

Vorbereitende Untersuchungen

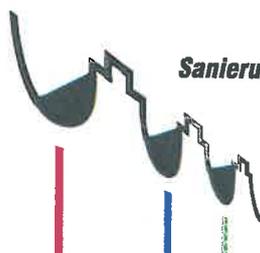


Abschlußbericht

Blöcke 26, 28-31, I. Barocke Stadterweiterung

und Beschlußempfehlung für die Erweiterung
des angrenzenden Sanierungsgebietes
um die Blöcke 26 und 29.

Potsdam, 1999



Sanierungsträger Potsdam

**Zusammenfassender Bericht zu den
aktualisierten, vorbereitenden
Untersuchungen für die Blöcke 26, 28 -31**

Inhalt

1.0 Anlaß und Ziel der Nachuntersuchung

Plan: Untersuchungsgebiet, M 1:2000

2.0 Vorgehensweise

2.1 Gesetzliche Grundlagen

2.2 Datengrundlagen

2.3 Beteiligung von Bürgern, Ämtern und Trägern
öffentlicher Belange

3.0 Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse
im Hinblick auf die Notwendigkeit einer förmlichen
Festsetzung als Sanierungsgebiet

3.1 Sicherung der Erneuerungsziele in den Blöcken
28, 30, 31 ohne Festsetzung als Sanierungsgebiet

3.2 Begründung für die Festsetzung der Blöcke 26
und teilweise Block 29 als Sanierungsgebiet

3.2.1 Städtebauliche Situation

Plan: Vorschlag für die Erweiterung des Sanierungs-
gebietes "Stadterweiterung Süd", M 1:1000

3.2.2 Bausubstanz

3.2.3 Soziale Situation

3.2.4 Zusammenfassung

4.0 Erneuerungskonzept

5.0 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlagen:

1 Liste: Grundstücke/Flurstücksnummern
im erweiterten Sanierungsgebiet

2 Planausschnitt: geänderter Geltungsbereich der
Sanierungssatzung 2. Barocke Stadterweiterung

Impressum

erarbeitet vom
Sanierungsträger Potsdam
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH

Bearbeitung: Christian Schäfer
stud. Mitarbeit: Jana Meister
Pläne/Layout: a-St Grafik

Oktober 1999

1.0 Anlaß und Ziel der Untersuchung

Die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam beschloß am 12.09.1990 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für den historischen Innenstadtbereich Potsdam (vergleiche Planausschnitt), bestehend aus den Teilgebieten:

Holländisches Viertel (HV), 2.Barocke Stadterweiterung (1732-1742) östlich der Friedrich-Ebert-Straße

Stadterweiterung Nord (SEN), 2.Barocke Stadterweiterung (1732-1742) nördlich der Brandenburger Straße

Stadterweiterung Süd (SES), 2.Barocke Stadterweiterung, südlich der Brandenburger Straße (Bl.18-22, 25) sowie die Blöcke 26 - 31 im Bereich der 1.Barocken Stadterweiterung (1722-1753).

Ergebnis dieser vorbereitenden Untersuchung war zunächst die Festlegung des Gebietes der Zweiten Barocken Stadterweiterung (SEN, SES) als Sanierungsgebiet mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 05.05.1993. Das Holländische Viertel wurde bereits mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 04.03.1992 als Sanierungsgebiet festgesetzt.

Für das Gesamtgebiet der vorbereitenden Untersuchungen wurden von der Stadtverordnetenversammlung am 06.11.1991 Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB) beschlossen.

Der Block 27 wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.1992 als städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt.

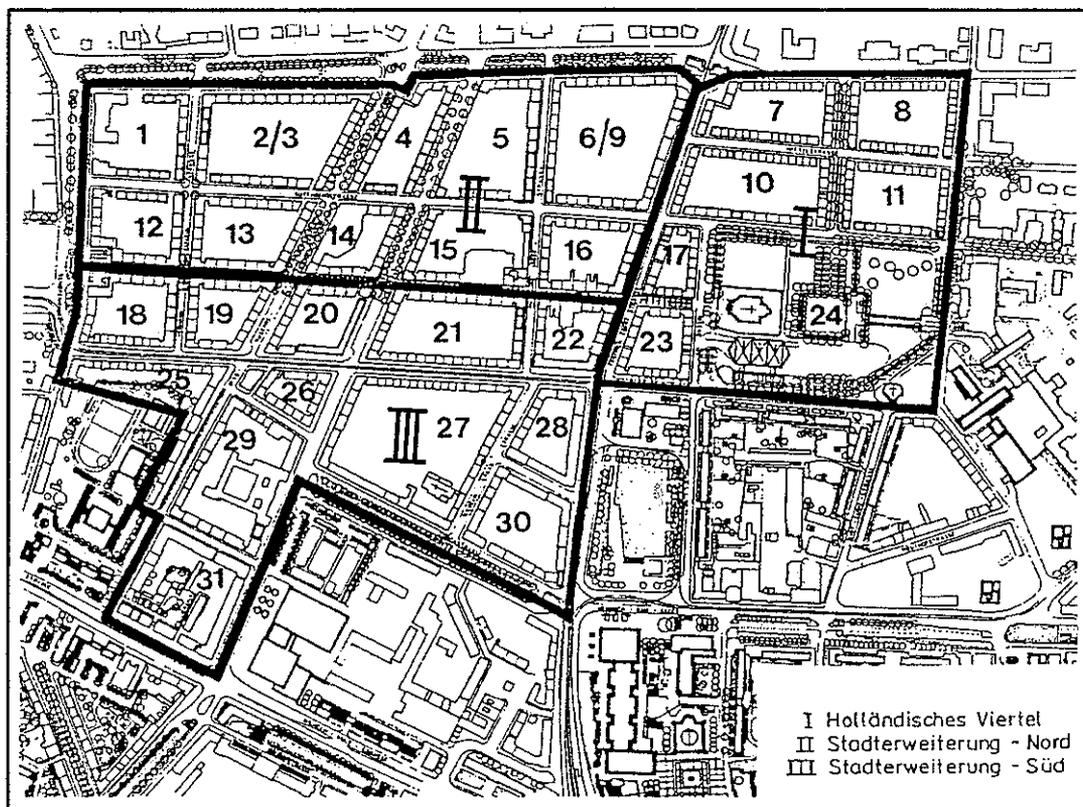
Weiterhin gilt im gesamten Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 10.02.1993.

Nach dem Denkmalschutzgesetz Brandenburg steht das gesamte Gebiet als Flächendenkmal unter Denkmalschutz. Ein erheblicher Teil der Gebäude ist darüber hinaus in das Verzeichnis der Denkmale vom 30.04.1992 der Stadt Potsdam als Einzeldenkmal eingetragen.

Nicht abschließend entschieden wurde bisher, wie mit den noch nicht als Sanierungsgebiet oder städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegten Gebietsteilen, den Blöcken 26, 28 - 31, zu verfahren ist.

Aus diesem Grund wurde der Sanierungsträger beauftragt, die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung von 1992 anhand zwischenzeitlich erstellter Gutachten, statistischer Erhebungen, Begehungen und Rückfragen bei ausgewählten Eigentümern zu aktualisieren.

Darauf aufbauend sollen Empfehlungen für die weitere Verfahrensweise blockbezogen erarbeitet werden. Die Ergebnisse hierzu werden mit diesem Bericht vorgelegt.



STP



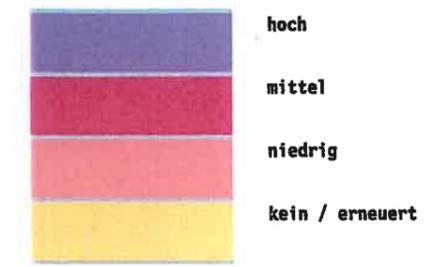
Potsdam - Barocke Innenstadt

Voruntersuchung

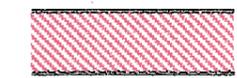
Blöcke 26, 28-31

Untersuchungsgebiet

Erneuerungsbedarf:



Instandsetzungsbedarf Straßenräume:

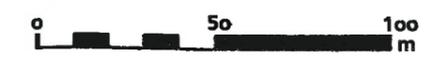


Nutzungen:

- W Wohnen
- G Gewerbe
- WG Wohnen und Gewerbe
- GB Gemeinbedarf
- i.B. im Bau
- ☹ kompletter Leerstand
- ☺ überwiegend Leerstand
- ☐ öffentliche Verwaltung
- ▴ Schule
- ▾ kulturelle Zwecke
- ⬜ Sportanlagen
- ⬜ Spielanlagen

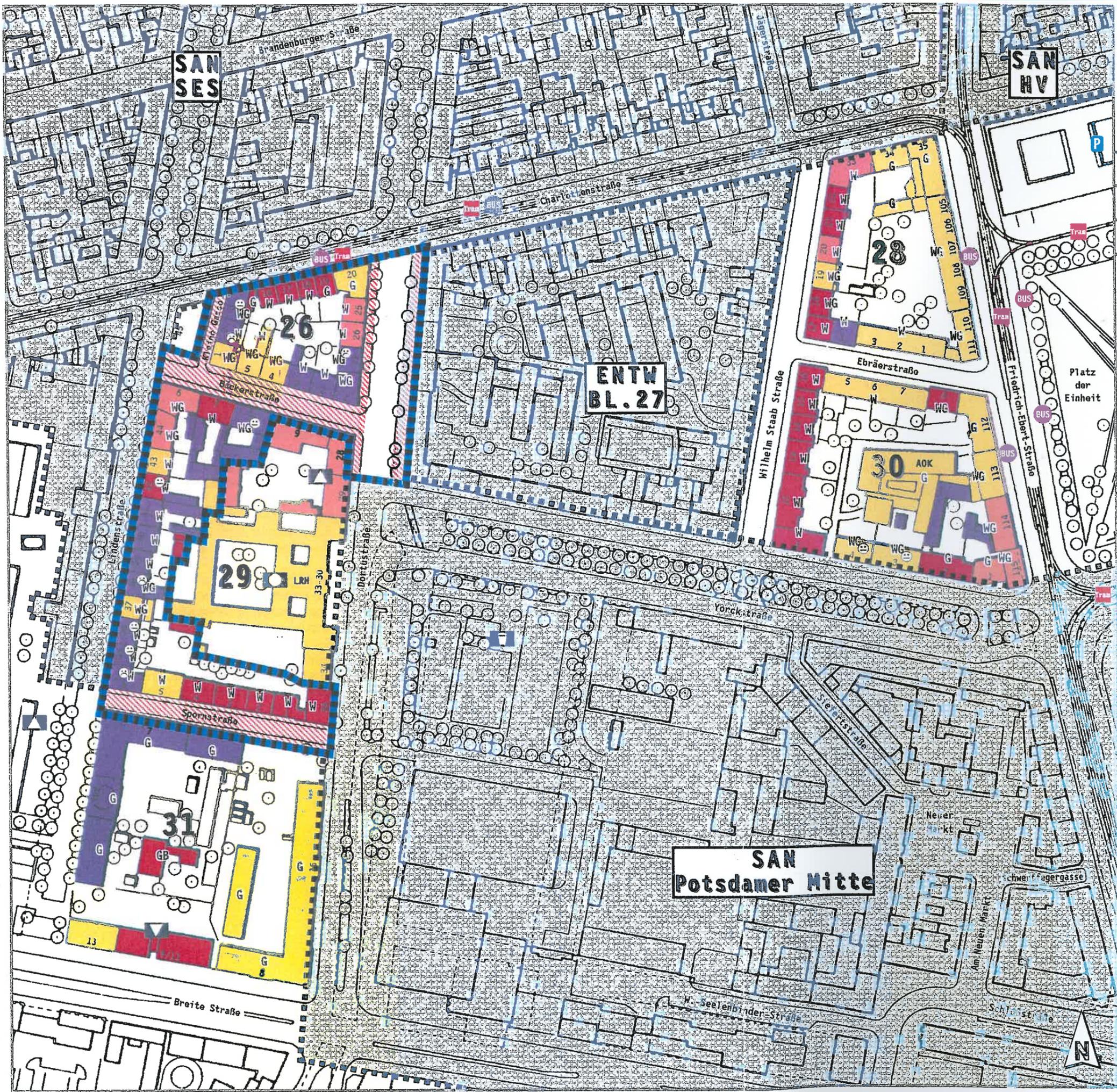
- Grenze des vorgeschlagenen Erweiterungsgebietes
- Grenzen der umliegenden Sanierungsgebiete

M 1:2000



Plangrundlage: Pdm-Stadtkarten M 1:500
Zeichnung: STP / a-St Grafik

date: 10|99



2.0 Vorgehensweise

2.1 Gesetzliche Vorgaben

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

Städtebauliche Mißstände liegen nach §136 Abs.2, Satz 2 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der umliegend wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht, (sog. Substanzschwäche) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen bzw. entwicklungsplanerisch für die Zukunft zukommen sollen (sog. Funktionsschwäche).

Dabei ist davon auszugehen, daß es nicht auf den Einzelfall eines Grundstückes ankommt, sondern, daß die städtebaulichen Mißstände bzw. die Funktionsschwäche jeweils ein Gebiet insgesamt prägt.

In Verbindung mit den o.g. Anforderungen setzt die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes ein gesteigertes, öffentliches Interesse an der einheitlichen und zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme voraus.

Schließlich müssen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dem Allgemeinwohl dienen und sollen dazu beitragen, daß mit den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen dem heutigen Standard entsprochen wird, daß die Wirtschaftsstruktur unterstützt wird, den Erfordernissen des Umweltschutzes Rechnung getragen wird oder vorhandene Ortsteile erhalten und erneuert und dabei den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

2.2 Datengrundlage

Im Rahmen der 1990 beschlossenen vorbereitenden Untersuchungen zur historischen Potsdamer Innenstadt wurden auch die hier nachuntersuchten Blöcke 26, 28-31 untersucht. Hierzu wurden von Stadtkontor im Oktober 1992 eine Untersuchung des Gebäudebestandes sowie eine Sozial- und Gewerbestudie vorgelegt. Die hierbei erfaßten Daten wurden aufgrund neuerer Erhebungen und Begehungen aktualisiert.

Die Daten zur Wohnstättenerhebung (Stand 30.9.1995) wurden in Bezug auf die Ausstattung der Wohnungen, den Instandhaltungszustand sowie den Leerstand ausgewertet. Instandhaltungszustand und Leerstand wurden durch grundstückswise Begehungen 1997/98 überprüft. Ergänzt wurden diese Daten durch Auswertung der zwischenzeitlich erstellten Blockgutachten zu den Blöcken 29 (Südteil), Block 31 und Block 30, durch Rückfragen bei ausgewählten Eigentümern sowie der beim Sanierungsträger im VU-Gebiet bearbeiteten Einzelfälle.

Der aktuelle äußere Zustand der Bausubstanz wurde in einer Fotodokumentation erfasst und zusammenfassend in einem Plan dargestellt.

Die Untersuchungsergebnisse aus den Studien für das gesamte innerstädtische Sanierungs-, Entwicklungs- und Untersuchungsgebiet zur Infrastrukturausstattung (FPB, 9/96) sowie zur sozialen Situation (TOPOS 4/97) wurden in Bezug auf Defizite für das Untersuchungsgebiet ausgewertet. Desweiteren wurde auf Grundlage der Angaben des Amtes für Statistik, Stadtforschung und Wahlen (Stadtverwaltung Potsdam) die Alters- und Haushaltstruktur bezogen auf Ende 1997 erfasst und im Vergleich zum vorhandenen Wohnungsspiegel die Belegungssituation ermittelt. Auf der Grundlage dieser Daten und Erkenntnisse wurde ermittelt, welche Blöcke für eine Festlegung als Sanierungsgebiet die Voraussetzungen erfüllen, wo die Notwendigkeit und Erfordernis der Festsetzung als Sanierungsgebiet besteht, welche Kosten zu erwarten sind und welche Finanzierungserfordernisse im Zusammenhang mit einer Festlegung als Sanierungsgebiet bestehen. Dieses wurde zu einem Bericht zusammengefasst und Bürgern, Ämtern und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt (s.nachfolgendes Kapitel).

2.3 Beteiligung von Bürgern, Ämtern und Trägern öffentlicher Belange

Bürgerbeteiligung

Zur Erörterung der Ergebnisse der vorgenannten Nachuntersuchungen mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und den sonstigen Betroffenen wurden nach Bekanntmachung im Potsdamer Amtsblatt (4/99) sowie in der örtlichen Presse (PNN v. 6.5.99 und MAZ v. 10.5.99) am 27.4.99 und am 11.5.99 öffentliche Bürgerversammlungen durchgeführt. Diese wurden allerdings nur sehr schwach besucht.

Die gewonnenen Erkenntnisse wurden im wesentlichen bestätigt. Die betroffenen Bewohner begrüßten die im Rahmen der Sanierung zu erwartende Verbesserung ihrer Wohnsituation sowie den ebenfalls zu erwartenden Abbau des hohen Leerstandes und die verbesserten Möglichkeiten zur Beteiligung am Erneuerungsprozeß. Einwände gegen eine Festlegung der Blöcke 26 und 29 (westlicher Bereich) als Sanierungsgebiet wurden nicht erhoben.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Ämter

Diese wurde im Juli und August 1999 durchgeführt. Beteiligt wurden das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege, das Amt für Denkmalpflege der Stadt Potsdam, das Bauverwaltungsamt, das Liegenschaftsamt, das Grünflächenamt, das Tiefbauamt und das Kataster- und Vermessungsamt. Außerdem beteiligt wurde die Energieversorgung Potsdam.

Dem Ergebnis vorbehaltlos zugestimmt haben das Kataster- und Vermessungsamt sowie das Liegenschaftsamt. Das Tiefbauamt hat seiner grundsätzlichen Zustimmung einige Hinweise hinzugefügt. Das Bauverwaltungsamt gab eine Stellungnahme aus beitragsrechtlicher Sicht ab. Vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, vom Amt für Denkmalpflege Potsdam, vom Grünflächenamt, wie auch von der EVP liegen keine Rückmeldungen vor. Hier wird von einer Zustimmung ausgegangen.

Vom Tiefbauamt wird vorgeschlagen, den östlichen Gehweg Lindenstraße mit in das Sanierungsgebiet einzu beziehen. Dies ist deshalb nicht erforderlich, weil die Lindenstraße insgesamt bis zur Gebäudekante seiner östlichen Bebauung bereits als Sanierungsgebiet (Zweite Barocke Stadterweiterung) festgelegt worden ist (Satzungsbeschluss vom 11.05.1993, veröffentlicht im Amtsblatt vom 19.05.1993).

Die Ergänzung zu Punkt 2.) - Kosten- und Finanzierungsübersicht, Aufnahme der Gehwege in die Beschreibung der Kostenposition in der Kofi - wird berücksichtigt.

Dem Hinweis zu Punkt 3.), dass ein zu erwartender Mehrbedarf an Stellplätzen durch zusätzliche Gewerbeflächen in den Erdgeschossen nur durch Stapelgaragen im Innenhofbereich kompensiert werden kann, ist aufgrund der Größe der Höfe ausgeschlossen. Ganz abgesehen davon, dass damit auch die Nutzbarkeit der Höfe für die Mieter unzumutbar eingeschränkt würde. Hier wird nur durch eine Parkraumbewirtschaftung und Ausschluss von Parkplätzen für Langzeitparker aus umliegender, gewerblich genutzter Bebauung eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen für Kurzzeitparker, die die gewerblichen Einrichtungen nutzen, sicherzustellen sein. Zur Zeit unterliegt dieser Bereich noch nicht der Bewirtschaftung.

Vom Bauverwaltungsamt wurde eine Stellungnahme aus beitragsrechtlicher Sicht abgegeben, aus der keine Ablehnung oder Bedenken gegen die vorgeschlagene Festsetzung als Sanierungsgebiet zu entnehmen ist. Es wird folglich von einer implizierten Zustimmung ausgegangen. Die Berücksichtigung dieser Ausführung bei der Berechnung möglicher Umlagebeiträge nach dem KAG wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Kostenbelastungen des Potsdamer Haushaltes werden insofern nicht gesehen, als für den Fall der Durchführung von umlagefähigen Maßnahmen vor Festlegung als Sanierungsgebiet entsprechende Beiträge erhoben werden können.

Für den Fall der Durchführung nach Festlegung sind zum einen entsprechende Fördermittel einsetzbar, die den Kostenanteil Potsdams deutlich reduzieren und zusätzlich wird ein Teil dieser reduzierten Eigenanteile Potsdams durch den sanierungsbedingten Wertausgleich kompensiert. Insofern sind auch aus dieser Stellungnahme keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Festsetzung abzuleiten.

Zusammenfassend betrachtet hat die Beteiligung von Bürgern und Ämtern eine hohe Zustimmung zum Einbezug der Blöcke 26 und 29 in das nördlich angrenzende Sanierungsgebiet ergeben.

3.0 Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse im Hinblick auf die Notwendigkeit einer förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiet

Da sich die fünf nachzuuntersuchenden Blöcke inzwischen in einem sehr unterschiedlichen Erneuerungsstand befinden, wurden sie blockweise darauf hin untersucht, inwieweit die Erfordernis zur Festlegung als Sanierungsgebiet besteht.

In den Blöcken 28, 30 u. 31 ist in den vergangenen sechs Jahren eine deutliche Verbesserung gegenüber der Situation von 1992 eingetreten. Hier lassen sich voraussichtlich auch ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts die Erneuerungsziele zur Potsdamer Innenstadt realisieren. D.h. in den Blöcken 28 und 30 sollte die vorhandene Wohnnutzung erhalten und entwickelt werden, im Block 31 sollte der Blockrand geschlossen und der Innenhofbereich als qualitativ hochwertige Freifläche entwickelt werden.

Anders jedoch die Situation in Block 26 und dem westlichen und südlichen Bereich des Blockes 29 sowie der angrenzenden Straßenräume. Hier bestehen noch erhebliche städtebauliche Mißstände. Insbesondere die weitgehend denkmalgeschützte Bausubstanz ist auch weiterhin einem deutlich erkennbaren Verfallsprozess ausgesetzt.

Zwar sind die Fassaden in den letzten 10 Jahren teilweise instandgesetzt worden, aber es bestehen noch erhebliche Bausubstanzmängel, Ausstattungsdefizite und zunehmender Leerstand, so daß hier entschiedene und zügig durchzuführende Maßnahmen gegen den weiteren Verfall erforderlich sind, wenn dieser Teil der barocken Innenstadt Potsdams nicht von der Erneuerung des nördlich angrenzenden Innenstadtbereichs abgekoppelt werden soll. Zur Zeit droht die Gefahr, daß dieser Bereich sich zunehmend entleert und von den angrenzenden Aktivitäten im benachbarten Sanierungsgebiet nicht "mitgezogen" wird. Von daher wird empfohlen, diesen Bereich dem nördlich angrenzenden Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung Süd anzugliedern.

3.1 Sicherung der Erneuerungsziele in den Blöcken 28, 30, 31 ohne Festsetzung als Sanierungsgebiet

Im **Block 28** und **Block 30** wurden zwischenzeitlich erhebliche Erneuerungs- und Neubaumaßnahmen durchgeführt, so daß die Neuordnung im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten in absehbarer Zeit abgeschlossen werden kann. Der verbliebene Erneuerungsbedarf beschränkt sich im wesentlichen auf die Instandsetzung und Modernisierung der Vorderhäuser in der Wilhelm-Staab-Straße. Da es sich hierbei im wesentlichen um Wiederaufbauten aus der Nachkriegszeit handelt (mit rekonstruierten Fassaden), besteht die Möglichkeit, mit Fördermitteln aus dem Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm eine nur begrenzt auf die Miete umlegbare Modernisierung durchzuführen. Sollten sich die im Rahmen dieser Förderung ergebenden Mieterhöhungsmöglichkeiten als zu unverträglich für die derzeit dort lebenden Bewohner herausstellen, wird empfohlen, ergänzend zur ModInst-Förderung mit einer Förderung der straßenseitigen Fassaden nach B 3.2 der Stadterneuerungsrichtlinie (Hüllenförderung) die Rentabilität der Erneuerung bei gleichzeitiger Sicherung der Sozialverträglichkeit zu erreichen.

Die Innenhofbereiche wurden bereits zu großen Teilen erneuert und entsprechen den heutigen Ansprüchen an wohnungsbezogene Freiflächen in stärker verdichteten innerstädtischen Wohnquartieren.

Für den **Block 30** wurde im Rahmen eines Blockgutachtens ein Neuordnungskonzept entwickelt, das durch Abschluss des Neubauprojektes im Blockinnenbereich (Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 113) und Gestaltung der Freiflächen weitgehend realisiert worden ist. Zur Zeit besteht allerdings die Möglichkeit, daß unter Hinweis auf die neu entstandene Blockinnenbebauung auch auf anderen Grundstücken des Blockes Bauanträge für eine zusätzliche Hofbebauung genehmigt werden müßten. Um dies zu verhindern, sollte durch Aufstellen eines einfachen B-Planes der derzeitige Freiflächenbestand im Blockinnenbereich gesichert werden, so daß auch hier den Freiflächenanforderungen, die sich aus der angrenzenden Wohnnutzung ergeben, entsprochen wird.

Im Zusammenhang hiermit ist abschließend die Neuordnung der südöstlichen Blockecke zu bestimmen.

Während im Bereich der sozialen Infrastruktur die nachzuuntersuchenden Blöcke weitgehend ausreichend ausgestattet sind, trifft dies für die Ausstattung mit Grün- und Freiflächen nicht zu.

Wie bereits den Untersuchungen von 1992 zur Ausstattung mit wohnungsnahen Grünanlagen zu entnehmen ist, besteht für alle innerstädtischen Bereiche der historischen Innenstadt (Sanierungsgebiete und Voruntersuchungsgebiete) ein erhebliches Defizit an wohnungsnahen Grünanlagen. Durch die Neuanlage des Platzes der Einheit ist zumindest ein Teil dieses Defizites abgebaut worden.

Für den **Block 31** wurde ebenfalls im Rahmen eines Blockkonzeptes ein Neuordnungsvorschlag erarbeitet. Da die Stiftung Großes Waisenhaus Potsdam über den größten Teil der Flächen im Block verfügt, kann hier über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages die Entwicklung weitgehend gesichert werden. Allerdings sollte, da es sich gleichzeitig um ein Gebiet im Bereich der Erhaltungssatzung handelt, versucht werden, mit einer Förderung nach B.3.2 der Stadterneuerungsrichtlinien die Instandsetzung der gestaltprägenden Bauteile zu unterstützen und so einen baldigen Abschluss der Erneuerung zu fördern.

Für die Blöcke 28, 30 und 31 liegen demnach die Voraussetzungen zur Festlegung als Sanierungsgebiet nicht vor. Weder lassen sich für das Gebiet prägende städtebauliche Mißstände feststellen noch sind diese Blöcke in der Wahrnehmung ihrer Funktion, die ihnen im FNP Potsdam zugewiesen ist, für das Gesamtgebiet ungeeignet. Auch der nordöstliche Bereich des Blockes 29 (Schule und Landes-, Bundesrechnungshof) erfüllt weder vom Zustand der Bausubstanz noch von seiner stadträumlichen Funktionsfähigkeit her die Voraussetzungen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts.

3.2 Begründung für die Festsetzung des Blockes 26 und des westlichen Teils des Blockes 29 als Sanierungsgebiet

Hierbei ist zunächst zu klären, welche Funktion die beiden Blöcke im Zusammenhang mit der historischen Innenstadt stadträumlich und stadtfunktional zu erfüllen haben und in wieweit sie dazu in der Lage sind. Desweiteren wird der Zustand Bausubstanz und ihre Eignung in Bezug auf die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bewertet und es wird die soziale Situation der Bewohner erfaßt, um ihre zu erwartende Betroffenheit durch eine Sanierung beurteilen zu können.

3.2.1 Städtebauliche Situation

Die beiden Blöcke gehören stadträumlich zum historischen Innenstadtbereich Potsdam und sind von ihrer Funktion her vorrangig als Wohnstandorte genutzt (mit Ausnahme der Schul- und Verwaltungsstandorte in der Dortustraße 28-34). Sie gehören im Gegensatz zum benachbarten Sanierungsgebiet historisch gesehen zur Ersten Barocken Stadterweiterung. Dies erklärt auch den Unterschied im baulichen Duktus, der sich vor allen Dingen in der Spornstraße, Lindenstraße und Kleinen Gasse durch seine dreigeschossige Bebauung von der vorrangig zweigeschossigen Bebauung im Bereich der Zweiten Barocken Stadterweiterung unterscheidet. Weiterhin auffällig ist die fast vollständig fehlende Besetzung der Ergeschossbereiche mit Läden. Dies erklärt sich aus seiner historischen Funktion. Ein Großteil dieser Bebauung wurde als Militärbauten (Kasernen) genutzt. Erst in der nachfolgenden Zeit wurden diese Kasernenbauten umgenutzt zu zivilen Wohnungen, woraus auch heute noch Probleme in der Grundrissgestaltung resultieren.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Nähe zur Charlottenstraße sehr günstig. Bus- und Straßenbahnhaltestellen liegen im fußläufigen Bereich, der Stadtbahnhof ist so in 10 Minuten erreichbar.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ebenfalls über Charlottenstraße und Dortustraße. Der ruhende Verkehr wird im wesentlichen im Straßenraum der Lindenstraße, Bäckerstraße und Spornstraße untergebracht. Allerdings wird dieser Bereich tagsüber zur Zeit sehr stark von den Mitarbeitern der angrenzenden Verwaltungseinrichtungen genutzt, u.a. wohl auch deshalb, weil hier noch keine Parkraumbewirtschaftung stattfindet. Die abendliche Belegung deutet auf ein ausreichendes Angebot für die anliegenden Bewohner hin.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist möglich über die Angebote in der Charlottenstraße und im nördlich angrenzenden Sanierungsgebiet. Die neu entstandene Kaufhalle an der Breiten Straße liegt ebenfalls im fußläufigen Einzugsbereich.

Die Versorgung mit öffentlichen Spielplatz- und Sportflächen ist einerseits durch den Spielplatz auf der ehem. Plantage gesichert, zum anderen besteht im westlich angrenzenden Block eine große Schulsportfläche mit Sporthalle, die z.Zt. allerdings noch nicht für die Allgemeinheit außerhalb der Schulöffnungszeiten zur Verfügung steht. Es befindet sich dort außerdem eine Gesamtschule, in der Dortustraße 28/29 liegt eine Grundschule. Eine Kita befindet sich ebenfalls in der Lindenstraße. Einrichtungen für Senioren und Behinderte befinden sich in 10 Gehminuten Entfernung in der Hermann-Elflein-Straße und in der Gutenbergstraße.

Ein Mangel besteht allerdings an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen. Wohnungsnahen Grünanlagen dienen der Kurzzeiterholung während des Tages oder nach Feierabend und sollten eine Mindestgröße von 0,5 ha aufweisen. Der Einzugsbereich beträgt maximal 500 m Fußweg. Der Richtwert sieht 6 m² pro Einwohner vor (Richtwertmatrix der Stadt Potsdam). Dieser Richtwert entspricht allerdings dem Berliner Richtwert, der sich wiederum von dem Richtwert in westdeutschen Städten unterscheidet und dort 12 m² pro Einwohner beträgt. Bezogen auf die Blöcke 26 und 29 fehlt eine öffentlich zugängliche, wohnungsnahen Grünfläche. Der nördliche Streifen auf der Plantage sowie die geplante Promenade Schopenhauer Straße bzw. Hegelallee können diese Funktion nicht erfüllen. Einen gewissen Ersatz bieten höchstens die Grünanlagen auf dem nördlichen Kiewitt und auf dem Uferstreifen in der Neustädter Bucht. Ihre Erreichbarkeit ist allerdings durch die sehr verkehrsbelastete Breite Straße deutlich eingeschränkt.

Mit der Umgestaltung des Platzes der Einheit ist, wenn auch nicht ganz wohnungsnah, immerhin eine größere öffentliche Grünfläche entstanden, die dieses Defizit teilweise kompensieren kann.

Im Block 26 kann dieses Defizit zumindest in Teilen durch gärtnerisch gestaltete Hofinnenbereiche (ca. die Hälfte der Grundstücke) kompensiert werden. Im Block 29 trifft dies jedoch nur für die Spornstraße 5 zu. Aufgrund der häufig hohen Überbauung der Grundstücke (8 von 20 Grundstücken mit einer GRZ von mindestens 0,8) mit entsprechend schlecht nutzbaren Hofflächen, trifft die meisten Bewohner im Block 26 und 29 ein erheblicher Mangel an Möglichkeiten sich zur Kurzzeiterholung im Freien aufzuhalten.

Insgesamt liegen der Grad der Überbauung sowie die Bebauungsdichte auf den Grundstücken in vielen Fällen deutlich über den städtebaulich anzustrebenden Werten entsprechend §4a BauNVO (Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung). Im Block 26 liegt die Bebauungsdichte bei 6 von 16 Grundstücken über der GFZ von 1,6 und auf der Hälfte der Grundstücke die GRZ über 0,6. Im westlichen Teil des Blocks 29 überschreitet die Bebauungsdichte bei der Hälfte der Grundstücke die GFZ von 1,6 und bei 11 Grundstücken die GRZ von 0,6.

Auch die Aufenthaltsqualität der Straßenräume ist gering; sie wird zum einen belastet durch den hohen Anteil instandsetzungsbedürftiger Gebäude, zum anderen durch erhebliche Instandsetzungsdefizite bei den Bürgersteigen, teilweise auch bei den Fahrbahnbelägen.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß die Ausstattung als Wohnquartier durchaus heutigen Ansprüchen gerecht wird, andererseits entspricht der bauliche Zustand nicht den heutigen Anforderungen. Die hohe Leerstandsrate kann als Indiz für die geringe Akzeptanz interpretiert werden (siehe auch nachfolgende Aussagen zum Leerstand).



Potsdam - Barocke Innenstadt
 Voruntersuchung
 Blöcke 26, 29

**Vorschlag für die Erweiterung
 des Sanierungsgebietes
 "Stadterweiterung Süd"**

Erneuerungsbedarf:
 Gebäude | Freiflächen

		hoch
		mittel
		niedrig
		kein / erneuert

Instandsetzungsbedarf Straßenräume

× Abriß zu überprüfen

Maß der Nutzung / Baujahr:

	2,5 0,7 1785	GFZ GRZ Baujahr des VH
	1784 R	Rekonstruktion nach 1949
	zusammen berechnet

denkmalgeschützte Gebäude

Grenze des vorgeschlagenen Erweiterungsgebietes

M 1:1000



Plangrundlage: Pdm-Stadtkarten M 1:500
 Zeichnung: STP / a-St Grafik

date: 10|99

3.2.2 Bausubstanz

Die beiden Blöcke gehören zur Ersten Barocken Stadterweiterung (ab 1722).

Die Gebäude in der Bäckerstraße, Kleine Gasse sowie Lindenstraße sind noch weitgehend im Original erhalten (Bauzeit 1773 bis 1779) weisen aber auch erhebliche Instandhaltungsdefizite auf.

Die Gebäude in der Dortustraße 25-27 und Dortustraße 3 sowie die Spornstraße 1-4 wurden nach dem 2. Weltkrieg teilweise komplett rekonstruiert. Aber auch hier gibt es mittlere Instandhaltungsdefizite.

Der Gebäudekomplex Dortustraße 30-33 wurde Anfang dieses Jahrhundert errichtet. Der ehemalige Reichsrechnungshof wurde inzwischen saniert und vom Landesrechnungshof bezogen.

Das Gebäude Dortustraße 34 wurde nach dem Krieg als Verwaltungsbau neu errichtet und wurde inzwischen ebenfalls saniert.

Die ehemaligen barocken Wohngebäude Dortustraße 28/29 sowie Bäckerstraße 9 wurden Ende des vorigen Jahrhunderts zu einem Schulgebäude umgebaut und zu DDR-Zeit instandgesetzt. Hier sind nur geringe Instandsetzungsmängel vorhanden.

Mit Ausnahme der Gebäude Charlottenstraße 16-18 sowie Dortustraße 30-34 stehen alle Vorderhäuser beider Blöcke unter Denkmalschutz. Von diesen 33 denkmalgeschützten Vorderhäusern werden zur Zeit 2 Gebäude erneuert, 16 weisen einen hohen, 8 einen mittleren Erneuerungsbedarf auf. Von den erhaltenswerten Seitenflügeln und Quergebäuden haben mit Ausnahme eines erneuerten Seitenflügels alle einen hohen Erneuerungsbedarf.

Ermittlung Erneuerungsumfang und -kosten:

Block 26 Grundstücksfläche gesamt: ca. 4.200 m² (ohne Lin 45)

Grundstück	BGF (m ²)	Erneuerungsbedarf	Bauzeit VH	Em.-Kosten DM/m ² BGF	Gesamtkosten
Bäckerstr. 4	300	0	Barock	erneuert	0
Bäckerstr. 5	515	0	Barock	erneuert	0
Charlottenstr. 20	606	0	Barock	erneuert	0
Kleine Gasse 1	451	0	Barock	erneuert	0
	1.872	kein			0
Dortustr. 25	401	1	bar. Wiederaufbau	650	260.650
Dortustr. 26	390	1	bar. Wiederaufbau	650	253.500
	791	niedrig			514.150
Charlottenstr. 16	278	2	nach 1949	1.540	428.120
Charlottenstr. 17	338	2	nach 1949	1.540	520.520
Charlottenstr. 18	278	2	nach 1949	1.540	428.120
Charlottenstr. 19	235	2	Barock	1.620	380.700
	1.129	mittel			1.757.460
Bäckerstr. 1	353	3	Barock	2.730	963.690
Bäckerstr. 2	295	3	Barock	2.730	805.350
Bäckerstr. 3	474	3	Barock	2.367	1.121.958
Dortustr. 27	325	3	bar. Wiederaufbau	2.730	887.250
Kleine Gasse 2	481	3	Gründerzeit	2.730	1.313.130
Kleine Gasse 3	536	3	Gründerzeit	2.730	1.463.280
	2.464	hoch			6.554.658
Block gesamt (ohne Bank)	6.256	m² BGF			8.826.268
Lindenstr. 45 (Bank)	1.181		Klassizismus		
Block gesamt	7.437				

Ermittlung Erneuerungsumfang und -kosten:

Block 29 - westlicher Bereich

Grundstücksfläche gesamt: ca. 17.280 m² / davon westlicher Bereich: ca. 7610 m²

Grundstück	BGF (m ²)	Erneuerungsbedarf	Bauzeit VH	Ern.-Kosten DM/m ² BGF	Gesamtkosten
Bäckerstr. 6	866	0	Barock	0	0
Spornstr. 5	609	0	Barock	erneuert	0
Lindenstr. 37	403	0	Barock	erneuert	0
Lindenstr. 43	639	0	Barock	erneuert	0
	2.517	kein			0
Lindenstr. 44 VH	630	1	Barock	614	386.820
	630	niedrig			386.820
Bäckerstr. 7 VH	475	2	Barock	1.871	888.725
Dortustr. 35	750	2	bar. Wiederaufbau	1.540	1.155.000
Spornstr. 1/2	968	2	bar. Wiederaufbau	1.540	1.490.720
Spornstr. 3	615	2	bar. Wiederaufbau	1.540	947.100
Spornstr. 4	663	2	bar. Wiederaufbau	1.540	1.021.020
Lindenstr. 42 VH	458	2	Barock	1.871	856.918
Lindenstr. 44 HH	110	2	Gründerzeit	910	100.100
	4.039	mittel			6.459.583
Bäckerstr. 7 SF+HH	593	3	Gründerzeit	1.375	815.375
Bäckerstr. 8 VH	445	3	Barock	2.730	1.214.850
Bäckerstr. 8 SFI/HH	508	3	Gründerzeit	1.375	698.500
Spornstr. 6	705	3	Barock	2.730	1.924.650
Lindenstr. 35	345	3	Barock	2.730	941.850
Lindenstr. 36	435	3	Gründerzeit	2.730	1.187.550
Lindenstr. 38	571	3	Barock	2.730	1.558.830
Lindenstr. 39	345	3	Barock	2.730	941.850
Lindenstr. 40	534	3	Barock	2.730	1.457.820
Lindenstr. 41	845	3	Barock	2.730	2.306.850
Lindenstr. 42 SFI	180	3	Barock	2.730	491.400
	5.506	hoch			13.539.525
westl. Blockteil gesamt	12.692 m² BGF				20.385.928

Bezogen auf beide Blöcke zusammen heißt dies, ca. 27% der denkmalgeschützten Bausubstanz erfordern mittlere und ca. 42% umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen.

Die geschätzten Erneuerungskosten für beide Blöcke zusammen liegen bei ca. 29 Millionen DM.

Ausstattung

Zusätzlich weist gerade dieser Bestand auch erhebliche Ausstattungsdefizite auf.

30 bzw. 18% der 168 im Bestand vorhandenen Wohnungen haben weder Bad noch WC in der Wohnung. 26 bzw. 15% haben entweder kein Bad oder kein WC in der Wohnung. 126 dieser Wohnungen werden noch mit Kohleöfen beheizt; das entspricht 75% des Bestandes.

Wohnungsgrößen und Ausstattung Block 26 und 29

Wohnungsgröße	ohne Bad u. WC i.d. Whg., Kohleofen	ohne Bad od. WC i.d. Whg., Kohleofen	mit Bad/WC i.d. Whg., Kohleofen	mit Bad/WC ZH od. Gas- Etagenhgz. bzw. Einzelhgz.
1 Zim.-Whg. (18 - 49 m ²)	3	4 + 1 zus. Gas	13 + 1 zus. Gas	4
2 Zim.- Whg. (25 - 103 m ²)	19 + 3 zus. Gas	10 + 4 zus. Gas	31 + 6 zus. Gas	12
3 Zim.- Whg. (42 - 106 m ²)	3 + 2 zus. Gas	5 + 1 zus. Gas	25 + 6 zus. Gas	6
4 Zim.- Whg. (80 - 139 m ²)	keine	1	3 + 2 zus. Gas	2
5 Zim.- Whg. (85 m ²)	keine	keine	1 zus. Gas	0
Gesamt 168	30 17,86%	26 15,48%	88 52,38%	24 14,29%

Leerstand:

Besonders in den ältesten Gebäuden besteht erheblicher Leerstand. Insgesamt stehen von den 13 zu Wohnzwecken und 3 gewerblich genutzten Vorderhäusern im Block 26 4 komplett leer (nur in der Kleinen Gasse 1 und 3 befinden sich gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss). Darüber hinaus gibt es teilweisen Leerstand. Insgesamt stehen im Block 26 von 58 Wohneinheiten 18 leer (31%) mit einer Wohnfläche von 1.289 qm (von insgesamt 2.894 qm) das entspricht 45%. Zieht man hiervon die 6 im Bau befindlichen Wohnungen mit 272 qm Wohnfläche ab, so bleiben immer noch 1.017 qm oder 12 Wohnungen Leerstand, das heißt: 35% der Wohnfläche und 21% der Wohnungen stehen leer.

Im Block 29 stehen von den 19 Wohngebäuden (ohne Schule und ohne Landesrechnungshof) zur Zeit 3 Gebäude komplett leer, eines davon befindet sich im Bau. Darüber hinaus existiert teilweise Leerstand in 8 weiteren Gebäuden. Von den insgesamt 110 Wohnungen mit 6.765 qm Wohnfläche stehen 33 Wohnungen mit zusammen 1.711 qm Wohnfläche leer, das heißt 30% der Wohnungen und 25% der Wohnfläche. Ohne die im Bau befindlichen 6 Wohneinheiten bleibt immer noch ein Leerstand von 27 Wohnungen, 1.417 qm Wohnfläche, das heißt 25% der Wohnungen und 21% der Wohnfläche.

Dabei konzentriert sich der Leerstand im wesentlichen auf die denkmalgeschützten Gebäude mit erheblichen Instandsetzungs- und Ausstattungsmängeln. Sollen die beiden Blöcke auch weiterhin ihre Aufgabe als Wohnstandorte im historischen Innenstadtbereich Potsdams wahrnehmen, so besteht hier erheblicher Handlungsbedarf.

3.2.3 Soziale Situation

Hier wird im wesentlichen auf die Ergebnisse der Sozialstudie zum Sanierungsgebiet der Potsdamer Innenstadt (inklusive der fünf Blöcke des Untersuchungsgebietes) zurückgegriffen und nur da, wo blockbezogene Abweichungen erkennbar wurden, werden diese im einzelnen benannt.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Sozialstudie

Anfang 1997 wurde eine Sozialstudie für das gesamte Sanierungsgebiet der Potsdamer Innenstadt (inkl. der Blöcke 26 bis 31) südlich der Charlottenstraße erstellt.

Ziel dieser Studie war, auf der Grundlage einer repräsentativen Befragung zu ermitteln, inwieweit die im Sanierungs- und Voruntersuchungsgebiet lebende Bevölkerung von den Erneuerungsprozessen betroffen und ggf. entgegen der Zielsetzung in der Erhaltungssatzung (gültig für das gesamte Gebiet) in seiner Zusammensetzung gefährdet ist, bzw. durch weitere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen droht, verdrängt zu werden.

Zusammenfassend ergeben sich die folgenden Ergebnisse. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb von 4 Jahren von 1992 bis 1996 um 13,9% verringert, hiervon sind insbesondere Kinder und Jugendliche betroffen, der Anteil der Personen im Rentenalter ist in etwa gleichgeblieben. Dabei ist der Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte mit ca. 2/3 aller Haushalte überdurchschnittlich hoch. Aber auch der Anteil von Haushalten mit Kindern ist für ein innerstädtisches Wohngebiet vergleichsweise hoch.

Über 40% der Haushalte unterschreiten die Einkommensgrenzen, die noch zum Bezug einer umfassend geförderten Wohnung berechtigen. Allerdings leben die Hälfte hiervon in Armut, d.h. unterhalb des konventionellen Existenzminimums. Hiervon sind vor allem Alleinerziehende und 1-Personen-Haushalte betroffen. Grundsätzlich verfügen im Sanierungsgebiet die Haushalte mit Kindern über ein unterdurchschnittliches Einkommen.

Insgesamt gesehen sind starke Einkommensunterschiede festgestellt worden, ein Indikator dafür, daß die Segregation noch nicht so sehr fortgeschritten ist, wie in westdeutschen und westberliner Sanierungsgebieten.

Das durchschnittliche Einkommen liegt mit knapp 3.000,- DM pro Haushalt nur unwesentlich unter der gesamtstädtischen Einkommenssituation.

Insgesamt kommt die Studie zu der Erkenntnis, dass die einkommensschwächeren Haushalte besonders empfindlich auf Erneuerungsmaßnahmen reagieren und fordert deshalb für das Gesamtgebiet (inkl. des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen) intensive sozialplanerische Maßnahmen zur Sicherung ihres Verbleibs im Gebiet. Dies wird u.a. auch damit begründet, dass es eine hohe Verweildauer im Gebiet gibt und daraus resultierend eine hohe Dichte sozialer Kontakte.

Hieraus abgeleitet ergibt sich dann auch für die neu als Sanierungsgebiet festzusetzenden Blöcke 26 und 29 (westl. Bereich) die Anforderung, diese mit in den Geltungsbereich der Sozialplanrichtlinie v. 17.04.1998 aufzunehmen. Dies, um so die Bevölkerung vor Verdrängung zu schützen und deren soziale Zusammensetzung zu erhalten.

Trotz der häufig sichtbaren Vernachlässigung der Bausubstanz sind die Wohnverhältnisse im untersuchten Gebiet nur in Ausnahmefällen problematisch. Klassische Standardwohnungen ohne Bad und mit Außentoilette sind nicht mehr häufig anzutreffen. Der weit überwiegende Teil der Wohnungen besitzt inzwischen Vollstandard oder ist mit einem Bad und einer Innentoilette ausgestattet, die mit Kohleöfen, häufig in Kombination mit einem oder mehreren Gamatöfen, beheizt werden. Dabei ist der Ausstattungsstandard oftmals in den letzten Jahren merklich angehoben worden. Die Belegung der Wohnungen weist wenig Probleme auf, Unter- und Überbelegung treten nur selten in Erscheinung.

Auf dem Hintergrund dieser für das gesamte innerstädtische Sanierungs- und Untersuchungsgebiet gewonnenen Erkenntnissen werden die für die Blöcke 26 und 28 ermittelten Daten dargestellt, insbesondere im Bezug auf ihre Unterschiede zum Gesamtgebiet.

Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Haushaltsstruktur, Belegungssituation in den Blöcken 26 und 28

Bevölkerungsentwicklung

1992 lebten in beiden Blöcken noch 285 Personen, 1997 nur noch 220 Personen. Dies entspricht einem Rückgang von 23% und liegt damit deutlich über dem Rückgang im gesamten Sanierungsgebiet mit 14%. Hierbei ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen (bis 18 Jahre) um 40% zurückgegangen, der 18- bis 60-jährigen um 18,5%, der Anteil der über 60-jährigen ist annähernd gleich geblieben.

Bevölkerung nach Hauptaltersgruppen

Altersstruktur	Potsdam insgesamt	SanGebiet Potsdamer Innenstadt	Block 26 in % u. (absolut)	Block 29 in % u. (absolut)
bis 18 Jahre	18,4%	23%	17,2% (10)	21,7% (35)
18 bis 60/65 Jahre	64,1%	61%	60,3% (35)	67,1% (108)
älter 60/65 Jahre	17,5%	16%	22,4% (13)	11,2% (18)

Altersstruktur

Die Altersstruktur weist im Vergleich zur Situation im gesamten Sanierungsgebiet keine großen Unterschiede auf.

Auffällig bei der blockweisen Betrachtung ist, daß im Block 26 der Anteil der älteren Bewohner deutlich höher liegt als der Anteil im Block 29. Im Gegensatz hierzu steht der vergleichsweise geringe Anteil an älteren Personen im Block 29 und der höhere Anteil an jungen Personen. Dabei sind alle über 65-jährigen im Block 26 Frauen.

Haushaltsstruktur

Hierzu wurden für die beiden Blöcke keine gesonderten Erhebungen durchgeführt. Unter der Annahme, dass die Anzahl der bewohnten Wohnungen identisch ist mit der Anzahl der Haushalte, lässt sich aber eine Aussage zur durchschnittlichen Anzahl der Personen pro Haushalt machen.

Während in Potsdam die durchschnittliche Haushaltsgröße 2 Personen pro Haushalt beträgt, liegt diese im innerstädtischen Sanierungsgebiet bei 2,2 Personen pro Haushalt, im Block 29 bei 2,1 pro Haushalt, aber im Block 26 bei 1,5 Personen pro Haushalt.

Während bei 2,2 Personen pro Haushalt ca. 2/3 der Haushalte in Ein- und Zweipersonen-Haushalten leben, kann man demnach davon ausgehen, daß dieser Teil im Block 29 ähnlich hoch ist, im Block 26 aber deutlich höher liegt.

Belegungsdichte

Im Block 26 leben 58 Personen in 39 Wohnungen mit insgesamt 82 Aufenthaltsräumen auf 1.966 qm Wohnfläche. Das heißt, jeder Person stehen im Durchschnitt 1,4 Räume und ca. 34 qm Wohnfläche zur Verfügung. Dies deutet hin auf eine tendenzielle Unterbelegung der Wohnungen.

Etwas anders sieht die Situation im Block 29 aus. Dort leben 161 Personen in 77 Wohnungen mit 187 Räumen auf 5.054 qm Wohnfläche. Das heißt, jeder Person stehen 1,2 Räume und 31 qm Wohnfläche zur Verfügung. Dies entspricht einer Normalbelegung, insbesondere, weil wir hier in der Regel auch größere Haushalte haben, was zu geringerem Flächenverbrauch führt.

Schlußfolgerungen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen müssen dem Allgemeinwohl dienen und sollen dazu beitragen, daß mit den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen dem heutigen Standard entsprochen wird, daß die Wirtschaftsstruktur unterstützt wird, den Erfordernissen des Umweltschutzes Rechnung getragen wird oder vorhandene Ortsteile erhalten und erneuert und dabei den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Insofern kann davon ausgegangen werden, daß eine Sanierung der Blöcke 26 und 29 mit Ausnahme des Schulgrundstückes und des Gebäudekomplexes des Landesrechnungshofes dem Allgemeinwohl dienen und ein gesteigertes öffentliches Interesse an einer einheitlichen und zügigen Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen besteht.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist aber auch zu ermitteln, ob die beabsichtigte Sanierung zu sozialen Härten führen kann. Ein Indiz hierfür kann in dem hohen Anteil älterer alleinstehender Frauen im Block 26 gesehen werden. Hier ist vor allem im Rahmen der Sozialplanung nach verträglichen Lösungen zu suchen.

3.2.4 Zusammenfassung

Bezogen auf die Blöcke 26 und 29 muss aufgrund der Nachuntersuchungen festgestellt werden, dass erhebliche städtebauliche Mißstände bestehen. Die nahezu vollständig unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz ist von einem fortschreitenden Verfall bedroht, dies wird durch den zunehmenden Leerstand noch verstärkt. Im Block 29 hat der Leerstand von Ende 1995 bis heute von damals 12 leerstehenden Wohnungen auf heute 27 leerstehende Wohnungen zugenommen (ohne die im Bau befindlichen Wohnungen). Im Block 26 hat der Leerstand gegenüber der Situation Ende 1995 um 5 Wohnungen zugenommen.

Es gibt darüber hinaus erhebliche Ausstattungsmängel, die eine Wiedervermietung der Wohnungen bei Leerzug erheblich erschweren. Das Allgemeinwohlinteresse besteht insbesondere darin, die heute schon unter dem Stand der Erneuerung im benachbarten Sanierungsgebiet zurückgefallenen beiden Blöcke in die innerstädtische Stadterneuerung einzubeziehen, um hier ein für die Innenstadt wichtiges Wohnpotential nicht dem Verfall preiszugeben.

Dies würde aufgrund seiner Lagegunst auch stadt-wirtschaftlichen Interessen erheblich widersprechen. Insofern erscheint es dringend erforderlich, diese beiden Blöcke als Sanierungsgebiet festzulegen.

Als Ergebnis resultiert der Vorschlag, Block 26 und den westlichen und südlichen Teil von Block 29 als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen und sie dem nördlich angrenzenden Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung anzugliedern. D.h. der Geltungsbereich der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung sollte um die beiden Blöcke 26 und 29 (ohne die "Alte Wache" und ohne die Grundstücke Bäckerstr.9 und Dortustr.28-34) erweitert werden.

Dies erscheint sinnvoll, weil die für dieses Gebiet entwickelten Sanierungsziele (ausgehend von sehr ähnlichen Defiziten) weitestgehend auch für dieses Gebiet im Einklang mit der Potsdamer Zielsetzung zur Stadterneuerung stehen.

4.0 Erneuerungskonzept

Ziel der Erneuerung ist es, auch hier wie im innerstädtischen Sanierungsgebiet, die hochwertige städtebauliche Struktur in den historischen Karrees mit den barocken Randgebäuden weitgehend in ihrer heutigen hohen Dichte zu bewahren, sie instanzzusetzen und behutsam an den heutigen Standard anzupassen. Dabei sollte im Unterschied zum nördlich angrenzenden Sanierungsgebiet unter Wahrung der denkmalpflegerischen Belange eine Umnutzung der Erdgeschossbereiche für gewerbliche Nutzung unterstützt werden. Dies allerdings nur unter der Maßgabe, daß entsprechender Ersatzwohnraum auf dem Grundstück oder im Bereich der Innenstadt geschaffen wird.

Die Hofbereiche sollten entsprechend der Zielsetzungen für das benachbarte Sanierungsgebiet ebenfalls verstärkt in Richtung auf eine bessere Nutzbarkeit für die Mieter gestaltet werden, dabei ist der Ausstattung mit Spielflächen der Vorrang zu geben vor der Anlage bzw. dem Erhalt von Stellplätzen im Hofbereich. Nach mehrfachen abendlichen Begehungen erscheint der Parkraum im Straßenbereich ausreichend für die Unterbringung des Anliegerbedarfs.

In Einzelfällen ist der Abbruch von stark verschattenden Seitenflügeln in schlechtem Bauzustand anzustreben.

Der Straßenraum ist durch Instandsetzung der angrenzenden Straßen in Anlehnung an die historischen Vorgaben in seiner Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Da das Gebiet zum Fernwärmevorranggebiet, gehört ist in diesem Zusammenhang die Erschließung mit Fernwärme sicherzustellen.

Ansonsten sollten die für das nördlich angrenzende Sanierungsgebiet geltenden Sanierungsziele auch in diesen beiden Blöcken verfolgt werden.

4.1 Erneuerungskonzept grundstücksbezogen

Block 29

Lindenstraße 44

Erforderliche Maßnahmen: Hofgestaltung (gärtnerische Anlage), Instandsetzung des Quergebäudes und Begrünung der Fassade.

Lindenstraße 43

Erforderliche Maßnahmen: Hofgestaltung und Begrünung der Brandwand.

Lindenstraße 42

Erforderliche Maßnahmen: Modernisierung der Grundrisse, Instandsetzung der Hoffassade, Wiederaufbau des rechten Seitenflügels. Überprüfung, ob zusätzliche Hofbebauung (auf nördlicher und östlicher Grundstücksgrenze) möglich, Dachgeschossausbau, Hofgestaltung.

Lindenstraße 41

Erforderliche Maßnahmen: Umfassende Modernisierung und Instandsetzung des Vorderhauses und des linken Seitenflügels (im Zusammenhang mit dem rechten Seitenflügel der Lindenstraße 42), Klärung, ob Abriss des rechten Seitenflügels zur Verbesserung der Belichtung und der Hofgestaltung sinnvoll ist, Überprüfung der Möglichkeiten zum Dachgeschossausbau.

Lindenstraße 40

Erforderliche Maßnahmen: Umfassende Erneuerung des Vorderhauses sowie Abbruch der provisorischen, eingeschossigen Garagenbebauung und gärtnerische Gestaltung des Hofes, Sicherung der Wandmalerei im Hausflur.

Lindenstraße 39

Erforderliche Maßnahmen: Umfassende Erneuerung und Überprüfung des Dachgeschossausbaus, Hofgestaltung.

Lindenstraße 38

Erforderliche Maßnahmen: Umfassende Erneuerung im Vorderhaus und Seitenflügel mit Prüfung der Dachgeschossausbaumöglichkeit, Erhalt des Uhrmacherladens mit Werkstatt, Klärung, ob teilweise Südbefensterung des rechten Seitenflügels zur Verbesserung der Belichtung der dahinter liegenden Wohnung möglich ist.

Lindenstraße 37

Erforderliche Maßnahmen: Das Haus wurde vor 3 Jahren erneuert. Überprüfung, ob das nicht zum Denkmal gehörige Quergebäude (ehemalige Stallungen) zwecks Verbesserung der Freifächensituation abgerissen werden kann und damit auch die Herstellung eines optischen Bezuges zum angrenzenden Hofbereich ermöglicht wird.

Lindenstraße 36

Erforderliche Maßnahmen: Umfassende Erneuerung mit Gestaltung des Hofbereiches und Abriss des Remisengebäudes, Überprüfung, ob Grundstückserweiterung (Neuordnung) zur Verbesserung der Freifächensituation möglich ist.

... Block 29

Lindenstraße 35

Erforderliche Maßnahmen: Umfassende Erneuerung mit Dachausbau, Gestaltung des Hofbereiches und Überprüfung, ob Grundstückserweiterung zur Verbesserung der Freifächensituation möglich ist.

Spornstraße 6

Erforderliche Maßnahmen: Wiederaufbau der Ruine entsprechend dem bereits abgestimmten Konzept des Eigentümers, Überprüfung der Möglichkeiten zur Grundstückserweiterung zur Verbesserung der Freifächensituation.

Spornstraße 5

Ist bereits erneuert. Hier ist im Zusammenhang mit der Freifächensituation Spornstraße 6 und Lindenstraße 35, 36 eine Neuordnung der Freiflächen im Hofbereich sinnvoll.

Spornstraße 4-1 sowie Dortustraße 35

Hier ist eine umfassende Instandsetzung erforderlich, insbesondere die Umstellung der Heizung auf Fernwärme, ggf. ist die Haustechnik zu erneuern.

Bäckerstraße 8

Die Fassade ist in einem relativ guten Zustand, muss nur instandgesetzt werden. Der übrige Bereich des Vorderhauses sowie die Nebengebäude sind umfassend zu erneuern. Dabei ist für das Quergebäude (Nordorientierung) eine Umnutzung in Gewerbe zu überprüfen. Der Hofbereich sollte gärtnerisch gestaltet werden.

Bäckerstraße 7

Auch hier ist außer der leicht instandsetzungsbedürftigen Fassade der gesamte rückseitige Gebäudekomplex umfassend zu erneuern. Für das Quergebäude sollte der Ausbau zu gewerblicher Nutzung überlegt werden. Das Vorderhaus kann mit mittlerem Aufwand erneuert werden.

Block 26

Bäckerstraße 4 und 5 sowie **Kleine Gasse 1** sind erneuert. **Kleine Gasse 2 und 3**

Erforderliche Maßnahmen: Umfassende Modernisierung und Instandsetzung. Eine Umnutzung der Kleinen Gasse 2 u. 3 in gewerbliche Nutzung sollte überprüft werden. Die sehr schmalen rückwärtigen Hofflächen sollten gärtnerisch gestaltet werden.

Charlottenstraße 16-18

Hier ist eine umfassende Instandsetzung erforderlich ggf. ist die Haustechnik zu erneuern. Die Heizung sollte auf Fernwärme umgestellt werden.

Charlottenstraße 19

Erforderliche Maßnahmen: Umfassende Instandsetzung, die gewerbliche Nutzung im OG sollte versucht werden, wieder in Wohnnutzung umzuwandeln.

Charlottenstraße 20

Ist bereits komplett erneuert und wird vollständig von der Bank genutzt.

Dortustraße 25 und 26

Hier sind nur Instandsetzungsarbeiten erforderlich (geringer Umfang) sowie die Umstellung der Ofenheizung auf Fernheizung.

Dortustraße 27

Erforderliche Maßnahmen: Umfassende Erneuerung des bisher komplett gewerblich genutzten Gebäudes sowie Ausbau des DG zu Wohnzwecken. Im Zusammenhang mit der Bäckerstraße 1, 2 und 3 sollte versucht werden eine Neuordnung der Hofflächen zu erreichen.

Bäckerstraße 1

Hier ist eine umfassende Erneuerung erforderlich. Wenn möglich, sollte die gewerbliche Nutzung OG in Wohnnutzung geändert werden. Ein vollständiger Dachausbau ist zu überprüfen.

Bäckerstraße 2

Hier ist eine umfassende Erneuerung erforderlich, Anschluss an die Fernwärme ist anzustreben, ggf. ist die Haustechnik zu erneuern.

Bäckerstraße 3

Hier ist eine umfassende Erneuerung mit Grundrissveränderungen erforderlich sowie der Anschluß an die Fernwärme.

5.0 Kosten- u. Finanzierungsübersicht gemäß §149 BauGB (Zeitraum 2000 - 2004; 5 Jahre)

Fördermaßnahme: Erweitertes SanGebiet Stadterweiterung Süd (Bl. 26, 29)

1. Kosten Kostenart	Geskost in TDM	Förderung in TDM	aufgeteilt auf die Jahre				
			2000	2001	2002	2003	2004
1. Städtebauliche Untersuchungen und Planungen							
Energieversorgungskonzept		35	15	20			
Verkehrswertermittlung (10 Grdstke) zum Ausgleichsbetrag und zur Kaufpreisprüfung		40			10	15	15
Modernisierungsgutachten (3 Grdstke)	90	45	20	25			
sonst. Untersuchungen und Planungen (2 Freiraumkonzepte für Neuordnung der Hofbereiche)		30		15	15		
ZwSumme:		150	150	35	60	25	15
2. Bürgerberatung und Öffentlichkeitsarbeit							
Bürgerberatung		25	5	5	5	5	5
Ausstellung		10		10			
Infomaterial		10	2	2	2	2	2
sonst. Kosten der Öffentlichkeitsarbeit							
ZwSumme:		45	45	7	17	7	7
3. Baumaßnahmen (Mod/Inst)							
insgesamt 29 Gebäude:	28.720						
Umfassende Mod/Inst Förderung (4 Gebäude)		3.200	400	800	800	800	400
Hüllenförderung (10 Gebäude)		3.080	400	700	660	660	660
Kleinteilige Maßnahmen		0					
ZwSumme:		6.280	6.280	800	1500	1460	1060
Mod/Inst - RL (nach 1949 err. Gebäude)		0					
4. Ordnungsmaßnahmen							
Freilegung von Grdstken, Entsiegelung		80	20	20	20	20	
Bodenordnung (neue Hofaufteilung)		15		10	5		
Hausbewirtschaftungsdefizite		10	2,5	2,5	2,5	2,5	
Umzugskosten		25	5	5	5	5	5
ZwSumme		130	130	27,5	37,5	32,5	5
5. Maßnahmen zur Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen							
Gestaltung von Straßen und Gehwegen:							
Dortustr.		1.040	1.040				
Kleine Gasse		65			65		
Bäckerstr.		480				480	
Spornstr.		420					420
ZwSumme:		2.005	2.005	1.040	65	480	420
6. Durchführungsaufgaben							
Regie (zusätzl St'nahmen 50 Std/Jahr)		40	8	8	8	8	8
Plausibilitätsprüfungen		150	30	30	30	30	30
Baukontrolle, Schlußrechnungen		150	30	30	30	30	30
Sozialplandurchführung		25	5	5	5	5	5
sonst. Durchführungsaufgaben		20	5	5	10		
ZwSumme:		385	385	78	78	83	73
			8.995	1.988	1.693	1.673	2.063
							1.580

Finanzierungsmittel insgesamt

2. Finanzierung

Einnahmeart							
7. Förderbereich Städtebaul. Denkmalschutz							
Ausgleichsbeträge nach §154 BauGB (Grdstk-Blockfläche x 160,- DM/m ²)	1.890						
Zuwendungen des Landes nach d. RL Städtebaul. Denkmalschutz	5.684						
Komplementärfinanzierung der Stadt zu den Mitteln gem. RL	1.421						
ZwSumme	8.995						

Die Finanzierung erfolgt innerhalb der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Zweite Barocke Stadterweiterung"

Anlage 1

Liste der zum Sanierungsgebiet "2. Barocke Stadterweiterung" hinzukommenden Grundstücke. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Potsdam in der Flur 25. Flurstücknummern in Klammern:

Zusätzlich kommen noch hinzu die folgenden Straßen bzw -bereiche: mit Gehwegen:
Bäckerstraße (Flurstücknr. 524) / Spornstraße (Flurstücknr. 494) / Kleine Gasse (Flurstücknr. 526) / Dortustraße von der Einmündung Charlottenstr. bis Einmündung Yorkstraße (Flurstücknr. 534).

Block 26

Charlottenstraße	16	Flstknr. 985
"	17	" 532
"	18	" 984
"	19	" 983
"	20	" 982
Dortustraße	25	Flstknr. 981
"	26	" 531
"	27	" 980
Bäckerstraße	1	Flstknr. 979
"	2	" 978
"	3	" 977
"	4	" 976
"	5	" 975
Kleine Gasse	1	Flstknr. 529
"	2	" 528
"	3	" 527

Block 29

Bäckerstraße	8	Flstknr. 522
"	7	" 521
"	6	" 520
Lindenstraße	44	Flstknr. 519
"	43	" 517 u.518
"	42	" 516
"	41	" 511
"	40	" 510
"	39	" 509
"	38	" 508
"	37	" 507
"	36	" 498
"	35	" 497
Spornstraße	6	Flstknr. 496
"	5	" 499/2
"	1-4	" 499/1
Dortustraße	35	Flstknr. 499/1

**geänderter
Geltungsbereich der
Sanierungssatzung
der 2. Barocken
Stadterweiterung**

