



**Sanierungsgebiet „Am Obelisk“
Abschlussbericht
zur Aufhebung der Sanierungssatzung**



Impressum

Herausgeber:

Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadterneuerung
Ansprechpartner Robert Stöhr

Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

www.potsdam.de

Text und Bearbeitung:

Robert Stöhr, Bereich Stadterneuerung
Till Repp, Bereich Planungsrecht

Fotos:

Titelseite:

Neue und sanierte Gebäude Schopenhauerstraße 19a/Hegelallee 29, Hegelallee 23 und Hegelallee 28, Landeshauptstadt Potsdam / R. Stöhr

Rückseite:

Beseitigte Gebäude Schopenhauerstraße 22, Hegelallee 29 Landeshauptstadt Potsdam / R. Stöhr und Hegelallee 25/26, Landeshauptstadt Potsdam / B. Plate

Stand: 31.01.2019

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Impressum

Inhaltsverzeichnis

Literatur	1
Abbildungen und Tabellen	1
Abkürzungsverzeichnis	1
1. Einführung	2
2. Geltungsbereich	3
3. Städtebauliche Missstände	4
4. Ziele der Sanierung	5
5. Entwicklung des Gebiets	7
6. Zielerreichung	7
7. Zusammenfassung / Schlussfolgerungen	11

Literatur

Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Zweite Barocke Stadterweiterung“ gem. Beschluss der STVV vom 01.10.2003 und Begründung zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Am Obelisk“ im einfachen Verfahren.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

Karl-Heinz-Mathony: Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag, 2. Auflage, Bonn Mai 2014

Abbildungen und Tabellen

S. 4 Abbildung 1: Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Am Obelisk“

S. 7 Tabelle 1: Einwohner nach Wohnstatus und Ausländer seit 2006 (Datenquelle: Bereich Bürgerservice)

S. 7 Tabelle 2: Gemeldete Gewerbe in der Industrie- und Handelskammer seit 2006 (Datenquelle: Bereich Bürgerservice)

S. 10 Abbildung 2: Luftbild (Geoportal der Landeshauptstadt Potsdam, © GeoBasis-DE/LGB 2018)

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BGBl.	Bundesgesetzblatt
EStG	Einkommenssteuergesetz
ha	Hektar
Nr.	Nummer
S.	Seite
STVV	Stadtverordnetenversammlung
u.	und
§	Paragraph

1. Einführung

§ 136 Abs. 2 BauGB:

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- 1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder*
- 2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“*

§ 136 Abs. 4 BauGB:

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- 1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,*
- 2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,*
- 3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder*
- 4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.*

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat dementsprechend in ihrer Sitzung am 02. Juni 2004 die „Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Am Obelisk“ beschlossen.

Die Sanierungsmaßnahme wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB fanden keine Anwendung. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge waren insgesamt ausgeschlossen. Das bedeutet, dass keine sanierungsrechtlichen Genehmigungen erforderlich waren, kein sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag zu zahlen war und dass kein Sanierungsvermerk in das Grundbuch eingetragen wurde.

Für die Sanierungsmaßnahme standen keine Städtebaufördermittel zur Verfügung.

Gemäß § 162 BauGB ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn entweder die Sanierung durchgeführt ist oder sie sich als undurchführbar erweist oder wenn die Sanierungsabsicht

aus anderen Gründen aufgegeben wird oder wenn die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

Die Sanierungsziele sind in weiten Teilen erreicht, die Sanierung ist also im Wesentlichen durchgeführt. Die wenigen nicht erfüllten Sanierungsziele sind nicht mehr zu erreichen, also undurchführbar.

Daraus ergibt sich, dass die Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB aufzuheben ist.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

Durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Weinbergstrasse.19-22, 25-27 und 29,

die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Weinbergstrasse 23 und 24

Im Osten

Durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Weinbergstrasse 30, Mauerstrasse 8-10 und Hegelallee 21

Im Süden

Durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Hegelallee

Im Westen

Durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Schopenhauerstrasse

In Abbildung 1 ist der Geltungsbereich dargestellt.

Das Gebiet ist ca. 3 ha groß.

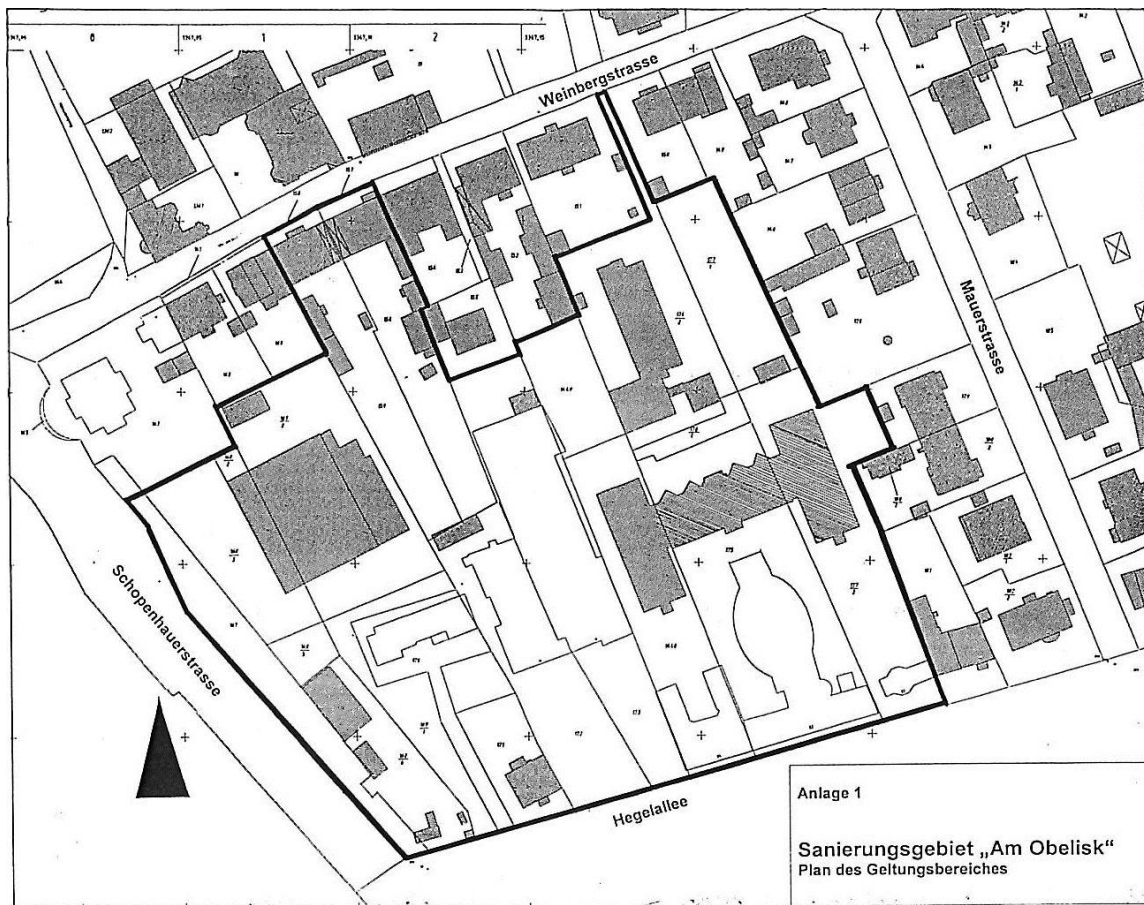


Abbildung 1: Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Am Obelisk“

3. Städtebauliche Missstände

Im Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung sind folgende städtebauliche Missstände benannt worden:

- Mängel in der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen, insbesondere an den denkmalgeschützten Gebäuden;
- ein hohes Maß an leerstehenden Gebäuden und brachgefallenen Grundstücksflächen;
- Gravierende, die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes hemmende, Mängel im stadt-räumlichen Gefüge, insbesondere:
- Fehlen der baulichen Fassung der Schopenhauerstraße
- der von Leerstand geprägte Blockbereich, der an besonders wertvolle historische Stadtbereiche angrenzt
- die lückenhafte Baustruktur sowie
- die stadtbildstörende Wirkung des Radhauses sowie anderer maßstabloser Neubauten.

Der Zustand der einzelnen Grundstücke, die in den Geltungsbereich der Sanierungssatzung einbezogen worden sind, war am 13.10.2003 nach Inaugenscheinnahme wie folgt zu beurteilen:

Weinbergstraße 23: Pension, Vorderhaus teilsaniert / in Bau, rechter Seitenflügel leerstehend unsaniert

Weinbergstraße 24: Vorderhaus saniertes Wohn- u. Geschäftshaus, Hofgebäude unsaniert

Weinbergstraße 28: Wohnheim im Blockinnenbereich (Wohnstätte Montevini), teilsaniert

Hegelallee 22: Vorderhaus unsaniert leerstehend, Hofgebäude Seniorenwohnen in Bau

Hegelallee 23: Werner-Alfred-Bad, Fassade saniert, ansonsten unsaniert leerstehend, Denkmal

Hegelallee 24: Wohnhaus, Fassade saniert, ansonsten unsaniert leerstehend

Hegelallee 25/26: Haus der Offiziere, leerstehend, mehrere Gebäude, unsaniert bis ruinös, Grundstück verwildert

Hegelallee 27: Geschäftshaus, saniert

Hegelallee 28: zum Haus der Offiziere zugehörig, leerstehend, mehrere Gebäude, unsaniert bis ruinös, Grundstück verwildert

Hegelallee 29: Imbisspavillon, leerstehend, Abriss empfohlen

Schopenhauerstraße 21: Imbisspavillon, leerstehend, Abriss empfohlen

Schopenhauerstraße 22: Eingeschossiger Gewerbebau, Trafostation im Blockinnenbereich

4. Ziele der Sanierung

Ziel der Sanierungsmaßnahme war es, die vorgefundenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen.

Bei der Aufstellung der Sanierungssatzung wurde davon ausgegangen, dass mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Am Obelisk“ und dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 „Werner-Alfred-Bad“ die Sanierungsziele konkretisiert werden. Das ist jedoch nicht vollständig geschehen.

Das Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 wurde aufgehoben, nachdem das damit bezweckte Vorhaben realisiert worden ist (Modernisierung und Instandsetzung des Werner-Alfred-Bades und die Errichtung einer Seniorenwohnanlage).

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 20 ist noch nicht abgeschlossen. Es dient insbesondere zur Realisierung der Planungen für die Wiedererrichtung der Villa Persius und für das Gelände des ehemaligen Intershops. Letzteres soll größtenteils als öffentliche Grünfläche („Stadtgarten“) und in einem kleineren Teil zu einem, mit einem Gartenlokal zu bebauenden Privatgrundstück entwickelt werden. Die Stadt hat das Gelände erworben, das Intershopgebäude abgerissen und das Teilgrundstück zum Verkauf ausgeschrieben. Der Erwerber soll dann vertraglich verpflichtet werden, das Grundstück entsprechend der städtebaulichen Zielstellung der Stadt zu entwickeln. Die Verhandlungen dazu laufen. Wenn das gewährleistet ist, könnte das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden. Wenn es Probleme bei der Einhaltung der städtebaulichen Ziele geben sollte, wird der Bebauungsplan weiter betrieben.

Für das Sanierungsgebiet gelten zudem folgende wesentliche bau- und denkmalrechtliche Satzungen:

- Umgebungsschutz des Denkmalbereichs „Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft“ vom 30.10.1996 (UNESCO-Weltkulturerbe, hier Park Sansouci)
- Erhaltungssatzung „Jägervorstadt“ vom 7.7.1999, 1. Änderung vom 4.6.2008
- Gestaltungssatzung „Jägervorstadt“ vom 21.12.2005
- Denkmalbereichsverordnung „Jägervorstadt“ vom 27.3.2007

Im Bericht der vorbereitenden Untersuchung wurde folgende Ziele formuliert:

„Die grundlegenden Ziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes sind in Form der dem Bebauungsplanentwürfen zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption dokumentiert. Im einzelnen werden mit der Sanierung folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- *Bewahrung und Sanierung des historischen Gebäudebestandes*
- *Ersatz unangepasster und ortsbildbeeinträchtigender Nachkriegsbebauung durch stadt- bildverträgliche Neubauten*
- *Ergänzende Blockrandschließung an der Schopenhauerstraße unter Einbeziehung des Wiederaufbaus der Villa Persius*
- *Gliederung der Bebauung durch weitest gehenden Erhalt der Grünflächen im Blockinnen- bereich und an der Schopenhauerstraße*
- *Geordnete Entwicklung des Innenbereiches*
- *Beseitigung des vorhandenen Leerstandes*
- *Funktionale Entwicklung des Gebietes mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe, wobei der Tourismus im westlichen Bereich des Gebietes besonders zu unterstützen ist.*

Die gesamte Entwicklung hat unter Berücksichtigung des Weltkulturerbes zu erfolgen.“

5. Entwicklung des Gebiets

Mit der Fertigstellung der Gebäude im südwestlichen Bereich des Sanierungsgebiets im Jahr 2015 haben die Bevölkerung und die Gewerbebetriebe deutlich zugenommen. Die Herstellung dieser Gebäude war nicht nur für das städtebauliche Erscheinungsbild, sondern auch für die Funktion des Gebiets von wesentlicher Bedeutung.

Tabelle 1: Einwohner nach Wohnstatus und Ausländer seit 2006

Jahr	Einwohner mit Hauptwohnung	Einwohner mit Nebenwohnung	Ausländer
2006	174	1	4
2007	174	1	3
2008	174	1	4
2009	173	0	4
2010	188	0	4
2011	172	0	4
2012	168	0	3
2013	166	0	4
2014	163	0	3
2015	211	0	6
2016	230	1	11
2017	224	2	12

Tabelle 2: Gemeldete Gewerbe in der Industrie- und Handelskammer seit 2006

Jahr	Gewerbe	Jahr	Gewerbe
2006	8	2012	7
2007	9	2013	8
2008	8	2014	8
2009	7	2015	17
2010	8	2016	13
2011	7	2017	13

6. Zielerreichung

Der Zielerreichungsgrad ist sehr unterschiedlich. Die Annahme, die Sanierungsmaßnahme allein über städtebauliche Planungen, Beratungen der Eigentümer und Bauherren sowie die Steuerabschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EStG voranbringen und steuern zu können, hat sich als nicht ganz zutreffend erwiesen.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 20 wurde zwar weitergeführt, aber nicht abgeschlossen. Das Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren wurde aufgehoben, nachdem das Vorhaben abgeschlossen war. Da das Bauprojekt Werner-Alfred-Bad aufgrund der

Sanierungsmaßnahme steuerlich besser geltend gemacht werden konnte, war es den Eigentümern möglich es wirtschaftlich erfolgreich abzuschließen.

- **Bewahrung und Sanierung des historischen Gebäudebestandes**

Alle historischen Gebäude mit Ausnahme des Hauses der Offiziere (Hegelallee 25/26) wurden durch die Eigentümer saniert.

Der Erhalt des ehemaligen Hauses der Offiziere konnte aufgrund seines schlechten baulichen Zustandes und der unsachgemäßen Umbauten nach 1945 in Kombination mit dem speziellen Zuschnitt nicht durchgesetzt werden. Der Erhalt wäre auch mit Steuerabschreibungen wirtschaftlich nicht darstellbar. Wenn die Sanierungsmaßnahme mit Fördermitteln verbunden gewesen wäre, hätte man dem Eigentümer die unrentierlichen Kosten für den Erhalt auf diesem Wege erstatten können. Der Abriss wurde durch die Herauslösung des Grundstückes aus dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Jägervorstadt“ 2008 legitimiert.

- **Ersatz unangepasster und ortsbildbeeinträchtigender Nachkriegsbebauung durch stadt- bildverträgliche Neubauten**

Das ehemalige Intershopgebäude (Fahrradgeschäft „Radhaus“) an der Schopenhauerstraße sowie die Baracken und Schuppen an der Ecke Hegelallee/Schopenhauerstraße wurden abgerissen. Abgesehen von einem geplanten Gartenlokal sind alle (Ersatz-) Neubauten errichtet worden. Somit ist dieses Sanierungsziel fast vollständig erreicht worden.

- **Ergänzende Blockrandschließung an der Schopenhauerstraße unter Einbeziehung des Wiederaufbaus der Villa Persius**

Ein Neubau mit weitgehend dem äußeren Erscheinungsbild der Villa Persius wurde an der Schopenhauerstraße errichtet. Das Ziel einer Blockrandschließung wurde aufgrund denkmalrechtlicher Einwände und städtebaulicher Neuorientierung zugunsten einer grünen Verbindung mit dem Park Sanssouci, wie sie bis zum Bau des Intershops existierte, aufgegeben.

- **Gliederung der Bebauung durch weitest gehenden Erhalt der Grünflächen im Blockinnenbereich und an der Schopenhauerstraße**

und

- **Geordnete Entwicklung des Innenbereiches**

Da die Sanierung nur im einfachen Verfahren durchgeführt worden ist und das Bebauungsplanverfahren sowie der Vorhaben und Erschließungsplan nicht zu Ende geführt worden sind, waren Bauvorhaben nach § 34 BauGB und der Erhaltungssatzung zu beurteilen. Somit konnte die Errichtung einzelner Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze im Blockinnenbereich planungsrechtlich nur in geringem Umfang gesteuert werden. Dass es dennoch zu keiner nennenswerten baulichen Verdichtung gekommen ist, begründet sich eher durch die Denkmalschutzverordnung „Jägervorstadt“ und die denkmalrechtlichen Umgebungs-schutzbelange des Park Sanssouci. Eine wirkliche Ordnung des Blockinnenbereichs wurde nicht erreicht. So konnte die Idee einer öffentlichen Durchwegung von Ost nach West entlang des ehemals verlaufenden Schwarzen Grabens, wie sie in den Entwürfen zu den Be-

bauungsplänen enthalten war, nicht bzw. nur in Teilen umgesetzt werden. Ohne finanzielle Mittel waren die Maßnahmen zur Bodenordnung, die dafür erforderlich gewesen wären, nicht durchführbar.

- Beseitigung des vorhandenen Leerstandes

Mit der Sanierung des Gebäudes des ehemaligen Werner-Alfred-Bades konnte der größte und auffälligste Leerstand beseitigt werden. Auch die Neubauten an der südwestlichen Ecke des Blocks und an der Stelle des ehemaligen Hauses der Offiziere sorgten für neue Nutzungen, da die zuvor bestehenden und abgerissenen Bauten weitgehend leer standen. Es sind keine leerstehenden Gebäude mehr vorhanden.

- Funktionale Entwicklung des Gebietes mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe, wobei der Tourismus im westlichen Bereich des Gebietes besonders zu unterstützen ist.

Mit dem einfachen Sanierungsverfahren und ohne abgeschlossene Bauleitplanung konnte kein direkter Einfluss auf die Nutzungsentwicklung genommen werden. Gleichwohl hat sich eine gesunde Mischung aus Wohnen und Gewerbe weiterentwickelt. Hinsichtlich einer Unterstützung des Tourismus hat sich bislang kaum etwas getan. Das soll sich jedoch ändern. Die Stadt hat das Grundstück an der Schopenhauerstraße gegenüber dem Obelisk erworben und das ehemalige Intershopgebäude 2013 abgerissen. Die geschaffene Grünfläche soll weitgehend erhalten und gestalterisch qualifiziert werden. Am nördlichen Rand der Fläche ist eine Gartengastronomie vorgesehen, die sowohl für Besucher des nahen Park Sanssouci als auch die Potsdamer gedacht ist. Die Ausschreibung ist erfolgt. Die Kaufvertragsverhandlungen laufen derzeit.

Die Gebäude im einzelnen:

Weinbergstraße 23: saniert, Wohnhaus

Weinbergstraße 24: saniertes Wohn- u. Geschäftshaus

Weinbergstraße 28: zur Zeit wird das Gebäude modernisiert und instandgesetzt, Umnutzung zu Wohnen

Hegelallee 22: Vorderhaus saniert (Pavillon Hegelallee 22a), Schauräume eines Küchenstudios, Hofgebäude Seniorenwohnen (Neubau)

Hegelallee 23: Werner-Alfred-Bad, komplett saniert, Biomarkt, Cafe, diverse Ärzte und Heilberufe und ein medizinisches Fitnessstudio sind dort.

Hegelallee 24: Wohnhaus (Seniorenwohnen), umfassend saniert

Hegelallee 25/26: Haus der Offiziere wurde abgerissen und durch einen Wohnungsneubau ersetzt.

Hegelallee 27: Wohn- und Geschäftshaus, saniert

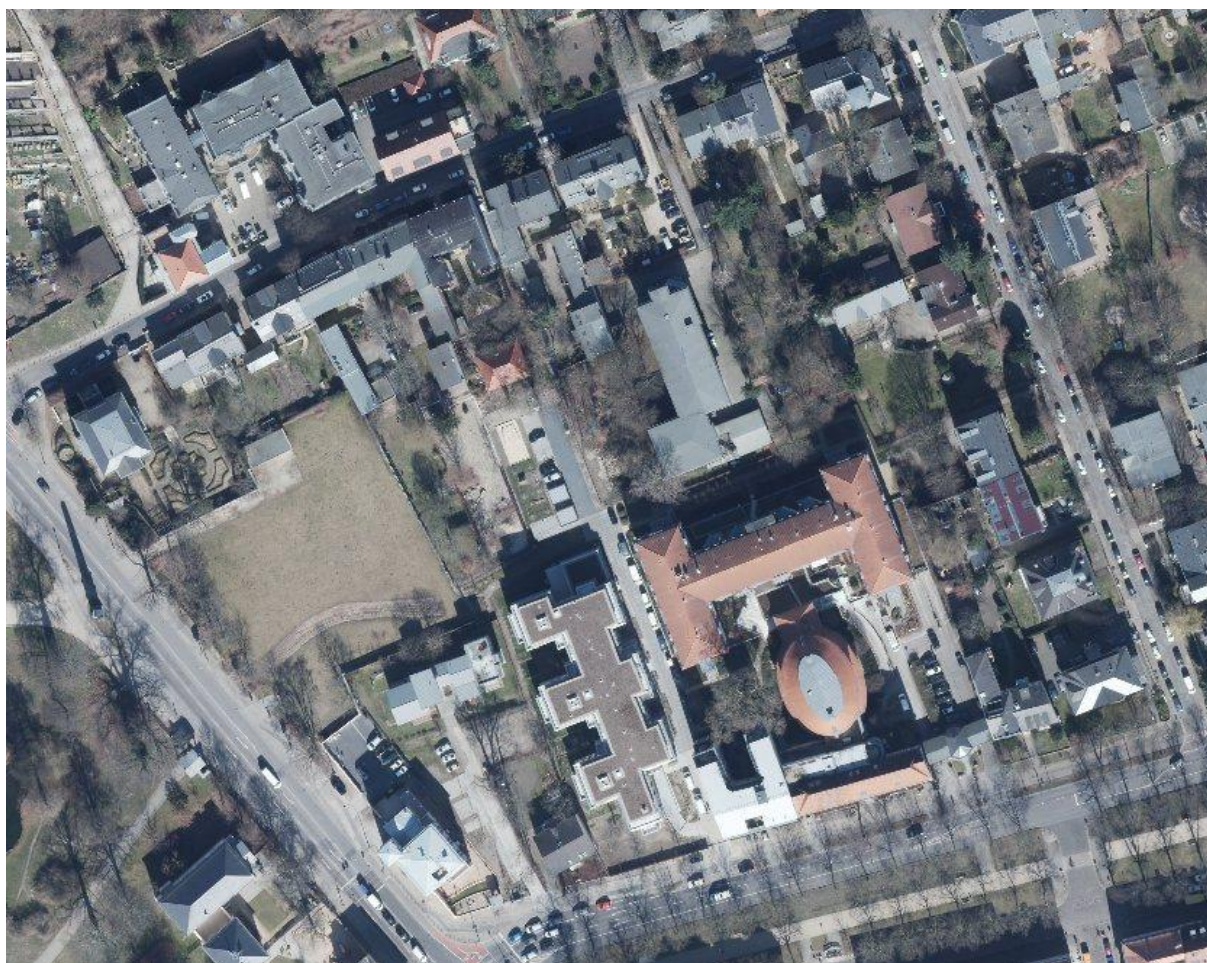
Hegelallee 28: ein Teil der ruinösen Originalsubstanz wurde bei der Sanierung erhalten, der größte Teil des Gebäudes ist wiedererrichtet. Wohnnutzung

Hegelallee 29 (Schopenhauerstraße 19): Imbisspavillon wurde abgerissen, Neubau ähnlich der Persiusvilla, die ursprünglich dort stand. Geschäftshaus.

Schopenhauerstraße 21: Imbisspavillon abgerissen

Schopenhauerstraße 22: Eingeschossiger Gewerbebau (ehemaliger Intershop) wurde abgerissen. Fläche soll absehen von dem geplanten eingeschossigen Gartenlokal unbebaut bleiben.

Abbildung 2: Luftbild 2017 (Geoportal der Landeshauptstadt Potsdam, © GeoBasis-DE/LGB 2018)



7. Zusammenfassung / Schlussfolgerungen

Im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Am Obelisk“ hat die Landeshauptstadt Potsdam zum überwiegenden Teil die gewünschten Ergebnisse erzielt und Erkenntnisse für die Durchführung weiterer Sanierungsmaßnahmen im einfachen Verfahren gewonnen.

Die Sanierungsmaßnahme „Am Obelisk“ war mit der Ausrichtung beschlossen worden, die Rechtsgrundlage für die Inanspruchnahme von steuerlichen Erleichterungen nach § 7h EStG für die privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu schaffen und dies zum Hauptsteuerungsinstrument zu machen. Davon wurde jedoch nur in einem Fall Gebrauch gemacht.

Die öffentlich-rechtliche Steuerung erfolgte ansonsten durch die Nutzung der denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalte. Städtebaufördermittel kamen in dem Gebiet nicht zum Einsatz. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung war davon ausgegangen worden, dass Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich sein würden. Sie fanden dementsprechend nicht statt. Die sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nach §§ 144/145 BauGB wurden bereits mit Satzungsbeschluss ausgeschlossen. Die das Gebiete umgebenden öffentlichen Straßen lagen nicht im Geltungsbereich der Sanierungssatzung. Die Entwicklung im Gebiet war unabhängig von den Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts weitestgehend von privatwirtschaftlichen Investitionen gekennzeichnet.

