

**Bericht zur  
vorbereitenden Untersuchung  
für das  
Holländische Viertel  
in Potsdam**



vorgelegt von: Stadtrat für Bau und Wohnen  
Detlef Kaminski

Text: Sanierungsverwaltungsstelle  
und Sanierungsträger Potsdam,  
Gesellschaft der behutsamen  
Stadterneuerung mbH

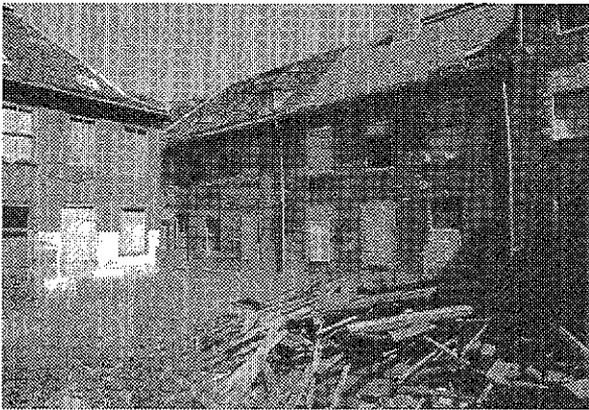
## Gliederung

	Seite
1.0 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchung	3
2.0 Bau- und Sozialgeschichte des Holländischen Viertels	4
2.1 Das barocke Karrée	4
2.2 Die gründerzeitliche Verdichtung	5
2.3 Die Entwicklung nach 1945	5
2.4 Der Bassinplatz und der Bereich der Französischen Kirche	7
3.0 Bestandsermittlung zur baulichen und sozialen Situation	8
3.1 Bestand und Bewertung der Bausubstanz	8
3.2 Ausstattung der Wohnungen	10
3.3 Die soziale Situation der Bewohner	10
3.4 Die Situation des Gewerbes	10
3.5 Eigentumsverhältnisse im Wandel	12
3.6 Die städtebauliche Situation	12
3.7 Planungsrecht und Denkmalschutz	13
4.0 Ziele der Erneuerung	14
4.1 Bestandserhaltung als Voraussetzung für die besondere Entwicklung	14
4.2 Stärkung der Mischung von Wohnen und Gewerbe	15
4.3 Sicherheit und Mitwirkung der verbliebenen sowie der neuen Bewohner, Nutzer und Eigentümer	15
4.4 Verbesserung der Infrastruktur	17
4.5 Reparatur und Erneuerung des öffentlichen Raumes	19
4.6 Das attraktive Quartier der Potsdamer Innenstadt	19
5.0 Verfahren der Erneuerung	21
5.1 Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens	21
5.2 Begrenzung des Sanierungsgebietes	22
5.3 Strategie der ersten Phase der Erneuerung	22
5.4 Einsatz des Sanierungsträgers als Instrument zur Planung und Durchführung der Sanierung	24
5.5 Vorläufiger Zeit- und Maßnahmenplan	26
5.6 Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht	26
5.7 Sicherung eines koordinierten Verwaltungshandelns	29
6.0 Resümée	30
7.0 Entwurf der Sanierungssatzung	31
Anlage 1: Planausschnitt	32
Anlage 2: Auszug aus dem Baugesetzbuch	33

## 1.0 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchung



Mittelstraße 1899  
Photo Mielke



Straße der Jugend 9, Benkertstraße 1 und 2  
Photo: Mindak

Mit Beschluß vom 12.09.1990 beauftragte die Stadtverordnetenversammlung Potsdam den Magistrat mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 des BauGB für drei Untersuchungsgebiete im Innenstadtbereich.

Im Zuge der Umwandlung der Verwaltung und der Zuständigkeitsregelungen fiel diese Aufgabe an die neu entstandene Sanierungsverwaltungsstelle innerhalb des Dezernats "Bau und Wohnen".

In der Sanierungsverwaltungsstelle wurde im Sommer 1991 eine Arbeitsgruppe aus Sachverständigen des Amtes, des Sanierungsträgers, des Denkmalpflegers und hinzugezogenen Gutachtern gebildet, die die Konzeption und die Arbeitsaufträge für die Vorbereitende Untersuchung des Holländischen Viertels erstellte.

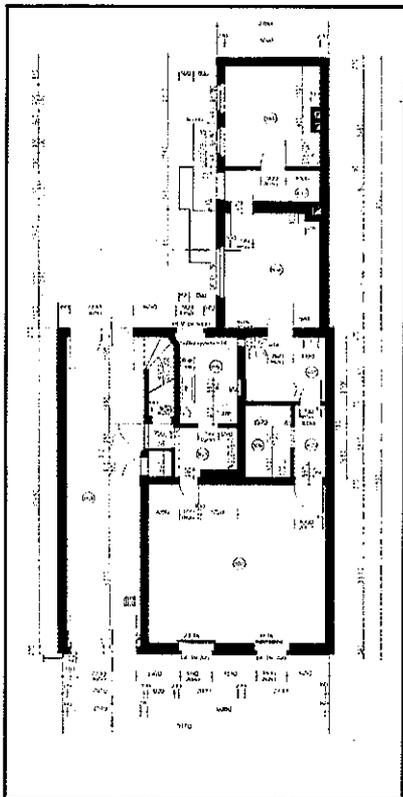
Die wesentlichen Arbeitsschritte waren die Erstellung von Befragungen und Untersuchungen zu folgenden Themen:

- Erneuerungsbedarf  
Verfasser: Jochen Mindak/Michael Neumann
- Sozialstudie mit Befragung  
Verfasser: Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung GmbH ASUM,  
bearbeitet von Scarlett Büssow
- Gewerbestudie mit Befragung  
Verfasser: Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung GmbH ASUM,  
bearbeitet von Werner Oehlert
- Bauhistorische Untersuchung  
Verfasser: Theo Elsing
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Ämter zur Sanierung des Holländischen Viertels  
Erstellung eines Berichts: Sanierungsverwaltungsstelle

Alle diese Unterlagen liegen bei der Sanierungsverwaltungsstelle und beim Sanierungsträger zur Einsichtnahme vor.

Eine Bürgerversammlung und -diskussion fand am 8. Februar 1992 statt. Im vollen Plenarsaal des Rathauses zeigten die Bewohner großes Interesse und befürworteten die wesentlichen Zielsetzungen der vorgetragenen Erneuerungsstrategie.





Grundrißbeispiel für ein giebelständiges Haus mit Seitenflügel in der Mittelstraße. Bestandszeichnung EG 1984

Die Nordseite der Charlottenstraße sowie insbesondere die westliche Platzfront des Bassinplatzes wurden 1773-1785 unter Verwendung holländischer Motive nach einem Entwurf von Gontard neu bebaut.

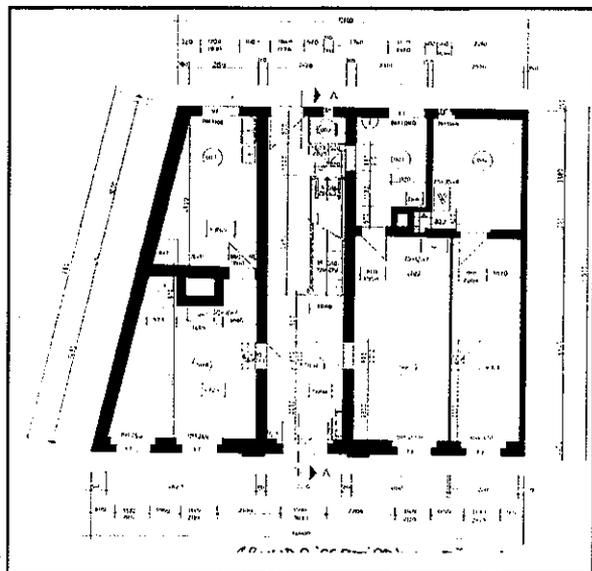


historische Postkarte, ehem. Nauener Straße 45

## 2.2 Die gründerzeitliche Verdichtung

Im Laufe des 19. Jahrhunderts nahm die Zahl der Mieter deutlich zu. Bis 1850 sind meistens kleinere Hofgebäude errichtet worden. Die Brandgassen wurden geschlossen.

Ab 1860 beginnen weitergehende Umbauten; es entstehen auch erste Schaufenster. Die Gutenbergstraße erhält noch bis 1928 den ursprünglichen Charakter mit den Straßengärten.



Grundrißbeispiel für ein traufsteinständiges Haus mit linksseitiger Brandgasse in der Gutenbergstraße. Bestandszeichnung EG 1984

Aufgrund beschränkter Ausgaben für Instandsetzung wurden bei notwendigen Giebelerneuerungen die Umriss auf einfache Spitzgiebel reduziert. Gleichzeitig wurde der Dachboden zum Wohnen umgebaut. Kleine Dachbodenfenster und massive Gauben entstanden.

Substantielle Veränderungen der Vorderhäuser gab es jedoch nur in Einzelfällen (Straße der Jugend 11-13).

Der gewerbliche Entwicklungsschub des ausgehenden 19. Jahrhunderts bedingte eine erhebliche Verdichtung der Hofinnenbereiche.

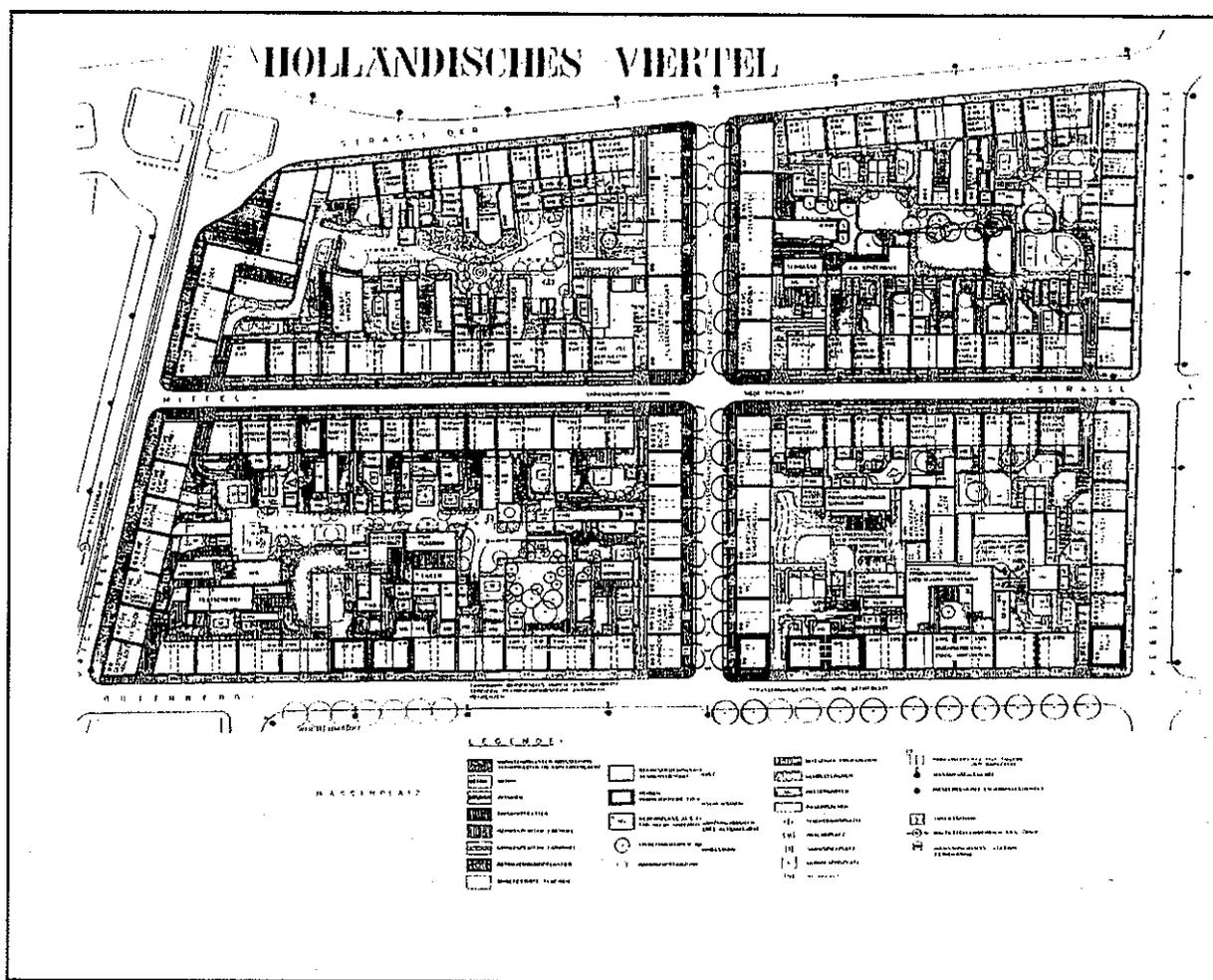
Neben flachen Gewerbegebäuden wurden 2-3-geschossige Seitenflügel für Wohnzwecke errichtet.

Damit entstanden die räumlich abgeschlossenen Hofbereiche.

## 2.3 Die Entwicklung nach 1945

Gegen Kriegsende werden 7 Häuser zerstört. Gutenbergstr. 69 und 70 werden 1950 stark verändert wieder aufgebaut. Anfang der 70er Jahre wird ernsthaft über den Abbruch wesentlicher Teile des Viertels diskutiert. Jedoch wird nach dem positiven Ergebnis der Rekonstruktion von zwei Musterhäusern 1975 die Entscheidung zur Erhaltung des Viertels in seiner Gesamtheit getroffen.

1978 wird das Viertel Bestandteil der Zentralen Denkmalliste der DDR. Aufgrund der materiellen und politischen Orientierung auf den sogenannten industriellen Wohnungsbau beginnt die praktische Umsetzung der sog. Rekonstruktion aber erst 1984. Das Viertel ist zu diesem Zeitpunkt von einem hohen Maß an Überalterung und erheblichen Bauschäden



Bebauungskonzeption-Plan der Umgestaltung  
Büro beim Stadtarchitekten der Stadt Potsdam, Oktober 1987

gekennzeichnet. Trotzdem lebt es nach wie vor, dicht neben den Hauptgeschäftsstraßen der Stadt, von dem besonderen Flair alteingesessener Bewohner und Gewerbetreibender.

Jedoch erfolgt, ausgehend von optimistischen Erwartungen des Baufortschritts, ein überstürzter Freizug von Wohn- und Gewerbeflächen verbunden, mit einem forcierten Abriß der Blockinnenbereiche.

Mit dem Beschluß über die Bebauungskonzeption von 1987/88 wurde mit der Sanierung die Schaffung von ca. 260 Wohnungen und 50 gewerblich genutzten Einrichtungen geplant. Die verschiedenen Eigentumsverhältnisse spielten bei dieser Konzeption eine untergeordnete Rolle.

Bis Ende 1989 wurden 28 Vorderhäuser mit ca. 75 Wohnungen und 17 Einrichtungen des tertiären Sektors fertiggestellt. Darüber hinaus erfolgten Teilleistungen an dem stadttechnischen Erschließungssystem.

Durch Verkauf einzelner Häuser an private

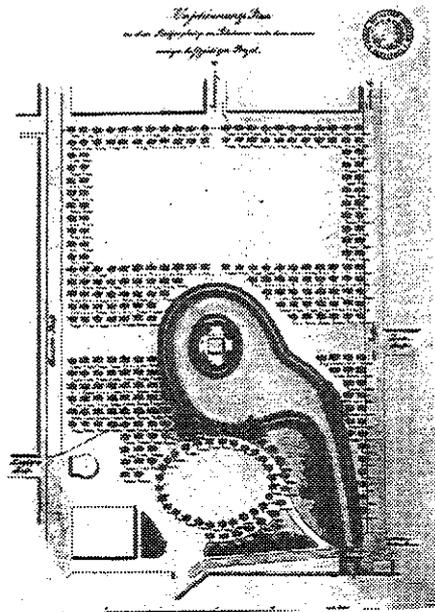
Interessenten wie auch die Nutzung der Baukapazitäten von Industriebetrieben soll 1987-1989 der Wettlauf zwischen Verfall und Sanierung gebremst werden. Dennoch stehen am Ende des Jahres 1989 ca. 50% der Gebäude teilweise oder völlig leer.

Die politische Wende bringt vorerst keine Besserung für das Viertel; eigentumsrechtliche und finanzielle Probleme sowie die notwendige Neubewertung der Planungsansätze reduzieren das ohnehin geringe Sanierungstempo. Daneben laufen illegale Umnutzungen, Hausbesetzungen sowie ein erheblicher Verwertungsdruck von alten und neuen Eigentümern.

Nach den ersten Sicherungsmaßnahmen der leerstehenden Häuser wird 1990 durch die Stadtverordnetenversammlung der Beschluß über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung und damit die Einleitung des Verfahrens zur behutsamen Erneuerung dieses Stadtviertels gefaßt.

## 2.4 Der Bassinplatz und der Bereich der Französischen Kirche

Der Bassinplatz entstand als dritte große Platzanlage im Zuge der Stadterweiterung von 1737-1739. Das Wasser des ursprünglich sumpfigen Gebietes war in Form eines holländischen Bassins gesammelt worden und durch einen schiffbaren Graben mit dem Heiligen See verbunden.

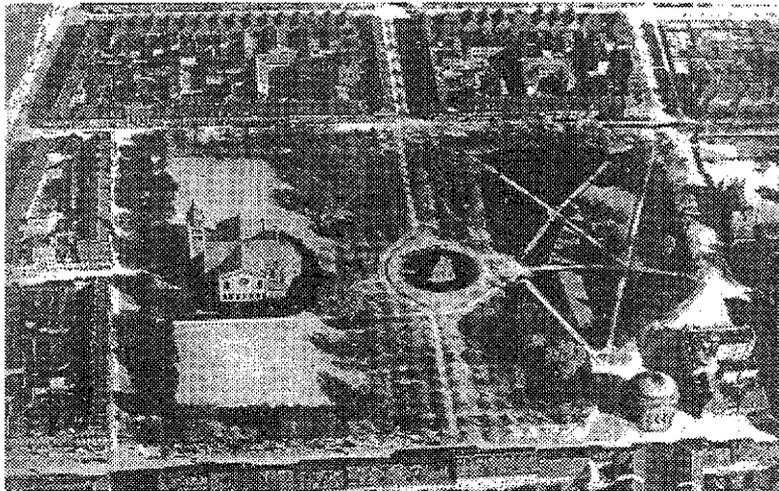


Lenné,  
1838

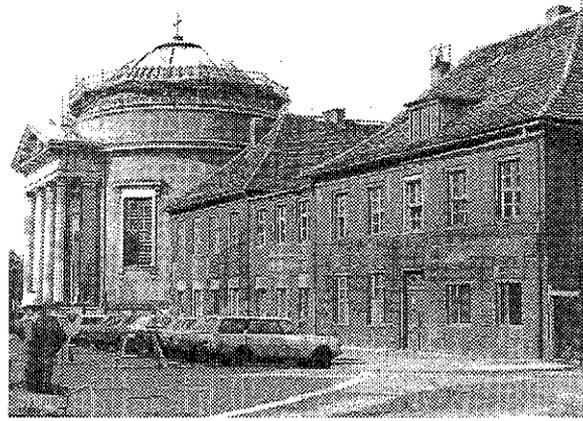
1771 wurde die gesamte Einfassung erneuert und das Bassin mit einem eisernen Geländer eingefasst.

In der Mitte befand sich seit 1739 die "Gloriette" im Schnittpunkt der städtebaulichen Achsen Brandenburger Straße und Benkertstraße.

1825 bekam der Platz nach einem Plan Lennés ein neues Aussehen: Das Bassin schüttete man bis auf einen Teich mit 60 m Durchmesser und der Insel in der Mitte zu. 40 Jahre später entstand dann die kath. Kirche Sankt Peter und Paul. 1890 ist auch der verbliebene Rest des Bassins zugeschüttet worden.



Luftbild Bassinplatz, vermutlich um 1920. Photo: Potsdam Museum



Wilhelm-Pieck-Straße/ Charlottenstraße  
Holländische Häuser und französisch-reformierte Kirche aufgenommen 1.10.1984 Photo: Büro beim Stadtarchitekten

An der Ostseite des Platzes mit dem Blickpunkt der Französischen Straße steht die Französische Kirche, die in Anlehnung an das Pantheon in Rom als schlichter, Portikus-geschmückter Kuppelbau 1751-1753 errichtet wurde.

Sie wurde flankiert durch 3 in der Art der Traufenhäuser des Holländischen Viertels errichtete Gebäude.

Anstelle eines dieser Häuser entstand im ausgehenden 19. Jahrhundert eine viergeschossige, L-förmige Gründerzeitbebauung, die im Krieg zerstört wurde.

Trotz einer Reihe von Protesten von Fachleuten und Bürgern wurde 1988 der Abbruch der verbliebenen zwei Holländerhäuser beschlossen und durchgeführt. Danach wurde diese Fläche zu einer öffentlichen Grünanlage gestaltet.

Der Bassinplatz selbst hat nach 1945 wesentliche Veränderungen durch neue Nutzungsanforderungen erfahren. Er mußte zur Aufnahme verschiedenster städtischer Funktionen, insbesondere des zentralen Omnibusbahnhofs, dienen. Seinen historischen Mittelpunkt hat er mit dem Abbruch der dem Verfall preisgegebenen Gloriette Anfang der 50er Jahre verloren.

An ihrer Stelle wurde ein Ehrenfriedhof mit Grabstätten und einem Denkmal für sowjetische Soldaten errichtet.

Zu einer traditionellen Einrichtung wurde an der Westseite des Bassinplatzes der Potsdamer Bauernmarkt.

In neuester Zeit wird der Platz zusätzlich durch Baustelleneinrichtungen, Kioske, Parkstellflächen und ein ungeordnetes Markttreiben in Anspruch genommen. Dadurch ist die ursprüngliche Qualität des Platzraumes weitgehend dem öffentlichen Bewußtsein entrückt.

**Erneuerungsbedarf  
(nach Gebäuden)**

Block	Kein Erneuerungsbedarf Kategorie 0		geringer Erneuerungsbedarf Kategorie 1		mittlerer Erneuerungsbedarf Kategorie 2		hoher Erneuerungsbedarf Kategorie 3		S u m m e	
	Anzahl der Gebäude		Anzahl der Gebäude		Anzahl der Gebäude		Anzahl der Gebäude		Anzahl der Gebäude	
	Vorderhäuser	Hinterhäuser u. Seitenflügel	Vorderhäuser	Hinterhäuser u. Seitenflügel	Vorderhäuser	Hinterhäuser u. Seitenflügel	Vorderhäuser	Hinterhäuser u. Seitenflügel	Vorderhäuser	Hinterhäuser u. Seitenflügel
Block 7	5	1	2		10	16	15	9	32	25
Block 8	1				6	10	25	24	32	34
Block 10	22	12	3	1	4	12	6	5	35	30
Block 11	4			1	10	11	12	19	26	31
Block 17	2	2	3	6	8	6	2	2	16	14
Block 23		1	10	3	9	20	1	4	20	28
insgesamt	34	16	18	10	47	73	61	63	180	162
in Prozent	21,25%	9,88%	11,25%	6,17%	29,38%	45,06%	38,13%	38,88%	100%	100%

Summe der Gebäude mit Erneuerungsbedarf:	126	146
Anteil der Gebäude mit Erneuerungsbedarf:	78,75%	90,12%

### 3.0 Bestandsermittlung

#### 3.1 Bestand und Bewertung der Bausubstanz

Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt 15,6 ha groß. Davon nehmen der Bassinplatz und der Bereich um die Französische Kirche eine Fläche von ca. 5,6 ha ein. Die 6 bebauten Blöcke umfassen 166 Grundstücke, von denen ca. 59% der Flächen bebaut sind.

Im Gegensatz zu der weiträumigen Fläche des Bassinplatzes stehen die dichtbebauten Blöcke mit insgesamt ca. 87.000 qm Bruttogeschossfläche.

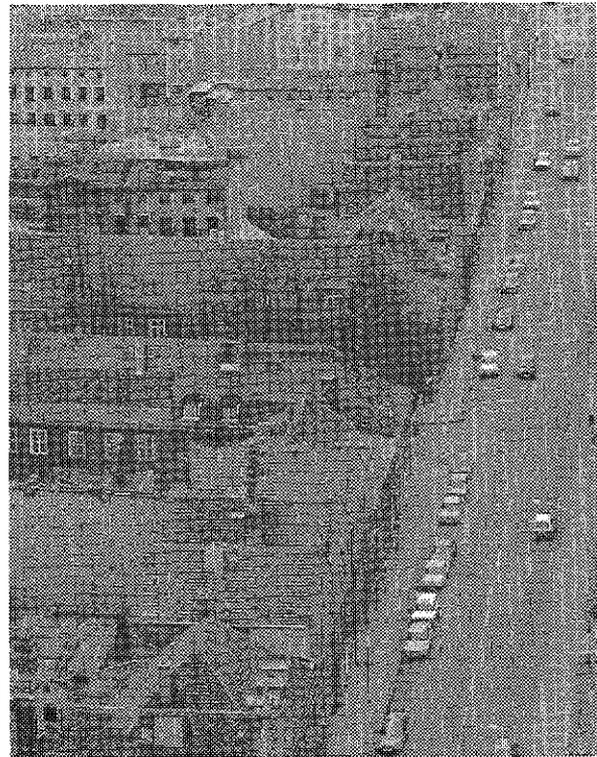
Im Unterschied zur historischen Situation vor etwa 1970 ist diese jedoch bereits durch die Abbrüche in den Blockinnenbereichen erheblich reduziert. Die frühere und in drei Blöcken noch weitgehend vorhandene bauliche Dichte spiegelt sich im Straßenbild nicht wider. Sie geht auf erhöhten Flächenbedarf für Gewerbe, Lager, Nebengebäude und teilweise auch Wohnen ab Ende des 19. Jhs. zurück. So finden wir in Teilbereichen zu hohe Dichten, in anderen wiederum zu offene und störungsanfällige Innenräume.

Das typische durchschnittliche Grundstück ist 358 qm groß. 8 Grundstücke tragen zur Zeit kein Vorderhaus; dies geht in 6 Fällen auf Kriegszerstörung und in 2 Fällen auf Abbrüche der 80er Jahre zurück.

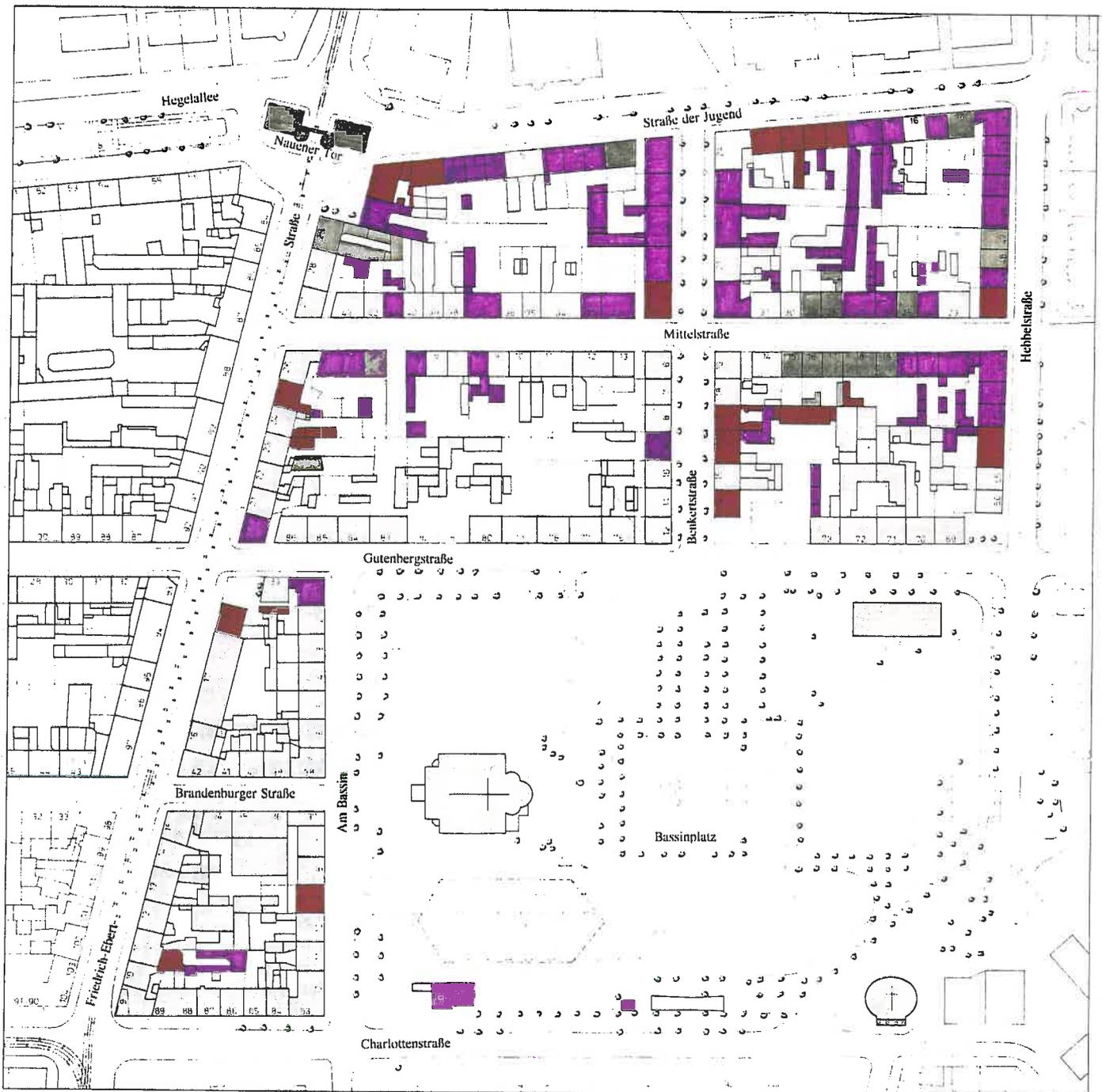
Lediglich 25% der Gebäude sind in einem Zustand, der geringe oder keine Erhaltungsaufwendungen erfordert. Mittlerer und hoher

Erneuerungsbedarf besteht für 75% aller Gebäude. Darunter befinden sich 99 Vorderhäuser im Typ des Holländerhauses.

Verheerend für die Nutzer und das Ansehen der gesamten Stadt ist der hohe Leerstand (42 Häuser zu 100% Leerstand, 14 Häuser ca. 70% Leerstand), ohne daß Bauarbeiten zur Zeit absehbar sind.



Luftbild Dezember 1990  
Photo: S.T.E.R.N./W. W. Engel



## Sanierungsgebiet Holländisches Viertel

Karte:  
Leerstand

-  Gebäude steht zu 100% leer
-  Gebäude steht zu mindestens 70% leer
-  Leerstand durch Bautätigkeit

Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung  
für das Holländische Viertel in Potsdam

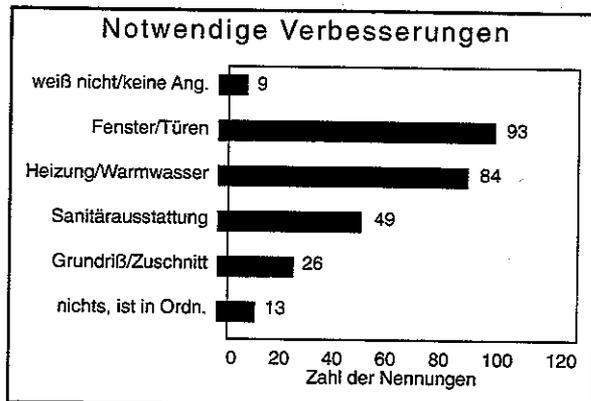
Februar 1992

### 3.2 Ausstattung der Wohnungen

Die durchschnittliche Größe der Wohnungen beträgt ca. 75 qm; es überwiegen 2- und 3-Raum-Wohnungen. Es ist ein grundlegendes Modernisierungsdefizit zu verzeichnen, auch bei den Privathäusern, die keine Anpassung der technischen Gebäudeausstattung an gewachsene Ansprüche und technische Möglichkeiten erhielten. Die sanitärtechnische Ausstattung liegt mit 58% Bad/Dusche und 70% IWC wesentlich unter dem durchschnittlichen Standard der Stadt. Die tatsächlichen Defizite sind jedoch weitaus höher, da die Haushaltsbefragung die leerstehenden Wohnungen unberücksichtigt läßt.

Die Defizite konzentrieren sich vor allem auf 1- und 2-Raum-Wohnungen.

Der Hauptenergieträger im Untersuchungsgebiet ist gegenwärtig die Kohle. In ca. 70% der Fälle werden die Wohnräume damit beheizt. Stadtgas bzw. Elektroenergie dienen teilweise zur Beheizung von Küchen und Bädern sowie vorrangig zur Bereitung von Warmwasser.



Aus einer Bewohner-Befragung der ASUM GmbH. Leerstehende Wohnungen sind daher nicht berücksichtigt.

So werden von den Bewohnern in 84% der Haushalte Verbesserungen bei Heizung und Warmwasserbereitung als notwendig erachtet. In 93% aller Fälle werden jedoch Verbesserungen von Schall-, Feuchtigkeits- und Wärmedämmung angemahnt.

### 3.3 Die soziale Situation der Bewohner

Bei einem ausgeglichenen Verhältnis von männlichen und weiblichen Bewohnern sind ca. 60% im erwerbsfähigen Alter. Mehr als 2/3 der Bewohner im erwerbsfähigen Alter sind jünger als 36 Jahre. Im Zusammenhang damit liegt der Kinderanteil mit ca. 31% fast 10% über dem Potsdamer Durchschnitt und konzentriert sich vor allem auf Kinder im Kindertagesstätten- und Vorschulalter.

74% der Bewohner leben in 1- bis 3-Personen-Haushalten, davon 35% als Single. Durchschnitt-

lich 30 qm stehen pro Einwohner zur Verfügung, wobei eine starke Differenzierung zu Ungunsten der 4- und 5-Personen-Haushalte zu verzeichnen ist (Überbelegung).

Die Analyse der Erwerbstätigkeit zeigt, daß gegenwärtig 72% der Erwerbsfähigen im Arbeitsprozeß stehen. Die Arbeitslosenquote betrug vor dem Jahresende 1991 ca. 15%.

Das durchschnittliche Haushalts-Nettoeinkommen liegt zwischen ca. 1.130,- DM bei 1-Personen-Haushalten und 2.400,- DM bei 5-Personen-Haushalten. Es dominieren Nettoeinkommen zwischen 800,- und 2.300,- DM.

Für 70% der Wohnungen im Holländischen Viertel werden Mieten zwischen 100,- und 300,- DM bezahlt. Höhere Mieten sind vor allem der großen Wohnfläche einzelner Wohnungen geschuldet. In mehr als der Hälfte der Mietwohnungen liegt die Miete bei 3,- bis 4,- DM/qm.

Während bei 12% der Befragten der Anteil der Miete am Nettoeinkommen noch unter 10% liegt, wenden ca. 30% der Haushalte über 20% ihrer finanziellen Mittel für die Miete auf. Erst 30% der erfaßten Haushalte haben Wohngeld beantragt.

Aufgrund des in den 80er Jahren vollzogenen Bevölkerungsaustausches ist der Anteil "alteingesessener" Bewohner relativ gering. Die Hälfte der Befragten wohnt nicht länger als 5 Jahre im Viertel. Alte wie neue Mieter kennzeichnet gleichermaßen, daß die überwiegende Zahl im Viertel bleiben möchte. 57% der Befragten wollen weder Haus noch Wohnung verlassen. Die zentrale Lage dominiert bei den positiven Verbundenheitskriterien; als Probleme werden insbesondere die Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen des Verkehrs genannt. Der Wochenmarkt wird in vielen Punkten kritisiert, kaum einer der Bewohner möchte aber auf ihn verzichten.

### 3.4 Die Situation des Gewerbes

Das Gebiet zeichnet sich durch einen hohen Gewerbestand aus. Auf zwei Wohneinheiten entfällt ein Gewerbebetrieb. Die Untersuchung registriert 115 Betriebe.

Die Befragung fand aufgrund der positiven Erwartungshaltung gegenüber dem Sanierungsprozeß bei den Gewerbetreibenden eine außergewöhnliche Akzeptanz.

Traditionell und auch durch Neuansiedlung zwischen 1984 und 1989 befördert, existieren eine Reihe seltener Gewerbe, wie Polsterer, Musikinstrumentenbauer und ein Waagenbauer. Dazu kommen traditionelle Handwerksbetriebe und Einrichtungen der evang., kath. und franz.-reform. Kirchen.

Die Betriebe beschäftigen insgesamt ca. 500 Mitarbeiter. Größter und traditionsreichster Hand-



## Sanierungsgebiet Holländisches Viertel

Karte:  
Gewerbe

- produzierendes Gewerbe
- Einzelhandel, Gastronomie
- Dienstleistung

Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung  
für das Holländische Viertel in Potsdam

Februar 1992

werksbetrieb ist mit 42 Beschäftigte der Schuke-Orgelbau; es überwiegen aber Gewerbeeinrichtungen mit 2-5 Mitarbeitern.

Entsprechend der Gebäude- und Parzellenstruktur dominieren kleinteilige Unternehmen mit einer durchschnittlichen Fläche von 100 qm. Jeder dritte Betrieb hat den Wunsch, am vorhandenen Standort zu expandieren. 18. Unternehmen bemühen sich um eine Verlagerung, von denen 7 durch äußere Umstände zum Standortwechsel gezwungen werden.

Insgesamt sehen die Betriebe ihre Perspektive positiv (77%). Die 22 Unternehmen, die für sich eine ungewisse Zukunft vorhersagen, begründen dies mit zu hohen Mietforderungen der Eigentümer, kurzfristigen Mietverträgen bzw. einer ungewissen Verlängerung derselben. Hauptsächlicher Unsicherheitsfaktor bleiben aber die unklaren Eigentumsverhältnisse vieler Häuser. Die Sanierung wird im allgemeinen nicht als bedrohlich für das Geschäft gesehen, vielmehr wird durch Bevölkerungszuwachs und Gebietsaufwertung ein Kaufkraftzuwachs erwartet.

Der weitaus größte Teil der Betriebe nutzt die Geschäftsräume in einem Hauptmietverhältnis. 37 Einrichtungen haben noch ein Mietverhältnis aus DDR-Zeit, d.h. vor allem: Verträge mit außerordentlich günstigen Mietkonditionen. Die Spanne der vereinbarten Mieten innerhalb der neu abgeschlossenen Verträge liegt zwischen 2,60 DM/qm und 81,25 DM/qm. Im Einzelhandel sind die höchsten Mieten zu verzeichnen. Durchschnittlich liegt die Miete hier bei 28,- DM/qm, während im Dienstleistungsbereich 18,- DM/qm im Durchschnitt vereinbart wurden. Die höchsten Mieten sind in der Brandenburger Straße zu verzeichnen, gefolgt von der Friedrich-Ebert-Straße, der Charlottenstraße und der Gutenbergstraße.

Die Lage der Betriebsräume konzentriert sich derzeit vor allem auf die Erdgeschoßzone der Vorderhäuser. In den zurückliegenden zwei Jahren ist jedoch eine zunehmende Erweiterungstendenz aufs erste Obergeschoß zu verzeichnen.

Nach den Vorstellungen der Betriebe sollten im Untersuchungsgebiet ca. 400 Parkplätze für Betriebsangehörige und Kunden bereitgestellt werden. Vor allem Geschäfte äußern ein reges Interesse an Kurzzeit-Parkzonen für Kunden.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse im Wandel

Ende der 70er Jahre befanden sich 25% der Häuser in Privateigentum; 28% waren dem damaligen Gebäudewirtschaftsbetrieb zur Verwaltung übergeben oder wurden zwangsweise verwaltet und für 47% galt der Status "Eigentum des Volkes". Mit der Planung der Rekonstruktion zu DDR-Zeiten verstärkte sich der Druck auf die Privateigentümer durch die zu erwartenden finanziellen Belastungen der Baumaßnahmen, die aus Mieterlösen nicht getragen werden konnten. Das führte in der Regel zu einem Verkauf, in Einzelfällen zur Schenkung zugunsten des "Volkseigentums".

In den Fällen der verwalteten Grundstücke waren die Eigentümer gemäß DDR-Recht häufig verfügungsbeschränkt, was zu einem "Inanspruchnahme-Verfahren" und zur Enteignung gegen Entschädigung führte.

Im Gegensatz dazu sollten ab Mitte der 80er Jahre wieder Privatinitiativen in die Sanierung einbezogen werden, wozu 14 Häuser aus dem "Volkseigentum" verkauft wurden. Allerdings konnte damit nicht Eigentum an Grund und Boden erworben werden.

Dies war erst auf einer 1990 geschaffenen Gesetzesgrundlage möglich, kollidierte aber mit den zunehmenden Restitutionsansprüchen. Der über Jahre dauernde Klärungsprozeß in der Eigentumsfrage wird die Sanierung entscheidend verzögern. Derzeit befinden sich ca. 30% der Häuser in Privatbesitz, für weitere 55% bestehen Vermögensansprüche; 43 Grundstücke sind für eine Zuordnung in kommunales Vermögen vorgesehen.

### 3.6 Die städtebauliche Situation

Die Bausubstanz des Holländischen Viertels ist stadtgeschichtlich und bauhistorisch von einzigartigem Wert. Nach Schloß und Park Sanssouci ist das Viertel der bekannteste historische Raum in der Stadt. Seine potentielle Funktionsqualität wird darüberhinaus zunehmend von den engen Beziehungen zu den Hauptgeschäftsstraßen und die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr geprägt.

Das Gebiet ist in hochwertiger kleinteiliger Struktur bebaut. Prägend für das Stadtbild ist die Reihung der Vorderhäuser, charakteristisch für das Quartier sind die überwiegend aus der Gründerzeit stammenden Hofgebäude.

Das Gebiet war noch bis in die 80er Jahre ein lebendiger städtischer Raum mit dichter Mischung von Wohnen und Arbeiten, ein Wohn- und Handwerkerquartier. Die danach einsetzende Zerstörung der Struktur dokumentiert sich in erster Linie in substanzbedrohenden Bauwerksschäden, im erheblichen Abbruch der Blockinnenbebauung und gleichzeitig in dem erheblichen Anteil von Leerstand.

Damit ist gleichzeitig eine generationsübergreifende Kontinuität von Gewerbetreibenden und Mietern - eine typische Qualität historischer Stadtviertel - im Holländischen Viertel planmäßig beendet worden.

Die seit 1990 eingetretene dynamische Entwicklung neuer Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnraum, die sich neu abzeichnende Lagegunst des Holländischen Viertels in der Stadt sowie die erweiterten Funktionen der Landeshauptstadt in enger Beziehung zur Bundeshauptstadt bedingen nunmehr die Neubewertung von Planungszielen und Sanierungsstrategien.

### 3.7 Planungsrecht und Denkmalschutz

Die Ablösung des alten Baurechtes durch das übergeleitete Bau- und Planungsrecht der Bundesrepublik hat dringendsten Handlungsbedarf ausgelöst, zumal es sich gezeigt hat, daß inhaltlich wie formal ältere, gebietsbezogene Planungen nicht überleitungsfähig sind. Planungsrechtliche Bewertungsgrundlage stellt zur Zeit der § 34 des BauGB dar, wonach zu prüfen ist, ob ein Bauvorhaben sich nach verschiedenen Kriterien in die Umgebung einfügt.

In Erkenntnis der weitgehend unbeplanten Situation in den neuen Bundesländern hat der Gesetzgeber mit § 246a Ziffer 12, BauGB die Möglichkeit einer Zurückstellung von Bauvorhaben und Teilungen eingeführt, wenn zu erwarten ist, daß das Vorhaben den künftigen Sanierungszielen widerspricht bzw. diese erheblich erschwert.

Die im Dezember 1991 verkündete Erhaltungssatzung 'zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt' gibt der Stadt einen weitergehenden Genehmigungsvorbehalt für Abrißmaßnahmen, bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen sowie Neubauten. Damit ermöglicht die Erhaltungssatzung als Gestaltenschutzverordnung eine Einflußnahme aber nur auf die städtebauliche Gestalt. Auf die

Nutzungs- und Sozialstruktur kann sie allenfalls mittelbar einwirken.

Es ist notwendig, auf der Basis breiter Öffentlichkeitsbeteiligung für städtebauliche Konzepte eine Rechtslage zu schaffen, die der komplizierten Entwicklungsaufgabe entspricht.

Mit dem Rechtsinstrumentarium der Sanierung soll die Gemeinde ein aktiv Handelnder der Stadterneuerung werden.

Das Holländische Viertel war seit 1979 Bestandteil der Zentralen Denkmalliste der DDR. Dieser rechtliche Schutz galt mit dem Einigungsvertrag bis zum Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg im August 1991 weiter. Ausgangspunkt der Denkmalbewertung war die "denkmalpflegerische Zielstellung" vom 04.01.1978.

Mit dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22.07.1991 ist nunmehr das Holländische Viertel wie auch der Bassinplatz als Denkmalschutzbereich und sind die Einzeldenkmalerklärungen für Gebäude bzw. Grundstücke nach § 34 Abs. 1 übernommen worden. Dabei bedarf jedoch die Definition des Denkmalschutzes für die Hofbebauung wesentlicher Ergänzungen.



*Blockinnenbereich Februar 1988 an der Straße der Jugend  
Photo: W. Wawra*

## 4.0 Ziele der Erneuerung

Auf der Grundlage der "Zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung in Potsdam" und aus der Situation des Holländischen Viertels, wie es sich heute darstellt, ergeben sich folgende Ziele für die Entwicklung:

### 4.1 Bestandserhaltung als Voraussetzung für die besondere Entwicklung

Die denkmalgeschützte Bausubstanz des Gebietes liegt in erster Linie in der Randbebauung der Blöcke.

Diese Bausubstanz aber auch wesentliche Teile der verbliebenen inneren Bebauung der Blöcke sowie die Straßen und Plätze sind zu bewahren und zu schützen. Diese Bebauung bildet den festen Grundstein für die Erneuerung und die Entwicklungschancen des Quartiers. Die Qualität der Bauten, die Nutzungsmöglichkeiten, die Straßen und Blockinnenbereiche bilden in ihrer Gesamtheit die Grundlage für die Attraktivität des Quartiers, weit über Potsdam und die Länder Berlin und Brandenburg hinaus. Störende Zeichen der Verwahrlosung, die zumeist aus der falschen Sanierungspolitik vergangener Jahre herrühren (Leerstand, schwere Bauschäden, aufgerissene Blockinnenflächen und zerstörte Blockränder sowie unterlassene Instandhaltung der Straßen und Plätze im öffentlichen Raum) sind

schnellstens zu beseitigen, und der Schutz für die noch erhaltenen Bauteile und Materialien ist unabhängig von der Eigentumsfrage sicherzustellen, um möglichst viel der historischen Substanz zu erhalten. Alle Eigentümer und Nutzer des Gebietes sind diesem Grundsatz zu verpflichten.

Ziel der Erneuerung ist der möglichst weitgehende Erhalt des historischen Bestandes und die Weiterentwicklung aus den Vorgaben bzw. dem Rahmen, den der vorhandene Bestand ermöglicht.

So ist es möglich, Denkmalschutz und Stadterneuerung als Einheit zu sehen.

Die notwendige Modernisierung und Umgestaltung im Inneren der Gebäude zu zeitgemäßen Wohnungen, Arbeitsräumen und Geschäften soll schonend mit der Gebäudesubstanz umgehen, historische Elemente bewahren, sowie möglichst weitgehend mit natürlichen Baustoffen und traditionellen handwerklichen Arbeitsgängen vorgenommen werden.

Mit dieser Ausrichtung wird auch eine ökologische Zielrichtung der Erneuerung verfolgt sowie eine Qualifizierung des Baugewerbes im handwerklichen Bereich in der Stadt und der näheren Umgebung.

#### 4.2 Stärkung der Mischung von Wohnen und Gewerbe

Im gleichen Sinne sollten auch ergänzende Neubauten im Blockinnenbereich, an den Blockrändern und in der Nachbarschaft der Französischen Kirche eine Wiederbelebung und Verdichtung des Holländischen Viertels bewirken.

Bei einer vorsichtigen Nachverdichtung (auf GFZ 1.5) ergibt sich insgesamt ein Neubaupotential von ca. 10.380 qm BGF (entspr. ca. 115 WE). Ergänzt durch Dachausbauten ergibt dies insgesamt ein Ausbaupotential in der Größenordnung von 200 Wohneinheiten. Selbst wenn davon für Wohnraum nur die Hälfte realisiert wird und die anderen Teile für eine zumeist gewerbliche Nutzung errichtet werden, so bedeutet dies doch gegenüber den z.Zt. vorhandenen 230 Wohnungen eine deutliche Zunahme.

Die Gesamtmenge der Wohnungen wird zwischen 300 und 400 Einheiten liegen, dies bedeutet ca. 800 bis 1.000 Menschen werden im Viertel wohnen.

Außerordentlich hoch ist der Gewerbebestand im Holländischen Viertel (ca. 115 Betriebe). Geprägt wird er von den Einzelhandelsbetrieben im westlichen Teil (Friedrich-Ebert-Straße, Brandenburgische Straße, Wilhelm-Pieck-Straße/Charlottenstraße). Diese Geschäfte sind Teil der Cityfunktion Potsdams und werden auch weiterhin überörtliche sowie alltägliche Versorgungsfunktionen wahrnehmen.

Im östlichen Teil ist der Bestand auf wenige Betriebe zurückgegangen und von der gewünschten Dichte weit entfernt.

Hier sollten sich neben der Nahversorgung (Bäcker, Drogerie, Friseur, Elektrik usw.) vorwiegend Spezialgeschäfte und Werkstätten ansiedeln, die auch eine Attraktivität für den Fremdenverkehr besitzen. Hinzu kommen gastronomische Betriebe des gehobenen Standards, deren Ansiedlung zu fördern ist. Ergänzt wird die gewerbliche Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe (Rechtsanwälte, Architekten, Graphiker usw.). Alle diese gewerblichen Nutzungen können kleinteilig insbesondere in die Erdgeschoßzonen der Häuser eingegliedert werden. Das produzierende Gewerbe soll, soweit es vorhanden ist, unter Bestandsschutz stehen aber nicht ausgebaut werden, soweit es nicht kleinteilig und verträglich auch mit der Wohnnutzung und dem hohen Standortimage des Quartiers integrierbar erscheint.

#### 4.3 Sicherheit und Mitwirkung der verbliebenen sowie neuen Bewohner, Nutzer und Eigentümer

Der zur Zeit herrschende Vandalismus im Viertel und die triste Situation gerade in den zerstörten Blockinnenbereichen und in den unbewohnten Häusern weisen darauf hin, daß die verbliebenen Mieter einen Schutz für das Viertel darstellen, es vor weiterer Zerstörung bewahren. Diesen Mietern, sei es für Wohn- wie gewerbliche Nutzung, ist im Zuge der Sanierung Sicherheit zu geben.

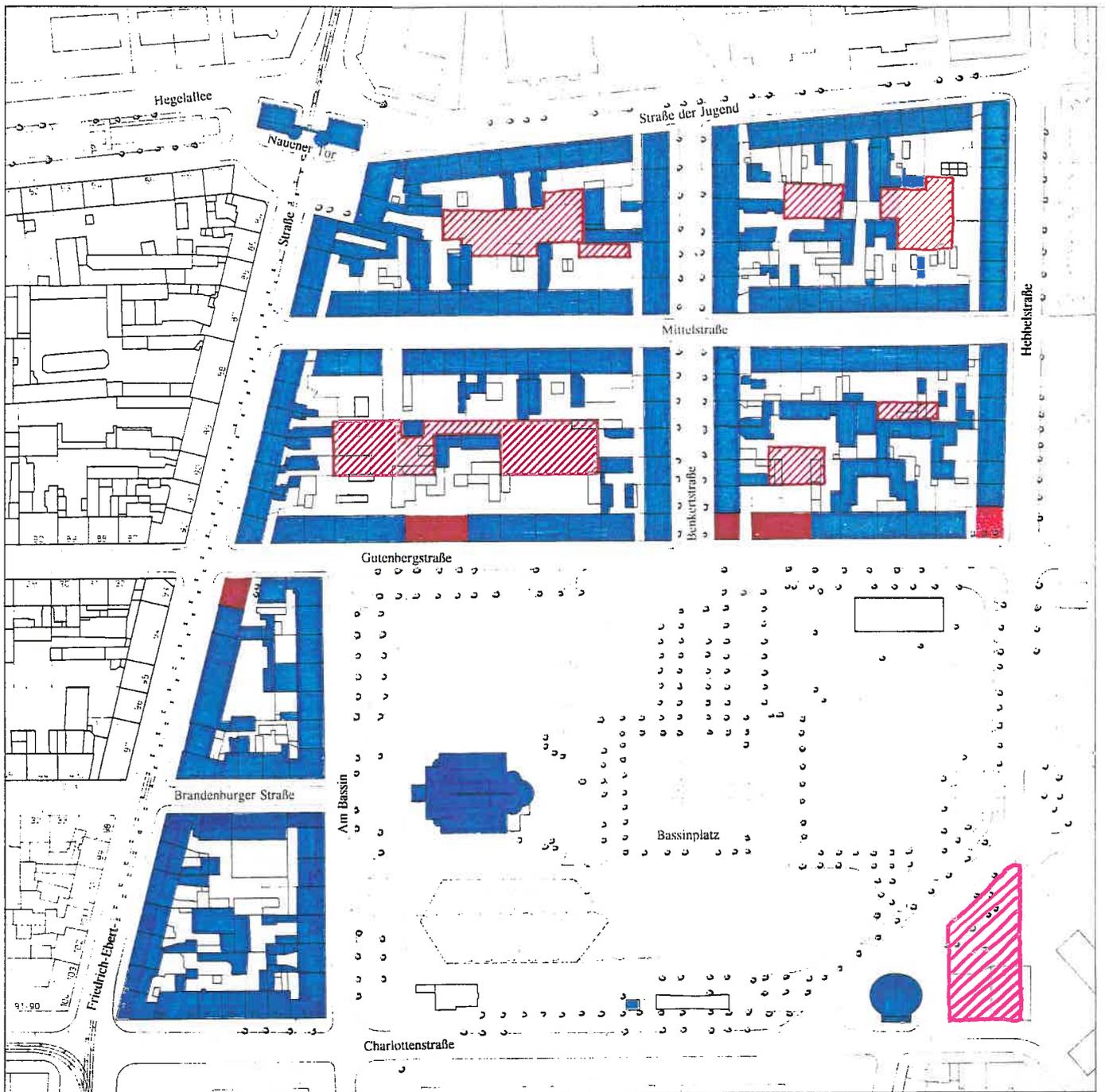
Durch ein Sozialplanverfahren und ausführliche Mieterinformation und -beteiligung ist ihr Verbleib zu fördern. Mieter und Eigentümer, die trotz widriger Umstände im Gebiet verblieben sind, sollen auch durch die anstehende Erneuerung nicht vertrieben werden.

Die Vergabe öffentlich geförderter Wohnraums vorrangig an die Bewohner des Viertels ist sicherzustellen. Rückzugsrechte nach erfolgter Sanierung sind zu sichern, und durch finanzielle Hilfen ist dies auch materiell zu unterstützen. Umsetzungen zur Erneuerung der Häuser sollen möglichst in der Nachbarschaft erfolgen.



Benkertstraße 20 Juli 1991, Photo: W. Wawra

Vordringliche Aufgabe der Sanierung soll neben der bauplanerischen Arbeit die Entwicklung einer sozialen Konzeption sein, verbunden mit konkreten Verfahren und Unterstützungsleistungen.



## Sanierungsgebiet Holländisches Viertel

Karte:  
Zu erhaltende Gebäude  
und Neubaupotential

- Neuhau
- partiell zu bebauende Fläche
- zu erhaltendes Gebäude

Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung  
für das Holländische Viertel in Potsdam

Februar 1992

Die Erneuerung der Häuser wird vordringlich aus privaten Mitteln erfolgen müssen, da öffentliche Mittel nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Die Steigerung der Mietpreise wird zur sozialen Kernfrage der Gebietsentwicklung.

Diese nachteilige Auswirkung der Sanierung für die Betroffenen ist jedoch nicht allein durch die Sanierung verursacht. Die Mietsteigerung würde auch sonst auftreten. Nur durch das Sanierungsverfahren sichert sich die Stadt Instrumente - Sozialplan, Härteausgleich, Belegungsbindung bei Förderung usw. -, um die Härten abzufedern und der sozialen Entmischung des Gebietes entgegenzuwirken.

Eine kontinuierliche Beratung im Sanierungsverfahren für die neuen bzw. zurückgekehrten Eigentümer und neu hinzukommenden Nutzer ist erforderlich.

Hier sind ganz pragmatisch Hilfen zur technischen und ökonomischen Konzeption sowie zur Nutzung und sozialen Verträglichkeit anzubieten.

Vor der rechtlichen Durchsetzung der Sanierungsziele muß im Sanierungsprozeß die Information, der Ratschlag, das Werben für die behutsame Gesamtkonzeption stehen.

Neben diesen prozessorientierten Zielen der Erneuerung sollen aber auch konkrete soziale Zielplanungen treten. Dezentrale Integration von Senioren- und Behindertenwohnungen ins Quartier, eine behindertengerechte und kinderorientierte Ausgestaltung der öffentlichen Freiräume und der privaten Innenhöfe, Integration von Ausbildungs- und Beschäftigungsinitiativen in die Arbeiten zur Stadterneuerung sind neben der Mietfrage die Anforderungen an eine soziale Konzeption und Maßnahmenplanung. Vorrangiges Ziel der sozialen und kulturellen Arbeit im Sanierungsprozeß soll der Aufbau einer Betroffenenvertretung sein, die konkret auf den Sanierungsprozeß einwirken kann. Alle Bewohner, Gewerbetreibende und Eigentümer sowie die Parteien, die sozialen Verbände, die Kirchengemeinden und die bestehenden Vereine im Gebiet sind aufgerufen, diese Betroffenenvertretung zu bilden.

#### **4.4 Verbesserung der Infrastruktur**

##### **Soziale Einrichtungen**

Zum Ziel des lebendigen, innerstädtischen Quartiers gehört auch die standortnahe Versorgung

mit den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Auch wenn die Stadt Potsdam zur Zeit nicht über die notwendigen Investitionsmittel verfügt, so müssen doch innerhalb der Planung Standorte vorgehalten werden.

Die Kleinteiligkeit der Grundstücke im Gebiet schließt jedoch größere öffentliche wie private Einrichtungen aus. Da andererseits aber durch die umschließenden Verkehrsbarrieren für Kleinkinder und alte Menschen (insbes. Straße der Jugend, Hebbelstraße und Wilhelm-Pieck-Straße/Charlottenstraße) Gefahrensituationen auftreten, sollten im Quartier zumindest Standorte für 2 kleine Kindertagesstätten und eine Senioreneinrichtung geplant werden. Kleine, wohnungsnah Spielplätze sollen in die Konzeption der Blockinnenbereiche integriert werden.

##### **Verkehr**

Für das gesamte Gebiet ist eine Konzeption der Verkehrsberuhigung zu entwickeln. Der Durchgangsverkehr ist herauszuhalten, so daß die Straßenräume Aufenthaltsqualität bekommen. Besonders zu beachten bleibt jedoch der Lieferverkehr für die gewerbliche Nutzung im Quartier.

Der ruhende Verkehr bleibt auf den Parkstreifen im Straßenraum beschränkt, nur in Ausnahmefällen sollten Stellplätze im Blockinnenbereich errichtet werden.

Im Rahmen der Verkehrsplanung für die ganze Stadt sind Ersatzstandorte für Stellplätze zu finden, aber insbesondere Konzeptionen für den öffentlichen Nahverkehr zu entwickeln, die eine solche Quartiersentwicklung zulassen.

##### **Technische Infrastruktur**

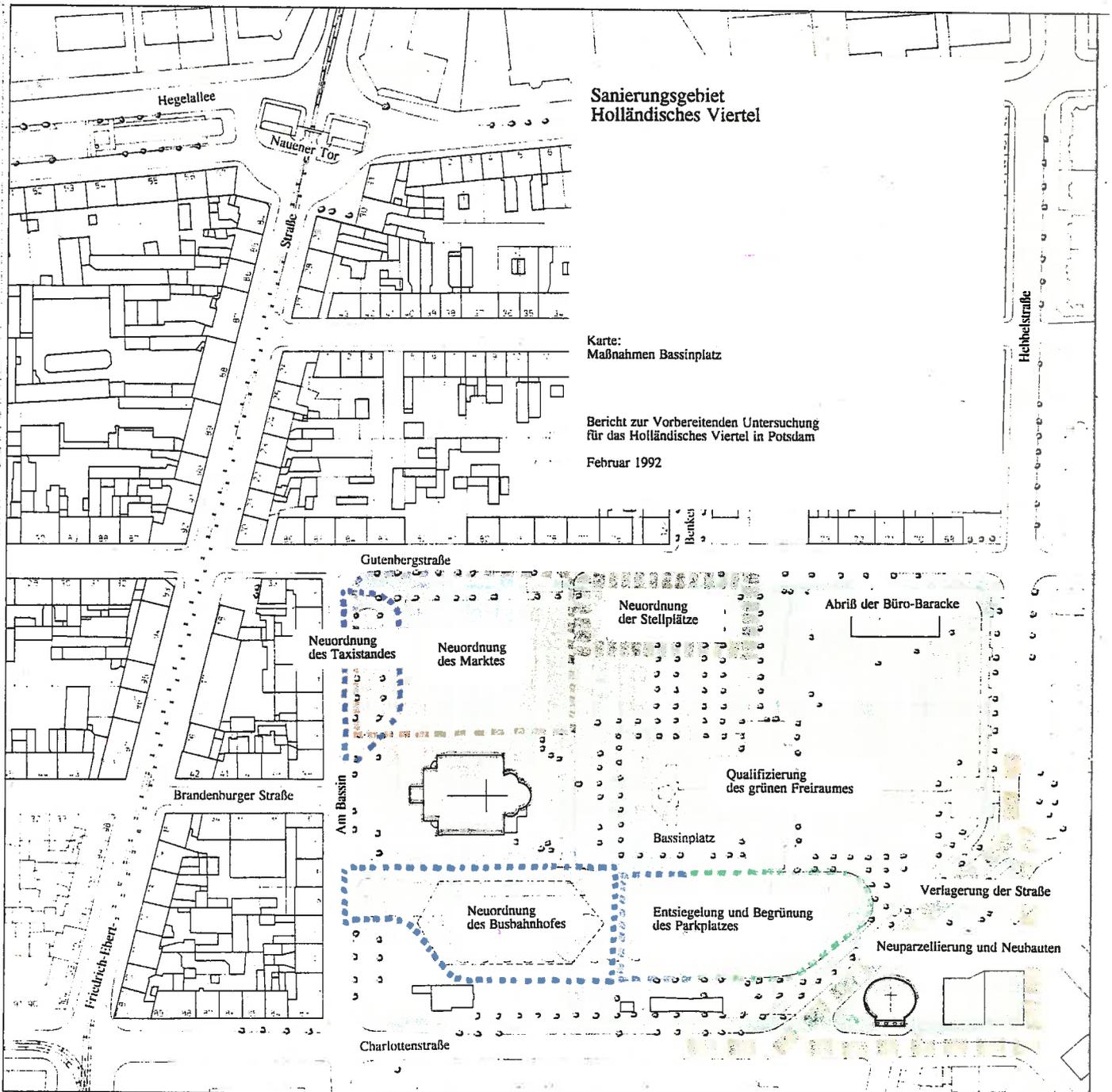
Die begonnene Erneuerung der stadtechnischen Systeme stellt noch erhebliche Anforderungen. So ist eine Gesamterneuerung der Abwasserleitungen unbedingt erforderlich. Die Trinkwasser-, Gas-, Elektro- und Fernwärmeleitungen sind noch in wichtigen Teilen zu verlegen. Eine vollständige Neuverkabelung für die Telekom soll 1992 erfolgen. Die Maßnahmen stellen eine erhebliche Belastung für das Quartier dar, wie der zur Zeit vorgenommene Leitungsbau für die Fernwärmeversorgung zeigt. Die Erneuerung der Leitungssysteme muß daher in engster Zeit- und Maßnahmenkoordination zwischen den Leitungsträgern und dem Tiefbauamt mit dem Sanierungsprozeß abgestimmt werden.

**Sanierungsgebiet  
Holländisches Viertel**

Karte:  
Maßnahmen Bassinplatz

Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung  
für das Holländisches Viertel in Potsdam

Februar 1992



#### 4.5 Reparatur und Erneuerung des öffentlichen Raumes

##### Quartiersstraßen

Die Qualität des gesamten Quartiers wird entscheidend von der Ausgestaltung des Straßenraumes bestimmt. Da zur funktionsgerechten Entwicklung des Gebietes der Anwohner- und Zulieferverkehr nicht auszuschließen ist, wird auf grundsätzliche Umgestaltungen im Sinne von Barrieren, Pollern und Fahrbahnverswenkungen verzichtet: Dies paßt nicht zu den Gestaltungsmerkmalen des Quartiers.

Im Vordergrund bei der Reparatur und Erneuerung der Straßen steht eine materialgerechte und spurensichernde Vorgehensweise, die Ergänzung der Straßenbäume und eine schlichte, dem Gebiet angepaßte Laternenwahl.

Alle aufwendigen Umbauten im Sinne einer reinen Fußgängerzone sollen unterbleiben.

Diese zurückhaltende Vorgehensweise wird durch eine Gestalt- und Materialordnung für die Ladenzone zu ergänzen sein, die große Glasflächen verhindert, Holzrahmen für Fenster und Türen durchsetzt und Leuchtreklamen unterbindet.

Dieses ruhige aber abwechslungsreiche Erscheinungsbild des Quartiers wird sein eigenständiges Image als Quartier von besonderem kulturellen Wert mit hoher Aufenthaltsqualität stärken.

##### Bassinplatz

Für den Bassinplatz ist ein gesondertes Planungsverfahren durchzuführen, das öffentliche Diskussionen über das Quartier hinaus zuläßt, denn seine Bedeutung als eine der drei öffentlichen grünen Stadtplätze der Innenstadt greift über das Holländische Viertel hinaus.

Die Qualität dieser Anlage wieder für alle Potsdamer und die Gäste der Stadt erkennbar zu machen, setzt eine Reihe von öffentlichen und privaten Investitionen voraus.

Solche könnten sein: Beseitigung der Baracken und des Bus-Parkplatzes, eine Neuordnung der Bushaltestelle, des Taxenstandes und des Marktes (evtl. die Errichtung einer Markthalle oder fester Marktstände), Wiedererrichtung der Hausgruppe an der Französischen Kirche, Rückbau der Parkfläche auf die Rechteckform mit umschließenden Straßen sowie hochwertige,

parkähnliche Grüngestaltung des inneren Bereichs.

##### Platz am Nauener Tor

Eine deutliche Verbesserung der stadträumlichen Qualität für das Holländische Viertel und das angrenzende Quartier kann erreicht werden durch die Herausnahme des überörtlichen Verkehrs aus der südlichen Fahrbahn der Hegelallee und Führung beider Fahrtrichtungen auf der nördlichen Seite des Tores.

Ähnlich der historischen Situation ergibt dies wieder einen Platz vor dem Stadttor mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

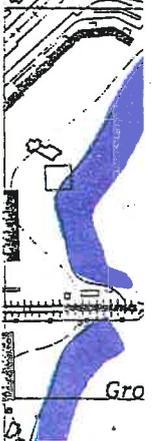
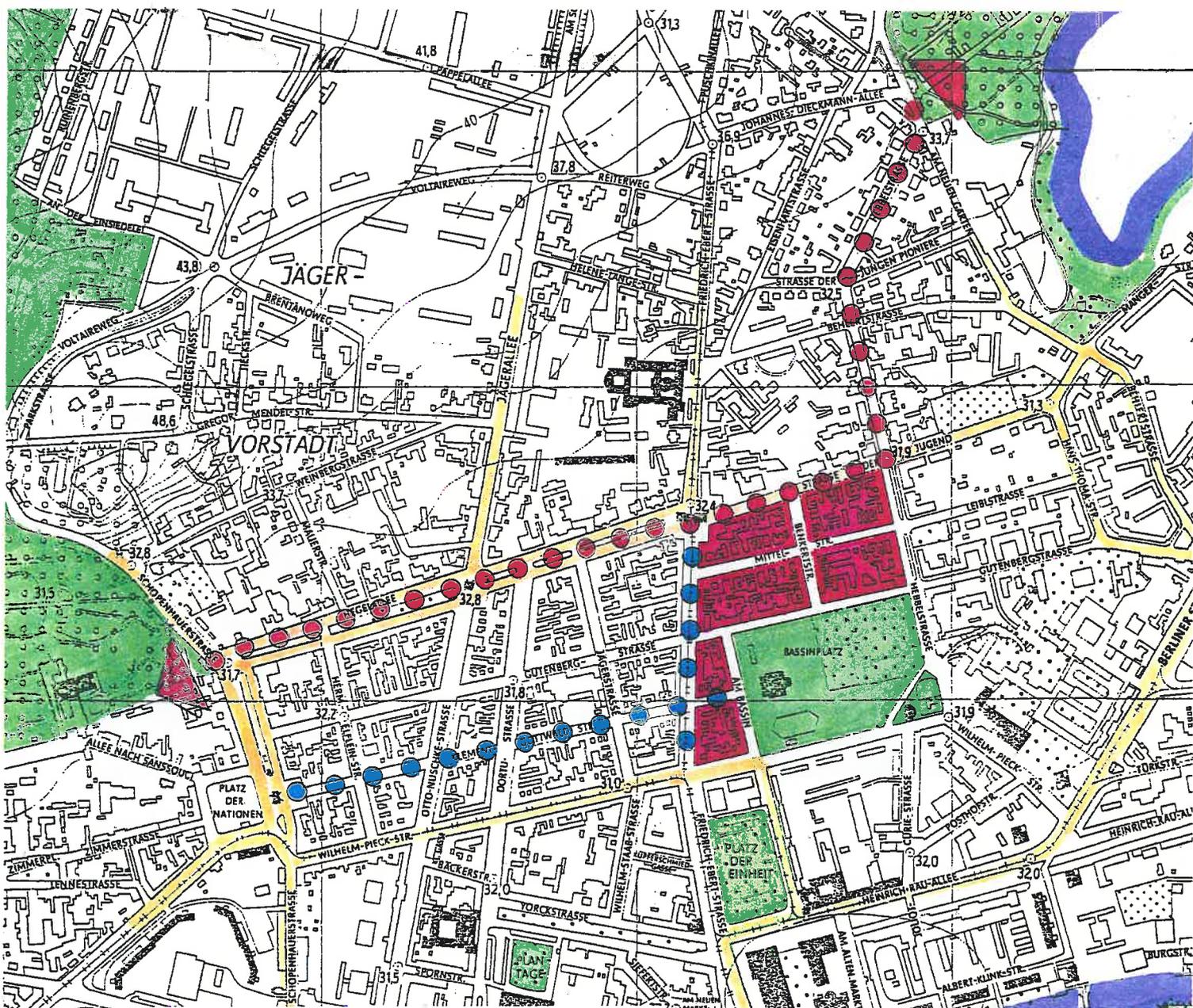
Gestalterisch wird hiermit wieder ein Entrée geschaffen zu den Quartieren der zweiten barocken Stadterneuerung, eine deutliche Markierung bezogen auf die unterschiedliche Funktion, Gestaltung und letztlich Charakterisierung zwischen Innenstadt und Vorstadt.

#### 4.6 Das attraktive Quartier der Potsdamer Innenstadt

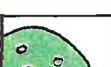
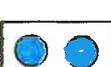
Letztlich soll das Ergebnis aller einzelnen Sanierungsziele sein:

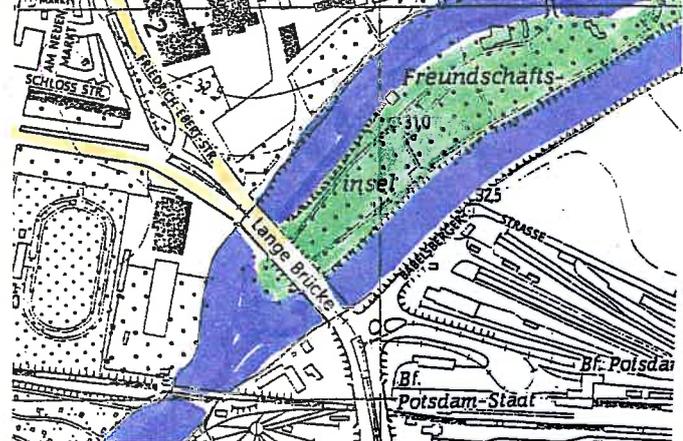
Das Holländische Viertel, entsprechend seiner historischen Bedeutung, als ganzheitliches Ensemble zurückzugewinnen. Es nicht einer einseitigen, nur finanzkräftigen Nutzung zu überlassen, sondern als lebendiges Wohn- und Geschäftsquartier mit besonderer touristischer Bedeutung, als Bindeglied zwischen der Innenstadt und den Schlossgärten zu entwickeln.

Dieser Sanierungsprozeß bedarf der Bündelung öffentlicher und privater Investitionen, des Grundkonsenses aller Beteiligten und, soll er in guter Qualität gelingen, auch großer Geduld und einer schrittweisen Entwicklung.



Karte:  
Lage des Holländischen Viertels  
in der Stadt

-  Sanierungsgebiet  
Holländisches Viertel
-  wichtiger begrünter  
Platzraum
-  wichtige Park- und  
Schloßanlage
-  Haupteinkaufsbereich  
Fußgängerzone
-  wichtige touristische  
Wegebeziehung



Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung  
für das Holländisches Viertel in Potsdam

Februar 1992



## 5.0 Verfahren der Erneuerung

Mittelstraße  
Photo: A. Buchholz

### 5.1 Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens

Die Vorbereitende Untersuchung dient auch zur Vorbereitung der Entscheidung über die Bestimmung und Ausgestaltung des Sanierungsverfahrens. Die Gemeinde hat die Wahl zwischen der Anwendung des umfassenden und den verschiedenen Formen des vereinfachten Verfahrens.

Der Hauptunterschied zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren liegt darin, daß im vereinfachten Verfahren die Vorschriften über 'Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung' gem. § 153 BauGB und über den 'Ausgleichsbetrag des Eigentümers' gem. § 154 BauGB nicht anwendbar sind.

Erfahrungsgemäß kann nur mit den Instrumenten des umfassenden Verfahrens spekulativer Preisanstieg gedrosselt werden, wie er im Holländischen Viertel bereits jetzt erkennbar ist. Beim umfassenden Verfahren sind sanierungsbedingte Wertsteigerungen beim Grundstücksverkauf aber nur zulässig, wenn der Verkäufer eigene Leistungen hierzu nachweisen kann. Die Drosselung ist notwendig, um auch

ökonomisch schwächer gestellte Mieter und Gewerbetreibende im Gebiet halten zu können.

Das umfassende Verfahren erleichtert die kleinteilige Bodenordnung im Inneren der Blöcke, damit städtische Verdichtung und Einlagerung von Infrastruktur unter baulich vernünftigen Bedingungen möglich bleibt.

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Möglichkeit, Vorauszahlungen auf diese Beträge zu erwirken, geben der Stadt die Möglichkeit der Refinanzierung ihrer Ausgaben für die Sanierung.

Sollten sich die Verfahren über Restitutionsansprüche auf Grundstücke im Holländischen Viertel noch über Jahre hinziehen (mehr als die Hälfte der Grundstücke ist damit belegt), so ist im Sanierungsgebiet, außer dem sogenannten § 3a-Verfahren nach dem Vermögensgesetz, auch an die Sanierung von Häusern mit Vermögensansprüchen zu denken. Dies ist jedoch bei knappen öffentlichen Mitteln nur denkbar durch Aufnahme von Bankkrediten, die auf den Grundstücken dinglich zu sichern sind. Nach erfolgter Rückübertragung kann die Stadt eventuelle Forderungen der Eigentümer dann gegen sanierungsbedingte Ausgleichszahlungen aufrechnen.

Der Verzicht auf den Ausgleichsbetrag beim vereinfachten Verfahren würde die Stadt in schwere zusätzliche finanzielle Bedrängnis bringen.

## 5.2 Begrenzung des Sanierungsgebietes

Im wesentlichen wird bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes 'Holländisches Viertel' die Abgrenzung des Untersuchungsbereichs im Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.1990 übernommen.

Er umfaßt die vier Blöcke entlang der Mittelstraße, die beiden Blöcke an der Straße Am Bassin sowie den Bassinplatz.

Damit ist das gesamte Quartier umschlossen, das straßenseitig mit holländischen Typenhäusern bebaut ist.

Ergänzend werden die angrenzenden Straßenräume hinzugenommen und der Platz um das Nauener Tor, um solche Maßnahmenbereiche nicht zu zerteilen und andererseits das Umfeld des Viertels in die Sanierungsplanung einzubeziehen.

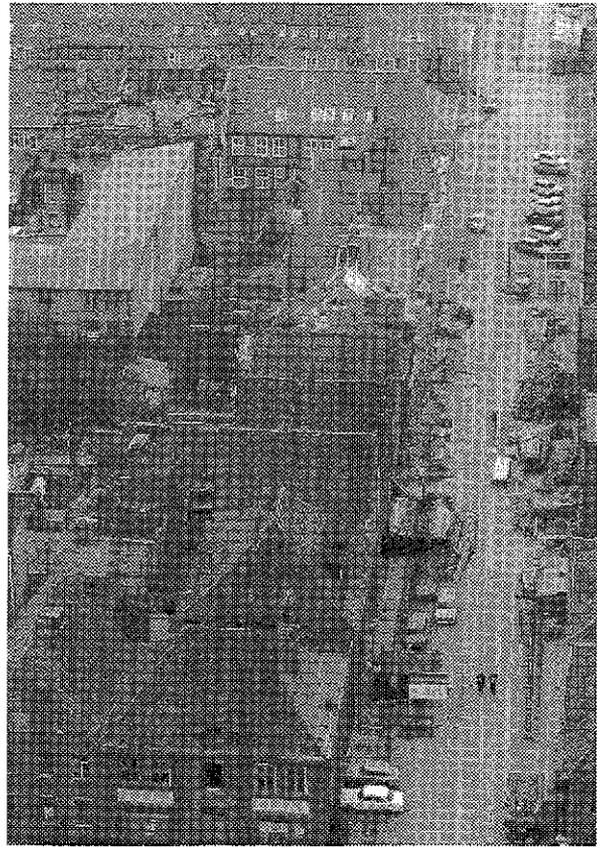
Die östliche und südliche Randbebauung des Bassinplatzes wurde nicht einbezogen. Das Sanierungsgebiet sollte nicht Bereiche einer anderen Baustruktur einschließen.

Die Planungen in diesem Bereich, östlich der Hebbelstraße und südlich der Wilhelm-Pieck-Straße/Charlottenstraße, sollten jedoch mit der Sanierungsplanung abgestimmt werden, da sie in enger städtebaulicher Beziehung zum Bassinplatz und der Französischen Kirche stehen.

Einerseits soll hierdurch verhindert werden, daß Maßnahmenbereiche geteilt werden, andererseits wird durch die Hinzunahme der umliegenden Straßen das Sanierungsgebiet funktional und städtebaulich abgerundet.

## 5.3 Strategie der ersten Phase der Erneuerung

Für das Holländische Viertel kann es keine systematische und zeitlich aufeinander abfolgende Planung und Durchführung der Sanierung geben, dafür sind die Schäden einer unterlassenen Instandhaltung und Zerstörung durch die vergangene Sanierungspolitik zu groß. Ein Sofortprogramm zur Sicherung und Säuberung des Quartiers und durchgreifende Maßnahmen der Instandsetzung, Modernisierung und des Neubaus sowie die weitere Planung sind parallel und zeitgleich zu entwickeln.



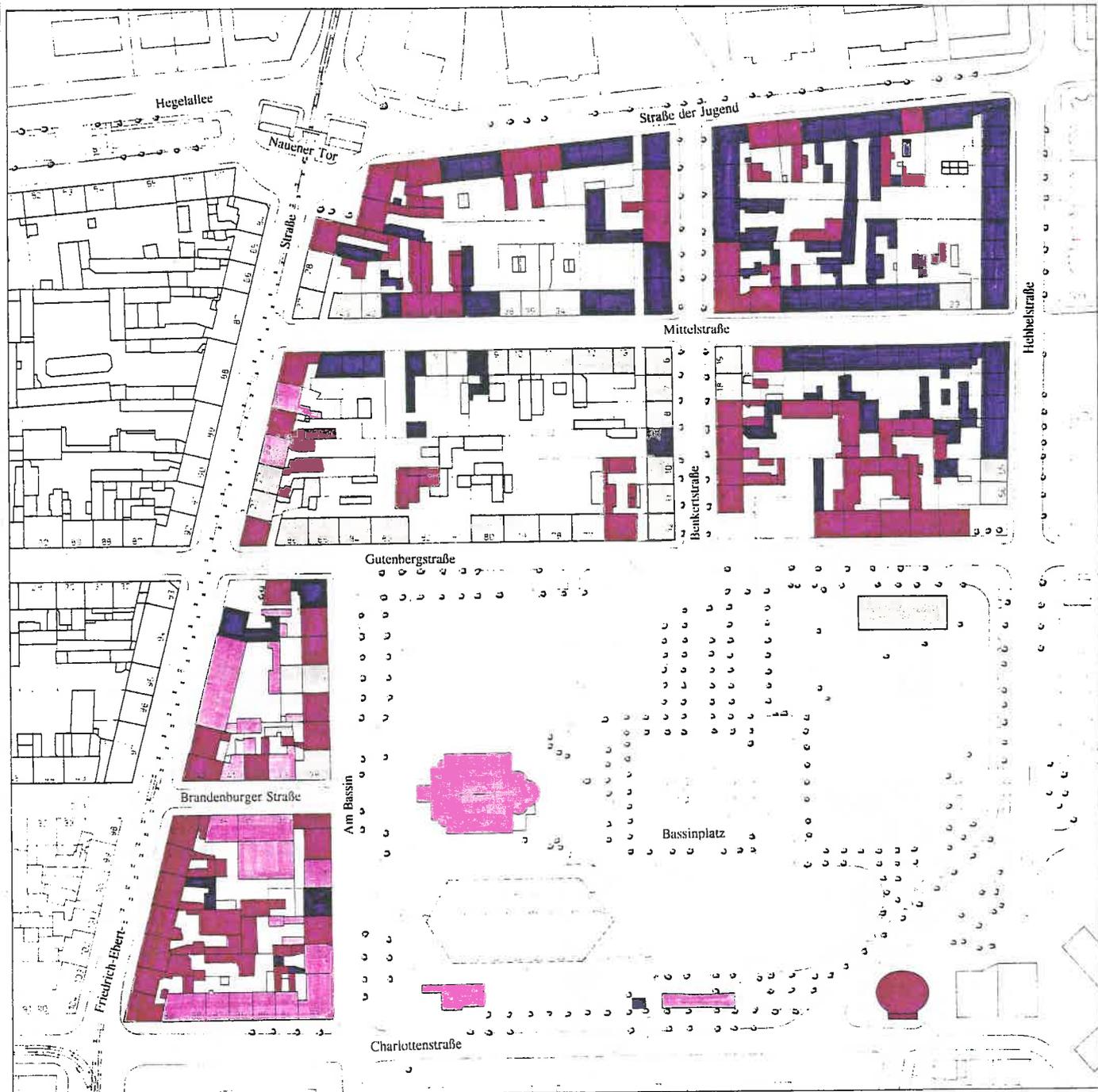
Baustelle Mittelstraße, Luftbild Dezember 1990  
Photo: S.T.E.R.N./W.W. Engel

Wegen seiner hervorgehobenen kulturellen Bedeutung aber auch, um die Bewohner und Nutzer im Gebiet zu halten, sind alle erhaltenswerten Gebäude und Gebäudeteile, unabhängig von der Eigentumsfrage, vor weiterem Verfall zu schützen. Die begonnenen Sicherungsmaßnahmen sind mit privater und öffentlicher Initiative fortzusetzen.

Darüberhinaus sind Maßnahmen zu ergreifen, um die noch vorhandenen historischen Materialien in den Hof- und Straßenräumen zu sichern und zu reparieren. Der vorhandene Baumbestand ist zu schützen.

Verschmutzte und zubetonierte Teilflächen, die das Bild und die Nutzung des Quartiers schädigen, sind zu säubern und provisorisch zu begrünen, soweit nicht Baumaßnahmen unmittelbar bevorstehen.

Das Quartier, seine Bewohner und Nutzer sind durch ein Sofortprogramm von den schweren Schäden der vorherigen Erneuerungspolitik und dem Vandalismus der letzten Jahre zu befreien. Alle Möglichkeiten des kommunalen Haushalts und privater Initiativen sind zu einem solchen Sofortprogramm zu bündeln.



## Sanierungsgebiet Holländisches Viertel

Karte:  
Erneuerungsbedarf

Kategorisierung aller vorhandenen Gebäude  
nach baulichem Erhaltungszustand,  
unabhängig von städtebaulich/planerischer  
Konzeption



Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung  
für das Holländische Viertel in Potsdam

Februar 1992

Insofern sollten auch die geringen Sanierungsmittel, die Potsdam erhält, nicht in wenigen Grundstücken verbraucht werden, sondern in der ersten Phase der Sanierung zur Sicherung, Säuberung und Reparatur des Quartiers genutzt werden.

Bauanträge im Gebiet sind schnellstens in die Sanierungszielsetzung einzupassen; denn Investitionen im Gebiet bilden notwendige Zeichen der Entwicklung. Arbeitsplätze und Wohn- bzw. Gewerberaum sind dringend notwendig im Stadtgebiet.

Insofern wird die weitere Planung für die Sanierung dem Ziel, an einzelnen Stellen schnell Planungssicherheit und Genehmigungsfähigkeit herzustellen, verpflichtet sein, genauso wie einem Gesamtkonzept für das ganze Quartier, das eine planvolle Entwicklung sichert.

#### **5.4 Einsatz des Sanierungsträgers als Instrument zur Planung und Durchführung der Sanierung**

Zur Stärkung und Beschleunigung des weiteren Sanierungsprozesses setzt die Stadt in dem Sanierungsgebiet 'Holländisches Viertel' den 'Sanierungsträger Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH' als Treuhänder ein.

Seine vordringlichen Aufgaben sind:

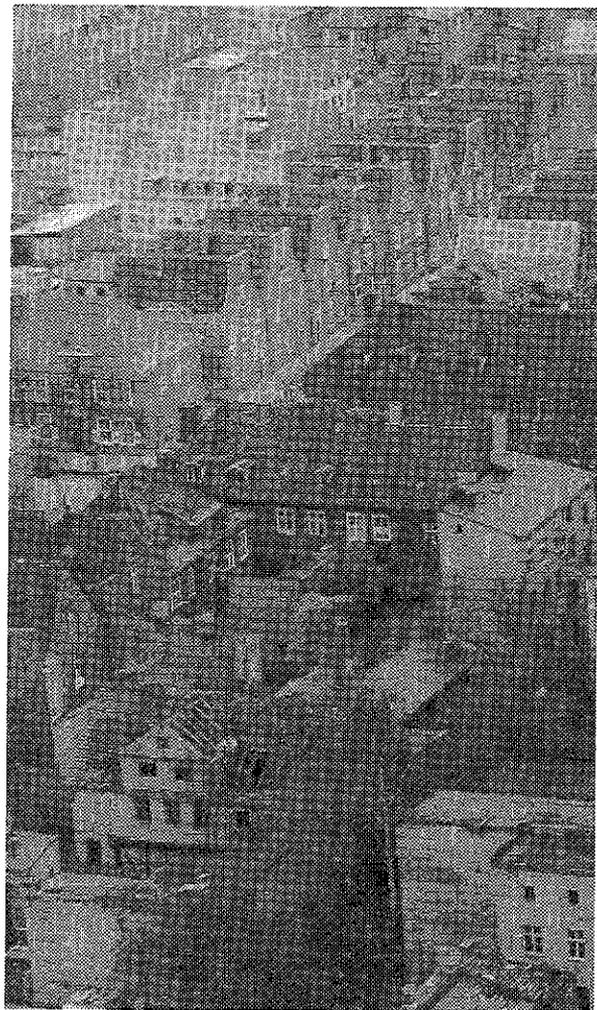
- Planung und Neugestaltung, d.h. zügig Planungssicherheit zu schaffen.
- Steuerung und Kontrolle der mit öffentlichen Mitteln geförderten Projekte.
- Beratung und Integration privat finanzierter Maßnahmen ins Sanierungskonzept.
- Privatisierung städtischer Grundstücke verbunden mit einem konkreten Sanierungskonzept, um private Investitionen für die Sanierung zu gewinnen.

Diese frühzeitige Privatisierungsbemühung erklärt sich folgendermaßen:

Im Holländischen Viertel addieren sich hohes Instandhaltungsdefizit, geringer Ausstattungsstandard sowie hohe Anforderungen aus dem Denkmalschutz. Selbst bei bescheidenem Ausstattungsstandard nach Modernisierung führt dies zu vergleichsweise hohen Kosten. Die öffentlichen Fördermittel für die Stadt sind allerdings

gering, so daß allenfalls zwei Häuser im Rahmen eines Jahresförderprogramms finanzierbar sind. Damit wird deutlich: Bei ausschließlich öffentlicher Förderung ist der physische Verfall der Häuser schneller als die Erneuerung.

- Durchführung von Modernisierungen und Instandsetzungen auf den verbleibenden Grundstücken der Stadt.
- Beratung und Information der Wohnungsmieter und gewerblicher Nutzer, Entwurf eines Sozialplans.
- Fortschreibung des Zeit- und Maßnahmenplans sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht bei der laufenden Sanierung.



Luftbild Dezember 1990  
Photo: S.T.E.R.N./W. W. Engel

## 5.5 Vorläufiger Zeit- und Maßnahmenplan

Für das Holländische Viertel ergeben sich besondere Schwierigkeiten für die Planung des Sanierungsprozesses.

1. Der hohe Erneuerungsbedarf (auf 126 Grundstücken sind die Gebäude zu erneuern) und das große Ausstattungsdefizit in denkmalgeschützter bzw. denkmalwerter Bausubstanz bedingt hohe Kosten der Erneuerung.

2. Es können (in den ersten Jahren) nur geringe Mittel von Bund, Land und Stadt zur Verfügung gestellt werden.

3. Mehr als die Hälfte der Grundstücke ist mit vermögensrechtlichen Ansprüchen belegt; das bedeutet eine jahrelange Unsicherheit und Nichtaktionsfähigkeit der Eigentümer.

Diese restriktiven Bedingungen erfordern einen längeren Zeitraum für die Erneuerung und eine spezifische Vorgehensweise. Daher wird der Zeit- und Maßnahmenplan auf den Zeitraum von 15 Jahren bezogen und in drei Phasen mit unterschiedlichen Maßnahmenschwerpunkten gegliedert.

### 1. Phase der Erneuerung

Diese Phase ist gekennzeichnet durch den Einsatz geringer öffentlicher Mittel und die besondere Aktivierung privater Mittel durch den Verkauf eines Teils städtischer Grundstücke mit Sanierungsaufgaben.

Der Erlös wird eingesetzt, um einen weiteren Teil städtischer Grundstücke durch den Sanierungsträger erneuern zu lassen.

Die Sanierungsförderungsmittel werden neben der besonderen Förderung im Einzelfall für ein flächendeckendes Sofortprogramm eingesetzt zur Sicherung der wertvollen Bausubstanz und des Gebietscharakters.

Maßnahmen:

- Sofortprogramm zur Sicherung und Reparatur
- Erneuerung von ca. 40 Grundstücken - zumeist privat bzw. beim Sanierungsträger
- Neubau von 6-8 Häusern am Blockrand
- Ansiedlung neuer Geschäfte und gewerblicher Betriebe, Beseitigung des Leerstandes

### 2. Phase der Erneuerung

Diese Phase geht davon aus, daß die Stadt Potsdam und das Land Brandenburg über hinreichende Haushaltsmittel verfügen, die eine zielgerichtete Sanierung durch entsprechende Förderung und Investitionsplanung unterstützen kann.

Maßnahmen:

- Erneuerung von ca. 30 Grundstücken, zumeist mit öffentlicher Förderung und entsprechenden bautechnischen und sozialen Bindungen
- Vereinzelt Neubauten in den Blockinnenbereichen
- Errichtung zweier Kindertagesstätten für die wohnungsnaher Versorgung und Ausbau der Grundschule für eine moderne Pädagogik
- Neuordnung des Bassinplatzes mit zahlreichen Einzelmaßnahmen insb. Verbesserung der nutzungsbezogenen und stadträumlichen Qualität

### 3. Phase der Erneuerung

Nach den zahlreichen öffentlichen und privaten Investitionen der Vorphasen geht es nun um eine Arrondierung der Maßnahmen und Sicherung des Holländischen Viertels als attraktives Quartier der Potsdamer Innenstadt.

Maßnahmen:

- Erneuerung der Straßen, nach Abschluß des Großteils der Hauserneuerung
- Erneuerung von weiteren 30 Grundstücken mit Neubau und Ergänzungen in den Blockinnenbereichen für Wohn- und gewerbliche Nutzung
- Anlegen kleinteiliger grüner Freiflächen
- Abschluß der Arbeiten auf dem Bassinplatz u.a. mit ergänzenden Wohnbauten an der Französischen Kirche
- Anlegen des Platzes vor dem Nauener Tor
- Sicherung der Sanierungsziele über die B-Planfestsetzung und den Abschluß der Sanierung

Die Sanierungsziele und Zeitabläufe werden sich im Laufe des Sanierungsprozesses qualifizieren aber auch wandeln. Als Ergebnis wird eine ca. 80%-ige Erneuerung und Neugestaltung erwartet. Ist dieses erreicht, so bedarf es nicht mehr den Regelungen des besonderen Städtebaurechts um eine verträgliche Gebietsentwicklung zu gewährleisten.

**5.6 Vorläufige  
Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Kostenübersicht	Gesamt kosten Laufzeit 15 J. TDM	Städte- bauförderung TDM	flankierende Programmmittel bzw. a. HH-Mittel TDM
<b>Bestandsicherung von denkmalwerten und stadtbildprägenden Gebäuden (B1)</b>	<b>600</b>		<b>600</b>
<b>Vorbereitende Untersuchungen und Planungen für Stadterneuerungsgebiete ( tlw. B 2)</b>			
Vorbereitende Untersuchungen	finanziert	finanziert	
Beteiligung der Öffentlichkeit	5 TDM p.a. 75	75	
Grobe Erneuerungskonzepte z.B. zur Privatisierung 35 Gebäude	10 TDM 350	350	
Sozialplanung	5 TDM p.a. 75	75	
5 Blockentwicklungsgutachten	50 250	250	
Bebauungsplanentwürfe	75	75	
Grünplanerische Fachgutachten/-beratung	75	75	
Städtebauliches Gutachten bzw. Wettbewerb Bassinplatz	300	300	
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.200</b>	<b>1.200</b>	
<b>Ordnungsmaßnahmen (B3)</b>			
Bodenordnung einschl. Grunderwerb 30 - 40 Grundstücke betroffen à 7 TDM	250	250	
Umzug von Bewohnern 100 Haushalte/sanierungsbed. Umzüge (einschl. Zwischen- umsetzungen) à TDM	TDM 2,5 250	250	
Verlagerung von Betrieben 1000000 sanierungsbedingte Auslagerung	150	150	
Freilegung von Grundstücken 500000 Teilabriss von Nebengebäuden à	10 TDM 500	500	
Abbruchmaßnahmen im Zuge der 500000 Neuordnung des Bassinplatzes	400	400	
Sanierungsbedingte Erschließungsmaßnahmen	---	---	
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.550</b>	<b>1.550</b>	
<b>Übertrag</b>	<b>3.350</b>	<b>2.750</b>	<b>600</b>

	Gesamt kosten Laufzeit 15 J. TDM	Städte- bauförderung TDM	flankierende Programmittenel bzw. a. HH-Mittel TDM
<b>Übertrag</b>	<b>3.350</b>	<b>2.750</b>	<b>600</b>
<b>Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen in Stadterneuerungsgebieten sowie von denkmalwerten und stadtbildprägenden Gebäuden (B5) und andere Hochbauinvestitionen</b>			
Investitionen zur Wiederherstellung der denkmalwerten Altbausubstanz			
Gesamtsumme Erneuerungsbedarf (Instandsetzung und Modernisierung)			
beträgt gemäß gesonderter detaillierte Berechnung rund 180 Mio. DM			
davon entstehen in der angenommen Laufzeit von 15 Jahren			
80% aus Mio. DM 180	144.000		
dafür werden Städtebauförderungsmittel benötigt in Höhe von		63.000	
Investitionen zu Schaffung zusätzlichen Wohnraums in Dachbereichen			
innerer Ausbau freifinanziert			
5000 qm BGF ca. 80 WE DM 2000/m² BGF	1.000		
<b>Gemeinbedarfseinrichtungen</b>			
2 Kindertagesstätten für je 60 Kinder à 45 TDM	5.400		5.400
1 Seniorentreff	1.000		1.000
Standortsicherung durch Modernisierung, Ausbau und Vervollständigung der Grundschule Friedrich-Ebert-Straße 17	7.000		7.000
<b>Neubauinvestitionen für Gewerbe und Wohnen</b>			
freifinanziert 10.000 m² BGF à DM 3200	32.000		
<b>Neubauten im Öffentlich Geförderten Wohnungsbau</b>			
10 Wohneinheiten à TDM 150	1.500		1.250
<b>Zwischensumme</b>	<b>191.900</b>	<b>63.000</b>	<b>14.650</b>
<b>Durchführungsaufgaben bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Auftrag der Gemeinde (B7)</b>			
Sanierungsträger, Regiekosten	3.000	3.000	
Sanierungsträger, Plausibilitätsprüfungen für private Fördermaßnahmen			
40 Gebäude à TDM 40	1.600	1.600	
Sanierungsträger, Baukontrolle für die privaten Fördermaßnahmen	1.000	1.000	
	5.600	5.600	
<b>Übertrag</b>	<b>198.250</b>	<b>71.350</b>	<b>15.250</b>

	Gesamt kosten Laufzeit 15 J. TDM		Städte- bauförderung TDM	flankierende Programmmittel bzw. a. HH-Mittel TDM
<b>Übertrag</b>	198.250		71.350	15.250
<b>Maßnahmen zur Umgestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie Grün- und Freizeitanlagen ... (B6)</b>				
<b>Instandsetzung und Umgestaltung von Straßen</b>				
	DM/m <sup>2</sup>			
Brandenburger Straße (Teilstück im HV)		finanziert	finanziert	
Fahrbahnflächen Mittel- u. Benkertstraße		finanziert	finanziert	
"Am Bassin"	250m <sup>2</sup> 400	100		100
Benkertstraße, Gehwege	1080m <sup>2</sup> 250	270		270
Charlottenstraße (Teilstück)	2500m <sup>2</sup> 400	1.000		1.000
Friedrich-Ebert-Straße	8000m <sup>2</sup> 400	3.200		3.200
Gutenbergstraße	5100m <sup>2</sup> 400	2.040		2.040
Hebbelstraße (derzeitiger Bereich)	4620m <sup>2</sup> 400	1.848		1.848
Mittelstraße, Gehwege	1600m <sup>2</sup> 250	400		400
Straße der Jugend	6000m <sup>2</sup> 400	2.400		2.400
Verlängerung der Hebbelstraße nach Süden	4620m <sup>2</sup> 800	3.696	1.500	2.196
<b>Instandsetzung und Umgestaltung von Plätzen und Freiflächen</b>				
Neugestaltung des Bassinplatzes	56000m <sup>2</sup> 200	11.200		11.200
Platzflächen südlich des Nauener Tors	1710m <sup>2</sup> 400	684		684
<b>Zwischensumme</b>	<b>26.838</b>		<b>1.500</b>	<b>25.338</b>
<b>Städtebauliche Untersuchungen und Planungen zur Stadtentwicklung (B8)</b>				
Städtebauliche Rahmenplanung (Anteil Holländisches Viertel)		150	150	
Gestaltungs- u. Werbeanlagensatzung (Anteil Holländ. Viertel)		50	50	
<b>Zwischensumme</b>	<b>200</b>		<b>200</b>	
<b>Gesamtkosten</b>	<b>225.288</b>		<b>73.050</b>	<b>40.588</b>

## 5.7 Sicherung eines koordinierten Verwaltungshandelns

Die Sanierung ist nicht Aufgabe einer einzelnen Verwaltung, sondern eine ressortübergreifende Aufgabe. Der Grundsatz der Subsidiarität der Städtebauförderung erfordert die Mitwirkung aller Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts. Sie sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen (§ 139 BauGB). Mit dem Aufbau der Sanierungsverwaltungsstelle und dem Sanierungsträger besitzt die Stadt die verwaltungsmäßigen Voraussetzungen für die Planung und Durchführung der Sanierung.

Die Arbeitsteilung ist klar: Aufgabe der Sanierungsverwaltungsstelle ist die Koordination der Planung in die übrige Verwaltung, die Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben der Stadt im Rahmen der Sanierung, sowie die Aufstellung von Sanierungsbebauungsplänen.

In Kooperation mit dem Amt für Denkmalpflege wurden die vorbereitende Untersuchung durchgeführt und die allgemeinen Ziele der Sanierung aufgestellt. Grundsätzlich gilt, daß der Denkmalschutz als spezielleres Recht dem Sanierungsrecht vorgeht. Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind also unter Beachtung der jeweiligen denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Andererseits ist aber auch die Denkmalpflege bei ihren Entscheidungen dem Wohl der Allgemeinheit verpflichtet. Sie wird in ihrer denkmalschutzrechtliche Abwägung im Einzelfall entscheiden, welches Gewicht dem Denkmalschutz zukommt. Dabei haben festgelegte Ziele und Zwecke der Sanierung, wie der sparsame Umgang mit Haushaltsmitteln, der sozialen und ökologischen Zielsetzung der Sanierung einen hohen Stellenwert.

Ähnlich der Zusammenarbeit zwischen Sanierungsverwaltungsstelle, Träger und Denkmalpflege ist für übergeordnete Belange der Stadtentwicklung, die auch das Sanierungsgebiet betreffen, und für Planungsprozesse im Grenzbe- reich zum Sanierungsgebiet die Kooperation mit dem Amt für Stadtentwicklung und den übrigen Fachplanungsämtern zu organisieren.

Bei unterschiedlichen Fachpositionen und Unstimmigkeiten zwischen den Verwaltungen in Fragen der Sanierung ist ein Clearingverfahren verabredet, das Konsens erzeugen soll, damit ein zügiges und einheitliches Vorgehen gesichert wird.

## 6.0 Resumée

Die Vorbereitende Untersuchung hat folgendes Ergebnis:

Die Voraussetzungen für den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums im Holländischen Viertel liegen vor.

**6.1** Leerstand und Verfall der Bausubstanz sind aufgrund der verfehlten Erneuerungspolitik der vergangenen Jahre offensichtlich. Ausstattungs- und Bausubstanzdefizite sind prägend für die Wohn- und Gewerbebauten des gesamten Gebietes.

**Die substanzbezogenen Mißstandstatbestände des § 136 BauGB Abs.2 Nr.1 und Abs.3 Nr.1 sind erfüllt.**

**6.2** Das Gebiet ist in der Erfüllung seiner Aufgaben als innerstädtisches Wohn- und Arbeitsgebiet mit besonderer touristischer Bedeutung für die Stadt Potsdam erheblich beeinträchtigt.

Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt noch keine umfassende Planungskonzeption der Stadt vorliegt, so ergibt die Vorbereitende Untersuchung eindeutige Belege für die Funktionsschwäche des Gebietes.

**Der Tatbestand der Funktionsschwäche im Sinne des § 136 Abs.2 Nr.2 und Abs.3 Nr.2 BauGB ist gegeben.**

**6.3** Die Mißstände treten flächenhaft auf. Die wesentlichen Ziele der Stadtentwicklung (Erhaltung und Schaffung von Wohnraum, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen, Bewahrung und Entwicklung des barocken Stadt-denkmals usw.) sind nicht umsetzbar, ohne dieses zentrale Quartier der Innenstadt, das Holländische Viertel, zu sanieren.

**Es ergibt sich ein qualifiziertes öffentliches Interesse zur Sanierung gem. § 136 BauGB.**

**6.4** Die eingeleitete Strategie der Erneuerung sowie der Zeit- und Maßnahmenplan und die Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigen den möglichen Fortgang der Sanierung.

**Eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierung gem. § 136 Abs.1 BauGB ist absehbar.**

**6.5** Die starken Bodenwertsteigerungen der letzten Zeit gefährden das Sanierungsziel einer gemischten Nutzung. Das Wohnen droht zugunsten der tertiären gewerblichen Nutzung verdrängt zu werden.

Eine soziale Entmischung könnte die Folge sein. Dem kann die Stadt im Sinne der Sanierungsziele nur entgegenwirken, wenn sie alle sanierungsrechtlichen Steuerungsinstrumente einsetzt.

Die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ist für die Stadt unverzichtbar zur Refinanzierung ihrer Aufwendungen für weitere Aufgaben der Stadterneuerung.

**Aus der Analyse und Zielsetzung folgt die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens gem. § 156 BauGB.**

**6.6** Der Aufbau der Sanierungsverwaltungsstelle und die Gründung des "Sanierungsträgers Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung" mbH i.G. durch die Stadt Potsdam, die städtische Wohnungsbau-gesellschaft GeWoBa, die Handwerkskammer und die Ev. Landeskirche ist soweit fortgeschritten, daß die sofortige Beschlußfassung zum Sanierungsgebiet nun erfolgen sollte.

**Die Stadt setzt den "Sanierungsträger Potsdam" gem. § 157 Abs.1 BauGB als Instrument zur Planung und Durchführung der Sanierung ein.**

## 7.0 Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Holländisches Viertel" in Potsdam

Auf Grund von § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBI I, S. 255) und des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122) und unter besonderer Bezugnahme auf § 141 (2) - ebenda wird verordnet:

### § 1

(1) Das Gebiet Holländisches Viertel wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

(2) Das Sanierungsgebiet wird begrenzt von: der Friedrich-Ebert-Straße, der Straße der Jugend, der Hebbelstraße, der Charlottenstraße einschl. der Grundstücke Charlottenstraße 79/80/81/82. Die begrenzenden Straßen- und Platzräume sind in das Sanierungsgebiet einbezogen. Die Begrenzung des Sanierungsgebietes ist in der Karte (Anlage 1) dargestellt.

(3) Die kartenmäßige Darstellung des Sanierungsgebietes (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Verordnung.

### § 2

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird hingewiesen auf

(1) die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB für

a) die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes,

b) die Bestellung eines das Grundstück belastende Rechts,

c) einen schuldrechtlichen Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Buchstaben a) oder b) genannten Rechtsgeschäfte begründet wird,

d) Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines

Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,

e) die Teilung eines Grundstückes,

f) erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke,

g) die Errichtung oder Änderung nicht genehmigungsbedürftiger oder wertsteigernder baulicher Anlagen,

h) die Errichtung oder Änderung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen,

i) die Beseitigung baulicher Anlagen, für deren Errichtung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich wäre.

(2) das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach Maßgabe des § 24 des BauGB,

(3) die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153-156 BauGB über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung und den Ausgleichsbetrag des Eigentümers,

(4) den Genehmigungszeitraum von 3 Monaten für die unter (1) genannten genehmigungspflichtigen Vorgänge nach Maßgabe des § 145 des BauGB.

### § 3

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg hat diese Satzung mit Erlaß vom (AZ ) genehmigt. Die Genehmigung wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

Potsdam, den

Der Magistrat der Stadt Potsdam

Dr. Gramlich  
Oberbürgermeister

Kaminski  
Stadtrat Bau und  
Wohnen



Anlage 2

## Auszug aus dem Baugesetzbuch zur Sanierungssatzung über das Holländische Viertel

Auf die Vorschriften der §§ 24, 144, 145, 153, 154, 155 des Baugesetzbuches wird hingewiesen. Diese Vorschriften haben folgenden Wortlaut:

### § 24

#### Allgemeines Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist,

2. in einem Umlegungsgebiet,

3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich sowie

4. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

### § 144

#### Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;

2. die Teilung eines Grundstücks;

3. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches

Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;

2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;

3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;

2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge;

3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;

4. die Teilung eines Grundstücks nach Absatz 1 Nr. 2 sowie Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;

5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

## § 145

### Genehmigung

(1) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. § 19 Abs. 3 Satz 4 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, daß das Vorhaben, die Teilung eines Grundstücks, der Rechtsvorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;

2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 3 oder Abs. 2 Nr. 2 oder

3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festge-

legten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden.

(6) Auf die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 ist § 23 entsprechend anzuwenden.

(7) Auf Antrag eines Beteiligten ist auch ein Zeugnis darüber zu erteilen, daß die Genehmigung nach § 144 Abs. 3 allgemein erteilt ist; das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

## § 153

### Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2.

(3) Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu

veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

(5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind

1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 entsprechend anzuwenden;

2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen;

3. § 58 nicht anzuwenden.

#### § 154

##### **Ausgleichsbetrag des Eigentümers**

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluß der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluß der Sanierung zulassen; dabei kann

auch ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluß der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

(6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

#### § 155

##### **Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen**

(1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile

oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,

2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 147 Abs. 2 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,

3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

(2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.

(3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und

2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

(4) § 135 Abs. 5 ist auf den Ausgleichsbetrag entsprechend anzuwenden.

(5) Im übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlaß entsprechend anzuwenden.

(6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.

*Gemeinde...*  
*Beitrag...*

*Präsident...*  
*Jahr...*

*...*  
*...*

*...*  
*...*

*...*  
*...*

**Herausgeber:**

Sanierungsträger Potsdam  
Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH  
Gutenbergstraße 15  
14467 Potsdam

Geschäftsführung: Cornelius von Geisten  
Jürgen Canehl

**Text:**

Cornelius van Geisten  
Dieter Lehmann

**Produktion und Pläne:**

Jochen Mindak

**Fotos:**

s. Bildunterschriften

**Satz:**

CML DTP & Satzservice Potsdam GmbH i.G.  
Potsdamer Straße 29  
14469 Potsdam