Teile des Untersuchungsbereichs befinden sich unter Denkmalschutz. Darunter fallen die „Siedlung Am Findling“ einschließlich Grünflächen, der Platz Am Findling mit Findling selbst sowie das Heidehaus.

Im Einzelnen sind folgende Gebäude als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnet:⁵

- Kopernikusstraße 34 – 54 (gerade)
- Kopernikusstraße 55 -57 (ungerade)
- Großbeerenstraße 88 – 114 (gerade)
- Heideweg 20A, 20B
- Pestalozzistraße 1 – 5 (ungerade)
- Großbeerenstraße 98A (Heidehaus)

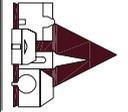
Eine Kennzeichnung aller unter Denkmalschutz befindlichen Gebäude ist dem Plan 2 „Gebäudenutzung“ auf der folgenden Seite zu entnehmen.

⁴ Quelle: Potsdam Museum, Neuendorf – Nowawes – Babelsberg auf historischen Ansichtskarten, Potsdam 2004, S. 81
⁵ Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Stand 31.12.2007



Nutzungen Vorbereitende Untersuchungen Potsdam-Babelsberg "Am Findling"

Vorbereitende Untersuchung
 Potsdam-Babelsberg
 "Am Findling"
 Plan 2
 Gebäudenutzung



 Wohnen	 Leerstand
 Gewerbe	 Teilleerstand
 Wohnen + Gewerbe	
 Einzeldenkmal	

Quelle: Denkmalliste des Landes Brandenburg
 Stadt Potsdam vom 31. 12. 2007

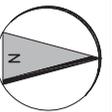
 Untersuchungsbereich
 Sanierungsgebiet (Empfehlung)

Quelle:
 Erhebung durch Stadtkontor GmbH

Stadtkontor GmbH

M 1:2000

Jun 2008





4.3 Erneuerungsbedarf (Gebäudebestand)

Der bauliche Zustand der Gebäude stellt sich sehr heterogen dar. Während sich vor allem im westlichen, direkt an das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ angrenzenden Bereich die Mehrzahl der Gebäude in einem guten Zustand befindet bzw. nur geringen Instandsetzungsbedarf aufweisen, finden sich die Schwerpunkte des instandsetzungsbedürftigen Gebäudebestandes im nördlichen und östlichen Bereich.

Als besonders erneuerungsbedürftig stellt sich der gesamte Block Großbeerenstraße 92 – 102 / Pestalozzistraße 1 - 3 / Heideweg 20A und B sowie die Gebäude Pestalozzistraße 4 – 10 dar. Hervorzuheben ist zudem das Heidehaus (Großbeerenstraße 98 A), das sich in einem sehr schlechten Zustand befindet.

Das Stadtbild prägende Eckgebäude Großbeerenstraße 103 / Fritz-Zubeil-Straße 2, das sich ebenfalls in einem sehr schlechten Zustand befindet, weist darüber hinaus einen kompletten Leerstand auf.⁶ Der Erneuerungsbedarf im Gebäudebestand ist im Plan 3 „Erneuerungsbedarf Gebäude“ auf der folgenden Seite visualisiert.

4.4 Wohnungsausstattung und -größen

Entsprechend des baulichen Zustandes der Gebäude im Untersuchungsbereich bestehen auch bei den Wohnungsausstattungen große qualitative Unterschiede. Während sich im nordwestlichen Bereich fast ausschließlich gut (teilsaniert) bis sehr gut (vollsanert) ausgestatteter Wohnraum befindet, zeigen sich im östlichen Bereich gravierende Ausstattungsmängel

Entgegen anfänglicher Vermutungen befindet sich im Gebiet noch eine große Anzahl an Wohnungen, die nicht mit einer modernen Heizungsanlage ausgestattet sind und die größtenteils mit Ofenheizungen betrieben werden. Betroffen ist insbesondere der gesamte Block Großbeerenstraße 92 – 102 / Pestalozzistraße 1 - 3 / Heideweg 20A und B sowie einzelne Wohnungen in den Gebäuden Pestalozzistraße 4 - 10. Darüber hinaus weist auch der Wohnungsbestand des gründerzeitlichen Gebäudes Großbeerenstraße 103/ Fritz-Zubeil-Straße 2 starke Instandhaltungs- und Ausstattungsdefizite auf (Ofenheizung und fehlende bzw. mangelhafte sanitäre Ausstattung). Das Gebäude stand zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme leer.⁷ Der Eigentümer hat jedoch signalisiert kurz- bis mittelfristig eine Sanierung durchführen zu wollen.

Zusammenfassend zeigt sich, dass ca. 37% aller Wohneinheiten mit Kohleöfen beheizt werden. Wohnungen ohne direkt zugeordnetes Bad und WC finden sich im Untersuchungsbereich nach Angabe der Eigentümer nicht.

Die Wohnungsgrößen der insgesamt 361 Wohnungen im Gebiet verteilen sich wie folgt: 296 Wohnungen sind Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen. Darüber hinaus gibt es 51 Einzimmer-Wohnungen und 14 Wohnungen mit vier und mehr Zimmern. Insbesondere für größere Familien steht damit im Gebiet nur sehr wenig angemessener Wohnraum zur Verfügung. Der größte Teil der 1-Zimmer-Wohnungen befindet sich im Block Großbeerenstraße 92 – 102 / Pestalozzistraße 1 - 3 / Heideweg 20A und B.

Tabelle 1: Wohnungen nach Anzahl der Räume⁸

1-Zimmer-Wohnungen	2-Zimmer-Wohnungen	3-Zimmer-Wohnungen	4-Zimmer-Wohnungen	5-Zimmer-Wohnungen
51 14,1 %	195 54,0 %	101 28,0 %	13 3,6 %	1 0,3 %

⁶ Angabe des Eigentümers

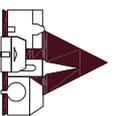
⁷ Angabe des Eigentümers

⁸ Quelle: Angaben der Eigentümer (Gesamtwohnungsbestand: 361 / Die Angaben der Wohnungseigentümer weichen geringfügig von den Erhebungen der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, ab. Die Abweichungen wirken sich jedoch nicht auf die Gesamteinschätzung aus).



Erneuerungsbedarf Gebäudebestand – Vorbereitende Untersuchungen Potsdam-Babelsberg "Am Findling"

Vorbereitende Untersuchung
Potsdam-Babelsberg
"Am Findling"

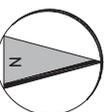


Plan 3
Erneuerungsbedarf Gebäude

- kein Erneuerungsbedarf
- geringer Erneuerungsbedarf
- mittlerer Erneuerungsbedarf
- hoher Erneuerungsbedarf

- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiet (Empfehlung)

Quelle:
Erhebung durch Stadtkontor GmbH
Aktualisiert: 11. März 2008



M 1:2000

Stadtkontor GmbH

Juni 2008



In diesem Block weichen insbesondere auch die absoluten Wohnungsgrößen um ca. 15 m² - 20 m² von der durchschnittlichen Wohnungsgröße im Untersuchungsbereich ab. Während die Wohnungsgröße einer Dreizimmer-Wohnung in sanierten bzw. teilsanierten Gebäuden im Durchschnitt zwischen 70 m² und 80 m² variiert, befinden sich die Wohnungen hier im Bereich zwischen 48 m² und 58 m².

4.5 Leerstand

Der Gebäude- und Wohnungsleerstand wurde durch eine Begehung und durch die Befragung der Gebäudeeigentümer erfasst und ausgewertet.

Demnach besteht im überwiegenden Teil des Untersuchungsbereichs kein oder nur sehr geringer Leerstand, der sich fast ausschließlich auf schlechte Gebäudesubstanz zurückführen lässt. In den bereits sanierten Gebäuden besteht nach Aussagen der Eigentümer kein Leerstand. Allenfalls über fluktuationsbedingte Leerstände wird berichtet.

Massive Leerstände befinden sich im stark erneuerungsbedürftigen Eckgebäude Großbeerenstraße 103/ Fritz-Zubeil-Straße 2. Darüber hinaus sind Teilleerstände in den Gebäuden Pestalozzistraße 4, 6 und 8-10 vorzufinden, die ebenfalls einen hohen Erneuerungsbedarf aufweisen.

Insgesamt macht der leer stehende Wohnungsbestand ca. 8,6% des Gesamtwohnungsbestandes im Untersuchungsbereich aus. Davon befinden sich jedoch allein 20 Wohnungen im Eckgebäude Großbeerenstraße 103/ Fritz-Zubeil-Straße 2, das nach Angabe des Eigentümers im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar sei und somit einen baulich bedingten Leerstand aufweist. Bereinigt um das Eckgebäude besteht ein Leerstand von ca. 2,2%, der sich ausschließlich auf die stark erneuerungsbedürftigen Wohnungen mit Ofenheizung in der Pestalozzistraße konzentriert. Eine gebietsbezogene Leerstandsproblematik für den Bereich ist somit nicht gegeben. Vielmehr scheint sich die allgemeine Lage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt auch im Gebiet am „Am Findling“ wider zu spiegeln.

Zusätzlich zu den Leerständen im Wohnungsbestand findet sich ein weiterer baulich bedingter Leerstand im denkmalgeschützten Heidehaus Großbeerenstraße 98A. Da sich eine zukünftige Wohnnutzung für das Gebäude mit großer Wahrscheinlichkeit nicht anbietet, geht es jedoch in die Berechnung des Wohnungsleerstandes nicht ein. Aus denkmalpflegerischer und stadtgestalterischer Sicht stellt die Sanierung und Leerstands-beseitigung jedoch ein wichtiges Ziel im Zuge einer Sanierung dar. Die einerseits sehr zentrale und repräsentative aber im Hinblick auf verschiedene Nutzungen problematische Lage, muss in einem Sanierungskonzept besondere Berücksichtigung finden.

4.6 Eigentümerstruktur

Im Untersuchungsbereich befinden sich nur zwei Gebäude im privaten Besitz. Der restliche Gebäudebestand befindet sich im Eigentum bzw. Besitz der PRO POTSDAM (Verwaltet durch die GEWOBA) und dem genossenschaftlich organisierten Bauverein Babelsberg e.G.

Tabelle 2: Eigentümerstruktur im Untersuchungsbereich⁹

	Privat	Genossenschaftlich	GEWOBA (PRO Potsdam)
Gebäude	2	6	8
Wohnungen	31	124	206
in %	8,59	34,35	57,10

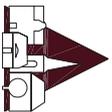
Wie bereits vermutet, wurde im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen bestätigt, dass die Eigentumsverhältnisse für den Gebäudekomplex Großbeerenstraße 92 – 102 / Pestalozzistraße 1 - 3 / Heideweg 20A und B weiterhin ungeklärt sind und eine Klärung der vermögensrechtlichen Ansprüche noch aussteht.

⁹ Quelle: Angabe der Eigentümer / Gesamtwohnungsbestand: 361.



Eigentümerstruktur – Vorbereitende Untersuchungen Potsdam-Babelsberg "Am Findling"

Vorbereitende Untersuchung
 Potsdam-Babelsberg
 "Am Findling"



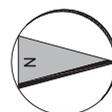
Plan 4
 Eigentümerstruktur

- Gebäudebestand**
- GWG Bauverein Babelsberg
 - GEWOBA (PRO Potsdam)
 - Privat
 - Restitution (Verwaltung: GEWOBA)
 - Untersuchungsgebiet
 - Sonierungsgebiet (Empfehlung)

Quelle:
 Erhebung durch Stadtkontor GmbH

Stadtkontor GmbH

M 1:2000



Junii 2008



Die ungeklärten Eigentumsverhältnisse für diese Gebäude, die rund 1/3 des Mietwohnungsbestandes beherbergen erschweren die Aufwertung des Gebietes, da die erfolgreiche Entwicklung und Aufwertung im Kreuzungsbereich Großbeerenstraße / Pestalozzistraße / Kopernikusstraße eng mit der Erneuerung des Stadtbild prägenden Gebäudes und der sich davor befindlichen Grünfläche verbunden ist.

4.7 Soziale Situation

Bevölkerungsentwicklung (1997 - 2007)

Für die Erhebung der Bevölkerungsentwicklung lagen für die Untersuchung Datenbestände für den Zeitraum der vergangenen 10 Jahre vor. Es zeigt sich ein absoluter Bevölkerungsrückgang im Untersuchungsbereich um 55 Personen (ca. 10%) im Zeitraum 1997 bis 2007.¹⁰

Altersstruktur

Die Altersstruktur der untersuchten Blöcke weist, im Vergleich zur Gesamtstadt Potsdam im Durchschnitt Abweichungen in den Altersgruppen der 18- bis 65-jährigen und der über 65-jährigen Personen auf. Das heißt, dass im Vergleich zur Gesamtstadt ca. 11% mehr 18- bis 65-jährige im Untersuchungsbereich leben und der Anteil der über 65-jährigen nur halb so groß ist.

Auffällig ist, dass sich die Zahl der über 65-jährigen im Zeitraum 1997 – 2007 nahezu halbiert hat, was weder dem allgemeinen demographischen Trend noch der Entwicklung im benachbarten Sanierungsgebiet Babelsberg Süd entspricht. Nach Aussagen von Anwohnern und der PRO Potsdam lassen sich die abweichenden Trends im Gebiet jedoch mit dem Leerstand des Gebäudekomplexes Großbeerenstraße 92 – 102 / Pestalozzistraße 1 - 3 / Heideweg 20A und B in der Zeit zwischen 1998 und 2002 erklären, der seit 2003 überwiegend von jungen Menschen (u.a. Studenten, Auszubildenden) und Empfängern von Sozialleistungen bewohnt wird. Darüber hinaus wurden im Zeitraum 2002 -2003 die Gebäude Kopernikusstraße 34 – 54 und Pestalozzistraße saniert und modernisiert, was in Teilen einen Austausch der Bewohnerschaft nach sich zog.

Bis zum Jahr 2007 hat sich die Altersverteilung dann weitestgehend an die im Sanierungsgebiet Babelsberg Süd lebende Bevölkerung angepasst. In den Altersgruppen 0-18 und 65 und älter, zeigen sich noch leichte Abweichungen von 1,5% bzw. 1,7%.

Tabelle 3: Bevölkerung nach Hauptaltersgruppen 2007¹¹

Altersstruktur	bis 18 Jahre	18 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter
Potsdam insgesamt	14,2%	66,8%	19,0%
San-Gebiet Babelsberg-Nord	20,7%	70,5%	8,8%
San-Gebiet Babelsberg-Süd	14,6%	77,5%	7,9%
Untersuchungsbereich „Am Findling“¹²	13,1 %	77,3 %	9,6 %

Bevölkerungszusammensetzung

Die soziale Zusammensetzung ist gebietsbezogen entsprechend des Gebäudebestands und den daraus resultierenden Mietpreisen sehr heterogen. Nach Aussage der Wohnungseigentümer zeigen sich hier deutliche Differenzen zwischen dem westlichen und dem östlichen Bereich des Gebiets, was sowohl mit der Wohnungsausstattung und der Wohnungsgröße als auch mit den daraus resultierenden durchschnittlichen Wohnungsmieten korrespondiert.

¹⁰ Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Stand 2007

¹¹ Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen, Stand 2007, Vergleichszahlen Potsdam Gesamt Stand 2005.

¹² Anteile beziehen sich auf den gesamten Untersuchungsbereich, einschließlich der Flurstücke 72 und 73 (Flur 11) und 172/4 (Flur 10)



Im Schnitt liegen dabei die Wohnungsmieten im unsanierten Altbau um ca. 1,50 € unter den Mieten in den sanierten Gebäuden. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu beachten, dass in die Berechnungen sowohl Alt- als auch Neumieter einbezogen sind. Vergleicht man den durchschnittlichen Mietpreis im unsanierten Altbau mit dem der Neuzuzüge nach 2003 im sanierten, bzw. teilsanierten Wohnungsbestand, beträgt die durchschnittliche Differenz ca. 2,70 € (ca. 6,20 € sanierter Altbau; ca. 3,50 € unsanierter Altbau).¹³

Insofern ist es nicht verwunderlich, dass in den Beständen viele junge Menschen und Haushalte mit geringem Einkommen wohnen. Eine detaillierte Haushaltsbefragung wurde zu diesem Zeitpunkt allerdings noch nicht durchgeführt.

Die Ballung junger Menschen und Menschen mit geringen Einkommen in den verbleibenden unsanierten Gebäuden führt teilweise zu Konflikten zwischen den unterschiedlichen Bewohnergruppen und der Nachbarschaft. Besonders betroffen ist der rückwärtige Bereich zwischen dem Gebäudekomplex Großbeerenstraße/ Pestalozzistraße und der an den Untersuchungsbereich angrenzenden Einfamilienhausbebauung am Heideweg. Hier prallen unterschiedliche Wohn- und Lebensformen aufeinander, was bereits zu Auseinandersetzungen in der Bewohnerschaft geführt hat. Berichtet wurde insbesondere über Ruhestörungen und Störungen der Privatsphäre.

4.8 Gewerbe, Handel und Dienstleistung

Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Handel konzentrieren sich vor allem im Zentrum von Babelsberg. Im Jahr 2007 waren 536 Gewerbebetriebe im Sanierungsgebiet Babelsberg-Nord und 229 in Babelsberg-Süd gemeldet.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs erfolgt über die Angebote im Stadtteilzentrum von Babelsberg (Karl-Liebknecht-Straße, Garnstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße) sowie in der Stephensonstraße. Der Untersuchungsbereich befindet sich darüber hinaus im direkten Einzugsbereich des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums Großbeerenstraße, in dem sich zwei Lebensmittelmärkte und ein Baumarkt befinden.

An den Untersuchungsbereich angrenzend befinden sich darüber hinaus Gewerbebetriebe im südlichen Teil der Großbeerenstraße und im dahinter gelegenen Gewerbegebiet Potsdam-Babelsberg, welches zu großen Teilen im Bereich des Entwicklungsgebietes Babelsberg liegt.

Im Gebiet selbst befanden sich nach der Statistik im Jahr 2005 10 und im Jahr 2007 18 gewerbliche Betriebe, die fast ausschließlich dem Dienstleistungssektor bzw. dem Bereich Baugewerbe/Handwerk zuzuordnen sind und für die tägliche Versorgung der Bevölkerung keine Bedeutung haben. Der Charakter des Wohngebiets wird durch die bestehenden Gewerbebetriebe nicht geprägt. Einzig in den Gebäuden Großbeerestraße 90, Kopernikusstraße 57 befindet sich ein gewerblich genutzter Erdgeschoßbereich. Sämtliche anderen Gewerbe befinden sich in den Obergeschoßen der Wohnblocks verteilt und ordnen sich der Wohnnutzung unter.

Tabelle 4: Angezeigte Gewerbe 2003, 2005, 2007¹⁴

Art des Gewerbes	2003	2005	2007
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0	0	1
Baugewerbe/ Handwerk	4	4	6
Gastgewerbe	0	1	1
Dienstleistungen	5	5	10
gesamt	5	10	18

In der städtebaulichen Wahrnehmung stellt sich der Untersuchungsbereich somit überwiegend als innerstädtisches Wohngebiet dar.

¹³ Vergleich der durchschnittlichen Nettokaltmieten neu hinzugezogener Mieter in den Gebäuden Kopernikusstraße 49 - 57 mit der durchschnittlichen Nettokaltmiete im Gebäudekomplex Großbeerenstraße 92 – 102, Pestalozzistraße 1-5, Heideweg 20A/ 20B

¹⁴ Quelle: Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Statistik und Wahlen,



4.9 Straßen und Plätze

Im Untersuchungsbereich befinden sich drei öffentliche Straßen, von denen die Großbeerenstraße (Hauptverkehrsstraße) und die Kopernikusstraße (Anliegerstraße) eine direkte Verbindung in das Sanierungsgebiet Babelsberg Süd darstellen. Im Sanierungsgebiet wurden beide Straßen bis an den Untersuchungsbereich angrenzend in den vergangenen Jahren bereits erneuert. Die baulichen Zäsuren zeigen sich in den Übergangsbereichen zwischen dem Sanierungsgebiet Babelsberg Süd und dem Untersuchungsbereich.¹⁵ So wurde in der Vergangenheit das Granit-Großsteinpflaster in der Kopernikusstraße bis an den Untersuchungsbereich angrenzend durch einen Asphaltbelag ersetzt, und der ruhende Verkehr von den begrünten Seitenstreifen verbannt.

Die Pestalozzistraße (Haupterschließungsstraße), die von der Kopernikusstraße abzweigend in Richtung Norden führt, hat in den vergangenen Jahren bereits eine neue Asphaltdecke, allerdings ohne Erneuerung des Unterbaus, erhalten. Eine Erneuerung erscheint nicht zwingend erforderlich, auch wenn die gestalterischen Qualitäten, insbesondere im Bereich des ruhenden Verkehrs zu wünschen übrig lassen.

Defizite in der Verkehrsorganisation (Parken auf den Seitenstreifen, Verengung der Fahrbahn) und ein schlechter Zustand der Fahrbahnen und der Gehwege selbst prägen den öffentlichen Raum in allen Bereichen negativ. Zudem bedarf auch das unterirdische Rohr- und Leitungssystem nach bisherigen Erfahrungen eine grundlegende Erneuerung.

Ein besonderer Handlungsbedarf in Bezug auf die stadtgestalterischen Qualitäten aber auch in Bezug auf die Verkehrssicherheit besteht im Bereich des Knotens Kopernikusstraße/ Pestalozzistraße/ Großbeerenstraße. Hier muss eine Lösung gefunden werden, die sowohl die Verkehrssicherheit, als auch die Attraktivitätssteigerung der angrenzenden öffentlichen und teilweise unter Denkmalschutz befindlichen Grün und Platzanlagen integriert.

Die an den Knoten angrenzende Platzanlage (Platz Am Findling) ist im westlichen Bereich als öffentlicher Stadtplatz angelegt, der die Funktion einer wohnungsnahen Grünfläche derzeit jedoch nicht erfüllt. Hier befindet sich der, als Naturdenkmal eingetragene, Findling (Reg. Nr. 55) und ein Buswartehäuschen. Die Aufenthaltsqualität des Platzes ist als mäßig bis schlecht einzustufen. Östlich des Platzes findet sich eine weitere Grünfläche, die stadtgestalterisch sowohl einen Bezug zum „Platz Am Findling“ als auch zum Block Großbeerenstraße 92 – 102 / Pestalozzistraße 1 -3 / Heideweg 20A und B aufweist, jedoch kaum Aufenthaltsqualitäten besitzt. Unter Berücksichtigung der Unterversorgung des Bereichs Babelsberg Süd mit Grünflächen und Spielplätzen könnten die Flächen, in Zukunft einen weitaus höheren Nutzwert für die Anwohner erhalten, ohne dass der Charakter der denkmalgeschützten Flächen leiden muss.

In der Mitte der nördlich gelegenen Freifläche (Flurstück 126/2) befindet sich das leer stehende, denkmalgeschützte „Heidehaus“ (Flurstück 126/1), welches sich im sehr schlechten baulichen Zustand befindet. Eine Neunutzung des Gebäudes in Verbindung mit der zurzeit untergenutzten Grünfläche wäre durchaus denkbar.

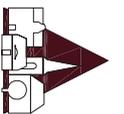
Gemeinsam bilden die beiden, von Gebäuden umrahmten, Freiflächen die Eingangssituation in das Gebiet, von der Großbeerenstraße und von der Fritz-Zubeil-Straße aus kommend.

¹⁵ Siehe auch Fotodokumentation



Erneuerungsbedarf Straßen, Plätze, Grünflächen – Vorbereitende Untersuchungen Potsdam-Babelsberg "Am Findling"

Vorbereitende Untersuchung
 Potsdam-Babelsberg
 "Am Findling"



Plan 5
 Erneuerungsbedarf Str., Plätze, Grünfl.

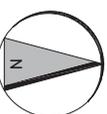
Straßen, Plätze, Grünflächen

-  Grobbeerstraße (6.100 m²)
-  Kopernikusstraße (4.600 m²)
-  Platz Am Findling 1 (1.570 m²)
-  Platz Am Findling 2 (1.470 m²) (Grünfläche)

-  Untersuchungsbereich
-  Sanierungsgebiet (Empfehlung)

Quelle:

Erhebung durch Stadtkontor GmbH
 Aktualisiert: 11. März 2008



M 1:2000

Stadtkontor GmbH

Juni 2008



5. Zusammenfassung der Bestandsanalyse

Die Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Am Findling haben aufgezeigt, dass das Gebiet die positiven Entwicklungen im angrenzenden Sanierungsgebiet Babelsberg Süd nur bedingt nachvollziehen konnte. Die städtebaulichen, gestalterischen und sicherheitsbezogenen Mängel im Bereich des öffentlichen Raums und die in Teilbereichen vorhandenen baulichen Defizite der Gebäudesubstanz sowie die Ausstattungsmängel der Wohnungen bestätigen den Erneuerungsbedarf für große Gebietsteile.

Insbesondere im östlichen Untersuchungsbereich befindet sich sanierungsbedürftiger Wohnungsbestand. Wohnungsleerstände finden sich nur dort (Großbeerenstraße, Fritz-Zubeil-Straße und Pestalozzistraße). Ausnahmslos alle Leerstände lassen sich dabei auf starke bauliche Mängel an den Gebäuden zurückführen.

Während sich die Gebäudesubstanz und die Wohnungsqualität sehr differenziert darstellen, befinden sich im gesamten Gebiet, zum Teil gravierende Mängel im öffentlichen Straßenraum. Insbesondere die Eingangssituation Am Findling stellt einen städtebaulichen Misstand und aufgrund der unübersichtlichen Verkehrssituation auch ein erhöhtes Sicherheitsrisiko dar. Zudem sind die Nutzungsmöglichkeiten des Platzes „Am Findling“ durch den schlechten Zustand sehr begrenzt, so dass dieser seiner Funktion als öffentlicher Platz nicht gerecht wird. Auch die östlich gelegene Grünfläche rund um das Gebäude Großbeerenstraße 98A besitzt keine Aufenthaltsqualität. Das ungenutzte und im schlechten Zustand befindliche Gebäude selbst unterstützt den wenig einladenden Charakter.

Ein weiteres wichtiges Ergebnis der Bestandsanalyse betrifft die soziale Zusammensetzung im Gebiet.

Insbesondere für den Gebäudekomplex Großbeerenstraße 92 – 102 / Pestalozzistraße 1 - 3 / Heideweg 20A und B, der aufgrund geringer Mieten einen hohen Anteil an jungen Menschen und Empfängern von Sozialleistungen beherbergt, ist im besonderen Maße damit zu rechnen, dass sich nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner durch eine Sanierung ergeben. Vor dem Hintergrund stark gestiegener Mietpreise in Potsdam Babelsberg und einem immer weiter zurückgehenden Bestand an Wohnraum im einfachen Wohnsegment sind hier die sozialen Auswirkungen einer Sanierung zu betrachten und sozialverträgliche Lösungen zu finden.

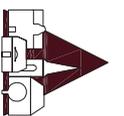
Ein zentrales Problem stellen derzeit die ungeklärten Eigentumsverhältnisse des größten Gebäudekomplexes Großbeerenstraße 92 – 102 / Pestalozzistraße 1 - 3 / Heideweg 20A und B mit 87 Wohnungen dar. Solange hier keine Entscheidung gefallen ist, gibt es für das wichtigste Sanierungsvorhaben im Hochbaubereich keine mitwirkungsbereiten Eigentümer und damit auch keine Aussicht auf eine zügige Vorbereitung und Durchführung der Sanierung.

Die zusammengefasste Darstellung des Erneuerungsbedarfs lässt sich aus Plan 6 „Gesamterneuerungsbedarf“ auf der folgenden Seite entnehmen. Daraus lassen sich die großen bauliche Missstände bei den Gebäuden im östlichen Teil des Gebietes und der Sanierungsbedarf des gesamten öffentlichen Raums ablesen. Als städtebaulicher Missstand ist zudem der gesamte Kreuzungsbereich am Findling anzusehen.



Gesamterneuerungsbedarf Vorbereitende Untersuchungen Potsdam-Babelsberg "Am Findling"

Vorbereitende Untersuchung
 Potsdam-Babelsberg
 "Am Findling"



Plan 6

Gesamterneuerungsbedarf

Gebäudebestand

- kein Erneuerungsbedarf
- geringer Erneuerungsbedarf
- mittlerer Erneuerungsbedarf
- hoher Erneuerungsbedarf
- im Bau

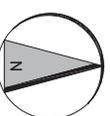
Strassen und Plätze

- Grobbeerstrasse (6.100 m²)
- Kopenikusstrasse (4.600 m²)
- Platz Am Findling 1 (1.570 m²)
- Platz Am Findling 2 (1.470 m²) (Grünfläche)

- Untersuchungsgebiet
- Sanierungsgebiet (Empfehlung)

Quelle:

Erhebung durch Stadtkontor GmbH
 Aktualisiert: 11. März 2008



M 1:2000

Stadtkontor GmbH

Juni 2008



6. Konkretisierung der Sanierungsziele

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben aufgezeigt, dass das Gebiet am Findling sowohl durch Substanzschwächen im Gebäudebestand als auch im öffentlichen Raum gekennzeichnet ist. Aus den aufgezeigten baulichen und städtebaulichen Missständen, lassen sich folgende Sanierungsziele ableiten:

6.1 Sicherung und Sanierung vorhandener Gebäudesubstanz

Im Untersuchungsbereich befand sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ein nicht unerheblicher Anteil an Wohngebäuden mit hohem bzw. mittlerem Instandsetzungsbedarf. Die Sanierung der erneuerungsbedürftigen Gebäudesubstanz ist voran zu treiben und entsprechend den gestalterischen Sanierungszielen für die Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Süd umzusetzen. Die Wohnungsstandards sind zeitgemäßen Verhältnissen anzupassen. Darüber hinaus ist das als Einzeldenkmal eingetragene Heidehaus, zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

6.2 Verbesserung des Wohnumfeldes

Der Knotenpunkt Großbeerenstraße/Kopernikusstraße/Pestalozzistraße ist unter Einbeziehung der angrenzenden, unter Denkmalschutz stehenden, wohnungsnahen Grünflächen zu erneuern und umzugestalten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Unterversorgung mit Grün- und Spielflächen im Gebiet ist ein Konzept zu entwickeln, das sowohl die städtebaulichen Qualitäten der Platzanlagen stärkt als auch die Verkehrssicherheit verbessert.

6.3 Erneuerung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums

Der öffentliche Straßenraum ist im Bereich der Großbeerenstraße und der Kopernikusstraße zu erneuern und entsprechend der bereits fertig gestellten Abschnitte im Sanierungsgebiet Babelsberg Süd umzugestalten. Unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen ist ein besonderes Augenmerk auf einen alten- und behindertengerechten Ausbau zu legen. Vorhandener Baumbestand ist, wenn möglich zu erhalten oder durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

6.4 Bürgerbeteiligung und sozialverträgliche Sanierung

Eigentümer, Mieter und sonstige Betroffene sind in die Sanierung mit einzubeziehen. Dies gilt insbesondere für die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Umgestaltung der öffentlichen Straßenräume.

Gemeinsam mit dem Land, der Stadt, den zukünftigen Eigentümern und den Mietern ist vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes ein Konzept zum Umgang mit dem Gebäudekomplex Großbeerenstraße 92 – 102/Pestalozzistraße 1 – 3/Heideweg 20A und B zu erörtern, welches eine sozialverträgliche Sanierung ermöglicht. Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen stand aufgrund der ungeklärten Eigentumsverhältnisse kein handlungsfähiger und mitwirkungsbereiter Eigentümer zur Verfügung, um eventuelle Konzeptionen näher zu erörtern.



7. Schlussfolgerung

7.1 Wahl des Sanierungsverfahrens

Der Hauptunterschied zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren liegt darin, dass im umfassenden Verfahren die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts des besonderen Städtebaurechts über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen sowie Ausgleichsbeträgen für Eigentümer anzuwenden sind (§§ 153 bis 156a BauGB). Im Gegenzug kann die Gemeinde keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erheben (§ 154 Abs.1 BauGB). Das Erheben von Ausgleichsbeträgen bei den zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen gibt der Gemeinde die Möglichkeit zur teilweisen Refinanzierung ihrer sanierungsbedingten Ausgaben.

Das umfassende Verfahren erleichtert darüber hinaus die Bodenneuordnung. Im Umkehrschluss darf die Gemeinde die Vorschriften des dritten Abschnitts nicht zur Anwendung bringen, wenn diese nicht zum Zwecke der Durchführung der Sanierung erforderlich sind und die Durchführung durch das Wegfallen voraussichtlich nicht erschwert werden wird.

Als Beurteilungsmaßstab, in welchem Verfahren die Sanierung durchgeführt werden soll und ob sowohl das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren gemäß § 144 BauGB als auch die Vorschriften des dritten Abschnitts zur Anwendung gebracht werden sollen, können die Ziele und Zwecke der Sanierung, herangezogen werden. Ein weiteres Bewertungskriterium stellt die Beantwortung der Frage dar, ob Bodenwertsteigerungen in einem Maßstab erwartet werden, die die Durchführung der Sanierung wesentlich erschweren oder gar unmöglich machen würden.

Vor dem Hintergrund, dass sich die Grundstücke im Untersuchungsbereich überwiegend im Eigentum der PRO Potsdam und der GWG Bauverein Babelsberg befinden und die Ziele der Sanierung auf den Erhalt und die Wiederherstellung des historischen Stadtraums und der Gebäude ausgerichtet sind, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens gegeben. Bodenwertsteigerungen sind dabei nicht zu erwarten, da zur Durchführung der Sanierung kein Grunderwerb zur Neuordnung getätigt werden muss und auch umfangreiche Ordnungsmaßnahmen durch die Gemeinde nicht zu erwarten sind.

Die vorgenannten Gründe lassen die Schlussfolgerung zu, dass die Anwendung der §§ 153 bis 156 BauGB für die weitere Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind, da Entwicklungen, die die Sanierung erschweren oder unmöglich machen würden, nicht erwartet werden. Vor diesem Hintergrund kann auf die Anwendung der entsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuches verzichtet werden. Nicht verzichtet werden sollte auf die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB, um die qualitätvolle Umsetzung der baulichen und städtebaulichen Ziele sicherzustellen. Eine direkte Förderung der Gebäudesanierung aus der Städtebauförderung zur Umsetzung der gestalterischen und baulichen Ziele, wird aufgrund des begrenzten Förderbudgets nur in Ausnahmefällen möglich sein.

7.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Aufgrund der Ziele der Sanierung und der daraus resultierenden Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens wurde im Zuge der Untersuchungen ein neuer Vorschlag für die Gebietsabgrenzung erarbeitet, der die Flurstücke Flur 11, 72 und 73 sowie Flur 10, 172/4 nicht mehr berücksichtigt. Die Verkleinerung des Sanierungsgebietes resultiert daraus, dass sich die Gebäudesubstanz auf den entsprechenden Flurstücken durchweg im bereits sanierten Zustand befindet, bzw. zum Zeitpunkt der Untersuchungen saniert wurde.

Mit der Wahl des vereinfachten Verfahrens und der daraus resultierenden Teilfinanzierung der Gesamtmaßnahme durch Anliegerbeiträge nach der Potsdamer Straßenausbaubeitragssatzung besteht für die entsprechenden Flächen keine Notwendigkeit der Aufnahme in das Sanierungsgebiet. Das Flurstück Flur 11, 74 bleibt hingegen weiterhin im potenziellen Sanierungsgebiet, da sich auf dem Flurstück neben sanierten Gebäuden auch unsanierte Gebäudesubstanz befindet.



8. Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß §149 BauGB

Zur Erstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind zunächst die geschätzten insgesamt anfallenden Kosten für die Beseitigung der festgestellten baulichen und städtebaulichen Missstände zusammenzustellen.

Für die Erneuerung des Gebäudebestands erfolgt dies in Tabelle 7. Danach ist ein Gesamterneuerungsbedarf von rd. 13.276 Mio. € festzustellen, davon betreffen rd. 11,4 Mio. € die Gebäudebestände mit einem hohen Erneuerungsbedarf (blau gekennzeichnete Zeilen). Dieser ist unter dem Gesichtspunkt der Finanzierung sicher differenziert zu betrachten. Aus der Sicht der Städtebauförderung und des Denkmalschutzes hat das so genannte Heidehaus Großbeerenstraße 98 A eine hohe Priorität und sollte als Förderobjekt in die Städtebauförderung aufgenommen werden, da es keine andere Chance zum Erhalt dieses Gebäudes gibt.

Unter dem Aspekt einer sozialverträglichen Sanierung ist insbesondere für den inzwischen der Pro Potsdam zugeordneten Gebäudekomplex östlich der Pestalozzistraße mit 87 Wohnungen ein Förder- und Finanzierungsmodell mit dem Eigentümer und der Wohnungsbauförderung des Landes zu entwickeln, welches eine Sanierung zu einer sozialverträglichen Miete ermöglicht und den jetzigen Bewohnern den Verbleib in ihren Wohnungen bzw. im Gebäude sichert.

Für das private Gebäude Fritz-Zubeil-Straße 2/Großbeerenstraße 102 besteht hingegen kein Förderbedarf. Hier ist eine privat finanzierte Sanierung geplant, die allerdings durch die indirekte Förderung gem. § 7 h EStG für Sanierungsgebiete sicher befördert wird.

Der Erneuerungsbedarf für die Straßen, Plätze, Grün- und Freiflächen wurde anhand von Erfahrungswerten aus der Sanierungsmaßnahme Babelsberg-Süd ebenfalls ermittelt und in Tabelle 8 zusammenfassend dargestellt. Danach ergibt sich ein Finanzierungsbedarf von 1.845 Mio. €. Davon können die Anlieger über KAG nach ersten Schätzungen mit rd. 743 T€ beteiligt werden, so dass ein Finanzierungsbedarf von 1,1 Mio. € verbleibt (B.5). Ergänzt wird die Aufstellung der zu erwartenden Kosten noch durch die nicht-investiven Kosten für Planungen (B.1), Öffentlichkeitsarbeit und die Durchführungsaufgaben (B.2) mit jeweils moderaten Kostenansätzen.

Im Ergebnis resultiert hieraus ein Fördermittelbedarf von 1,67 Mio. €, wobei beim Land ein Anteil von 1.336 T€ (80%) zu beantragen wäre (Programm Städtebaulicher Denkmalschutz).



Tabelle 5: Aufstellung der zu erwartenden Kosten

Kosten

Angaben in [T€]

Kostengruppen		Fördermittelbedarf in T€*
B.1	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten	20
B.2	Begleitung der Gesamtmaßnahme	143
B.3	Baumaßnahmen	405
B.4	Ordnungsmaßnahmen	0
B.5	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen	1845
Gesamt		2413

* Die genannten Summen beziehen sich nur auf die Städtebauförderung (Anteile von Bund, Land und Kommune) und enthalten nicht die privaten Eigenanteile bzw. die Bauherrenanteile für kommunale Objekte.

Finanzierung

Angaben in [T€]

Einnahmeart	Kosten in T€
KAG	743
Zuwendungen des Landes und des Bundes nach Städtebauförderrichtlinie 2009	1336
Städtischer Eigenanteil	334
Gesamt	2413

In der Berechnung wird von einer Finanzierung durch Städtebaufördermitteln sowie Beiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) ausgegangen.



9. Anlagen

Tabelle 6: Liste der Grundstücke/ Flurnummern im Untersuchungsbereich

Straße	Hausnr.	Gerade/ Ungerade	Flur	Flstk.
Fritz-Zubeil-Straße	2		10	170
Fritz-Zubeil-Straße	4		10	171
Großbeerenstraße	76-78	G	11	58
Großbeerenstraße	80-82	G	11	61
Großbeerenstraße	84-86	G	11	64
Großbeerenstraße	88		11	67
Großbeerenstraße	90		11	66
Großbeerenstraße	98A		11	126
Großbeerenstraße	92 - 102	G	11	127
Großbeerenstraße	103		10	170
Großbeerenstraße*	105		10	172/4
Heideweg	20 A/B		11	127
Kopernikusstraße	43-45	U	11	59
Kopernikusstraße	47-49	U	11	60
Kopernikusstraße	51-53	U	11	65
Kopernikusstraße	55-57	U	11	66
Kopernikusstraße*	34-40	G	11	72
Kopernikusstraße*	42-46	G	11	73
Kopernikusstraße	48-54	U	11	74
Pestalozzistraße	2		11	74
Pestalozzistraße	4		11	74
Pestalozzistraße	6		11	75
Pestalozzistraße	8-10	G	11	124

* entfallen im Zuge der vorgeschlagenen Neuabgrenzung.



9.1 Ermittlung des Erneuerungsumfangs und der Kosten

Tabelle 7: Erneuerungsbedarf Gebäudebestand

Str., Hausnr.	Erneuerungsbedarf	Objekte	Geschosse	BGF gesamt in m ²	Nutzfläche (m ² x0,75)	Kostenfaktor in €/m ²	Erneuerungsbedarf in Euro	
Kopernikusstraße 34 -40	kein	1	3	2154,00	1615,50	0,00	0,00	
Kopernikusstraße 42 -46	kein	1	3	1881,00	1410,75	0,00	0,00	
Kopernikusstraße 48 -54 Pestalozzistraße 2	kein	1	3	2811,00	2108,25	0,00	0,00	Gebäudekomplex
Kopernikusstraße 43 - 45	gering	1	5	1685,00	1263,75	200,00	252.750,00	
Kopernikusstraße 47-49	gering	1	5	1695,00	1271,25	200,00	254.250,00	
Kopernikusstraße 51-53	gering	1	5	1655,00	1241,25	200,00	248.250,00	
Kopernikusstraße 55-57	kein	1	3	981,00	735,75	0,00	0,00	
Gesamt		7		12.862,00	9.646,50		755.250,00	
Straße, Hausnr.	Erneuerungsbedarf	Objekte	Geschosse	BGF gesamt in m ²	Nutzfläche (m ² x0,75)	Kostenfaktor in €/m ²	Erneuerungsbedarf in Euro	
Fritz-Zubeil-Straße 4	mittel	1	4	1160,00	870,00	750,00	652.500,00	
Gesamt		1		1.160,00	870,00		652.500,00	
Straße, Hausnr.	Erneuerungsbedarf	Objekte	Geschosse	BGF gesamt in m ²	Nutzfläche (m ² x0,75)	Kostenfaktor in €/m ²	Erneuerungsbedarf in Euro	
Großbeerenstraße 76-78	gering	2	5	1630,00	1222,50	200,00	244.500,00	
Großbeerenstraße 76-78	kein		1	43,00	32,25	0,00	0,00	
Großbeerenstraße 80-82	gering	1	5	1575,00	1181,25	200,00	236.250,00	
Großbeerenstraße 84-86	kein	1	5	1525,00	1143,75	0,00	0,00	
Großbeerenstraße 88	kein	1	3	684,00	513,00	0,00	0,00	
Großbeerenstraße 90	kein	1	3	732,00	549,00	0,00	0,00	
Großbeerenstraße 98A	hoch	1	2	300,00	225,00	1.800,00	405.000,00	
Großbeerenstraße 105	kein	2	1	191,00	143,25	0,00	0,00	
Großbeerenstraße 105	kein	1	1	64,00	48,00	0,00	0,00	
Gesamt		9		6.744,00	5.058,00		885.750,00	
Straße, Hausnr.	Erneuerungsbedarf	Objekte	Geschosse	BGF gesamt in m ²	Nutzfläche (m ² x0,75)	Kostenfaktor in €/m ²	Erneuerungsbedarf in Euro	
Pestalozzistraße 4	hoch	1	3	687,00	515,25	1.500,00	772.875,00	
Pestalozzistraße 6	hoch	1	2	322,00	241,50	1.500,00	362.250,00	
Pestalozzistraße 8-10	hoch	1	3	1233,00	924,75	1.500,00	1.387.125,00	
Großbeerenstraße 92-102	hoch	1	3	3267,00	2450,25	1.500,00	3.675.375,00	Gebäudekomplex
Heideweg 20A/20B	hoch	1	3	768,00	576,00	1.500,00	864.000,00	
Pestalozzistraße 1-5	hoch	1	3	1857,00	1392,75	1.500,00	2.089.125,00	
Fritz-Zubeil-Straße 2	hoch	1	4	740,00	555,00	1.500,00	832.500,00	Gebäudekomplex
Großbeerenstraße 103	hoch	1	4	888,00	666,00	1.500,00	999.000,00	
Gesamt		8		9.762,00	7.321,50		10.982.250,00	
Gesamterneuerungsbedarf		25		30.528,00	22.896,00		13.275.750,00	

Tabelle 8: Ermittlung des Erneuerungsbedarfs Straßen, Plätze, Grün- und Freiflächen

	Fläche (in m ²)	Kostenansatz (€/m ²)*	Gesamtbaukosten (brutto in €)	zzgl. Baufachliche Prüfung (in €)	Finanzierungsbedarf (in €)	davon KAG**** (in €)	Förderbedarf (in €)
Großbeerstraße **	6.100	149	908.900	24.540	933.440	363.560	569.880
Kopernikusstraße **	4.600	110	506.000	5.693	511.693	379.500	132.193
Pestalozzistraße **	0	110	0	0	0	0	0
Platz Am Findling 1 ***	1.570	179	280.952	12.643	293.594	0	293.594
Platz Am Findling 2 (Grünfläche)****	1.470	69	101.430	4.564	105.994	0	105.994
	13.740		1.797.282	47.440	1.844.721	743.060	1.101.661

* Kosten inklusive Baunebenkosten

** Wert auf Grundlage der Kosten/m² für erneuerte Bereiche der Kopernikus- und der Großbeerstr.

*** entspricht Förderhöchstgrenze gem B.5 der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung '99

**** entspricht Förderhöchstgrenze gem. B.6.3.2 der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung '99

***** Großbeerstraße = Hauptverkehrsstraße (Anliegerbeitrag rd. 40%), Kopernikusstraße = Anliegerstraße (Anliegerbeitrag rd. 75%)

9.2 Wohnungsbestand und Durchschnittsmieten

Tabelle 9: Zustand des Wohnungsbestandes und durchschnittliche Kaltmiete lt. Angabe Eigentümer¹⁶

Küche, Innen-WC, Ofenheizung (1)

Wohnungsgröße	Kü, IWC, OH		Ø Kaltmiete/ m ² in €
	Anzahl	davon leer	
1 Zimmer	0	0	k.A.
2 Zimmer	10	10	k.A.
3 Zimmer	5	5	k.A.
4 und mehr Zimmer	5	5	k.A.
Gesamt	20	20	k.A.

Küche, Innen-WC, Bad/Dusche, Ofenheizung (2)

Wohnungsgröße	Kü, IWC, Bad/Du, OH		Ø Kaltmiete/ m ² in €
	Anzahl	davon leer	
1 Zimmer	39	3	3,73
2 Zimmer	30	2	3,64
3 Zimmer	44	2	3,56
4 und mehr Zimmer	2	0	3,15
Gesamt	115	7	3,52

Küche, Innen-WC, Bad/Dusche, Gas-, Zentral-, Fernheizung (3)

Wohnungsgröße	Kü, IWC, Bad/Du, GASH/ZH/FH		Ø Kaltmiete/ m ² in €
	Anzahl	davon leer	
1 Zimmer	12	0	5,26
2 Zimmer	155	0	5,15
3 Zimmer	52	0	4,92
4 und mehr Zimmer	7	0	4,46
Gesamt	226	0	4,95

Absolut	361	27	
in %	100	7,48	

Whg. mit OH	135
in %	37,40

Gesamtwohnungsbestand Angabe Eigentümer

1 Zimmer:	51	361
2 Zimmer:	195	
3 Zimmer:	101	
4 Zimmer:	14	

(1) Eckgebäude Großbeerenstraße 103 / Fritz-Zubeil-Straße 2

(2) Großbeerenstr. 92-102 (gerade); Pestalozzistraße 1,3,5; Heideweg 20A,B; Pestalozzistraße 4,6,8,10 (teilweise)

(3) Kopernikusstraße 34 -54 (gerade); Pestalozzistraße 2; Kopernikusstraße 43 - 57 (ungerade); Großbeerenstraße 76-90 (gerade); Fritz-Zubeilstraße 4

¹⁶ Berechnung für den gesamten ursprünglichen Untersuchungsbereich



9.3 Abwägung der Stellungnahmen der Ämter und Träger öffentlicher Belange

Nr.	Auslage / TÖB Stellungnahme vom	Kurzinhalt	Abwägung ¹⁷
1a.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Denkmalpflege	Keine Bedenken/ Hinweise	
1b.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Bodendenkmalpflege	Keine Bedenken. Allgemeine Hinweise: Anzeigepflicht nach § 11 Abs. 1 u. 2 BdbgDschG und Erhaltungspflicht nach § 11 Abs. 3 BdbgDschG. Funde sind dem Bdrbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BdbgDschG). Bausührende sind über die gesetzlichen Vorgaben zu informieren.	
2.	Stadt Potsdam, Kataster- und Vermessungsamt	Keine Bedenken. Hinweise: Bei evtl. durchzuführenden Vermessungsarbeiten können Leistungen erbracht werden.	
3.	Stadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung	Keine Bedenken Hinweise: 1. Ausweitung des Geltungsbereichs auf das südlich der Großbeerstraße gelegene Gebiet zwischen Fritz-Zubeil-Straße und An den Windmühlen aufgrund städtebaulichem Neuordnungs- und Sanierungsbedarfs (mit umfassenden Sanierungsverfahren).	1. Keine Berücksichtigung: Obwohl im Bereich städtebauliche Missstände bestehen, wird von einer Ausweitung des Untersuchungsbereichs auf den Bereich zwischen Fritz-Zubeil-Straße und An den Windmühlen abgeraten. Die Problematik im Gebiet, zeichnet sich durch vereinzelt Neuordnungsbedarf sowie einem Sanierungsbedarf von mindestens zwei Gebäuden aus. Die Sanierung des Gebäudebestands ist wünschenswert, sollte sich aber im Hinblick auf den steigenden Wohnraumbedarf in Potsdam Babelsberg und

¹⁷ ("Berücksichtigung" = Übernahme in die Überarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung bzw. der Pläne. "Keine Berücksichtigung" = Keine Übernahme in der Überarbeitung oder für die Untersuchung irrelevant bzw. bereits hinreichend berücksichtigt).



		<p>den damit verbundenen wirtschaftlichen Anreizen auch ohne die Ausweisung des Gebiets als Sanierungsgebiet bewältigen lassen, zumal für den Bereich B.3.2 nur noch in Ausnahmefällen Gelder zur Verfügung stehen werden.</p> <p>Der Neuordnungsbedarf, bzw. die Umsetzung eines einzelnen Gewerbebetriebes könnte evtl. über den Entwicklungsbereich Potsdam Babelsberg erfolgen. Der Einzelfall rechtfertigt jedoch nicht die Aufnahme des gesamten Gebietes in ein festzusetzendes Sanierungsgebiet.</p> <p>Darüber hinaus profitiert das Gebiet im gleichen Maße von der evtl. Erneuerung der Großbeerstraße und des Platzes Am Findling, auch ohne selbst in das Sanierungsgebiet aufgenommen zu werden. Von einer Impulswirkung der Aufwertung des öffentlichen Raums ist grundsätzlich auszugehen.</p> <p>2. Berücksichtigung: Aufgrund der gestalterischen Qualitäten und dem Schutz des überwiegend denkmalgeschützten Gebäudebestands wird die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht Bestandteil des Ergebnisberichts der Untersuchung.</p> <p>3. Keine Berücksichtigung: Die Hinweise haben keine Auswirkungen für das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen. Eine interne Klärung der Zuständigkeiten ist wünschenswert, jedoch für die VU nicht relevant.</p>
<p>4. Stadt Potsdam, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde</p>	<p>Der Bereich Denkmalschutz (UDB) sieht aus Sicht der Amtes keinen Bedarf für die Festlegung eines Sanierungsgebietes, da keine Sanierungsziele erkennbar seien, die über die übliche Wohnungssanierung nach Denkmalschutzkriterien hinausgingen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung: Die Ergebnisse der „Vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsbereich Am Findling“ zeigen einen erhöhten Sanierungsbedarf im Bereich des öffentlichen Raums auf. Darüber hinaus sind auch im Bereich</p>



			<p>der Gebäudesubstanz und des Wohnungsbestandes gravierende Mängel in Teilbereichen des Gebiets offenbart worden. Im Zusammenhang mit den Entwicklungen in den angrenzenden Fördergebieten zeigt sich eine deutliche Abkopplung für den Bereich, der durch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts und der Städtebauförderung zügig und koordiniert behoben werden könnte.</p>
5.	<p>Stadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur</p>	<p>Keine Bedenken</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erneuerungsmaßnahmen an Straßen sind hinsichtlich der im Rahmen der Planung zu erhaltenden Straßenbäume mit der UNB abzustimmen. Die Bäume sind zum Teil Bestandteil geschützter Alleen (§ 31 BbgNatSchG). 2. Der Baumbestand auf den öffentlichen Plätzen ist im Zuge geplanter Maßnahmen zu erhalten bzw. zu berücksichtigen. 3. Im Zuge der Neugestaltung der Großbeerenstraße ist eine Neugestaltung der Allee vorzusehen. 4. Der Findling (Flur 11, Flurstück 70) ist in die Liste der Naturdenkmale aufgenommen (Reg. Nr. 55). Dieser ist bei Planungen zu berücksichtigen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Berücksichtigung: Muss im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden. 2. Berücksichtigung: Soweit möglich ist der Altbaubestand zu erhalten. 3. Berücksichtigung: Im Sinne der Sicherung/Wiederherstellung der stadtgestalterischen Qualitäten zu berücksichtigen. 4. Berücksichtigung Ist im Zuge von möglichen Arbeiten zu berücksichtigen.
6a.	<p>Stadt Potsdam, Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen Bereich Verkehrsanlagen</p>	<p>Keine Bedenken</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fortführung des Straßenbaus in der Kopernikusstraße analog des bereits realisierten Ausbaubereichs. 2. Fortführung des Straßenbaus analog des bereits realisierten Ausbaubereichs. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Berücksichtigung: Eine Fortführung des bereits realisierten Ausbaubereichs wird insbesondere aus gestalterischer Sicht befürwortet. 2. Berücksichtigung: Eine Fortführung des bereits realisierten Ausbaubereichs wird befürwortet. Die gestalterische Aufwertung und der Erhalt bzw. die Wiederherstellung des Alleencharakters wird empfohlen.



	<p>3. Behindertengerechter Ausbau der vorhandenen Bushaltestelle.</p> <p>4. Für den Knotenausbau Kopernikusstraße/ Pestalozzistraße/ Großbeerestraße sind Variantenuntersuchungen durchzuführen, mit dem Ziel eine den gestalterischen Anforderungen und der Verkehrssicherheit genügende Lösung zu entwickeln.</p>	<p>3. Berücksichtigung: Im Zuge einer Umgestaltung ist auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels auf den behinderten/ altengerechten Ausbau zu achten.</p> <p>4. Berücksichtigung: Im Zuge eines u.U. festzusetzenden Sanierungsgebiets „Am Findling“ spielt der öffentliche Raum rund um den Platz Am Findling sowohl als wohnungsnaher Grün- und Aufenthaltsfläche als auch als Knotenpunkt und Eingangsbereich nach Babelsberg eine zentrale Rolle. Die Variantenuntersuchungen sollten denkmalpflegerische Aspekte und die gestiegenen Anforderungen an die Barrierefreiheit besonders berücksichtigen.</p>
<p>6b. Stadt Potsdam, Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen Bereich Grünflächen.</p>	<p>Keine Bedenken</p> <p>Hinweise:</p> <p>1. Platzfläche 1: Unter Berücksichtigung der einer Unterversorgung des Siedlungsbereichs Babelsberg Süd mit Aufenthalts- und Spielflächen, ist über die Entwicklung des Platzes Am Findling zu einer Aufenthaltsfläche, evtl. mit Spielmöglichkeiten zu denken.</p> <p>2. Die Mittelinsel könnte zur Platzfläche 2 hin erweitert werden.</p> <p>3. Für Platzfläche 1 könnten abhängig von der Gebäudenutzung folgende Maßnahmen von Relevanz sein: Abschirmung zur Großbeerestraße durch Hecke oder Mauer, Wegnahme der Strauchbepflanzung, Einrichtung von Spielangeboten, Inszenierung des Findlings</p> <p>Für Platzfläche 2: Ergänzung der Baumreihe, Wegnahme des Ahornaufwuchses, Sanierung der Sandsteinmauer. Bei einer Nutzung des Heidehauses als Kinderhort, könnte ein Teil der Fläche als Spielfläche genutzt werden.</p>	<p>1. Berücksichtigung Die Aufwertung und der Ausbau des Platzes ist Bestandteil der Empfehlungen der Vorbereitenden Untersuchungen.</p> <p>2. Der Hinweis wird für weitere Planungen zur Kenntnis genommen</p> <p>2. Der Hinweis wird für weitere Planungen zur Kenntnis genommen</p>
<p>7. Stadt Potsdam, Bereich Liegenschaftsmanagement</p>	<p>Keine Stellungnahme bis Ablauf der Frist eingegangen</p>	
<p>8. Energieversorgung Potsdam</p>	<p>Keine Stellungnahme bis Ablauf der Frist eingegangen</p>	
<p>9. Wasserbetrieb Potsdam</p>	<p>Keine Stellungnahme bis Ablauf der Frist eingegangen</p>	



9.4 Fotodokumentation

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden der Gebäudebestand und der öffentliche Raum dokumentarisch erfasst und bewertet. Die Katalogisierung erfolgte in Form von Hausakten. Eine Auswahl der gesamten Fotodokumentation befindet sich auf den folgenden Seiten.



Kopernikusstraße 34 -54



Kopernikusstraße 34



Kopernikusstraße 54



Kopernikusstraße 34 -54 – Rückfassade und Hof



Kopernikusstraße 34 -54 – Mietergärten



Kopernikusstraße 43 - 45



Straßenfassade

Kopernikusstraße 51 - 53



Straßenfassade



Kopernikusstraße 43 – 57



Innenhof und Rückfassade Kopernikusstraße 47-49



Innenhofbereich Kopernikusstraße 43 -57 / Großbeerenstraße 76 -90



Pestalozzistraße 4



Straßenfassade

Pestalozzistraße 6



Straßenfassade



Pestalozzistraße 6



Rückfassade

Pestalozzistraße 8-10



Straßenfassade links



Pestalozzistraße 8-10



Straßenfassade rechts

Pestalozzistraße 8-10





Rückwärtige Fassade
Block Großbeerenstraße 92 – 102 / Pestalozzistraße 1 - 3 / Heideweg 20A und B



Ausschnitt Vorderfassade mit Grünfläche im Bereich am Findling



Ausschnitt Hofbereich



Großbeerenstraße



Großbeerenstraße 76 - 78 (Straßenfassade)





Großbeerenstraße 84 - 86 (Straßenfassade)

Großbeerenstraße



Großbeerenstraße 98 A (Heidehaus)



Großbeerenstraße 103 (Leerstand)



Großbeerenstraße



Großbeerenstraße - Straßenraum südlich des Platzes Am Findling



Großbeerenstraße – Platz Am Findling

Großbeerenstraße/ Kopernikusstraße/ Pestalozzistraße



Kreuzungsbereich



Kopernikusstraße – Schlechter Straßenzustand und fehlende Parkmöglichkeiten