



Betreff:

öffentlich

Städtebauliche Zielplanung als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen "Jägervorstadt-Ost"

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Erstellungsdatum 02.11.2017

Eingang 922: 02.11.2017

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
06.12.2017		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Jägervorstadt-Ost“ wird als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen auf Grundlage der

- städtebaulichen Zielplanung für das Gebiet „Jägervorstadt-Ost“ (Anlage 1)
- in der ausgewiesenen Fördergebietsgrenze (Anlage 2)

durchgeführt. Perspektiven für nicht zeitnah mit Unterstützung der Städtebauförderung umsetzbare Maßnahmen sind anhand vertiefender Konzeptentwicklung zu erarbeiten und wirtschaftlich zu bewerten.

Der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) „Jägervorstadt-Ost“ wird zur Kenntnis genommen. (Anlage 3)

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
1					30	geringe

Begründung:

1. Ausgangssituation

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Jägervorstadt-Ost“ wurde am 22.09.2014 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst und mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam am 30.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Untersuchungsgebiet mit einer Größe von ca. 66.420 m² besteht aus den Grundstücken Friedrich-Ebert-Straße 72 bis 83 mit den dahinter liegenden und von dort erschlossenen Grundstücksteilen sowie dem darüber hinaus reichenden Gelände der Stadtverwaltung einschließlich des Parkhauses.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen sollten der bauliche Zustand und das Ausmaß der städtebaulichen Missstände festgestellt und dokumentiert werden, sowie der notwendige Handlungsbedarf und die allgemeinen Sanierungs- bzw. Entwicklungsziele für das Gebiet im Rahmen einer städtebaulichen Zielplanung definiert und festgelegt werden.

Gleichzeitig sollte die Prüfung eines geeigneten Sanierungsinstrumentariums bzw. die Prüfung geeigneter Alternativen zur Anwendung des besonderen Städtebauförderrechts erfolgen.

2. Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung für das Gebiet „Jägervorstadt-Ost“

Das Ergebnis der Bestandsanalyse im Untersuchungsgebiet zeigt erhebliche städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB.

Die erstrangige Funktion des Gebietes zur Erbringung qualifizierter Dienstleistungen für die Bürger der Landeshauptstadt erfüllen die aktuell vorhandenen baulichen Strukturen nur mit großen Einschränkungen. Die funktionalen Mängel werden u.a. an der fehlenden städtebaulichen Orientierung von außen und an der dispersen baulichen Struktur innerhalb des Blockes deutlich. Eine wahrnehmbare städtebauliche Ordnung, die die Grundfunktion des Gebietes befördert ist nicht erkennbar. Neben den Hochbauten stehen auch die Freiflächen weder funktional noch strukturell in einem angemessenen Verhältnis zur Bedeutung des Gebietes.

Während ein Großteil der privaten Gebäude sich in einem guten baulichen Zustand befinden, mit Ausnahme des Mietshaus in der Friedrich-Ebert-Straße 73 und der Villa Heydert in der Friedrich-Ebert-Straße 83, weisen die Verwaltungsgebäude erhebliche bauliche Mängel auf. Allein die Mängel des Stadthauses sind so gravierend, dass es die Funktion als Repräsentations- und Verwaltungsgebäude der Landeshauptstadt nicht mehr voll erfüllen kann. Schwächen in der Gebäudesubstanz zeigen auch die restlichen elf Verwaltungsgebäude in unterschiedlichem Ausmaß.

3. Wahl des Sanierungsverfahrens

Als Instrument zur Durchführung einer Sanierungsmaßnahme zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel kann die Landeshauptstadt Potsdam eine Sanierungssatzung nach § 142 BauGB erlassen.

Eine Sanierungssatzung ist insbesondere ein brauchbares Instrument, um Grundstücksspekulationen zu verhindern, Ausgleichsbeträge einzunehmen, sanierungsrechtliche Zustimmungen zur Pflicht für Eigentümer zu machen und damit die Ziele und Zwecke der Sanierung zu sichern.

In dem untersuchten Gebiet ist jedoch die Landeshauptstadt überwiegend selbst Eigentümer. Daher sind die rechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben, um das untersuchte Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich über eine Sanierungssatzung festzulegen.

Im Ergebnis wird von der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts durch förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes abgesehen.

Um jedoch eine Gebietskulisse für die Städtebaufördermaßnahme zu definieren, **wird das Gebiet als Fördergebiet gemäß Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung des Landes Brandenburg festgelegt.** Um darüber hinaus die Voraussetzung für den Einsatz des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zu schaffen und die Sanierungsziele zu sichern, ist für das untersuchte Gebiet die **Erhaltungssatzung** das geeignete rechtliche Instrument.

In diesem Fall bietet es sich an, das Untersuchungsgebiet als Erweiterung des bereits vorhandenen Erhaltungsgebietes „Jägervorstadt“ gem. § 172 BauGB festzusetzen, soweit die Grundstücke nicht bereits von der bisherigen Erhaltungssatzung erfasst sind. Dies dient der Sicherung der derzeitigen städtebaulichen Gestalt, Eigenart und historischen Bausubstanz im Fördergebiet „Jägervorstadt-Ost“. Neuentwicklungen sind zwar vorgesehen, stehen allerdings nicht so stark im Fokus wie die Erhaltung der einmaligen historischen Bausubstanz und der typischen Charakteristika des Gebietes der Jägervorstadt-Ost rund um den Verwaltungscampus.

Der Fokus der Sicherung der städtebaulichen Gestalt gilt dabei nicht den Gebäuden: Haus 1, Haus 2, Haus 3, Haus 7, Haus 11, Haus 12, Haus 13, Haus 16, Haus 20, Suppenküche, Bürocontainer 1 sowie das Parkhaus, da die Dimension und Bauausführung den Bebauungszusammenhang und -charakter in diesem Gebiet unterbrechen.

Die Erweiterung der Erhaltungssatzung ist Gegenstand einer gesonderten Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung.

4. Städtebauliche Zielplanung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde auf Basis der Bestandsanalyse ein umsetzungsorientiertes Gesamtkonzept mit einzelnen Maßnahmenpaketen zur Beseitigung der funktionalen und strukturellen Missstände und Mängel erarbeitet, das im Hinblick auf Förderung und Finanzierung integriert ausgerichtet ist und im Gebiet neue städtebauliche Qualitäten schaffen soll.

Zur Durchführung bedarf es weiterer städtebaulicher Untersuchungen und der Ausarbeitung eines qualifizierten städtebaulichen Konzeptes mit vertiefenden Analysen hinsichtlich Baukultur, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Finanzierung.

Diesen Anspruch kann (und soll) die vorliegende städtebauliche Zielplanung nicht erfüllen; sie dient vielmehr im Rahmen der Städtebauförderung der grundsätzlichen Zielbestimmung und ersten rahmensetzenden Ausrichtung.

Die Sanierung und Instandsetzung der denkmalgeschützten Bausubstanz und der Gebäude mit hohem baukulturellem Wert stellen ein wesentliches Ziel der Gesamtmaßnahme dar. Im Zusammenhang damit, aber zeitversetzt sollen auch die Gebäude, insbesondere die nach 1959 erbauten Verwaltungsgebäude, modernisiert werden, um damit neue Qualitäten durch Neubau und Aktivierung der Flächenpotenziale erreichen. Dies soll mit der energetischen Entwicklung der Gebäudebestände, der Ordnung des Stadtraumes, der Qualifizierung der Freiflächen, der Verbesserung der Arbeitsverhältnisse und Klärung der Erschließungsfragen verbunden werden.

Für die darüber hinausreichenden Ziele auf dem Verwaltungscampus wurde auf Grundlage der erarbeiteten Handlungs- und Nutzerbedarfe ein Gestaltungskonzept erarbeitet, das die **städttebaulichen Zielsetzungen** zunächst in einen Gesamtkontext bringen soll. Die Planung zeigt beispielhaft eine mittel- bis langfristige Neuorganisation der Gebäudestruktur zur Erreichung einer dem Gebiet entsprechenden städtebaulichen Qualität. Hierzu sind weitere Vertiefungen auch konzeptioneller Art erforderlich, um qualitätsvolle als auch wirtschaftlich funktional realisierbare Perspektiven aufzuzeigen.

Dementsprechend sind die Angaben über Kosten und benötigte Mittel vorläufig. Aktuell greifbare Perspektiven und ein überschaubarer Rahmen sind derzeit vor allem für die bereits mit ersten Förderbescheiden der Städtebauförderung vorgesehenen Maßnahmen zur systematischen Sanierung des Rathauses gegeben.

Im weiteren Verfahren ist anhand der aktuellen Rahmenbedingungen und der Fortschreibung der Städtebauförderung und tangierender Finanzierungsmöglichkeiten zu prüfen, inwiefern die jeweiligen Programme für die Finanzierung der weiteren Maßnahmen in der Zielplanung herangezogen werden können.

Während ein Großteil der privaten Gebäude sich in einem guten baulichen Zustand befinden, wurden die Sanierung des Mietshauses in der Friedrich-Ebert-Straße 73 und der Villa Heydert in der Friedrich-Ebert-Straße 83 in die Zielplanung aufgenommen.

5. Fördergebietsgrenze

Die Fördergebietsgrenze stellt dar, in welchem Bereich der Einsatz von Städtebaufördermitteln als gebündelte Finanzierung durch Bund, Land und Stadt auf der Grundlage der städtebaulichen Zielplanung und der Förderrichtlinien des Landes Brandenburg erfolgen soll.

Anlagen

Anlage 1	Städtebauliche Zielplanung
Anlage 2	Fördergebietsgrenze
Anlage 3	Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Jägervorstadt-Ost“