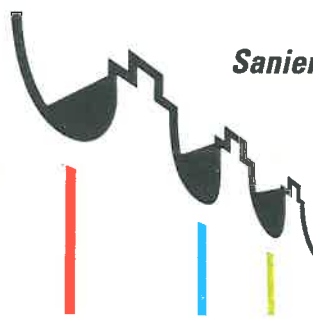




**Entwurf der
Sanierungssatzung und**

**Bericht zur
Vorbereitenden Untersuchung
der 2. Barocken Stadterweiterung**



vorgelegt vom
Stadtrat für Bau und Wohnen
Detlef Kaminski

erarbeitet vom
Sanierungsträger Potsdam
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH

Potsdam,
Dezember 1992

INHALT

- 1.0 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchung**
- 2.0 Bau- und Sozialgeschichte der 2. Barocken Stadterweiterung**
- 3.0 Bestandsermittlung der baulichen und sozialen Situation**
 - 3.1 Städtebauliche Situation
 - 3.2 Bestand und Bewertung der Bausubstanz
 - 3.3 Soziale Lage
 - 3.4 Die Lage des Gewerbes
 - 3.5 Verkehr
 - 3.6 Freiflächen- und ökologische Situation
 - 3.7 Planungsrecht und Denkmalschutz
 - 3.8 Eigentumsverhältnisse
- 4.0 Ziele der Erneuerung**
 - 4.1 Sicherung des Wohnens
 - 4.2 Mischung des Gewerbes
 - 4.3 Städtebauliche Struktur
 - 4.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur
 - 4.5 Verkehrsregulierende Maßnahmen
 - 4.6 Freiflächen und Ökologie
- 5.0 Verfahren der Erneuerung**
 - 5.1 Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens
 - 5.2 Begrenzung des Sanierungsgebietes
 - 5.3 Überschlägiger Zeit- und Maßnahmenplan mit Kostenübersicht
 - 5.4 Überschlägige Finanzierungsübersicht
 - 5.5 Sicherung eines koordinierten Verwaltungshandelns
- 6.0 Resumée**
- 7.0 Entwurf der Sanierungssatzung**

- Anlage 1: Planausschnitt: Geltungsbereich
- Anlage 2: Auszug aus dem Baugesetzbuch

1.0 Ablauf der vorbereitenden Untersuchung

Mit Beschluß vom 12.09.1990 beauftragte die Stadtverordnetenversammlung Potsdam den Magistrat, hier zuständig das Dezernat Bau und Wohnen, mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 des Baugesetzbuches für drei Untersuchungsgebiete im Innenstadtbereich.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung für den ersten Teilbereich, das Holländische Viertel, sind am 4.3.92 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Die Sanierungssatzung trat am 30.6.92 in Kraft.

Der vorliegende zusammenfassende Bericht resumiert die einzelnen Fachgutachten, die von der Sanierungsverwaltungsstelle und vom Sanierungsträger Potsdam für den zweiten Teilbereich, die 2. Barocke Stadterweiterung, in Auftrag gegeben und betreut worden sind.

Die wesentlichen Erarbeitungen sind:

Denkmalpflegerische Voruntersuchung

Verfasser: Peter Petersen, Andreas Bernhard

Bauliche Bestandsaufnahme und Erneuerungsbedarf

Verfasser: Jochen Mindak (nördl. Teilbereich)
Stadtkontor GmbH (südl. Teilbereich)

Sozialstudie mit Befragung

Verfasser: Universität Potsdam, Fachbereich Geographie,
Institut für Wirtschafts- und Sozialgeographie
Bearbeiterin: Scarlett Büssow (nördl. Teilbereich)
Stadtkontor GmbH, Bearbeiter: Ulf Millauer (südl. Teilbereich)

Gewerbestudie mit Befragung

Verfasser: Universität Potsdam, Fachbereich Geographie,
Institut für Wirtschafts- und Sozialgeographie
Bearbeiterin: Dr. Waltraud Lindner (nördl. Teilbereich)
Stadtkontor GmbH, Bearbeiter: Ulf Millauer (südl. Teilbereich)

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

und der betroffenen Ämter zur Sanierung der 2. barocken
Stadterweiterung
Berichtersteller: Sanierungsverwaltungsstelle

Die einzelnen Fachberichte liegen bei der Sanierungsverwaltungsstelle sowie beim Sanierungsträger zur Einsichtnahme vor.

Eine Bürgerversammlung mit Diskussion findet am 16.12.1992 statt.

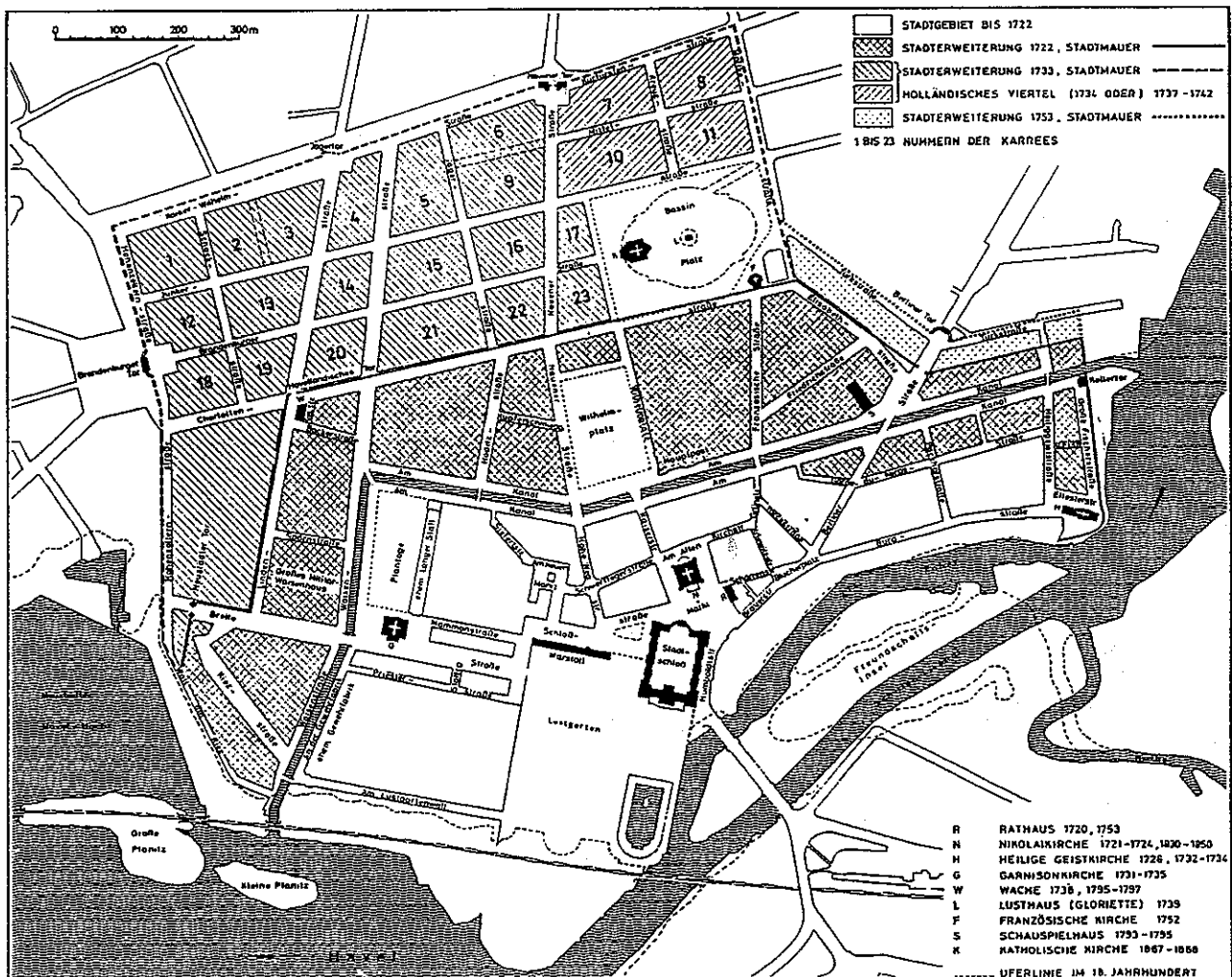
2.0. Bau- und Sozialgeschichte der 2. Barocken Stadterweiterung

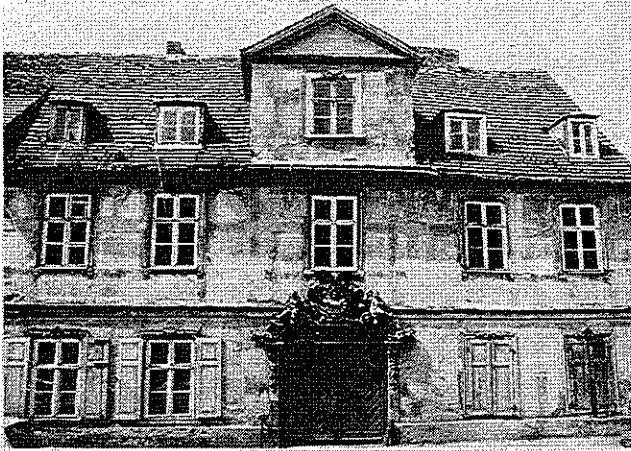
Stadtanlage

Die Spuren des Potsdamer Stadtgrundrisses führen uns zurück auf die Regierungszeit des Großen Kurfürsten (1640-1701), der mit dem Ausbau der alten Burg zu einem Schloß in Verlängerung des Corps de Logis eine Schloßfreiheit als Landschaftsallee anlegte. Dies ist die heutige Breite Strasse. Den Vorstellungen niederländischer Stadt- und Landschaftsplanung verpflichtet, wurde rechtwinklig dazu die Lindenstrasse als Allee zum Pfingstberg (damals "Eichberg") angelegt, die vor dem Stadttor die Jägerallee bildet. Das rechtwinklige Raster bildete auch das Grundmuster für die 1. Stadterweiterung unter dem Soldatenkönig Friedrich Wilhelm I. Diese Stadterweiterung wurde begrenzt durch eine Stadtmauer in den Straßenzügen der Linden- und Charlottenstrasse, in deren Schnittpunkt sich heute anstelle des alten Havelländischen Tores die 1797 errichtete Alte Wache befindet. Aber schon die Charlottenstrasse nimmt eine neue Achsführung auf, die zu dem seit 1715 neu angelegten Stadtkanal parallel liegt

Die Anlage des Stadtkanals in Form einer holländischen Gracht war die Voraussetzung dafür, die Stadt nach Norden erweitern zu können. Jahrhunderte hindurch war die parallel zur Havel liegende Niederung zwischen Heiligem See und Neustädter Havelbucht die natürliche Grenze der Bebaubarkeit und gleichzeitig Schutz für die Stadt. Friedrich Wilhelm I. betrieb eine Siedlungspolitik, die nach der Entvölkerung der großen Kriege des 16. und 17. Jahrhunderts darauf gerichtet war, Menschen ins Land zu ziehen. Er wollte das Land "repeuplieren".

Planungen zu den
Stadterweiterungen
F. Mielke, 1972





Hermann -
Elfleinstr. 3
Typenhaus
in Fachwerk
Potsdam -
Museum

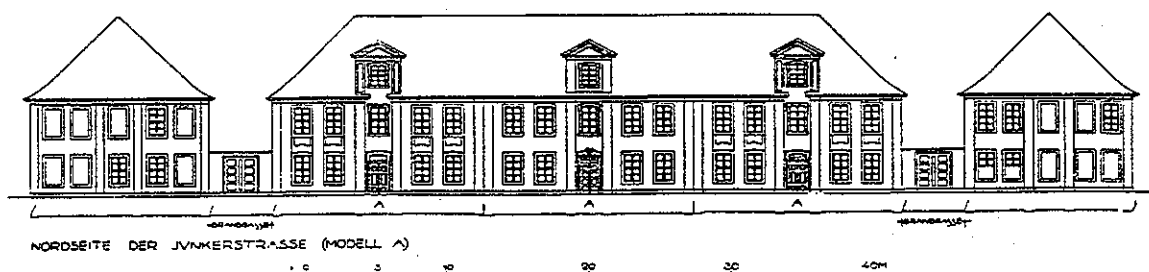
Insbesondere ging es ihm darum, die Handwerkerschaft zu stärken, um Preussen von Importen unabhängig zu machen. Dazu wurden die Häuser auf königliche Kosten errichtet und zu günstigen Bedingungen vergeben. Potsdam wurde von dieser Politik besonders geprägt, da der König die Absicht verfolgte, die Stadt vom Residenzort zur Garnisonsstadt werden zu lassen. So folgte auf die oben erwähnte Stadterweiterung von 1722 schon 1733 die zweite Stadterweiterung. Wegen der besonderen Form der Kasernierung,

nämlich der Unterbringung der Soldaten in Bürgerhäusern, bedingte eine Verstärkung der Garnison auch immer eine Vermehrung der Bürgerschaft. Nur die verheirateten Soldaten bekamen eine eigene Kaserne (z.B. Hegelallee 33-35). Die Architektur dieser Gebäude war der äußersten Sparsamkeit geschuldet, aus Fachwerk billig und schnell errichtet, ließ doch der König selbst das Rathaus (den Vorgänger-Bau des heutigen) in Fachwerk ausführen. Lediglich die Straßenfassaden der bedeutenderen Straßenzüge wurden massiv ausgeführt. Wir finden Fachwerkfassaden heute noch in der Jäger- und Hermann-Elflein-Strasse.

Stadterweiterung

Die Leitung über diese Stadterweiterungen hatten die "Ingenieur-Kapitäne" Berger und Pierre de Gayette. Beide kamen aus dem Bereich des Militärbaus und haben die gestellte Aufgabe des Städtebaus vor allem als technische gemeistert. In einer Bauzeit von 9 Jahren sind (einschl. des Holländischen Viertels) ca. 600 Häuser errichtet worden. Dabei waren sie wegen des schlechten Baugrunds teilweise mit aufwendigen Gründungen zu versehen. Das gesamte Stadtgebiet wurde mit einem zweigeschossigen Gebäude mit mittigem Zwerchhaus (Giebelstube) bebaut, das im Grundriß und Querschnitt als Typenhaus anzusprechen ist. Lediglich in der Gebäudelänge, entsprechend den sich ergebenden Straßenseiten und der Fassadengestaltung, wurden die Häuser individuell ausgeformt. Dabei wurde wiederum von der symmetrischen Gestaltung einer ganzen Blockseite ausgegangen. An verschiedenen Blockseiten, z.B. Gutenbergstr. 87-93, ist dies noch deutlich ablesbar. Hier wurde lediglich das barocke betonte Mittelhaus durch eine mit Säulen versehene Gründerzeit-Fassade ersetzt. An den Eckgebäuden wurden die Dächer abgewalmt und die Blockseiten begannen je mit einer Brandgasse, die meist im vorigen Jahrhundert überbaut wurde. Mittig oder symmetrisch wurden dann in der Blockseite

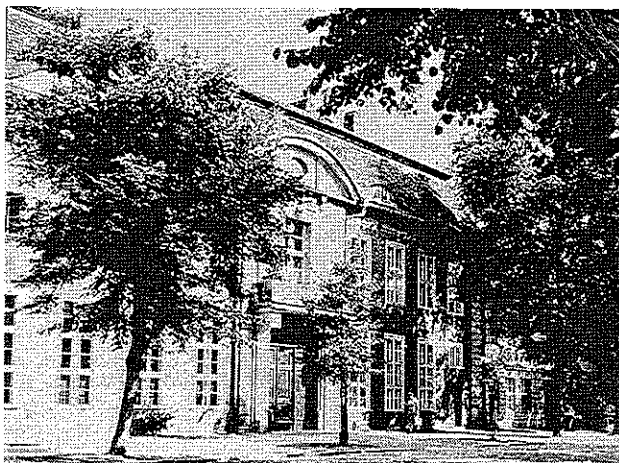
Symmetrische
Blockseite
in der Guten -
bergstraße
O. Zieler 1912





Grundrißtyp eines
Fünfachsenhauses
mit Opkammer (5)
A. Gülzow 1983

ehemaliges
Kommandantenhaus
Lindenstraße 54 / 55
Potsdam Museum

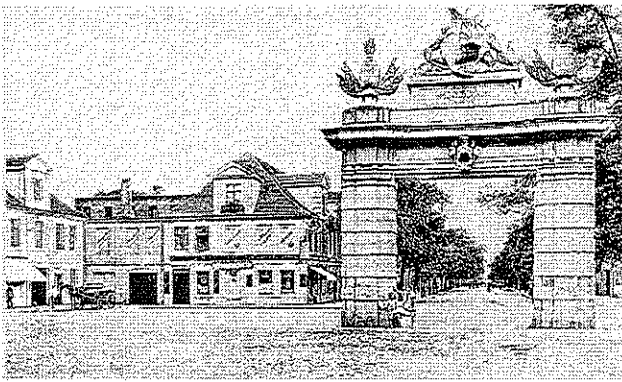


weitere Tordurchfahrten für den Brandfall angeordnet. Der einfache Hausgrundriß ist der eines symmetrischen Mittelflurhauses mit hinten liegender Treppe. Auf der der Treppe gegenüberliegenden Seite war die "schwarze Küche" angeordnet. Die Häuser waren nur zu einem Viertel unterkellert. Dieser Keller ging des hohen Grundwassers wegen nur etwa 1 m tief in die Erde, so daß darüber nach holländischer Manier eine "Obkammer" entstand, die wiederum nur mit ein paar Differenzstufen vom ebenerdigen Erdgeschoß erreicht werden konnte. Die Dekoration der Fassaden ist sehr sparsam. Die Häuser versuchen sich nicht gegenseitig zu überbieten, wie wir es von der Gründerzeit her kennen, sondern nehmen in ihren Gestaltungsmitteln und Formen Rücksicht aufeinander. So sind die Häuser Beispiele für das "Maß an Toleranz in der Strenge des Absolutismus" (F. Mielke). Ihre Farbigkeit wird erst in diesen Tagen wieder sichtbar, wenn die Restauratoren die Originalbefunde freilegen; erdfarbige Ockertöne werden durch weiße Flächen unterbrochen. Eine Belebung erhielten einige Straßenfronten durch die Einordnung eines öffentlichen Gebäudes, von denen sich zwei, die Große Stadtschule und das Kommandantenhaus, Lindenstr. 54/55, bis heute erhalten haben. Die nicht einfache Aufgabe, mit so sparsamen Mitteln eine ganze Stadtanlage zu gestalten, ist schon zu damaliger Zeit nicht von

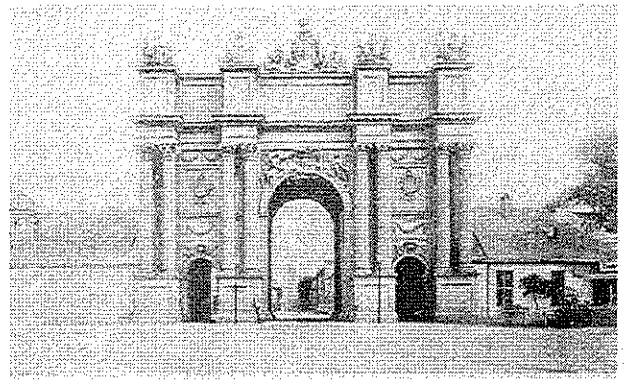
allen gleichermaßen gewürdigt worden, schreibt doch Manger eine Generation später, der König habe in den Häusern mit ihren Giebelstuben nur ein Spiegelbild seiner in Reih und Glied aufgestellten Grenadiere mit ihren Grenadiermützen gesucht. In der Tat kann die städtebauliche Lösung den oben beschriebenen engen Zusammenhang von Siedlung und Kasernement nicht verleugnen. Es stimmt aber nicht, daß die Soldaten in der Giebelstube einquartiert waren; dafür gab es genaue "Ordonnanzen", die für je 4 Soldaten mit ihren Spinnrädern etwa 20 qm große Räume vorsahen. Diese Räume waren straßenseitig neben dem Mittelflur im Erdgeschoß angeordnet.

Stadtmauer

Die gesamte Stadterweiterung wurde vor Baubeginn mit einer Mauer umgeben, um Fahnenflucht der nicht freiwillig dienenden Soldaten zu verhindern. Um Material und die teure Gründung zu sparen, bestand die Mauer aus massiven Pfeilern, die mittels gemauerter Korbbögen miteinander verbunden wurden. Unter den Bögen wurde die Mauer nur halb so stark ausgebildet. Ein Teil der Mauer hat sich als Hauswand in



*Jäger Tor
O. Zieler 1912*



*Brandenburger Tor
vor 1891
mit Flügelbauten
Potsdam Museum*

der Schopenhauer Strasse gegenüber der Charlottenstrasse erhalten. Vollständig zu sehen ist die Mauer noch in der Großen Fischerstrasse. Das älteste noch vorhandene Tor ist das Jäger Tor aus dem Jahre 1733. Seine Gestaltung mit der Bekrönung einer Jagdszene überspielt in galanter Weise die militärische Bedeutung. Das Nauener Tor war ursprünglich ähnlich gestaltet, wurde aber schon von Friedrich II. neu errichtet. Es ist der erste neogotische Bau auf dem europäischen Kontinent. Erst 18 Jahre später kam dieser Baustil mit dem gotischen Haus in Wörlitz in Mode. So ist dieser Stil wohl nur einer Laune des Königs zu verdanken, der viele Bürgerhäuser aus der Zeit seines Vaters Architekturpublikationen suchte. Das Brandenburger Tor wurde ebenfalls unter Friedrich II. als Zitat eines römischen Triumphbogens erbaut. Ihm ist besonders deutlich ein Stadtplatz vorgelegt, der ursprünglich als Stauraum für die Abfertigung der Fahrzeuge diente. Die Stadtmauer schloß mit halbkreisförmigen Flügelbauten für Wache und Zolleinnehmer an. Der Abriß der Stadtmauer im Bereich der 2. barocken Stadterweiterung geschah erst in den Jahren 1905-06.

Fassaden

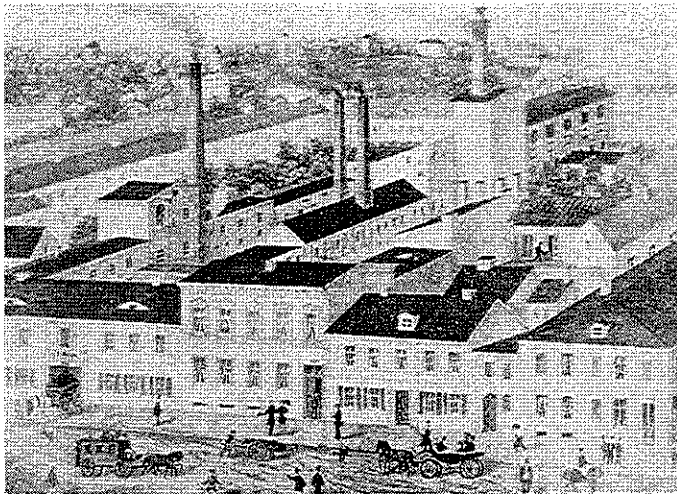
Dem Repräsentationsbedürfnis Friedrich II. genügte die Stadtanlage nicht, die er bei seinem Regierungsantritt 1740 vorfand. Obwohl Potsdam bewußt als Residenzstadt gewählt war, weil es hier im Gegensatz zu Berlin kein selbstbewußtes Bürgertum gab, das dem König Schwierigkeiten zu bereiten wußte, wollte er doch nicht auf ein Stadtbild verzichten, das andere europäische Städte nur durch dieses finanzstarke Bürgertum erhalten hatten. Es blieb dem König nur die eigene Finanzierung städtebaulich bedeutender Gebäude und die Verblendung der Wohnhäuser mit Palastfassaden. Am deutlichsten wird dies in der Charlottenstrasse, deren meisten Häuser aus dieser Zeit stammen. Oft sind hier bis zu drei Bürgerhäuser hinter einer geschlossenen Fassade zusammengefaßt. Erst die Gründerzeit hat dies negiert und Aufstockungen und Ladeneinbrüche ohne Rücksicht auf das Ganze vorgenommen. Fast hundert Jahre wirkte das publicandum König Friedrich-Wilhelm II., das 1787, ein Jahr nach dem Tod Friedrich des Großen, verfügt, daß die Bewohner der Häuser "keineswegs die Freiheit haben, an der Facade sothaner Häuser Veränderungen nach ihrem Gutbefinden vorzunehmen". Sie wurden angewiesen, den Zustand der

*Ansicht von 5
Wohnhäusern
Charlottenstraße
103 - 99,
ursprünglich
zusammengefaßt
hinter zwei Fassaden
Amt für Denkmalpflege*



auf königlichen Kosten entstandenen Fassaden zu erhalten und es wurde ihnen zugesichert, daß evtl. Reparaturen auf königliche Kosten ausgeführt würden, was im Einzelfall auch geschah. Insgesamt aber wurde nun eine Politik verfolgt, das Eigentum der Bürger durch diese auch zu pflegen und bei Neubauten die Fassaden nach den Bedürfnissen der Besitzer zu gestalten.

Stadtentwicklung



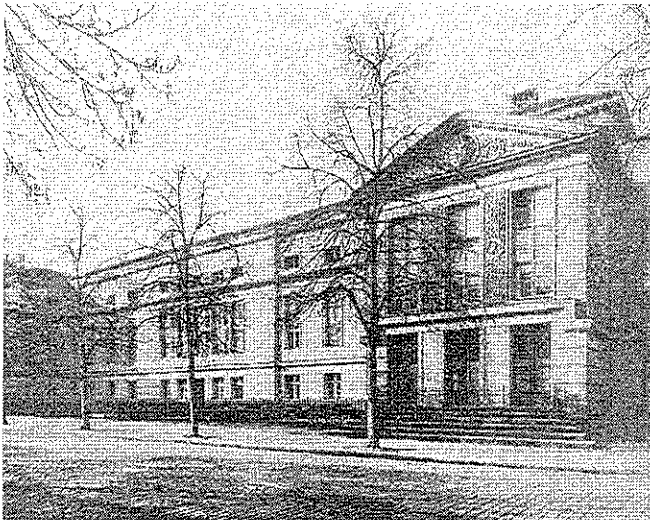
*Nordseite der
Gutenbergstraße
um 1870
mit starker
gewerblicher Nutzung
Potsdam - Museum*

In den Jahren 1730 bis 1800 stieg die Einwohnerzahl auf das Fünffache. Der Anteil der Militärpersonen betrug dabei etwa ein Drittel. Die Gewerbetreibenden, die vornehmlich in den Textilmanufakturen tätig waren, und die Arbeiter der Gewehrfabrik machten nur etwa ein Fünftel der Bevölkerung aus. Vor allem aufgrund der industriellen Entwicklung der Textilindustrie an Konkurrenz-Standorten und der zunehmenden Rolle Potsdams als Beamtenstadt verlor diese bis zur Mitte des vorigen Jahrhunderts als Industriestadt an Bedeutung. Der Anstieg der Einwohnerzahl blieb

deutlich hinter vergleichbaren Städten zurück. Erst seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts begannen die bürgerlichen und adligen Familien die Villenvororte zu besiedeln und damit die bislang bevorzugten Wohnbereiche (z.B. in der Brandenburger Straße) aufzugeben. Als erste preussische Stadt wählte Potsdam 1809 eine Stadtverordnetenversammlung, die im Kommandantenhaus, Lindenstr. 54/55, tagte. Politische Bedeutung für die Stadt aber ging davon ebenso wenig aus wie von der Arbeiterbewegung, auch wenn letztere in Karl Liebknecht, einem ihrer bedeutendsten Vertreter, hier in Potsdam sein Abgeordnetenmandat für den Reichstag gab. Das Interesse der Stadtplanung konzentrierte sich mit dem Wirken Friedrich-Wilhelm IV. und seinen bedeutenden Architekten auf die Landschaftplanung, so daß in der Altstadt eine ungeordnete Verdichtung der ehemaligen Hof- und Gartenräume im Inneren der Baublöcke geschah. Nur als Karl-Friedrich Schinkel das Civilcasino in der Waisenstraße (1819) und die Schule in der Jägerstraße als öffentliche Gebäude in die Stadtstruktur einordnet, wird nach dem vorgefundenen bewährten städtebaulichen Prinzip verfahren, jede Straße mit einem solchen Gebäude zu betonen. Die Verdichtung der Blockinnenbereiche ging einher mit den Ansprüchen von bestehendem Gewerbe und neuen Wohnbedürfnissen für die ärmeren Bevölkerungsschichten. Noch im Jahre 1926 kartiert die Baupolizeiverordnung die Potsdamer Altstadt in Abgrenzung zu den Villenvororten als "Rauch- und Russzone". Allerdings ist diese Verordnung den Bemühungen verpflichtet, die Bedeutung des Stadtbildes rechtlich zeitgemäß zu fassen. Sie ist eine Antwort auf die gründerzeitlichen Überformungen und wenig behutsamen Kaufhausbauten in der Brandenburger Straße vom Anfang des 20sten Jahrhunderts. Die Verordnung bildet den Vorlauf für die Bestrebungen in nationalsozialistischer Zeit, den Charakter der Stadt zu erhalten. Genannt seien hier nur die drastische Einschränkung der Reklame, Abstockungen von Gebäuden zur Wiederherstellung von Architektursymmetrie und die behutsame Pflege der Pflastertradition. Trotz "des Tages von Potsdam" hat die Stadt in dieser Zeit weder eine besondere Förderung erhalten noch ist durch ein gesteigertes Repräsentationsbedürfnis ihre Gestalt verändert worden. Dies mag

symbolisch für die Distanz zwischen nationalsozialistischer Bewegung und Militär gewesen sein. Führende Persönlichkeiten des "20. Juli" dienten und lebten in Potsdam.

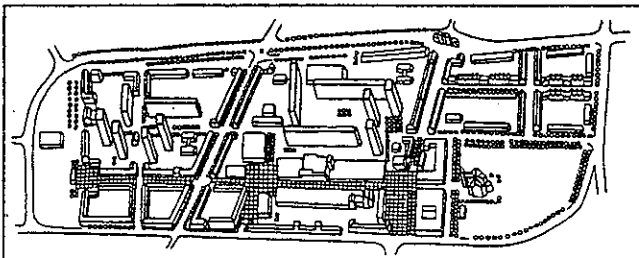
Stadtzerstörung



Die 2. Barocke Stadterweiterung blieb weitgehend von den Folgen des englischen Bombenangriffs vom 14. April 1945 verschont und überstand auch den anschließenden Beschuß der sowjetischen Artillerie. Die Kriegseinwirkungen haben aber noch lange nachgewirkt. Mangelnde Instandsetzung bewirkten in der Zeit der Einquartierung sowjetischen Militärs den Verfall leicht beschädigter Häuser. Gepaart mit politischem Unverstand ist auch in diesem Stadtgebiet eines der bedeutendsten Gebäude Potsdams das Civilcasino von Karl-Friedrich Schinkel, nach Kriegsbeschädigung des Daches Mitte der 60er Jahre

*Civilcasino von
Schinkel,
Dortustr. 23-19,
Mielke,
Potsdamer
Baukunst 1984*

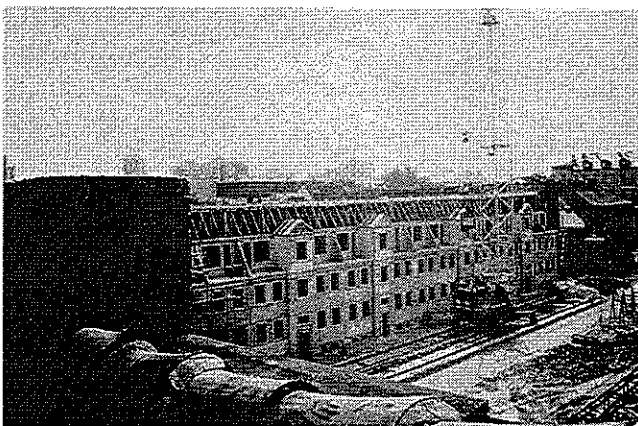
abgerissen worden. An seiner Stelle (Dortustr. 19-23 und Ecke) wurde ein schmuckloses Wohngebäude gesetzt, das dem Denken der 50er Jahre entsprechend hinter die Baufucht der Charlottenstrasse zurücktritt, um "Licht und Luft" in die Altstadt zu bringen. Die Bevölkerungs- und Gewerbestruktur wandelte sich grundlegend in den Nachkriegsjahren.



Während 1947 noch 41 Restaurants bestanden, gab es 1989 nur noch 6; von 59 Schneidern blieben 3 und die Zahl der Schumacher ging von 27 auf 2 zurück. Als ab 1958 eine neue Baupolitik in der DDR beschlossen wurde, richtete sich zuerst die Aufmerksamkeit auf die repräsentative Neuordnung des zerstörten Stadtbereiches zwischen Garnison- und Heilig-Geist-Kirche.

*Wettbewerbs-
beitrag zur
Umgestaltung
der Potsdamer
Innenstadt
1966*

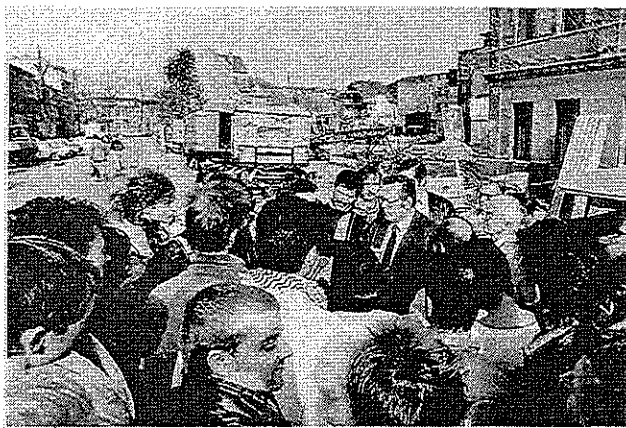
Als Vorbedingung zerstörte man die Bauwerke der Vergangenheit als Symbole der alten Gesellschaftsordnung. Die 2. Barocke Stadterweiterung kam erst wieder in den Blick als der bauliche Verfall die Häuser in der Mitte der 70er Jahre unbewohnbar machte. 1975 bis 1978 wurde die Brandenburger Straße "rekonstruiert" und zur Fußgängerzone umgestaltet. Dabei wurden städtebauliche Korrekturen, wie sie seit den



20er Jahren üblich waren (s.o.), partiell wieder durchgesetzt (z.B. Abstockung des Hauses Brandenburger Straße 72 zur symmetrischen Platzgestaltung). Diese Straße konnte aber nur unter Mithilfe von Handwerksbetrieben des ganzen damaligen Bezirkes Potsdam restauriert werden. Man hatte das Handwerk bewußt vernachlässigt zugunsten des vorgefertigten Wohnungsbaues. So war Anfang der 80er Jahre, wie überall in der DDR, der logische Schluß für die Innenstadt: Abriss

*11KN Blockbauweise
am Anfang der
Gutenbergstraße
im Bau 1983
A. Gülzow*

Potsdam restauriert werden. Man hatte das Handwerk bewußt vernachlässigt zugunsten des vorgefertigten Wohnungsbaues. So war Anfang der 80er Jahre, wie überall in der DDR, der logische Schluß für die Innenstadt: Abriss und Neubau. Man begann aus organisatorischen Gründen an einem Ende der Stadt (Anfang der Gutenbergstrasse) in der Hoffnung, Block für Block ähnlich neu zu gestalten. Der Bauzustand des Einzelhauses und der Parzellenzuschnitt spielte dabei keine Rolle. Das entwickelte Produkt der Potsdamer 11-KN-Blockbauweise wurde vom Hauptkonservator im Institut für Denkmalpflege Berlin als "städtebauliche Denkmalpflege" gewürdigt. Zum Glück kam man mit dem Flächenabriß nur langsam voran. 1989 war man dabei, im Bereich der Staatssicherheit, am Gefängnishof Lindenstrasse wegen angeblicher technischer Sachzwänge (Neubau eines Heizhauses) Abrisse und Neubauten vorzubereiten. Man erklärte kurzerhand die gründerzeitlichen (4-geschossigen) Eckhäuser Dortustr. 65 und 74 zu Denkmälern, während



die bis dahin amtlich unter Schutz stehenden sämtlichen 2-geschossigen Barockhäuser (u.a. Wohnhaus des Dichters Theodor Storm) abgerissen wurden. Die Neubebauung sollte an die neuen Höhenbezugspunkte, die Blockecken, viereinhalbgeschossig "angepaßt" bebaut werden. Einer Bürgerinitiative ist es zu verdanken, daß schon im Oktober 1989 ein Abrißstop für die zweite barocke Stadterweiterung erwirkt wurde und der Wahrung des Bestehenden seit der Wende besondere Bedeutung eingeräumt wird.

*Bürgerdiskussion
um den Abriß
in der Dortustraße
mit dem
Oberbürgermeister
Oktober 1989
Wawra*

Stadterneuerung

Heute ist das Bild des Gebietes durch Ansätze neuen privatwirtschaftlichen Gewerbes, hohen Leerstand und Besetzung der ehemals zu Abrißzwecken bereits entmieteten Häuser geprägt. Eigentumsrechtliche und finanzielle Probleme sowie die notwendige Neuformulierung der Planungsansätze behindern und verlangsamen notwendige Sanierungsmaßnahmen.

In der Zwischenzeit ist nach ersten Sicherungsmaßnahmen der besonders gefährdeten Häuser (Winterfestmachung) für das Stadtgebiet ein förmliches Sanierungsverfahren eingeleitet worden. Der Beschluß über die Vorbereitenden Untersuchungen wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.09.1990 gefaßt.

3.0 Bestandsermittlung der baulichen und sozialen Situation

3.1 Die städtebauliche Situation

Der Charakter des Gebietes als barocke Stadterweiterung ist noch heute deutlich sichtbar und gebietsprägend. Die städtebauliche Kontur und die noch überwiegend vorhandene barocke Bausubstanz geben dem Quartier hohen stadthistorischen Wert. Gleichzeitig hat das Viertel in den Jahren der Potsdamer Stadtentwicklung seine Zentralität nicht verloren. Durch die Zerstörung des barocken Stadtkerns ist es zum neuen Zentrum geworden. Die Fußgängerzone der Stadt mit zentraler Einkaufsfunktion ist die Achse des Gebietes. Wohnungen und Arbeitsplätze sind in hoher Zahl im Gebiet vorhanden. Die historische Mischung von Wohnen und Gewerbe ist noch lebendig. Seine außerordentliche stadthistorische Qualität, seine hohe zentrale Lage und der Investitionsdruck auf Handel- und Büroflächen weisen das Viertel als wichtigen Entwicklungsort für ein lebendiges innerstädtisches Wohn- und Gewerbeviertel aus.

Städtebaulich prägnant ist die Parzellenstruktur eines traufständigen Vorderhauses und einer verdichteten Folge von hofbildenden Nebengebäuden und Remisen. Die Parzellen sind in hoher Dichte bebaut. Das Gebiet weist 288.000 qm Bruttogeschoßfläche auf. Im Durchschnitt über alle Grundstücke des Untersuchungsgebietes sind 62% der Grundstücksflächen bebaut, einzelne Blöcke bis zu 73%, einige Grundstücke noch darüber hinaus. Die durchschnittliche GFZ im

Block	Erneuerungsbedarf in m2 BGF				
	0	1	2	3	Summe
1	5.834	1.818	10.100	393	18.145
2/3	10.279	3.719	10.126	6.102	30.226
4	964	205	8.520	6.138	15.827
5	2.138	1.296	9.280	2.544	15.258
6/9	3.282	3.254	21.167	6.520	34.223
12	3.515	5.269	2.395	3.061	14.240
13	8.435	3.326	4.114	3.588	19.463
14	2.525	5.796	4.452	572	13.345
15	416	3.977	14.353	4.518	23.264
18	602	7.454	4.930	1.091	14.077
19	391	6.796	4.271	1.909	13.364
20	688	8.826	2.088	731	12.333
21	1.536	5.750	7.481	6.956	21.723
22	320	11.159	1.936	195	13.610
25	610	2.367	6.417	2.383	11.777
Summe	41.535	71.012	111.630	46.701	270.875
Abrißquote					
	0%	3%	5%	8%	
BGF zu erneuern					
	42.491	74.303	112.033	45.558	
Kosten pro Schadenskatgorie in DM / m2 BGF					
	140	614	1626	2367	
Kosten für den Erhalt des Bestandes					DM
	5.948.740	45.622.042	182.165.658	107.835.786	341.572.226

Untersuchungsgebiet über 16 Blöcke beträgt 1,55. Einige Blöcke haben GFZ-Werte zwischen 1,7 bis 1,9. Durch gründerzeitliche Verdichtung wurden einzelne große, mehrere Parzellen übergreifende Baukörper in die barocke Standardbebauung eingefügt. Zu nennen sind die Schule Schopenhauerstraße/Ecke Hegelallee und die Kaufhäuser in der Brandenburger Straße.

Als Stadterweiterung lag das Untersuchungsgebiet am Rande der Stadtmauer. Noch heute sind drei Stadttore und eine Wache Zeuge dieser Lage. Der Weg vieler Potsdam-Besucher zwischen Stadt und Park Sanssouci, dem Holländischen Viertel und anderen Punkten der Stadt führt durch das Untersuchungsgebiet.

Die 16 Baublöcke des Gebietes haben zusammen eine Fläche von 18,6 Hektar. Die Straßen- und Platzräume im Untersuchungsgebiet sind 13,3 ha groß; das Untersuchungsgebiet umfaßt insgesamt 31,9 ha. Die Blöcke sind in 408 Parzellen unterschiedlichster Größe geteilt. Insgesamt befinden sich 1.130 Gebäude im Untersuchungsgebiet, zuzüglich 2 Stadttore. Auf 312 Parzellen weist die gültige Denkmalschutzliste geschützte Gebäude auf. Hoch ist auch der Anteil an barocken Gebäuden, 407 Gebäude stammen aus dieser Baualtersgruppe.

Die hohe städtebauliche Dichte im Quartier ist überwiegend auf die dichte rückwärtige Bebauung zurückzuführen. Es gibt im Gebiet mehr Seitenflügel, Hinterhäuser und Werkstattgebäude als Vorderhäuser. 410 Vorderhäusern stehen 720 rückwärtige Gebäude gegenüber.

Seit seiner Gründung ist das Quartier gleichzeitig Arbeits- und Wohnort gewesen. Die Mischung von Wohnen und Arbeiten hat sich bis heute gehalten. Heute wohnen hier ca. 2.700 Menschen in 1.100 Wohnungen, hier arbeiten 2.340 Menschen in ca. 380 Betrieben.

43% der Bewohner des Untersuchungsgebietes arbeiten auch im Zentrum der Stadt. Daher benutzt nur ein Drittel der Beschäftigten das Auto, um zur Arbeit zu gelangen. 21% gehen zu Fuß, ein bemerkenswert hoher Wert, 14% benutzen das Fahrrad und ein Drittel öffentliche Verkehrsmittel. Noch wird das Auto zurückhaltend benutzt. Die Aufhebung der Mischung von Wohnen und Arbeiten in der 2. Barocken Stadterweiterung würde also Verkehr erzeugen, der die gesamte Stadt belastet.

3.2 Bestand und Bewertung der Bausubstanz

Der Erhaltungszustand der Gebäude ist überwiegend schlecht. Von den 1.130 Gebäuden sind 61% in hohem oder mittlerem Maße erneuerungsbedürftig. Fast 700 Gebäude weisen hohe und mittlere Schäden auf und bedürfen einer grundlegenden Instandsetzung und Modernisierung. Räumlich sind die erneuerungsbedürftigen Gebäude sehr ungleich über das Untersuchungsgebiet verteilt. Hier zeigen sich die Fehler der DDR-Rekonstruktionspolitik, die sich auf wenige Straßen beschränkte. Es gibt Karrées, in denen 80% der Gebäude dringend erneuerungsbedürftig sind. Der schlechte Gebäudezustand geht einher mit hohen Leerstandszahlen. Hier liegen wichtige Entwicklungsmöglichkeiten für das Quartier. Es ist auch anzumerken, daß die Dachräume überwiegend noch nicht ausgebaut sind. Die Nutzungsdichte im Untersuchungsgebiet kann also innerhalb der bestehenden Baukonturen noch deutlich gesteigert werden, was der zentralen Lage des Gebietes entspräche.

Leerstand

Die Sozialbefragung hat für das Untersuchungsgebiet sehr erhebliche Leerstände feststellen müssen. Im Schnitt stehen 11,2% der Gebäude

Leerstand

Die Sozialbefragung hat für das Untersuchungsgebiet sehr erhebliche Leerstände feststellen müssen. Im Schnitt stehen 11,2% der Gebäude leer. Aus der Sozialbefragung geht hervor, daß darüberhinaus in den bewohnten Häusern etwa 14% der Wohnungen leerstehen. Angesichts der Wohnungsnot und Gewerberaumknappheit in Potsdam ist hier dringender Handlungsbedarf festzustellen. Überschlüssig sind 22.500 qm Wohn- bzw. Gewerbeflächen nicht genutzt. In dieser Fläche könnten z.B. 320 Wohnungen á 70qm untergebracht werden. Räumliche Schwerpunkte des Leerstandes sind die Blöcke 4, 6/9, 14, 15.

Wohnungen und Wohnungsausstattung

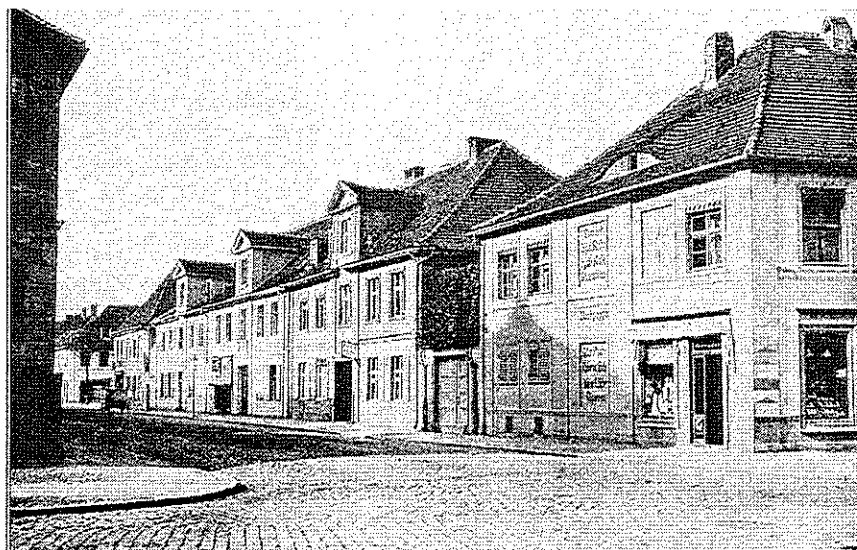
Aus den Daten der Sozialbefragung ist ersichtlich, daß im Untersuchungsgebiet 1.093 Wohnungen bewohnt werden. 171 Wohnungen sind als leer aufgefallen, so daß mit 1.264 Wohnungen im Untersuchungsgebiet zu rechnen ist (geschätzt). In diesen Wohnungen sind 2.150 Potsdamer amtlich gemeldet, darunter 10% mit Nebenwohnsitz.

Die 2-Zimmer-Wohnung ist die häufigste Wohnungsgröße im Untersuchungsgebiet. Ihr Anteil am Bestand macht 40% aus. Die zweite große Gruppe der Wohnungen sind die 3-Zimmer-Wohnungen (31%), drittgrößte Gruppe sind die 1-Zimmer-Wohnungen mit 18%. Die übrigen Wohnungsgrößen, d.h. 4- und Mehrzimmer machen nur 12% des Bestandes aus. Während bei der Wohnungsgröße nach Zimmerzahl die kleinen bis mittleren Wohnungen dominieren, herrschen bei der Wohnungsgröße nach qm die mittleren und großen Wohnungen vor. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 64 qm. Hier ist eine deutliche räumliche Differenzierung zwischen dem Bereich nördlich der Brandenburger Straße (eher kleinere Wohnungsflächen) und dem Bereich südlich der Brandenburger Straße (tendenziell größere Wohnungsflächen) festzustellen. Im Bereich um die Charlottenstraße überwiegt der Bautypus des Bürgerhauses.

Die sanitäre Ausstattung der Wohnungen ist ungenügend. 20% der Wohnungen verfügen nur über ein Außen-WC, das entweder allein oder mit anderen Mietparteien zu benutzen ist. Ein Badezimmer oder eine fest installierte Dusche haben nur 65% der Wohnungen. In diesen Durchschnittszahlen sind auch die gut ausgestatteten Neubauwohnungen in Blockbauweise entlang der Gutenbergstraße enthalten, sowie die rekonstruierten Wohnungen entlang der Brandenburger Straße, sodaß der Ausstattungsstand im noch nicht instandgesetzten und modernisierten Altbau deutlich schlechter ist. Es gibt einen negativen Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Ausstattungsmangel. Je kleiner die Wohnung, desto häufiger eine schlechte Ausstattung. Die größten Mängel weisen 2-Raum-Wohnungen auf, von denen knapp 1/3 eine Außentoilette und 45% kein Bad besitzen. Hier entstehen bei der Modernisierung erhebliche Probleme, in den knappen Grundrissen moderne Sanitäreinrichtungen unterzubringen.

Wie in den anderen Sanierungsgebieten auch, stellt die Kohle den Hauptenergieträger in der 2. Barocken Stadterweiterung. 75% der Wohnungen werden in Einzelöfen mit Kohle beheizt. Hier ist zugunsten der Immissionsverringerung deutlicher Handlungsbedarf. Übrigens sind auch die meisten Neubauwohnungen in dieser Kategorie enthalten; sie weisen ein gemischtes Heizsystem auf, indem die Zimmer mit Kohleöfen und die Küche mit Gas beheizt wird.

Etwa 1/10 aller Haushalte verfügt über eine Etagenheizung oder erhält Fernwärme. Zentralheizungen existieren nur in einzelnen Gebäuden.



Nordseite der
Gutenbergstraße
zwischen Dortu- und
Lindenstraße

1912 O. Zieler



1983 A. Gülzow



Abriß 1988 J. Jonen

Die Bewohner äußern sehr deutliche Kritik an dem technischen Bauzustand der Wohnungen und Häuser. Schwerpunkte des mangelnden Erhaltungszustandes sind undichte Fenster und Türen, beschädigte Dachhaut mit den Folgen eindringender Feuchte und Kälte, Mängel an den Heizungen, Öfen und Schornsteinen, Feuchte in Böden, Wänden und Decken, Klagen über den Zustand der Wasser- und Abwasserleitungen (z.T. Bleirohre), offensichtliche Mängel in Dielung, Mängel am Treppenhaus, unsichere Elektrik, Schwamm in Wohnung und Haus, ungesicherte Wohnungseingangstüren, sanitäre Anlagen. Nur 10% der Haushalte gaben an, keinen dringenden Mangel zu haben. Nach den Angaben der Sozialbefragung haben die Mieter mit der Beseitigung der Mängel durch die Hauseigentümer sehr schlechte Erfahrungen gemacht. Die typische Reaktion auf Mängelmeldungen ist die Untätigkeit des Hauseigentümers. Angesichts der steigenden Mieten wird jetzt öfter das Instrument der Mietminderung in Anspruch genommen.

Die Unzufriedenheit mit dem eigenen Wohnstandard hat dazu geführt, daß ein Drittel aller befragten Haushalte schon aus eigener Kraft Verbesserungen in Form von Einbauten vorgenommen hat. Sie reichen vom Einbau eines Badezimmers, einer Dusche, Innentoilette bis hin zu modernen Heizsystemen. In dieser Mieteraktivität ist ein wichtiges Potential für die weitere Erneuerung zu sehen.

3.3 Soziale Lage

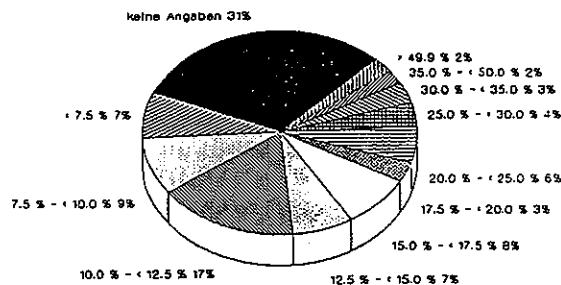
Nach der Sozialbefragung im Frühjahr 1992, die Teil der Vorbereitenden Untersuchung ist, ist die Bevölkerung im Sanierungsgebiet jünger als im Potsdamer Durchschnitt. Während der Kinderanteil (0-16 Jahre) im Potsdamer Durchschnitt bei 22% liegt, beträgt er im Untersuchungsgebiet fast 25%. Es ist bemerkenswert, daß besonders die jüngeren Jahrgänge stark vertreten sind; hier ist in der Planung von Kindergärten und Schulen auf diese lokale Besonderheit abzustellen. Auch unter den erwachsenen Altersgruppen ist die Stärke der jüngeren Jahrgangsgruppen signifikant. Während im Durchschnitt der Stadt Potsdam die Altersgruppe 36-45 Jahre die stärkste Gruppe darstellt, sind im Untersuchungsgebiet die 18-30-jährigen die stärkste Teilgruppe. Entsprechend schwach ist die Altersgruppe der über 65-jährigen besetzt; der Stadtdurchschnitt liegt bei 15,1%, der Gebietsdurchschnitt bei 9,4%. Auch innerhalb des Untersuchungsbereiches gibt es strukturelle Altersunterschiede. Es gilt die Tendenz, daß die Bevölkerung im Gebiet nördlich der Brandenburger Straße jünger ist als die im Bereich zwischen Brandenburger und Charlottenstraße.

Unter den Erwerbsfähigen sind die Angestellten und Beamten mit 41% die größte Teilgruppe. Die zweite große Gruppe sind die Arbeitslosen (15,2%), in Umschulung Befindlichen (2,5%), im Vorruhestand Stehenden (7,8%) und temporär nicht Erwerbstätigen (Babyjahr) mit 2,8%. Diese Gruppe der Nichtarbeitenden beträgt insgesamt 28,3%. Bei den Angehörigen dieser Gruppe ist mit geringen Einkommen zu rechnen. Die Arbeiter stellen 22,2% der Erwerbsfähigen, die Selbständigen 5,6% und die Studenten 3,1%. Die Beschäftigungs- und Einkommenssituation ist damit sehr heterogen. Während zwei Drittel der arbeitsfähigen Bevölkerung beschäftigt sind, ist 1/3 direkt oder indirekt unbeschäftigt. Das durchschnittliche Haushaltseinkommen beträgt z.Zt. 1.931,- DM. 11% der Haushalte haben weniger als 800,- DM im Monat zur Verfügung. Knapp die Hälfte der Haushalte, haben 800,- bis 2.000,- DM zur Verfügung. Ein knappes Viertel verfügt monatlich über 2.000,- bis 2.900,- DM. Knapp 14% verfügen über 2.900,- bis 4.000,- DM und knapp 5% über mehr als 4.000,- DM im Monat (Angaben für den Bereich nördlich der Brandenburger Straße).

Mieten und Mietbelastung

Der beginnende Wohnungsmarkt sorgt für ein breites Spektrum der verlangten Mieten. Der Durchschnittswert für die zu zahlende Miete pro qm liegt im Frühjahr 1992 bei 3,95 DM. Die Bewohner der noch wenigen privaten Häuser zahlen im Mittel 7,21 DM, in kommunalen Gebäuden jedoch nur 3,54 DM/qm. Die Schwankungsbreite ist jedoch auch bei GeWoBa-Gebäuden sehr groß. Hier stellen sich vor allen Dingen die Ausstattungsunterschiede zwischen rekonstruierten und neuen Häusern und dem Rest des Bestandes dar.

Anteil der Miete am Haushaltsnettoeinkommen



Nur in Verbindung mit dem Haushaltseinkommen ist der qm-Mietsatz jedoch eine sozial aussagefähige Größe. Der Anteil der Miete am Haushaltseinkommen hat sich in den letzten zwei Jahren in Potsdam rasant entwickelt. Zum Zeitpunkt der Befragung überwog zu 2/3 eine Mietbelastungsquote von 20%. Jedoch muß ein Fünftel der Haushalte schon mehr als 20% des Haushaltseinkommens für Miete aufwenden. Diese Zahlen sind zu sehen vor dem Hintergrund der schlechten Bau- und Ausstattungsqualität. Einkommensverhältnisse und Mietbelastung weisen darauf hin, daß bei einer Vielzahl von Haushalten Modernisierungs-

Sozialbefragung
Frühjahr 1992
im nördlichen
Teil des Unter-
suchungsge-
bietes;
Universität
Potsdam,
Institut für
Wirtschafts-
und Sozial-
geographie

maßnahmen und danach anstehende Mieterhöhungen zu großen finanziellen Problemen führen werden. Bei der Sozialbefragung zeigte sich, daß die Angst gerade angesichts der in Potsdam herrschenden Wohnungsnot, in absehbarer Zeit auf der Straße zu stehen oder das Viertel verlassen zu müssen, unter der Bevölkerung sehr verbreitet ist.

Verbundenheit mit dem Wohngebiet

Trotz der beschriebenen Mängel ist das Gebiet auch im heutigen Zustand ein attraktives Wohngebiet. 20% aller Haushalte sind in den letzten beiden Jahren neu zugezogen. Auch der Anteil der jahre- und jahrzehntelang im Gebiet lebenden Potsdamer ist sehr hoch. Die Bewohner schätzen in ihrem Viertel die Vorteile der zentralen Lage, Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Nähe zur Arbeit oder Kindertagesstätten in der Nachbarschaft. Auch der Wert der historischen Stadtsubstanz wird anerkannt.

Negativ werden die Nachteile der städtischen Lage empfunden. Abgase, Verkehrslärm, fehlende Stellplätze werden genannt. Große Unzufriedenheit herrscht mit dem Bauzustand des Stadtviertels. Fehlende Grünangebote, fehlende Spielplätze werden weiter genannt. Zwei Drittel der Haushalte wollen aber auch nach einem evtl. notwendigen Umzug in der Potsdamer Innenstadt wohnen bleiben.

3.4 Lage des Gewerbes

Bei einer Gewerbebefragung im Frühjahr des Jahres 1992 wurden 380 Gewerbebetriebe unterschiedlichster Größe und Branche im Untersuchungsbereich festgestellt. Obwohl jeder Teil des Untersuchungsbereiches einen deutlichen Gewerbebesatz hat, sind dennoch eindeutige Schwerpunkte der Betriebsstätten festzustellen. In den Blöcken 13, 14, 19 und 21 sind überdurchschnittlich viele Betriebe angetroffen worden.

Die Brandenburger Straße, die Friedrich-Ebert-Straße, die Lindenstraße, die Charlottenstraße und die Gutenbergstraße sind eindeutige Standortschwerpunkte. Die Fußgängerzone ist Zentrum des Einzelhandels und, besonders im Platzbereich am Brandenburger Tor, Schwerpunkt der Gastronomie. Das Handwerk ist in den die Brandenburger Straße kreuzenden Querstraßen bodenständig geworden. Dienstleistungsunternehmen folgen keinem deutlichen räumlichen Schwerpunkt. Sie verteilen sich relativ gleichmäßig über das Untersuchungsgebiet.

Das Branchenspektrum der 380 nachgewiesenen Betriebe wird von Handelseinrichtungen dominiert, was angesichts der Fußgängerzone und der hohen Zentralität des Bereiches nicht verwundert. 27% der Betriebe gehören in die Kategorie der Dienstleistungen (Banken, Versicherungen, freie Berufe, Ärzte und eine Vielzahl von anderen). Die dritte große Branchengruppe bildet das Handwerk, das mit 20% der Betriebe noch in erstaunlich großer Zahl in der 2. Barocken Stadterweiterung ansässig ist. Die Zukunftsperspektive dieser Gruppe ist durch verschiedene Faktoren bedroht. Die Mietsteigerungen schlagen aufgrund des relativ hohen Flächenanspruchs im Verhältnis zum Umsatz besonders stark durch. Betriebserweiterungen sind schwer zu realisieren. Die schwierige Verkehrserschließung (Fahrten, Lieferungen, Stellplätze) wirkt sich direkt kostensteigernd aus.

Gering ist der Anteil gastronomischer Betriebe. Er liegt bei 7%. Hier ist in Zukunft mit einer Steigerung zu rechnen. Einen gleich großen Anteil haben Verwaltungseinrichtungen im Gebiet. Es fällt auf, daß bestimmte Branchen überhaupt nicht vorkommen, dazu zählen herstellende industrielle Bereiche, für die das Gebiet keinen Standort darstellt. Es fehlen aber auch Beherbergungsbetriebe, für die Raum zu schaffen ist.

Betriebsgrößen

Die Größe der Betriebe schwankt außerordentlich, sowohl an den Beschäftigtenzahlen als auch an der Größe der Betriebsflächen gemessen. Der durchschnittliche Betrieb beschäftigt etwa 5 Menschen. Vier Betriebe beschäftigen mehr als 100 Angestellte.

Die Spannweite der Betriebsflächen reicht von 9,5 qm bis 11.418 qm. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt wegen einiger Großbetriebe bei etwa 250 qm pro Betrieb. Die überwiegende Zahl der Betriebe ist jedoch kleiner als 100 qm.

Die verlangten Gewerbemieten schwanken zwischen 1,- DM/qm und 143,- DM/qm. Im Durchschnitt liegen sie schon über 20,- DM/qm. Die höchsten Gewerbemieten werden von Privateigentümern und von der Treuhandanstalt verlangt. Spitzenwerte über 50,- DM/qm können nur noch von wenigen Handelsunternehmen erwirtschaftet werden. Die extremen Mietsteigerungen der letzten Zeit führen zu Verdrängungen von Betrieben und zur Einengung des Branchenspektrums.

Fehlende Sicherheiten in Mietverträgen

Ebenso stark wie die verlangten Mieten schwankt die Laufzeit der Mietverträge, eine wichtige Absicherung für notwendige Investitionen der Gewerbetreibenden. Während Gewerbemietverträge, die noch zu DDR-Zeiten abgeschlossen wurden, günstigste Miethöhen und unbegrenzte Laufzeiten hatten, werden heute überwiegend Mietverträge abgeschlossen mit Laufzeiten bis 5 oder 10 Jahren. Bemerkenswert ist die neuere Praxis der GeWoBa, mittel- und langfristige Gewerbemietverträge unterhalb der jetzt üblichen privaten Mietforderungen abzuschließen.

30% aller Betriebsinhaber weiß um Restitutionsansprüche auf den Standort des Betriebes. Die hierdurch bedingten Investitionshemmnisse können nur beseitigt werden über den beschwerlichen Weg des Investitionsvorranggesetzes (InVorG). Die Verfahrensprobleme bei der Anwendung des Investitionsvorranggesetzes sind erheblich. Zwar können mit diesem Recht zehnjährige Mietverträge abgeschlossen werden zur Investitionsabsicherung, aber in der Praxis muß der Betrieb oft erst eine zweijährige Vertragszeit als Anlaufphase akzeptieren.

Gewerblicher Nutzungsanteil

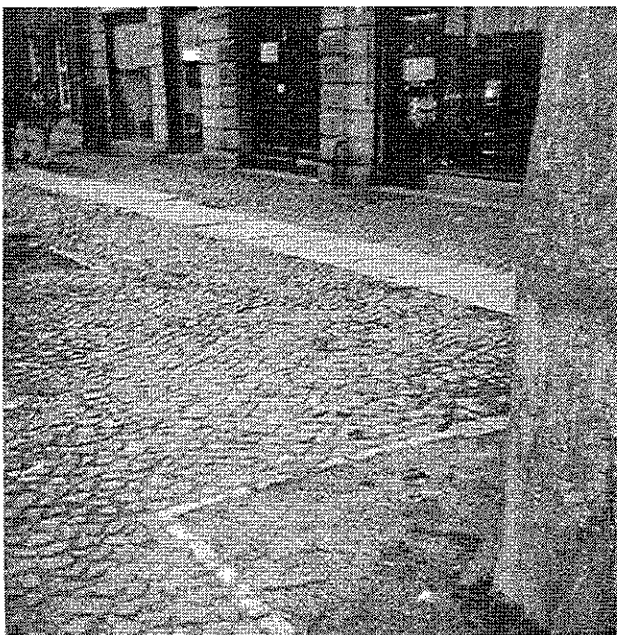
Vergleicht man die gewerblich genutzte Fläche mit der gesamten Nutzfläche, so haben wir heute schon einen Gewerbeanteil von 44% in der 2. Barocken Stadterweiterung. Eine unregulierte Konkurrenz zwischen Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen würde binnen kurzem den Gewerbeanteil in Höhen treiben, die einer gesunden Nutzungsmischung in der Innenstadt nicht mehr entsprächen.

3.5 Verkehr

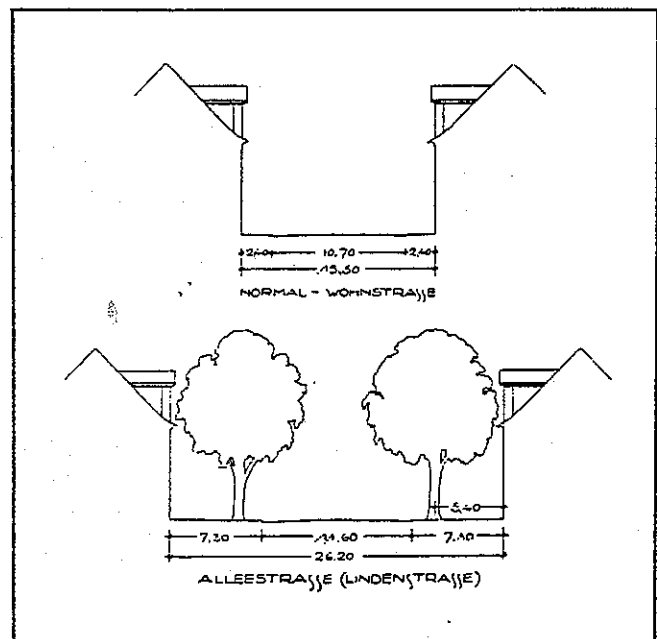
Das barocke Stadtquartier kannte eine klare Unterteilung zwischen öffentlichen und privaten Räumen, d.h. zwischen Straßen einerseits und den Karrée-Innenbereichen, Gärten und Höfen andererseits. Das Rasternetz der Straßen- und Platzflächen zwischen den Karrées war durch verschiedene Hierarchisierungsmerkmale deutlich unterschieden und individualisiert. Die Breite der Straßen, ausgesuchte Bepflanzungen mit Straßenbäumen, Ausrichtungen auf Blickachsen wie Kirchen, Orientierung zu Stadttoren und überörtliche Verbindungsfunktionen gliederten das Straßennetz vielfältig.

Diese Konzeption ist in der DDR-Verkehrsplanung durch neue Entscheidungen und Umorientierungen überdeckt worden mit einer neuen Funktionsgliederung des Straßennetzes. Die Brandenburger Straße wurde zu einer Fußgängerzone umgestaltet.

historisches Pflaster
in der Lindenstraße
Dezember 1992
A. Gülzow



Untersuchung zu
Straßen-Profilen,
O. Ziele 1912



Einbahnstraßenregelungen sind getroffen worden, verschiedene Straßenräume sind für den Durchgangsverkehr gesperrt worden.

Weitere Bemühungen um Verkehrsberuhigung und Parkplatzbewirtschaftung sind die Antwort auf den stark gestiegenen motorisierten Individualverkehr nach der Wende.

Der fließende Verkehr

Das Untersuchungsgebiet wird von drei wichtigen Hauptverkehrsstraßen berührt, der Hegelallee, einem Teil der Charlottenstraße und der Schopenhauerstraße. Auf diesen Straßen bündeln sich Hauptverkehre in der Stadt, teilweise übernehmen sie sogar überörtlichen Verkehr. Die Lage auf diesen Straßen ist geprägt von außerordentlich hohen Verkehrsfrequenzen, entsprechenden Staubbildungen in den Hauptverkehrszeiten (Immission) und einer dauernden Lärmbelästigung für die Anwohner.

Die Quartiersstraßen als die zweite Gruppe von Straßen im Untersuchungsgebiet sind zu Geschäftszeiten hoch belastet. Auf ihnen liegt der Verkehr zu den Arbeitsplätzen und Wohnungen im Innenstadtbereich, der geschäftliche Verkehr, die Anlieferung der Fußgängerzone und der touristische Besucherverkehr. Zusätzlich ist ein erheblicher Anteil an parkplatzsuchenden Kraftfahrern zu beobachten, der durch die Stellplatzknappheit und durch das Umwege erzeugende Einbahnstraßen- und Sackgassensystem verstärkt wird.

Der ruhende Verkehr

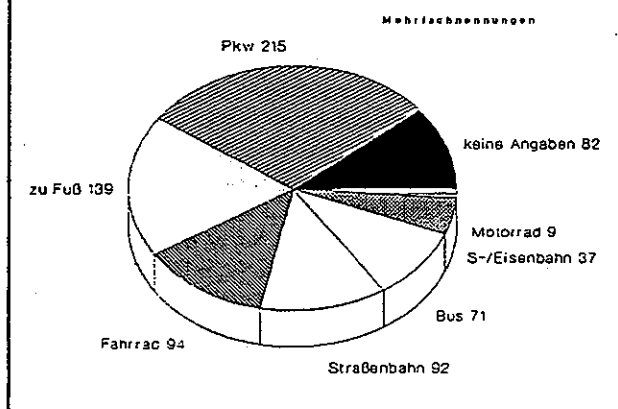
Der ruhende Verkehr stellt für den Untersuchungsbereich in zunehmendem Maße ein Problem dar. Alle Maßzahlen lassen eine starke Steigerung der Stellplatznachfrage im Quartier erwarten: Die Gewerbequote im Bereich wird steigen, leerstehende Räume werden wieder in Funktion kommen, der Pkw-Bestand der Anwohner nimmt zu, die Zahl der Potsdam-Besucher wird weiter steigen. Im erweiterten Innenstadtgebiet wurde eine Nachfrage von 5.600 Stellplätzen ermittelt. Verbesserungen der Stellplatzsituation und eine enge Abstimmung mit dem öffentlichen Nahverkehr sind von zentraler Notwendigkeit für die Gebietsentwicklung.

In der Gewerbebefragung deuteten die Geschäftsinhaber ihren wachsenden Stellplatzbedarf für Kunden und Eigennutzung an. Entsprechend chaotisch ist heute schon die Parkplatzsituation im Untersuchungsbereich. Es gibt kein ausreichendes Stellplatzangebot, es gibt aber auch keine Sammelparkplätze am Rand des Gebietes oder an zentralen Umsteigepunkten zum öffentlichen Personennahverkehr. Wildes Parken ist an der Tagesordnung. Die Fußgängerwege werden regelmäßig zugestellt.

Fußwege- und Fahrradverbindungen

Die Fußwegeverbindungen entsprechen dem Straßennetz. Tatsächlich wird die Nutzung der Fußwege im gesamten Untersuchungsbereich durch den schlechten baulichen Zustand, durch parkende Fahrzeuge und unübersichtliche Kreuzungsbereiche erschwert. Besonders problematisch ist die Anbindung des Fußwegenetzes über die großen Straßen Schopenhauerstraße, Hegelallee und Charlottenstraße hinweg. Es fehlen Vorrechtssignale für Fußgänger, fußgängerfreundliche Ampel-einrichtungen und Sicherheit gebende Beleuchtung. Keiner dieser Übergänge ist behindertengerecht. Wichtige Schulwege führen über

Benutzte Verkehrsmittel



*Sozialbefragung Frühjahr 1992
im nördlichen Teil des
Untersuchungsgebietes
Universität Potsdam,
Institut für Wirtschafts-
und Sozialgeographie*

gefährliche Kreuzungspunkte
(Schule Schopenhauerstraße/Ecke
Gutenbergstraße und Schulen
außerhalb des Untersuchungs-
bereiches).

Für Radfahrer im Untersuchungs-
bereich entstehen täglich gefähr-
liche Situationen. Auf den Haupt-
verkehrsstraßen ist die Geschwin-
digkeit des motorisierten Verkehrs
oft zu hoch. Schlechte Straßen-
oberflächen nötigen Radfahrer zu
Ausweichmanövern. In der
Gutenbergstraße gibt es unklare
Verkehrsverhältnisse. Obwohl nach
einem Beschluß der Stadtver-
ordnetenversammlung die Straße
den Radfahrern in beiden Rich-
tungen zur Verfügung steht, ist dies
nicht ausgeschildert; zu ent-
sprechend reglementierenden
Hinweisen durch Autofahrer kommt
es täglich in der Straße gegenüber
Radfahrern.

Der öffentliche Nahverkehr mit Bussen und Straßenbahnen

Das Untersuchungsgebiet ist gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Straßenbahntrassen mit ihren Haltestellen Nauener Tor und Dortustraße sind fußläufig gut erreichbar. Wichtige innerstädtische Umsteigestationen von Straßenbahn zu Bussen liegen in unmittelbarer Nähe des Gebietes (Luisenplatz und Platz der Einheit). Der Bassinplatz ist z.Zt. als zentraler Omnibusbahnhof die Umsteigestation zum regionalen Busnetz.

Die Erschließung der Blockinnenbereiche

Eine Besonderheit bildet die Erschließung einzelner Blockinnenbereiche für Gewerbeeinheiten sowie für Stellplätze von Wohnungen. Durch historische Vorderhäuser, über vorhandene Baulücken und derzeit noch unvermessenen Hofraum werden Grundstücke erschlossen, beliefert oder Stellplätze erreicht. Durch diese rückwärtigen Erschließungen entstehen Probleme eigentumsrechtlicher Art, da oft Zufahrten über fremde Grundstücke laufen. Auch funktional kann solche Erschließung fragwürdig sein, wenn wohnungsnah Flächen nicht als Freiflächen, sondern als befestigte Stellplatzflächen genutzt werden. Im Rahmen der Sanierung ist die Inanspruchnahme der Blockinnenbereiche für Erschließung zu reduzieren. Der neugestaltete wohnorientierte Blockinnenraum ist durch bodenrechtliche Maßnahmen zu sichern.

3.6 Freiflächen und ökologische Situation

Die barocke gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung der hinteren Grundstücksteile ist durch die gründerzeitliche Bebauung einer Kette von Hofräumen gewichen. Der Freiflächenwert der einzelnen Höfe ist höchst unterschiedlich. Grüne Wohnhöfe sind ebenso anzutreffen wie versiegelte Anlagen gewerblichen Charakters.

Zum Wohnstandort Innenstadt gehören qualifizierte grüne Wohnumfeldsituationen. Vorhandene und neu entstehende Höfe und Blockinnenbereiche sind auf ausreichende Grün- und Freiflächenqualität hin zu prüfen. In Teilbereichen haben erste Bestandsanalysen ein erhebliches Defizit an positiv auf den Naturhaushalt wirkenden Flächen ergeben. Zum Beispiel stehen in den Blöcken 2/3 und 6/9 nur 18% des Blockes als ökologisch wirksame Fläche zur Verfügung.

Es besteht ein hohes Defizit an öffentlich nutzbaren Freiflächen, Kinderspielflächen und Sportflächen. Im Stadtgrundriss des Untersuchungsgebietes ist heute in den Baublöcken keine entsprechende Fläche nachzuweisen. Drei Schulhöfe sind wenig begrünt und nicht öffentlich nutzbar. Ein Spielplatz ist auf dem Mittelstreifen der Hegelallee angelegt. Die übrigen Mittelstreifen der Hegelallee und der Schopenhauerstraße sind teilweise als Grünflächen ausgebaut, jedoch sehr stark verkehrsbelastet. Außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen die teilweise als Grünfläche zu betrachtenden Plätze Bassinplatz, Platz der Einheit und die Plantage. Kinderspiel und Sport sind nicht möglich. Von eingeschränktem Nutzen als quartiersnahe Freifläche ist auch der Park Sanssouci. Während erholungssuchende, spazierengehende Erwachsene hier eine einmalige Kulturlandschaft genießen können, sind Kinderspiel oder Erwachsenensport auf diesen Flächen nicht möglich.

Der Baumbestand in den Höfen und in den Straßenräumen ist in problematischem Zustand. Viele Hofräume sind ohne Baumbestand, in den Straßen viele Baumscheiben unbepflanzt.

Die ökologische Belastung des Innenstadtquartiers ist hoch. Die Verkehrsimmissionen tragen wesentlich zur Schadstoffbelastung bei, im Winter führt die weitaus vorherrschende Kohlebeheizung in Einzelfeuerstätten zu einem starken zusätzlichen Schadstoffeintrag.

3.7 Planungsrecht und Denkmalschutz

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

Über den § 246a des BauGB sind weitergehende Einwirkungsmöglichkeiten, insbesondere zur Entwicklung des Wohnens, gegeben.

Die im Dezember 1991 verkündete Satzung nach § 171, 1+2 BauGB "zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung" gibt der Stadt einen weitergehenden Genehmigungsvorbehalt für Abrißmaßnahmen, bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen sowie Neubauten. Damit ermöglicht die Erhaltungssatzung als Gestaltschutzverordnung sowie als Milieuschutzverordnung eine

Einflußnahme auf die städtebauliche Gestalt und auf die Veränderung der Nutzungs- und Sozialstruktur.

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.

Seit dem Arbeitsbeginn des Sanierungsträgers Potsdam GmbH sind eine Reihe von Blockkonzepten, Entwicklungsvorstellungen, Fachgutachten und Einzelfallbeurteilungen erarbeitet worden. Diese neuen Fachgutachten und Einzelfallentscheidungen fügen sich in das Sanierungskonzept ein, wie es im folgenden beschrieben ist.

Mit dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 22.07.1991 ist die 2. Barocke Stadterweiterung als Denkmalschutzbereich übernommen worden. Die bereits in der DDR-Denkmalliste eingetragenen Einzeldenkmale sind rechtsgültig in das neue Denkmalrecht übergeleitet worden, einzelne neue Denkmalerklärungen wurden erarbeitet. Für die übergeleitete Denkmalsubstanz bedarf es der Klärung, inwieweit Bauteile innerhalb eines Gebäudes und Hofgebäude auf dem genannten Grundstück geschützt sind.

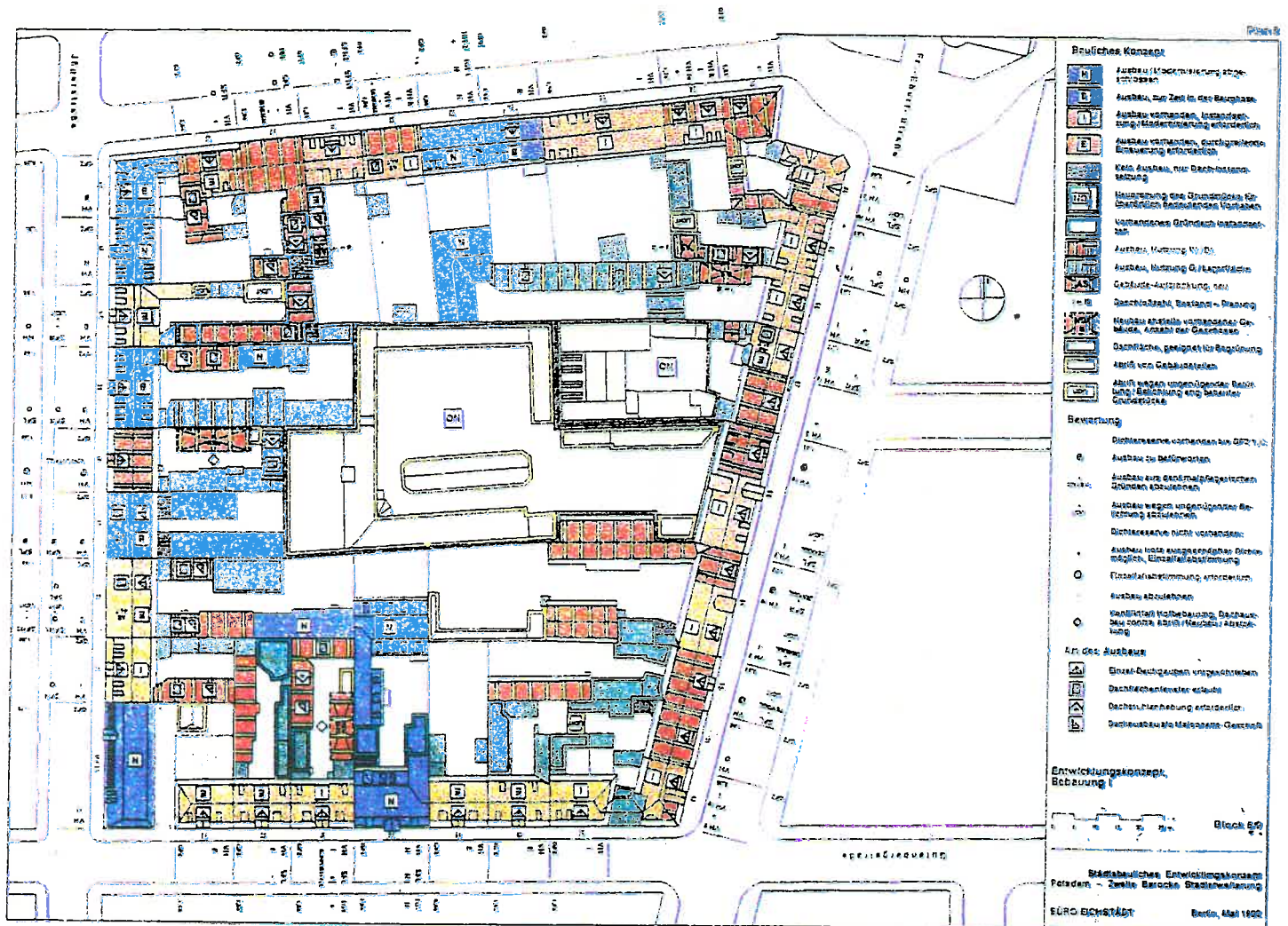
3.8 Eigentumsverhältnisse

Die Position des Grundstückseigentümers als Handelndem und Kooperationspartner in der Stadterneuerung ist heute für die Mehrzahl der Grundstücke nicht besetzt. Es zeichnet sich deutlich ab, daß diese Blockade des Erneuerungsprozesses noch mehrere Jahre bestehen wird. Das ist die Folge der Grundsatzentscheidung im Einigungsvertrag zur Rückgabe der nach 1949 verstaatlichten Grundstücke, der äußerst langwierigen Bearbeitung der Restitutionsansprüche sowie der unübersichtlichen Rechtslage durch die Einfügung des § 3a in das Vermögensrechtsänderungsgesetz und den Erlaß des Investitionsvorranggesetzes, die den Rückgabeanspruch wieder zugunsten von Investitionen einschränken.

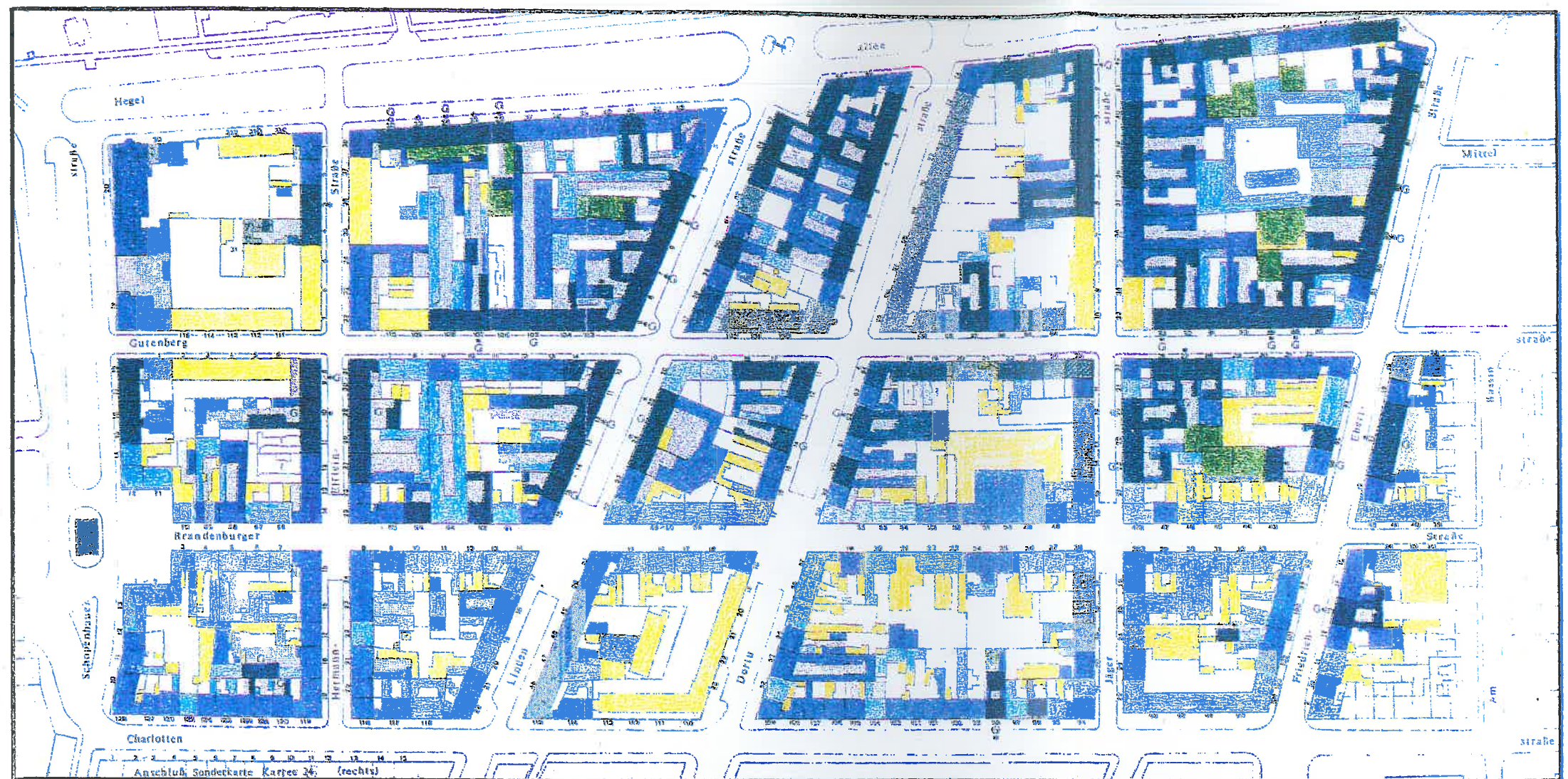
Der Umfang der Schwierigkeit wird durch einige Zahlen deutlich: Nur 25% der 408 Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind in eindeutigem privaten Eigentum (Stand Oktober 1991). Kurz vor der Rückgabe stehen die staatlich verwalteten Grundstücke, die 10% des Bestandes ausmachen. Dagegen sind auf 55% der Parzellen Restitutionsansprüche gestellt worden, von denen bisher lediglich ein Bruchteil entschieden worden ist. Somit steht eine hohe Zahl von Grundstücken, die keinen unbestrittenen Eigentümer haben, für Erneuerungsmaßnahmen nicht zur Verfügung.

Weitere schwebende Rechtsansprüche sind durch Anträge nach dem neu aufgestellten Investitionsvorrangprinzip der Bundesregierung begründet worden. Hier sind erhebliche juristische, ökonomische und städtebauliche Prüfungen notwendig, bis nach diesem Handlungsstrang Investitionen vollzogen werden können.

Weitere Rechtsprobleme sind entstanden durch unklare Grundstücksgrenzen, fehlende Vermessungen und mangelhaft geführte Grundbücher.



Auszug aus dem
Blockkonzept zum Block 6/9
Verfasser: Büro Eichstadt 1992

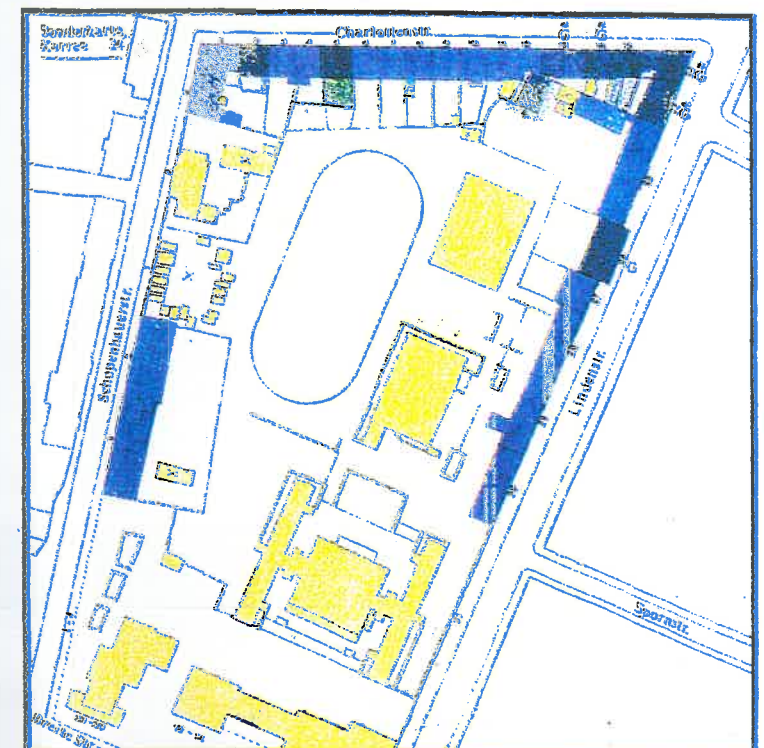


POTSDAM, zweite barocke Stadterweiterung denkmalpflegerische Voruntersuchung Sanierungsgebiet 2

Denkmalkarte Planstellung: nach dem Ortsplan	hoher Denkmalkwert, nicht oder nur geringfügig modern ausgebaut	denkmalwerte Grünfläche
Stand: Januar 1992	mittlerer Denkmalkwert, nur teilweise modern ausgebaut	unverbauter Hofraum
M 1:1000	geringer Denkmalkwert, vollständig modern ausgebaut, ggf. Ersatzbau	neu zu bebauende Fläche
	kein Denkmalkwert, das Flächenkennzeichnende Baulichkeit	Spitzensanierung - Sanierungsmassnahmen zu erstellen

Büro für Baugeschichte Dipl.-Ing. Peter Petersen/Andreas Bernhard, Robertstr. 60, Berlin 41

Auszug aus der
denkmalpflegerischen
Voruntersuchung
Büro Petersen / Bernhard, 1992



Für die langfristige und erfolgreiche Durchführung der Sanierung sind unumstrittenes Eigentum und handlungsfähige Eigentümer notwendig. Der private Eigentümer ist der wichtigste Partner in der Stadterneuerung.

Daneben gibt es kommunalen Grundbesitz für wenige Standorte öffentlicher Nutzung. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft behält einen Grundstücksbestand in geringem Umfang. In das Treuhandvermögen des Sanierungsträgers gehen etwa 10% der Grundstücke über. Zur Refinanzierung der Sanierungsförderung wird die Hälfte dieser Grundstücke mit Auflagen im Sinne der Sanierungsziele privatisiert werden. Entsprechende Beschlüsse der Stadt Potsdam liegen vor. Bereits jetzt besteht Konsens darüber, daß die Grundstücke, die langfristig im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und des städtischen Sanierungsträgers verbleiben, innerhalb des Gebietes die Aufgabe bekommen, preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten und mietgünstigen Gewerberaum für ansässige mittelständische Gewerbe abzusichern.

4.0 Sanierungsziele

Ziel der Erneuerung ist es, die hochwertige städtebauliche Struktur in den historischen Karrées, mit den barocken Randgebäuden und der überwiegend gründerzeitlichen Verdichtung im Blockinneren in ihrer heutigen hohen Dichte zu bewahren und zu entwickeln. Dabei muß die traditionelle und heute noch vorhandene Mischung von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Stadtbesuchern erhalten werden. Sie ist das Kapital des Gebietes und der Stadt Potsdam insgesamt.

Die Erneuerung ist so zu konzipieren, daß die vorhandenen Bewohner und Gewerbetreibenden Mitspracherechte bei der Entwicklung des Gebietes haben und die Chance erhalten, auch nach einer Modernisierung ihre Wohnungen und Geschäftsstandorte zu behalten. Aufgrund der Knappheit der Fördermittel wird es aber zu Härten kommen. Ein geringer Anteil an Neubauflächen im sozialen Wohnungsbau ist in das Sanierungsziel einzubeziehen.

4.1 Sicherung des Wohnens

Das Wohnen in der 2. Barocken Stadterweiterung wird erhalten und ausgebaut durch die Beseitigung der bestehenden Leerstände, durch die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude, durch partielle Neubebauung auf rückwärtigen Grundstücksflächen, durch einige Lückenschließungen und durch den Dachausbau. Nach ersten Schätzungen können im Untersuchungsgebiet 240 Wohnungen alleine im Dachausbau neu geschaffen werden.

Das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung wird zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung als besonderes Wohngebiet nach § 4a Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die Wohnnutzung wird erhalten und fortentwickelt.

Zweckentfremdung von Wohnraum ist nicht zulässig. Mindestens 50% der Nutzflächen auf jeder Parzelle sind für Wohnnutzung nachzuweisen. Insbesondere ist in den barocken Typenhäusern das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss für das Wohnen zu reservieren. Die Wohnnutzung soll gleichberechtigt mit dem Gewerbe auf der Parzelle und im Straßenraum an der Stadt teilhaben. Davon ist nur abzuweichen

- im Bestandsschutz,
- wenn die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht erfüllt werden können,
- wenn die Ökonomie des Grundstücks bei privat finanzierten Erneuerungen einen höheren Gewerbeanteil erzwingt, wobei gleichzeitig die Durchsetzung sozialer Sanierungsziele zu belegen ist. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur können ebenfalls geringere Wohnnutzungsanteile vorsehen.

Im Wohnungsbestand ist ein Mindestanteil an familiengerechten Wohnungen abzusichern. Behindertengerechte Wohnungen in gut erreichbarer Lage sind in ausreichender Zahl vorzusehen.

4.2 Mischung des Gewerbes

Die Attraktivität und Lebendigkeit des Gewerbebestandes hängt davon ab, ob es gelingt, eine Vielseitigkeit des gewerblichen Angebotes zu entwickeln. In erster Linie ist die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu gewährleisten. Darüber hinaus können auch überörtliche Einzelhandelsangebote besonders im Bereich der Brandenburger Straße, der Friedrich-Ebert-Straße und der

Charlottenstraße sich ansiedeln. Zum Wohngebiet 2. Barocke Stadterweiterung gehört auch eine ausreichende Versorgung mit Handwerksunternehmen. Soziale Dienste haben hier für die Wohnbevölkerung und in zentraler Lage für die gesamte Stadt einen guten Standort.

Die Sanierung wird jedoch den Strukturwandel im Einzelhandel vom Gebiet nicht fernhalten; Aufgabe der Stadterneuerung ist es, in diesem Zusammenhang die Gebietsversorgung abzusichern.

Die Zentralität des Gebietes darf nicht alleiniges Regulativ für die marktgeregelte Vergabe der Gewerbeflächen werden. Zentrale Einrichtungen für Geschäfts- und Bürogebäude sind nicht zulässig (§ 4a Abs. 3 Bau-Nutzungsverordnung). Entscheidungskriterium ist die Frage, ob die Einrichtung der Gebietsversorgung dient (Filiale) oder übergreifend als zentrale Einrichtung für die Stadt, das Umland oder das Land vorgesehen ist (Zentrale). Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Für vorhandene Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung stören, sind Konzepte zu einer nachbarschaftlich verträglichen Reduzierung der Immissionen zu entwickeln. Wenn das nicht gelingt, ist eine Verlagerung des Betriebes anzustreben.

Kleinteilige, mittelständische Beherbergungsbetriebe sind gezielt zu fördern.

Grundsätzlich ist auf jeder Parzelle der Gewerbeanteil an der Nutzfläche unter 50% zu halten. Ausnahmen können zugunsten von Großobjekten des Handels sowie zugunsten von kleinteiligen, mittelständischen Beherbergungsbetrieben eingeräumt werden. Durch die gesellschaftliche Entwicklung der letzten Jahre sind auf vielen Grundstücken Unterbrechungen einer kontinuierlichen Gewerbenutzung entstanden. Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Begriff des Bestandschutzes im Einzelfall weitgehend auszulegen, d.h. der Investition in ein mittelständisches Betriebsgebäude und damit der Schaffung von Arbeitsplätzen ist Vorrang zu geben vor der strengen Einhaltung von Standardregeln wie der Stellplatzsatzung, der Gebäudeabstandsregel u.a. wenn es der Gebietsversorgung dient.

4.3 Städtebauliche Struktur

Grundlage jeder Nutzung und Bebauung ist die Parzelle. Das Gebiet ist geprägt von der straßenseitigen Orientierung jeder Parzelle und einem in die Grundstückstiefe hineinreichenden teilöffentlichen bis privaten Raum. Öffentliche Durchquerungen der Blöcke, Passagen etc. entsprechen nicht dem Gebietscharakter. Die Parzellen setzen auch dem Bauen oder Nutzen über Grundstücksgrenzen hinweg enge Schranken. Funktionseinheiten über Parzellengrenzen dürfen nicht gebildet werden.

Es ist Ziel, die vorhandene städtebauliche Dichte im Quartier zu halten und in hoher Qualität weiter zu entwickeln. Reserven innerhalb der Baukörperkonturen (Dachräume, Leerstand, Remisen) sind zu nutzen. Neu- und Ergänzungsbauten sind auf ausgesuchten Parzellenteilen möglich. Das Konzept einer hohen innerstädtischen Dichte muß blockweise durchgearbeitet und differenziert werden. Das zulässige Maß der städtebaulichen Dichte wird von der GFZ 1,6 begrenzt.

Es ist zu sichern, daß die Wohnnutzung ihre Umweltqualitäten erhält. Vielfältige Ausgleichsmaßnahmen sind zu treffen: Höfe und Gärten sind in hoher Raumqualität zu halten und anzubieten. Ein differenziertes Maßnahmenkonzept hat nachzuweisen, daß trotz der hohen baulichen Dichte die notwendigen Flächen für einen ausgeglichenen Naturhaushalt angeboten werden (Entsiegelung von Flächen, Anlage von

Vegetationsflächen, Regenwasserversickerung, Vertikalbegrünung, Dachbegrünung, Pflege bestehender Bäume, Pflanzen von neuen Bäumen).

Die Nutzung der Gebäude muß der historischen Struktur der Bebauung entsprechen. Für neue Nutzungen müssen spezifische ortsangepaßte Formen, Gliederungen und Größen gefunden werden oder Standorte außerhalb des historischen Bestandes.

Um die ökonomische Situation der einzelnen Grundstücke angesichts des hohen Instandhaltungsdefizites zu verbessern, ist in den Erdgeschosses der Vorderhäuser gewerbliche Nutzung zulässig. Bestehende Wohnverhältnisse sind jedoch schutzwürdig. Im Einvernehmen mit Mietern und Eigentümern sind dem Einzelfall zugeordnete Lösungen zu suchen.

Großflächige Überbauungen und Überdachungen der Höfe sind nicht zulässig.

4.4 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Versorgung des Wohnstandortes 2. Barocke Stadterweiterung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist neu zu überprüfen. Standorte sind ins Auge zu fassen, neuartige Einrichtungen erfordern neue Standorte.

Die Standortfläche der Universität, das Schulgebäude Hegelallee/Ecke Schopenhauerstraße wird für die gebietsnahe Schulversorgung benötigt, da es eine der wenigen entwicklungsfähigen Standortflächen in der Innenstadt ist.

Für die Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen ist der Bedarf neu zu ermitteln. Mittelfristig müssen an mehreren Standorten kleinteilige Einrichtungen, eingegliedert in die vorhandene Bausubstanz, entwickelt werden, um den Quartierscharakter zu erhalten und eine wohnungsnah oder arbeitsplatznahe Versorgung zu gewährleisten.

Es bestehen im Gebiet verschiedene soziale Einrichtungen, die von Initiativen, Vereinen, Kirchen u.a. Gruppen getragen werden. Jede dieser Einrichtung spricht einen eigenen Nutzerkreis an und trägt zur sozialen Versorgung der Wohnbevölkerung bei. Diese Vielfalt der Einrichtungen ist zu unterstützen und zu fördern.

Kultur ist in Potsdam ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Zeugnisse der Hochkultur preussischer Prägung bestimmten das Bild der Stadt. Besonders in den letzten Jahren sind kulturelle Initiativen von den Bewohnern der Stadt ausgegangen, die auf den Alltag und das Gebiet Bezug nehmen. Im Sanierungsprozeß besteht die Chance, diese kulturelle Eigeninitiative zu stützen und zu entwickeln mit dem Ziel, daß sie zum weiten kulturellen Bild der Stadt aktuelle Lebendigkeit beiträgt.

4.5 Verkehrsregulierende Maßnahmen

Der Durchgangsverkehr wird aus dem Gebiet der 2. Barocken Stadterweiterung herausgenommen. Der Verkehrsstrom aus der Charlottenstraße wird auf die Breite Straße verlegt. Die Verkehrsführung von Hegelallee und Schopenhauerstraße wird so geändert, daß der Verkehr vor den Stadttoren abfließt. Die freigewordene zweite innere Fahrbahn diesesseits der Stadttore wird als Anwohnerstraße für Fußgänger, Fahrradverkehr und Parkplätze freigemacht. Die Flächen an den Stadttoren werden dem Quartier deutlich zugeordnet.

Die Zufahrt in das Gebiet wird eingegrenzt. Vorrang haben Einwohner und notwendiger Gewerbeverkehr.

Auch die vorhandenen Stellplätze werden bevorzugt für Einwohner und den notwendigen Geschäftsverkehr vergeben. Es ist ein Stellplatzbewirtschaftungskonzept zu entwickeln, das die gewerbliche Nutzung respektiert. Großflächige neue Stellplatzausweisungen sind im Gebiet nicht möglich. Die vorhandenen Stellplätze sollen nicht weiter reduziert werden.

Große Stellplatzanlagen sind in der Nähe des Gebietes zu suchen, vorzugsweise an Umsteigepunkten zum öffentlichen Nahverkehr. Möglich sind Tiefgaragen am Stadthaus, unter dem Luisenplatz und dem Platz der Einheit.

Die Gestaltungs- und Materialqualität der historischen Straßenräume ist zu bewahren. Neugestaltungen der Straßen- und Platzräume sind im historischen Kontext zu entwickeln, insbesondere der stadtseitigen Plätze am Brandenburger und am Jägertor. Eine Begrünung der Straßen- und Platzräume ist innerhalb des historischen Bildes zu suchen.

Für Fußgänger und Radfahrer sind Kreuzungspunkte und Wege sicherer und attraktiver zu gestalten.

Ein zusammenhängendes Verkehrskonzept für das Sanierungsgebiet wird dementsprechend entwickelt. Aussagen zur Straßenraumgestaltung sind integraler Bestandteil des Verkehrskonzeptes.

4.6 Freiflächen und Ökologie

Wegen des hohen Freiflächendefizites ist die Neuanlage von öffentlichen Freiflächen, auch in kleinen Einheiten, notwendig. Grün- und Freiflächen sollen auch auf kommunalen Flächen, z.B. Doppelnutzungen von Schulhöfen, angeboten werden.

Das bestehende Angebot an Aufenthaltsflächen und Spielmöglichkeiten muß qualitativ aufgewertet werden.

Die teilöffentlichen und privaten Grünräume in den Höfen und im Blockinneren sind das zweite wichtige Element einer gesunden Stadtökologie. Verbesserungen sind anzustreben durch kleinteilige Zusammenlegungen wie Öffnungen zwischen Nachbargrundstücken und gemeinsame Nutzung von Blockinnenflächen, durch die Herausnahme von störenden Parkplätzen, durch Entsiegelung von Flächen und durch Berankungen, Neupflanzungen und Gründächer. Mehr ökologisch wirksame Flächen verbessern die Bodenfunktion, den Wasserhaushalt und das Kleinklima.

Die letzten Zeugnisse der historischen, gärtnerischen Nutzung der Freiflächen, alte Gartenanlagen, sind zu bewahren.

Der Spielplatz auf dem Mittelstreifen der Hegelallee ist durch Umgestaltung aufzuwerten. Nach der Herausnahme des Durchgangsverkehrs von einer Fahrbahnseite ist seine Erreichbarkeit vom Wohnquartier verbessert. Der Baumbestand in den Straßen ist gärtnerisch zu pflegen und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Durch die Umstellung der Heizungssysteme auf Gasanlagen wird die Umweltsituation im Gebiet deutlich verbessert. Ziel ist es, eine blockbezogene Versorgung mit Heizungs- und Warmwasserenergie zu entwickeln. Modelle der Kraft-Wärme-Kopplung sind zu erproben.

5.0 Verfahren der Erneuerung

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 der 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, Kaufpreisen, 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 in der 2. Barocken Stadterweiterung erkennbar ist. Beim umfassenden Verfahren sind Wertsteigerungen beim Grundstücksverkauf 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. 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 2. Barocke Stadterweiterung die Abgrenzung des Untersuchungsbereiches der 2. Barocken Stadterweiterung Nord im Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.1990 übernommen. Geändert wurde die Zuordnung der Blöcke südlich der Brandenburger Straße. Die Blöcke zwischen Brandenburger und Charlottenstraße werden dem Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung zugeordnet. Die Grenze dieses Sanierungsgebietes verläuft weitgehend auf historischen Stadtmauerlinien. Sie umfaßt 15 Blöcke zwischen den Straßen Friedrich-Ebert-Straße, Hegelallee, Schopenhauerstraße und Charlottenstraße sowie einen Blockteil südlich der Charlottenstraße.

Das Sanierungsgebiet 2. Barocke Stadterweiterung entspricht in der geänderten Abgrenzung den historischen Siedlungsstufen der Stadtentwicklung. Da für das Holländische Viertel bereits im Vorjahr eine Sanierungssatzung festgesetzt wurde, ist somit das gesamte Gebiet der 2. Barocken Stadterweiterung erfaßt.

Der Bereich umfaßt ein historisch gewachsenes Gebiet mit einheitlichen Bau- und Nutzungsstrukturen. Die wichtige Achse der Brandenburger Straße ist durch die geänderte Gebietsausweisung komplett erfaßt und homogen behandelbar.

Ergänzend werden die Straßenräume des genannten Bereiches hinzugenommen einschließlich der Platzräume am Jägertor und am

Brandenburger Tor, um zusammenhängende Maßnahmenbereiche nicht zu zerteilen und das Umfeld des Viertels in die Sanierungsplanung einzubeziehen.

Im Westen schließt sich das Sanierungsgebiet Holländisches Viertel an; im Süden grenzt ein noch festzulegendes Sanierungsgebiet und der Entwicklungsbereich Block 27 an das Sanierungsgebiet an. Somit wird in der Innenstadt Potsdams ein großer zusammenhängender Bereich, der im Erhaltungszustand starke Mängel aufweist, den Regelungen und Gestaltungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechtes unterworfen.

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes ist in der Anlage 1 (Karte) dargestellt.

5.3 Überschlägiger Zeit- und Maßnahmenplan mit Kostenübersicht								
Planung über eine Laufzeit der Sanierung von 15 Jahren auf der Preisbasis von 1992								
Maßnahme	Zeitplanung					Kosten der Maßnahme		
	Miteinsatz in TDM					in TDM	bereits	zu finan-
	1993/97	1998/02	2003/07				finanziert	zieren
1. Bestandssicherung von	600	0	0			850	250	600
denkmalwerten und								
stadtbildprägenden Gebäuden								
							Summe 1	600
2. Vorbereitende Untersuchungen und Planungen								
für Stadterneuerungsgebiete								
Vorbereitende Untersuchung	0	0	0			150	150	0
Beteiligung der Öffentlichkeit/ Öffentlichkeitsarbeit								
20TDM p.a.	100	100	100			300	0	300
Überschlägige Erneuerungs- konzepte	450	225	225			900	0	900
90 Grundstücke a 10 TDM								
Sozialplanung	100	100	100			300	0	300
20 TDM p.a.								
Blockentwicklungsgutachten	200	200	200			720	120	600
12 a 50TDM								
Bebauungsplanentwürfe	10	10	30			50	0	50
5 a 10 TDM								
Verkehrsplanung	200	100	0			300	0	300
300 TDM								
Städtebauliche Gutachten/ Wettbewerbe	300	200	100			600	0	600
Stadt-Tor-Plätze								
Schulstandort								
Grünplanerische Fachgutachten								
Neubauwettbewerbe								
Stadttechnisches Gutachten								
							Summe 2	3.050

Maßnahme	Zeitplanung					Kosten der Maßnahme		
	Miteileinsatz in TDM					in TDM	bereits finanziert	zu finan- zieren
	bis 1997	bis 2002	bis 2007					
3. Ordnungsmaßnahmen								
Bodenordnung einschl. Grunderwerb								
		200	200	200	600	0	600	
Sanierungsbedingte Umzüge								
240 Haushalte a 4TDM		320	320	320	960	0	960	
Sanierungsbedingte Auslagerung von Gewerbe								
10 Betriebsumzüge a 150 TDM		500	500	500	1.500	0	1.500	
Freilegung von Grundstücken								
80 Abrisse von Gebäuden a 10TDM		66	66	66	200	0	200	
						Summe 3	3.260	
4. Instandsetzung und Modernisierung der Altbausubstanz								
Instandsetzung und Modernisierung								
Lt. Tabelle "Erneuerungsbedarf" im Kap. 3.2. Bestand und Bewertung der Bausubstanz beträgt die Summe der Erneuerungskosten 341.572.226 DM. Über die Laufzeit der Sanierung werden 80% der Gebäude erneuert		91.086	91.086	91.086	273.258	0	273.258	
Dachraumausbau								
408 Parzellen abzüglich 22 Baulücken, abzüglich 25 % ungeigneter Objekte (Kaufhaus, Schule, Flachdach) ergibt 284 VH, davon 1/4 bereits ausgebaut = 213 WE zuzüglich 10 % Ausbau in SF und HH= 41 WE Realisiert zu 80 % ergibt ca. 200 WE Kosten 3000 DM/m2 Wfl, Dachinstandsetzung an anderer Stelle bereits finanziert		14.000	14.000	14.000	42.000	0	42.000	
						Summe 4	315.258	
5. Neubau von Wohn- und Gewerbegebäuden								
Bebauung von 22 Baulücken mit Vorderhäusern		18.000	18.000	6.000	44.000	22.000	22.000	
Kosten 4 TDM/m2 Wfl 10% sozialer Wohnungsbau								
blockinnere Neubebauung		13.333	13.333	13.333	40.000	0	40.000	
10.000m2 a 4000DM 10% sozialer Wohnungsbau								
						Summe 5	62.000	

Maßnahme			Zeitplanung			Kosten der Maßnahme		
			Miteinsatz in TDM			in TDM	bereits	zu finan-
			bis 1997	bis 2002	bis 2007		finanziert	zieren
6. Gemeinbedarfseinrichtungen								
Ausbau Schulstandorte			0	0	40.000	40.000	0	40.000
40 Mio								
Kindertagesstätten			0	2.700	2.700	5.400	0	5.400
2 Standorte	60*45TDM							
Seniorentreff			0	0	1.000	1.000	0	1.000
1 Standort a 1000 TDM								
öffentl. Grünanlagen, Kinderspielplätze			500	1.000	1.500	3.000	0	3.000
6 Standorte a 500 TDM								
Haus der Begegnung Gutenbergstraße			2.000	0	0	2.000	0	2.000
städt. Anteil 2000 TDM								
							Summe 6	51.400
7. Durchführungsaufgaben bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Auftrag der Gemeinde								
Regiekosten Sanierungsträger			1.590	1.500	1.200	4.290	0	4.290
Plausibilitätsprüfungen für Fördermaßnahmen			600	600	600	1.800	0	1.800
Baukontrolle für Fördermaßnahmen			400	400	400	1.200	0	1.200
Sicherung des Sanierungszieles bei privatisierten Objekten			150	150	140	440	0	440
Verfahrenskosten Privatisierung			100	100	100	300	100	200
							Summe 7	7.930

Maßnahme			Zeitplanung			Kosten der Maßnahme		
			Miteinsatz in TDM			in TDM	bereits	zu finan-
			bis 1997	bis 2002	bis 2007		finanziert	zieren
8. Maßnahmen zur Umgestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sowie Grün- und Freizeitanlagen								
Instandsetzung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen			12.961	12.961	12.961	40.079	1.197	38.882
	Straße	m2						
	Hegelallee	39.704						
	Gutenbergstraße	9724						
	Brandenburger Str.	11.276						
	einschl. Vorplatz am Tor							
	Charlottenstraße	15.404						
	Jägerstraße	4.867						
	einschl. Vorplatz am Tor							
	Dortustraße	8.840						
	Lindenstraße	13.364						
	H. Elflein - Straße	4.074						
	Schopenhauer Straße	14.658						
	Platz der Nationen	11.686						
	Straßenfläche insg.	133.597						
	zu erneuern	129.609						
	Kostenansatz: 300 DM/m2							
Instandsetzung und Umgestaltung von Freiflächen								
	Mittelstreifen Hegelallee und Schopenhauer Straße		0	2.684	0	2.684	0	2.684
	12200 m2							
							Summe 8	41.566
9. Summen								
	1. Bestandssicherung							600
	2. Planungen							3.050
	3. Ordnungsmaßnahmen							3.260
	4. Inst/Mod Bestand							315.258
	5. Neubau							62.000
	6. Gemeinbedarf							51.400
	7. Regiekosten Träger							7.930
	8. Straßen und Plätze							41.566
	Summe 1-9							485.064

5.4 Überschlägige Finanzierungsübersicht

Planung über eine Laufzeit der Sanierung von 15 Jahren auf der Preisbasis von 1992

[illegible]

5.5 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 Baugesetzbuch).

Mit der Einrichtung der Sanierungsverwaltungsstelle und des Sanierungsträgers 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 Bebauungsplänen.

In Kooperation mit dem Amt für Denkmalpflege wurden die Vorbereitende Untersuchung durchgeführt und die allgemeinen Ziele der Sanierung aufgestellt. 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 denkmalschutzrechtlichen Abwägung im Einzelfall entscheiden, welches Gewicht dem Denkmalschutz zukommt, dabei haben festgelegte Ziele und Zwecke der Sanierung, wie der sparsame Umgang mit Haushaltsmitteln, die soziale und ökologische Zielsetzung der Sanierung einen hohen Stellenwert.

Ähnlich der Zusammenarbeit zwischen Sanierungsverwaltungsstelle, Sanierungsträger und dem Amt für Denkmalpflege, ist für übergeordnete Belange der Stadtentwicklung, die auch das Sanierungsgebiet betreffen, und für Planungsprozesse im Grenzbereich 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 Clearing-Verfahren 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 in der 2. Barocken Stadterweiterung 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 Baugesetzbuch Abs. 2 Nr. 1 und Absatz 3 Nr. 1 sind erfüllt.

6.2

Das Gebiet ist in der Erfüllung seiner Aufgaben als zentrales innerstädtisches Wohn- und Arbeitsgebiet für die Stadt Potsdam erheblich beeinträchtigt.

Funktionsschwächen sind für den Verkehr, für die Mischung von Wohnen und Gewerbe und für die notwendigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in großem Umfang vorhanden.

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

6.3

Die Mißstände treten flächenhaft auf. Die wesentlichen Ziele der Stadtentwicklung (Erhalt und Schaffung von Wohnraum, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen, Bewahrung und Entwicklung des barocken Stadtdenkmals usw.) sind nicht umsetzbar ohne das zentrale Quartier der 2. Barocken Stadterweiterung zu sanieren.

Es ergibt sich ein qualifiziertes öffentliches Interesse zur Sanierung gemäß § 136 Baugesetzbuch.

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 gemäß § 136 Abs. 1 Baugesetzbuch 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 folgert die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens gemäß § 156 Baugesetzbuch.

6.6

Der Aufbau der Sanierungsverwaltungsstelle und die Gründung des Sanierungsträgers Potsdam, Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH ist vollzogen. Die Arbeitsteilung zwischen den einzelnen sanierungsbeteiligten Verwaltungsdienststellen der Stadt ist abgesprochen. Das Konzept, kommunalen Grundbesitz an den Sanierungsträger zu übergeben und in Teilen durch Privatisierung zur Finanzierung der Erneuerungskosten heranzuziehen, ist in der Stadtverordnetenversammlung bestätigt worden. Privatisierungsmaßnahmen haben bereits begonnen.

Die Stadt setzt den Sanierungsträger Potsdam gemäß § 157 Abs. 1 Baugesetzbuch als Instrument zur Planung und Durchführung der Sanierung ein.

7.0 Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 2. Barocke Stadterweiterung in Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen

- § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17.5.1990 (GBI. I, Nr. 28, S. 255)
- §§ 172 und 246a des Baugesetzbuches (BGBI. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBI. II 1990, S. 885, 1122)

§ 1

- (1) Das Gebiet 2. Barocke Stadterweiterung wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.
- (2) Das Sanierungsgebiet wird begrenzt von: der Hegelallee, der Friedrich-Ebert-Straße, der Charlottenstraße, der Lindenstraße, der Erschließungsstraße entlang der Breiten Straße und der Schopenhauerstraße. 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 belastenden Rechts,
 - c) einen schuldrechtlichen Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in den Buchstaben a) oder b) genannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
 - d) Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, 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 aber 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 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde im Sinne des BauGB dem Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg am genehmigt.

Gemäß § 215, Abs. 1, BauGB sind eine Verletzung der in § 214, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 und 2, BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Über den Inhalt der Satzung und ihrer territorialen Abgrenzung (Straße, Hausnummer) wird auf Verlangen in der Sanierungsverwaltungsstelle (Sitz: Gutenbergstr. 35a, Tel. 21666), in den Dienststunden dienstags und donnerstags von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr Auskunft erteilt.

Potsdam, den

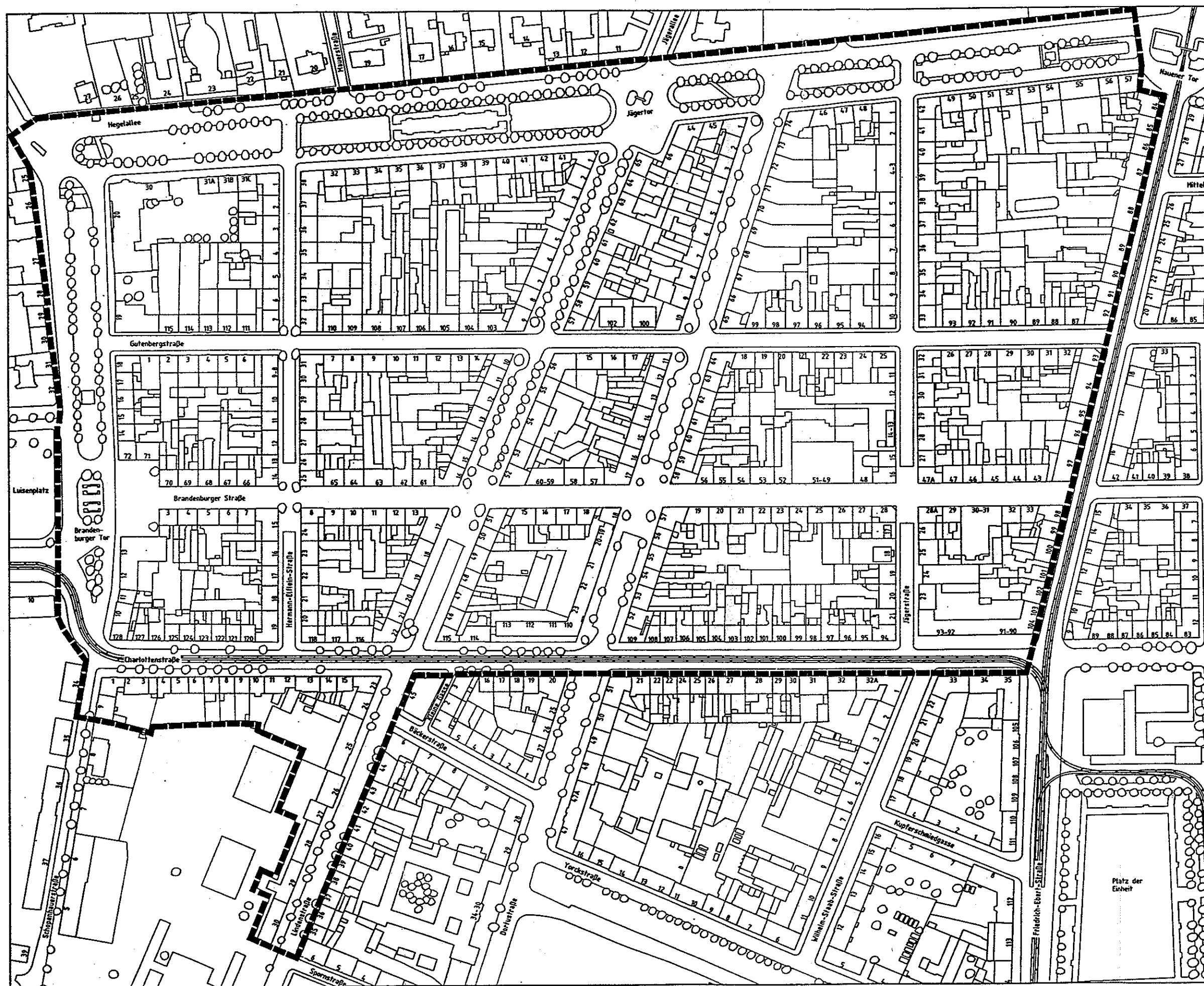
Der Magistrat der Stadt Potsdam

Dr. Gramlich
Oberbürgermeister

Kaminski
Stadtrat Bau und
Wohnen

Anlage 1
Planausschnitt:

Geltungsbereich der Sanierungssatzung der 2. Barocken Stadterweiterung



Anlage 2: Auszug aus dem Baugesetzbuch

§ 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 Zwecke 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 festgelegten 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 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 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.

Impressum

Herausgeber:
Sanierungsträger Potsdam
Gesellschaft der behutsamen
Stadterneuerung mbH
Dortustraße 48
14467 Potsdam

Geschäftsführer:
Cornelius van Geisten
Jürgen Canehl

Text:
Cornelius van Geisten
Albrecht Gülzow
Gesa Haan
Jochen Mindak
Hans Tödtmann

Broschüre und Pläne:
Jochen Mindak

Druck:
Repro Winzer