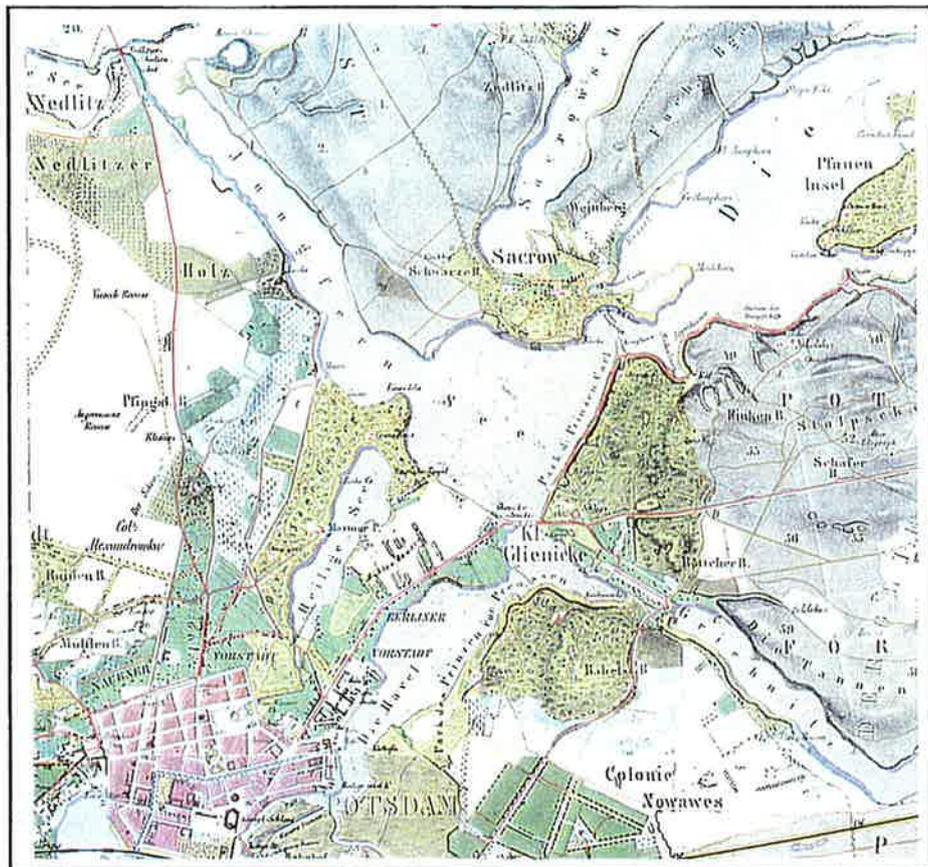


Stadt Potsdam



ERHALTUNGSSATZUNG SACROW

Erhaltungssatzung „Sacrow“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 10.07.2000

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05. Juli 2000 die Erhaltungssatzung „Sacrow“ gemäß § 172 BauGB beschlossen.

Rechtsgrundlage

§ 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 sowie § 5 der Gemeindeordnung (GO).

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet Sacrow, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Erhaltungsgründe

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, der Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3 Ausnahmen

Bedarfsträger gemäß § 26 Nm. 2 und 3 Bau GB (u.a. Landesverteidigung, Polizei, Religionsgemeinschaften) sind von der Genehmigungspflicht nach dieser Satzung ausgenommen. Sie müssen der Gemeinde bauliche Anlagen Vorhaben auf ihren Grundstücken anzeigen. Sie sollen dann von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

§ 4 Zuständigkeit

Die Genehmigung wird durch die Stadt Potsdam erteilt.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung abbricht, ändert oder errichtet, handelt ordnungswidrig gemäß § 213 (1) Nr. 4 BauGB und kann gemäß § 213 (2) BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM belegt werden.

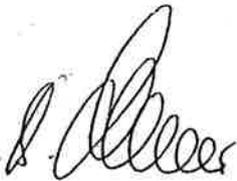
§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Erhaltungssatzung und die dazugehörige Begründung in der Stadtverwaltung, Stadtplanungsamt, Hegelallee 6-10, Haus 1, 8. Etage, einsehen.

Hinweise zur Bekanntmachung

Nach § 215 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 (1) und (2) BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich sind, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Der Leitfaden zur Anwendung der Erhaltungssatzung liefert die Beschreibung der vorhanden städtebaulichen Gestalt und ihrer bestimmenden baulichen Anlagen, deren Erhaltung im einzelnen Voraussetzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart ist. Die Begründung liefern die Genehmigungstatbestände zur Erhaltungssatzung. Der Leitfaden zur Anwendung der Erhaltungssatzung ist selbst nicht Bestandteil der Satzung.



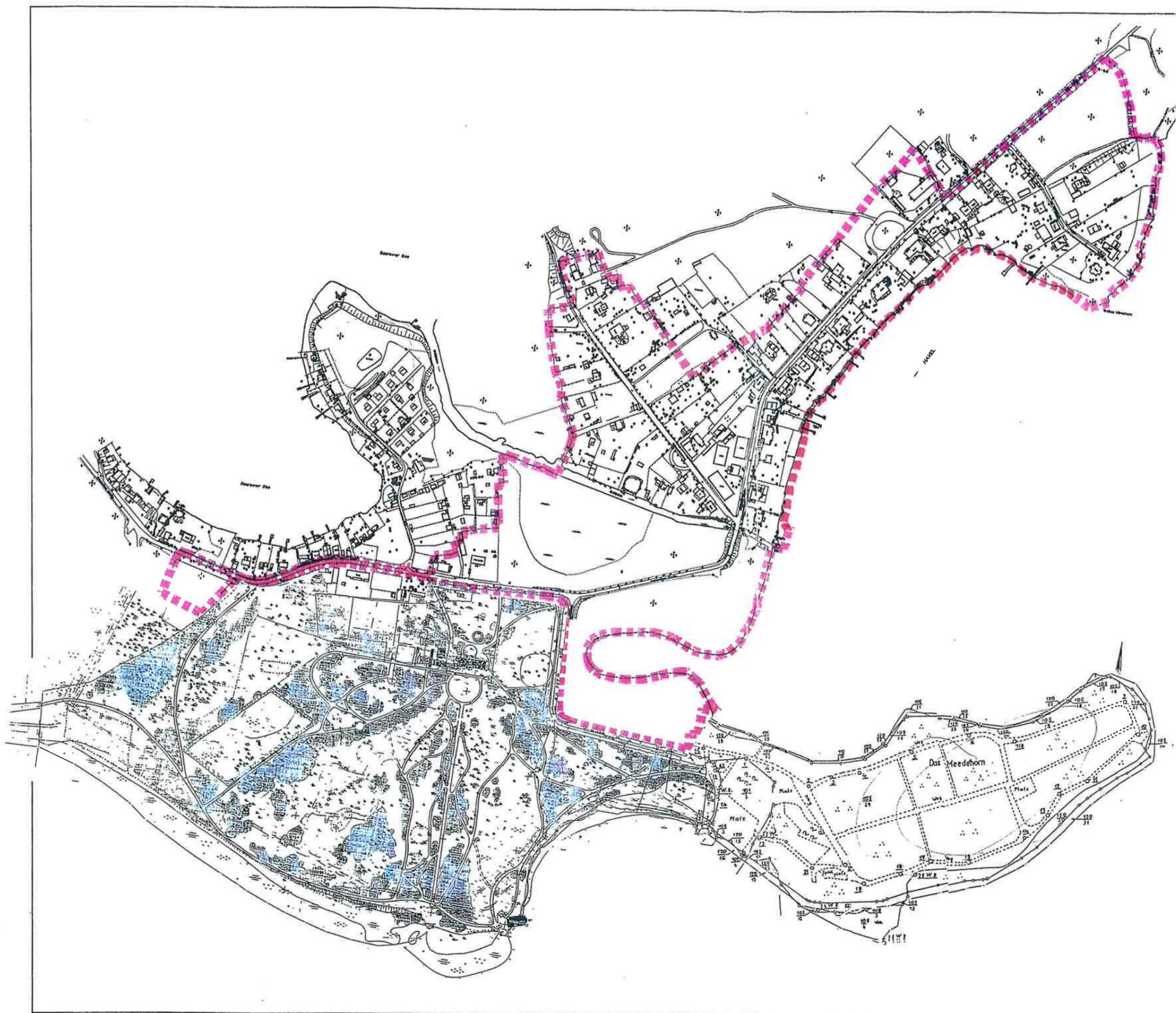
Birgit Müller

Vorsitzende der
Stadtverordnetenversammlung



Matthias Platzeck

Oberbürgermeister



LEGENDE

Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach §172 BauGB
 (durch Fehlen der Grundstücksgrenzen, wurde diese anhand vorhandener Grenzen, z.B. Zbune, vorgenommen)

Index	Art der Änderung	Datum	Name

Erhaltungssatzung Sacrow

Geltungsbereich Satzung

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM, STADTPLANUNGSAMT (Auftraggeber)

REGIOCONSULT POTSDAM
 Dipl. Ing. Horst P. Richter
 Architekt und Stadtplaner SRL AIV
 14482 Potsdam, Ross - Lössburg - Straße 40
 Tel. 0331 - 707839, Fax 0331 - 706839



DATUM: 05.10.99	PLAN NR.: 60-01-99-903	MASSSTAB 1 : 5.000
Höhenbezug DNN 92	Projekt Nr.: 60-Sacrow-01-28/99	Bearbeiter A. Franz
Vermessung: Kolosar- u. Vermessungsamt Potsdam		Dat. Sacrow / ErhSatz / Karten / 2016000.dwg

Begründung

für den Beschluss zum Erlass einer Erhaltungssatzung für die Ortslage Sacrow

Gliederung

1. Ziele und Wirkungsweise der Erhaltungssatzung
2. Die Entwicklungsgeschichte von Sacrow
3. Beschreibung des Ortsbildes und der städtebaulichen Qualitäten
4. Belange des Denkmalschutzes und der UNESCO (Weltkulturerbe)
5. Kostenbelange für Eigentümer und Gemeinde
6. Verfahren

1. Ziele der Erhaltungssatzung

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst die bebauten Parzellen mit den folgenden Straßen- und Hausnummerbezeichnungen (siehe auch Plandarstellung):

Am Hämphorn (vollständig)
Kladower Straße 1 bis 26
Weinmeisterweg 1 - 18
Krampnitzer Straße 1 - 2
Friedhof

Nach Süden wurde der Geltungsbereich bis unmittelbar an den Schutzbereich der "Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg" angeordnet, so dass hier insgesamt ein durchgehender Schutzbereich gegeben ist. Zur Havelufer-Zone, d.h. östlich der Kladower Straße überschneiden sich der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung und der UNESCO-Schutzbereich ("Weltkulturerbe"). Nach Norden grenzt der räumliche Geltungsbereich an Waldflächen an.

Lediglich im westlichen Bereich der Ortslage wurde die Uferzone entlang dem Sacrower See und die Halbinsel mit dem Gelände des Anglervereins nicht in den Geltungsbereich einbezogen, da die Bebauung (vorwiegend Wochenendhäuser) keinen Schutzcharakter aufweist und durch langfristige Pachtverträge gebunden ist.

Ziel: Erhaltung der besonderen Eigenart der Ortslage

Ziel der Erhaltungssatzung ist es, die besondere städtebauliche Eigenart der Ortslage Sacrow mit ihrer Einbindung in die Umgebung zu erhalten. Diese entsteht durch die Gebäude und deren Gestaltung, die städtebauliche Struktur der Ortslage, also die Anordnung der Gebäude, die Bauweise und Geschossigkeit, die Straßenräume und deren Zonierung sowie die Übergangzone zur Umgebung.

Zu den besonderen Eigenarten von Sacrow gehören:

- seine Lage am Wasser,
- die angrenzenden Freiflächen und deren Übergang zum Wald und

- die nicht strukturierte, heterogene Bebauung.

Der sich anschließende Schlosspark mit Schloss und Heilandskirche liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches, ist jedoch unmittelbar angrenzend und verschmilzt über diese unmittelbare Anbindung an den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung mit diesem zu einem Ensemble.

Qualität der Bebauung

Die Bebauung ist von so unterschiedlicher Struktur, Art und Gestaltung, dass diese Lebendigkeit als das vorherrschende Gestaltungsprinzip angesehen werden muss.

Schutzgegenstand: städtebauliche Funktion

Die Erhaltungssatzung ergänzt die Instrumente der Denkmalpflege in städtebaulichen und allgemein gestalterischen Belangen, die durch weitreichende Veränderung typischer Merkmale gefährdet wären. Die mit der Erhaltungssatzung möglichen Eingriffe in das Privateigentum müssen deshalb grundsätzlich städtebaulich begründet werden.

Möglicher bzw. erwarteter Veränderungsdruck

Seit 1989 haben zahlreiche bauliche Maßnahmen - Gebäudesanierungen, -modernisierungen und -ausbau in Sacrow stattgefunden, die im allgemeinen als im Sinne der Zielsetzungen dieser Erhaltungssatzung aufzufassen sind. Hingegen ist bislang kein nennenswerter Veränderungsdruck in Form höherer Ausnutzung der Grundstücke bzw. der Umwandlung von Freiflächen und Grünland in Bauland vorhanden.

Diese Situation kann sich jedoch jederzeit kurzfristig ändern, da die Lage des Ortes, der Ausbau der Verkehrswege und Anbindungen und die tendenzielle Verengung des Angebotes an außergewöhnlich guten Wohnlagen, Sacrow zu einem sehr attraktiven Standort machen

Erforderlichkeit der Satzung

Es ist damit zu rechnen, dass zunehmend Anträge mit dem Wunsch nach höherer Grundstücksausnutzung, Bebauung in zweiter Reihe oder Umwidmung von unbebauten Flächen in Baufläche gestellt werden. Zudem greift das Instrumentarium der Denkmalpflege nicht oder nur ungenügend, da die Mehrzahl der Gebäude einerseits nicht als denkmalwürdig anzusehen ist und andererseits die Hauptprobleme in strukturell-städtebaulichen Fragen gesehen werden. Zur Vorbereitung auf diese Situation wird die Erhaltungssatzung beschlossen, um auf diese Weise frühzeitig möglichen nachteiligen Entwicklungen vorbeugen zu können.

Ohne den Beschluss einer Erhaltungssatzung steht mittelfristig zu befürchten, dass aufgrund des zu erwartenden Veränderungsdruckes die Eigenart des Gebietes zumindest nachteilig berührt wird und langfristig verloren geht.

Verfahren

Mit einer Erhaltungssatzung werden nicht einzelne schützenswerte Gebäude direkt in ihrem Bestand gesichert, sondern es wird ein Bereich festgesetzt, in dem Veränderungen baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. Die durch den Satzungsbeschluss eingeführte Genehmigungspflicht kommt erst im Einzelfall zur Anwendung, wenn die städtebauliche Eigenart bedroht ist.

Durch diese Zweistufigkeit des Verfahrens,- Satzungsbeschluss und Vorhabenprüfung,- wird eine Flexibilität gewährleistet, die es ermöglicht, auf die differenzierten Anforderungen des

Einzelfalls einzugehen. So wird mit der Erhaltungssatzung ein wirksames Instrument zur Verfügung gestellt, mit dessen Hilfe die bauliche Entwicklung im Sinne des Erhaltungszieles gesteuert werden kann.

Ziel ist es, differenziert auf die Anforderungen des Einzelfalles einzugehen und die bauliche Entwicklung des Bereiches unter dem Vorzeichen der Erhaltung seiner besonderen Eigenart und Charakteristik zu steuern.

Erweiterung der Liste - genehmigungspflichtige Vorhaben

Zusätzlich wird nach § 3 der Erhaltungssatzung die Regelung von Vorhaben möglich, die nach Bauordnung genehmigungsfrei sind, soweit sie zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen können. Dabei handelt es sich insbesondere um:

- den Bau kleinerer Nebengebäude
- den Bau von Garagen und Carports
- den Bau von Wintergärten
- den Bau von Feuerungsanlagen
- das Anbringen von Solarenergieanlagen
- die Errichtung baulicher Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung
- das Aufstellen von Masten
- das Anbringen von Antennen und Parabolantennen
- den Bau von Einfriedungen
- den Bau von Wegen
- die Errichtung von Werbeanlagen
- die Änderung von Denkmälern und Brunnen
- die Änderung von Fenstern und Türen
- die Gestaltung der Fassaden
- den Einbau liegender Fenster in Dachflächen
- die Nutzungsänderung baulicher Anlagen
- der Abbruch von ansonsten genehmigungsfreien Anlagen und von Gebäuden.

Zu beachten ist, dass die beabsichtigten Vorhaben eine städtebauliche Dimension erreichen müssen. Bauliche Änderungen, wie die Farbe des Anstrichs, die Unterteilung der Fenster oder das Material der Dachhaut können in der Regel nur von sog. Gestaltungssatzungen erfasst werden, da hier die städtebauliche Dimension fehlt.

Genehmigung von baulichen Anlagen

Nach § 172 Abs. 4 darf die Genehmigung nur dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage zum Schutz des Ortsbildes, der Stadtgestalt oder des Landschaftsbildes erhalten bleiben soll. Die Vorschrift hat den städtebaulichen Ensembleschutz im Auge. Dabei ist unter Ortsbild die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteils bei einer Betrachtung sowohl von innen wie von außen zu verstehen; die Stadtgestalt schließt die Baustruktur eines Ortes ein, also auch den Grundriss und die Freiräume.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Der mit der Genehmigungsversagung verbundene Eingriff in die Rechtsstellung des Eigentümers muss dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel entsprechen.

2. Die Entwicklungsgeschichte von Sacrow

Sacrow wurde ursprünglich als Fischerdorf am Sacrower See gegründet und angelegt. Diese Ansiedlung ist vollständig verschwunden. An ihrer Stelle finden sich heute Gebäude jüngeren Baualters. In diesem Bereich fand sich auch die alte Kirche und der Friedhof (1694 erbaut), welche 1822 wegen Baufälligkeit abgetragen werden musste.

Im Mittelalter befanden sich nördlich des heutigen Dorfes und auf dem Meedehorn Weinberge.

Mit der Gerichtsbarkeit des Ortes war frühzeitig (1533) bereits die Fährgerechtigkeit verbunden. Das Fährgehöft befand sich östlich der heutigen Parkanlage.

1773 wurde das Schloss erbaut, 1779 kaufte das Gut Heinrich de la Motte Fouque Baron de Thonnaiboutonne; sein Sohn, Friedrich Karl de la Motte Fouque, wurde hier mutmaßlich für sei berühmtes Werk "Undine" inspiriert. Um 1842 wurde der Park nach Plänen von Lenné angelegt und fast gleichzeitig auch die Heilandskirche nach Plänen von Persius erbaut.

1899 gab es bereits sehr konkrete Pläne zum Bau einer Brücke über den Jungfernsee zur Verbindung der Kreise Osthavelland und Teltow im Rahmen einer zu bauenden Chaussee Spandau-Sacrow.

Die Kleingartenanlage auf dem Medehorn wurde 1993 angelegt. Nach 1945 wurde sie zur Datschenkolonie der Potsdamer und Berliner Stasi-Angestellten.

Während der NS-Zeit war im Schloss das Reichsforstministerium untergebracht.

Eigentumsverhältnisse

Die Gebäude und Grundstücke befinden sich - grob betrachtet - jeweils zur Hälfte in Privatbesitz und im Eigentum öffentlicher Träger (vgl. Karte). seit der Wiedervereinigung erhoben zahlreiche Alteigentümer Rückerstattungsansprüche; die Verfahren sind noch nicht vollständig abgeschlossen.

Das einstige Grenzgebäude (auf Höhe des Parkplatzes neben dem Friedhof) wurde in den letzten Jahren abgerissen; es stellte einen Nachbau des Grenzübergangs Dreilinden dar.

Die Baracken vor dem Schloss dienten bis 1989 in der DDR zur Grenzhundeausbildung.

Der Sacrower See ist eines der Trinkwasserreservoirs der Stadt Potsdam, große Probleme bringt jedoch die Verschmutzung des Seeufers. Es gibt zwei inoffizielle Badestellen.

Geschichte von Sacrow

- | | |
|-----------|---|
| 1375 | Im Landbuch Kaiser Karl des IV: erste urkundliche Erwähnung. |
| Seit 1533 | gehört zu den Gutseinkünften auch die Pacht für die zum Übersetzen von Personen über die Havel vorhandene Fähre (mit dem Gut war also die Fährgerechtigkeit verbunden). |
| 1694 | Eine kleine Kirche wurde in Fachwerkbauweise im Bereich des späteren Schulhauses errichtet (Zistersienser). Sie war von einem kleinen Friedhof umgeben. |
| 1773 | Wohnhaus mit 9 Fensterachsen zwischen Dorf und Park errichtet (12000 Taler) |

- 1178 Bestand des Gutshofes: Viehstall + Holzstall mit Rohrdach, Scheune, Wagenremise, Pferdestall, Spritzenhaus, Kornboden, ein massiver Keller; westlich vom Schloss: Karpfenteich, Maulbeerplantage, Seidenraupenzucht.
- Zu dieser Zeit muss auch der Bau eines massiven Lusthauses mit Balkon am ende der Rosskastanienallee, die vom Herrenhaus zur Havel führte, stattgefunden haben.
- Bestand des Dorfes Sacrow: außer der Gutsherrschaft besaß nur der Schulze Ackerland. Es gab noch vier Kossäthenhäuser, drei Familienhäuser, ein Küster-, ein Weinmeisterhaus, die Schäferei und den Fährkrug.
- 1785 Graf August Ferdinand von Haeseler legte eine Rossmühle, eine Ziegelei und eine Kalkbrennerei an, ließ den Graben zwischen Sacrower See und Havel schiffbar machen und begann eine Pfauenzucht. (Von hier stammen angeblich die ersten Pfauen der Pfaueninsel!).
- 1816 Der Bankier Johann Mathias Magnus kaufte Sacrow und ließ eine Essigbrauerei und eine Bleizuckerfabrik errichten.
- 1822 Das alte Gotteshaus musste wegen Baufälligkeit abgetragen werden.
- 1834 Ein Tagelöhnerhaus wurde als Betsaal ausgebaut.
- 1840 Der Sohn von Friedrich Wilhelm III, Friedrich Wilhelm IV, kaufte Sacrow für 60.000 Taler.
- Er veranlasste große Veränderungen im Landschaftsbild, die von Lenné geplant wurden: Wiesen, Felder und Hutungen wurden aufgeforstet, sie bilden den heutigen Königswald. Das Havelufer wurde zur Verschönerung parkartig bepflanzt und mit Sichtachsen gestaltet. Die Bleizuckerfabrik wurde abgebrochen und das Gelände mit immergrünen Bäumen bepflanzt. Auch Ställe, Scheunen und Nebengebäude wurde abgebrochen. Der Fährkrug gehörte in dieser Zeit zum Gut. Das Meedehorn erhielt eine Uferbepflanzung als Sichtschutz gegen die Landwirtschaft im inneren Bereich.
- 1843 An der Stelle des Hordt'schen Lusthauses am Havelufer wird die Römische Bank errichtet.
- 1841-45 Bau der "Heilandskirche am Port" durch Persius
- 1886 Der alte Friedhof (das Gelände der späteren Schule) wurde als Bauplatz verkauft. Die Grabsteine der Familie Hordt, des Grafen Haeseler und des Grafen Fouque wurden im neuen Friedhof aufgestellt.
- 1909 Gründung einer neuen Ansiedlung im Forstgutsbezirk Sacrow am Lehnitzsee durch Karl F. von Siemens, Berlin
- 1913 Gründung einer neuen Ansiedlung durch die Heeresverwaltung im Gutsbereich (Sacrow-Forst?)
- 1920 Man konnte direkt mit dem Bus vom Bahnhof Zoo bis nach Sacrow fahren: Naherholungsfunktion/Ausflugsziel

1939-45 Die jüdischen Grundstückseigner (ca. 25 %) wurden enteignet und deportiert, z.B.: 1994 die Eltern von Klaus von Dohnany (ehemaliger Hamburger Bürgermeister). Die Dohnany-Villa (am Hämphorn 3) wurde 1946 zu einem Kinderheim (vor allem "Kofferkinder", d.h. Kinder von inhaftierten Eltern oder republikflüchtigen Eltern wurden hier untergebracht).

3. Beschreibung des Ortsbildes und der städtebaulichen Eigenart

Besondere Eigenart der Ortslage

Der erste Eindruck vom Ortsbild ist der einer im Wald gelegenen, lockeren dörflichen Siedlung. Neben den Gebäuden prägen die umgebende Landschaft - Parkflächen, Wald und Wasser - das Gesamtbild.

Innerhalb der Ortslage besteht ein Wechsel von bebauten Grundstücken und Freiflächen. Prägend sind die Straßenräume mit ihrem die Fahrbahn begleitendem Baumbestand, unterbrochen nur von kleineren Abschnitten ohne Bäume.

Gebäude

Die Gebäude stehen mit wechselnder Vorgartentiefe entlang der Straßenflucht. Das Baualter des jetzigen Gebäudebestandes reicht vom 18. Jh. bis in die letzten Jahre; die Gebäude umfassen sowohl sehr kleine Haustypen als auch große Villen und Anwesen unterschiedlichster Stil- und Gestaltungsrichtungen. Abgesehen von wenigen kommerziellen oder sozialen Nutzungen (Gaststätte, Gärtnerei und verschiedene Handwerksbetriebe, Kinderheim) handelt es sich ausschließlich um Wohnhäuser, zumeist Einfamilienhäuser und nur sehr wenige von mehreren Parteien genutzte Gebäude.

Mitte/Schwerpunkt

Eine eigentliche Mitte ist nicht spürbar oder erkennbar. Schwerpunkte werden durch Nutzungen (Gaststätte(n), Gärtnerei) oder Bereiche (Erweiterungen der Straße, Abzweige) gebildet. Die Uferzone ist gegenwärtig nicht erlebbar. Auch Sichtbezüge oder Sichtachsen sind innerhalb der Ortslage nicht vorhanden.

Historische Bedeutung

Die historische Bedeutung der Ortslage verbindet sich in erster Linie mit der Heilandskirche, dem Schloss und der auf Lenné zurückgehenden parkartigen Anlage. Diese Bereiche liegen zwar nahebei, jedoch außerhalb der Ortslage und ohne Sichtbezug hierzu. Nur vom Wasser aus ist dieses auch im Zusammenhang zu sehen. Aus diesem Grunde wurde auch die Bebauung südlich der Kladower Straße am Ufer entlang in den Schutzbereich der UNESCO einbezogen - und vor diesem Hintergrund wäre die Umgestaltung des Meedehorns im Sinne der Lennéschen Planung wünschenswert und wichtig

4. Abgrenzung der Erhaltungssatzung vom Denkmalschutz

Unterschiedliche Ziele

Die Abgrenzung der städtebaulichen Erhaltung vom Denkmalschutz hat nach den unterschiedlichen Zielen zu erfolgen, die der Gesetzgeber verfolgt: der Denkmalschutz hat die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen im weiteren Sinne im Auge. Es sollen geschichtliche, insbesondere kunst- oder architekturgeschichtliche Epochen und Entwicklungen,

aber auch allgemein- oder sozialgeschichtliche Ereignisse oder Zeitabschnitte dokumentiert werden.

Das Bodenrecht hingegen nimmt die zu erhaltenden baulichen Anlagen in ihrer Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur und in ihrer stadträumlichen Funktion für das gegenwärtige Zusammenleben von Menschen in den Gemeinden in den Blick.

Städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes sind prinzipiell getrennt von einander zu prüfen. Dies kann dazu führen, dass eine einzelne bauliche Anlage entweder nur aus den genannten städtebaulichen Gründen ohne denkmalschützerischen Bezug oder nur als Baudenkmal ohne städtebauliche Funktion erhaltenswert ist. Im Einzelfall können aber auch beide Gründe zusammentreffen. Im Ergebnis kann somit die Erhaltungswürdigkeit einer Anlage im Rahmen des § 172 BauGB auch an deren Denkmalcharakter angeknüpft werden. Entscheidend für die Anwendung bleibt aber, dass die Wahrung ihrer städtebaulichen Funktion das Ziel der Erhaltung einer baulichen Anlage darstellt.

6. Verfahren

Bestandteile

Die Aufstellung der Erhaltungssatzung erfordert nach den Regelungen des Baugesetzbuches kein formelles Verfahren. Jedoch wurde zur Einbeziehung der Betroffenen eine Beteiligung von Bürgern und berührten Trägern durchgeführt, um deren Belange in die Planung mit einzubeziehen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.1997 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst und im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 12, Jg. 8 im Dezember 1997 veröffentlicht.

Am 17.06.1999 fand eine Bürgerversammlung statt, eingeladen dazu und veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Potsdam und in der Tagespresse.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.11.1999 von der Aufstellung der Erhaltungssatzung benachrichtigt. Es gingen keine Äußerungen ein, die eine Überprüfung der Satzung erforderlich machen.

7. Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde

Kosten von Gestaltungsanforderungen

Den Grundstückseigentümern im Erhaltungsgebiet können durch die Satzung Mehrkosten auferlegt werden, die durch die Erhaltung und Sanierung historischer Gebäude und Bauteile entstehen. Ihnen verbleibt aber im Regelfall eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Gebiet eine solche städtebauliche Bedeutung hat, dass diese Besonderheit es rechtfertigt, die Interessen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der dem Gemeinwohl dienenden Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen. Die Kosten müssen in der Entscheidung über den Erlass der Satzung berücksichtigt werden. Bei der Handhabung des Genehmigungsvorbehaltes ist darauf zu achten, dass die zusätzlich erforderlichen Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzziel der Satzung stehen.

Anspruch auf Übernahme

Im Einzelfall können hierdurch für den Eigentümer Aufwendungen erforderlich werden, die ihm

die weitere Erhaltung eines Gebäudes unmöglich machen. Die Eigentümerinteressen werden in einem solchen Fall durch § 173 (2) BauGB geregelt. Er kann dann eine Übernahme durch die Gemeinde fordern. (Selbst im Fall der Übernahme eines Gebäudes durch die Stadt handelt es sich nur um einen Zwischenerwerb, da laut § 89 BauGB eine Wiederveräußerungspflicht vorgeschrieben ist.)

Im BauGB wird der Übernahmeanspruch in Erhaltungsgebieten durch den § 173 in Verbindung mit § 40 (2) geregelt. Grundsätzlich werden mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung noch keine Entschädigungsansprüche ausgelöst, d.h. zunächst entfaltet das Instrument keine enteignende Wirkung. Auswirkungen im Sinne eines Eingriffs in das Eigentum können sich erst bei der Entscheidung im Einzelfall ergeben, wenn eine Genehmigung versagt werden muss.

Die Erhaltungssatzung führt dort zu einer gebundenen Entscheidung d.h. durch die Vollzugsbehörden kann rein rechtlich kein Ermessen ausgeübt werden (z.B. im Hinblick auf die Berücksichtigung fiskalischer Argumente). In der Praxis kann es bei der vorgeschriebenen Erörterung des Antrages zu einer Annäherung divergierender Einschätzungen kommen, bei der dann im Hinblick auf das Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel möglicherweise kostenintensive Gestaltungsanforderungen reduziert werden.

Wirtschaftliche Unzumutbarkeit

Ein Übernahmeanspruch besteht dann, wenn durch das Versagen einer Genehmigung dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, das Grundstück zu behalten. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den Nutzen aufgewogen werden können. Die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers bleiben bei der Beurteilung außer Betracht. Die Zumutbarkeit bezieht sich auch nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objektes, sondern auf eine normale Bewirtschaftung. Die Versagung eines Antrags, mit dem das Aufstocken eines Gebäudes auf die Höhe der Nachbargebäude beabsichtigt wird, wird daher regelmäßig nicht zu einem Anspruch auf Übernahme führen.

Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsforderungen der Gemeinde muss der Eigentümer führen.

Haushaltsrisiko

Auf Grund der Erfahrungen in anderen Städten sind die durch diese Übernahmeregelung für die Gemeinde entstehenden Haushaltsrisiken eher als gering einzuschätzen. Auf Grund der im Dorf Bornstedt regelmäßig erzielbaren Mieteinnahmen ist zu erwarten, dass die sorgsame Erhaltung von historischen Bauwerken zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen der Eigentümer führen wird. Durch die Erhaltungssatzung wird im Gegenteil zur nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität in historischer Umgebung und damit auch zur Sicherung langfristig stabiler Mieteinnahmen beitragen.

Hinweis

Das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg hat in einem Runderlass vom 12. Januar 1995 die Regelung zur Bescheinigung nach § 28 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Brandenburg getroffen. darin wird für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung für Herstellungs- und Anschaffungskosten bei Baudenkmalen nach §§ 7 i, 10 f Abs. 1 EstG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen nach §§ 10 f Abs. 2 und 11 b EstG geregelt, dass für die notwendige Bescheinigung die unteren Denkmalschutzbehörden zuständig sind.

Signaturen: 8518

8515

8513

8502

8486

8487

8536

8547

Akte Nr. 565, Blatt 3

- Karte von Potsdam mit Sacrow (1780) ISBN: 3-7490-0123-5
- Karten aus den 20er Jahren mit detaillierter Bauaufnahme und Eigentümern; Kopien sind bestellt

Suchergebnisse: Ergänzung Landesarchiv Brandenburg

(In der Orangerie von Sanssouci). Quelle: Karteikasten mit Quellen über Sacrow;

- Aktenbestände und Forstkarten über Sacrow

Vor allem ein Akte 1907 (mit geschichtlichen Erläuterungen über Sacrow)

Signaturen: Rep.2A III D 25925

- Rep.2A III D 29003
- Rep.6B OH Nr. 540
- Rep.27A Pdm Nr. 545
- Rep.6B OH Nr. 469

Ergänzungen:

- Meedehorn: wurde früher auch als Weinanbaugebiet genutzt; Als der letzte Weinbergbesitzer ohne Erben verstorben ist, fällt das Grundstück in den Besitz des Staates
- Waldarbeiterhaus: an der Dorfstraße von Crampnitz nach Cladow; gebaut 1600; maße 8,25m mal 17,26m ; in Holzfachwerkbauweise errichtet; Dachgeschoßhöhe 2,40m; Gesamthöhe 6m

Fahrt nach Sacrow am 15.4.98: (Auskünfte Leiterin Kinderheim Am Hämphorn 3)

Hämphorn 3: Zum Gebäude selbst: Dohnani-Villa, gebaut von den Eltern des Hamburger Bürgermeisters Dohnani, 1929/30
Später verkauft; Dann Antrag auf Rückübertragung, jedoch gescheitert; Gebäude bleibt im Besitz des Kinderheims
Das Kinderheim wurde am 1.11. 1946 gegründet; Zu DDR-Zeiten dann Mauerbau, Grundstück war vom Wasser abgeschnitten;

Hämphorn 5: Wohnhaus des Architekten Leser: von ihm verkauft an jüd. Regisseur Löwenberg (Eric Chanel); Im dritten Reich enteignet von Göbbels; dann bekam Jennie Yugo (Schauspielerin) das Grundstück samt Gebäude. Sie lebt heute in England. Rückübertragung und Eigentumsfrage ist bis heute ungeklärt.

Hämphorn 2: hinteres Gebäude : Rest der ehemaligen Wert
Kladowerstr Str. 27+26 ehemalige Zollgebäude; darin waren Grenztruppen untergebracht;

Plankammer, Abteilung Schlösser und Gärten, Neues Palais, Schloß Sans souci, Potsdam. Ergebnisse:

In der Mappe über Sacrow befinden sich vor allem Entwurfszeichnungen für bauliche Veränderungen oder Neubauten in Sacrow.

Von Interesse ist ein Plan über die Lage des Schulgebäudes, sowie ein Plan über die ehemalige Lage des Fährhauses.

Von beiden Gebäuden sind detailliert Zeichnungen vorhanden (mit Innenräumen). Auch über die Nebengebäude des Schloßes gibt es Zeichnungen.

Über den Ort Sacrow, d.h. über Gebäude ausser Schloß/Schule/Fährhaus sind jedoch keine Materialien vorhanden.