

# Protokollauszug

aus der  
Konstituierende öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung ländlicher Raum  
vom 27.08.2019

---

öffentlich

**Top 5.4 Abrissmoratorium Terrassenhaus Nutheschlange  
19/SVV/0612  
abgelehnt**

## Antrag

Herr Pfrogner beantragt das Rederecht für den Architekten, Herrn Norbert John.

Herr Dr. Zöller spricht sich mit Verweis auf das bereits in der Stadtverordnetenversammlung Herrn John zu diesem Antrag gewährte Rederecht dagegen aus. Eine Wiederholung sei nicht erforderlich.

## Abstimmung des Antrages

Mit **7 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen** wird Herrn John das Rederecht gewährt.

Herr John dankt für die Möglichkeit als Architekt und Mitglied des Bundes Deutscher Architekten (BdA) zu Wort zu kommen. Er führt aus, dass es sich bei dem Bauwerk um ein Gesamtkunstwerk mit architektonischen Qualitäten handelt und spricht sich gegen den Abriss aus. Vielmehr solle ein Dialog begonnen werden, der sowohl die ökonomischen Interessen des Eigentümers und die Interessen der Bewohner und Nutzer der Anlage zusammenführt, um einen Konsens zu finden. Herr John erklärt die Bereitschaft des BdA mit seiner Expertise an diesem Prozess teilzuhaben.

Herr Pfrogner bringt den Antrag ein.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) bittet zu beachten, dass die Durchsetzung des Antragsanliegens auf öffentlich-rechtlichem Wege, also im behördlichen Handeln der Landeshauptstadt Potsdam, nicht möglich ist. Ein Moratorium kann behördlich nicht verfügt, sondern ausschließlich in der Hoheit der Grundstücks- und Gebäudeeigentümerin entschieden werden. Einziger Weg einer Einflussnahme des Oberbürgermeisters im Sinne des letzten Absatzes kann demzufolge eine gesellschaftsrechtlich orientierte Festlegung sein.

Herr Nicke (Geschäftsführer PROPotsdam GmbH) bestätigt, dass es sich bei diesem auffälligen Ensemble um ein besonderes Bauwerk handelt. Die ProPotsdam hat sich die Entscheidung in den Rückbau gehen zu wollen nicht leicht gemacht. Dem liegt vielmehr ein jahrelanger Entscheidungsprozess zugrunde. Anhang einer Präsentation informiert Herr Nicke gemeinsam mit Frau Runge (für den Bereich Neubau verantwortlich) über die aktuelle Situation und die vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsberechnungen und deren Ergebnis. Das Terrassenhaus weist eine hohe Anzahl von Schäden und Mängeln auf. Für die Sanierung des Terrassenhauses würden sich Baukosten von deutlich jenseits der 3,5 T€ pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Berücksichtigung des Urheberrechtes) ergeben.

Im Laufe der sich anschließenden kontroversen Diskussion gehen die Meinungen auseinander. Es wird übereinstimmend festgestellt, dass das Ensemble einen gewissen Charme habe, jedoch die gravierenden Mängel erheblich sind. Von Herrn Pfrogner wird die Verantwortlichkeit des Bauherrn bereits zum Zeitpunkt der Bauabnahme infrage gestellt und Nachlässigkeit bei der Kontrolle vorgeworfen. Herr Pfrogner bittet, die Präsentation der Niederschrift als Anlage beizufügen.

#### **Antrag zur Geschäftsordnung**

Herr Kirsch stellt den Antrag auf Ende der Rednerliste und Abstimmung.

Herr Dr. Zöllner spricht dafür und hält das gegebene Meinungsbild für ausreichend.

Herr Pfrogner spricht dagegen.

#### **Abstimmungsergebnis 7 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung**

Der Antrag 19/SVV/0612 wird zur Abstimmung gestellt:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, spätestens 2020 ein Werkstattverfahren zum weiteren Umgang mit der Wohnanlage Nutheschlange durchzuführen. Das Verfahren soll durch die Werkstatt für Beteiligung konzipiert, durchgeführt und begleitet werden.

Im Rahmen des Werkstattverfahrens sollen die Varianten *1. Abriss und Neubau* und *2. Erhalt und Sanierung* des Terrassenhauses in Bezug auf folgende Aspekte betrachtet werden:

- wirtschaftliche Auswirkungen für die städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam
- wirtschaftliche Gesamtbetrachtung
- sozialpolitische Bilanz (bezahlbarer Wohnraum)
- Nachhaltigkeitsbetrachtung (CO<sub>2</sub>-Bilanz, Energieverbrauch)
- Folgen für den Lärmschutz im Wohngebiet Zentrum Ost
- Bewertung von Wohnqualität und architektonischem Ensembleschutz
- ökologische Folgen (Einfluss auf vorhandene Mikrohabitate und Biotope)
- Konsequenzen für die Feinstaub-/Ozon- und Schadstoffbelastung der benachbarten Wohnareale

Die Stadtverordnetenversammlung behält sich die Bewertung der Werkstadtergebnisse und die Entscheidung über die zu prüfenden Varianten vor.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass bis dahin seitens der Stadtverwaltung und der ProPotsdam keine Maßnahmen durchgeführt werden, die dem Abriss des Terrassenhauses oder der Vorbereitung des Abrisses dienen (Abrissmoratorium).

# Humboldtring

## Terrassenhaus

27.08.2019\_Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

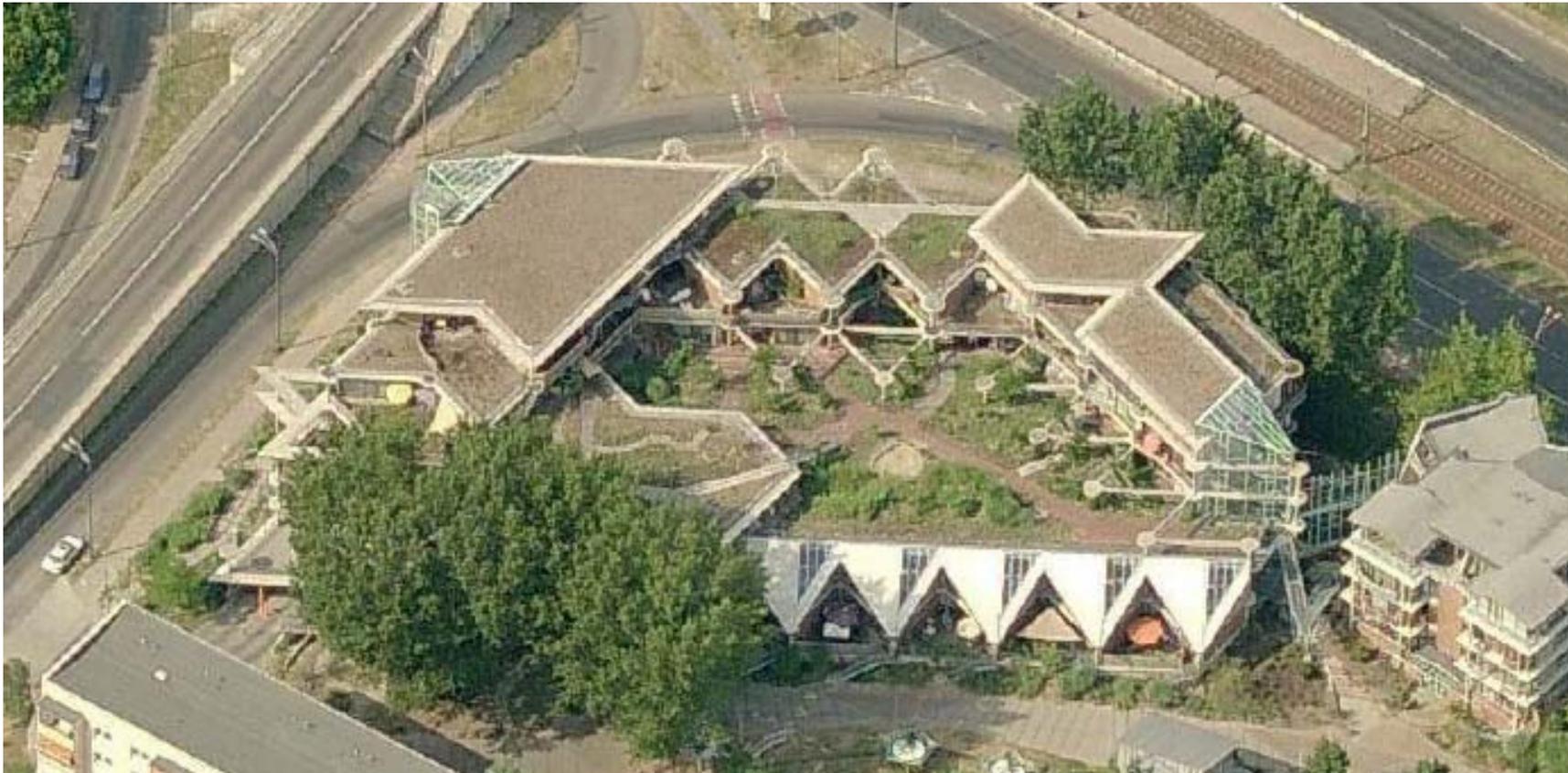


Terrassenhaus

Schmetterlingshäuser

Anglerhäuser

## Terrassenhaus



## Terrassenhaus



## Betrachtung

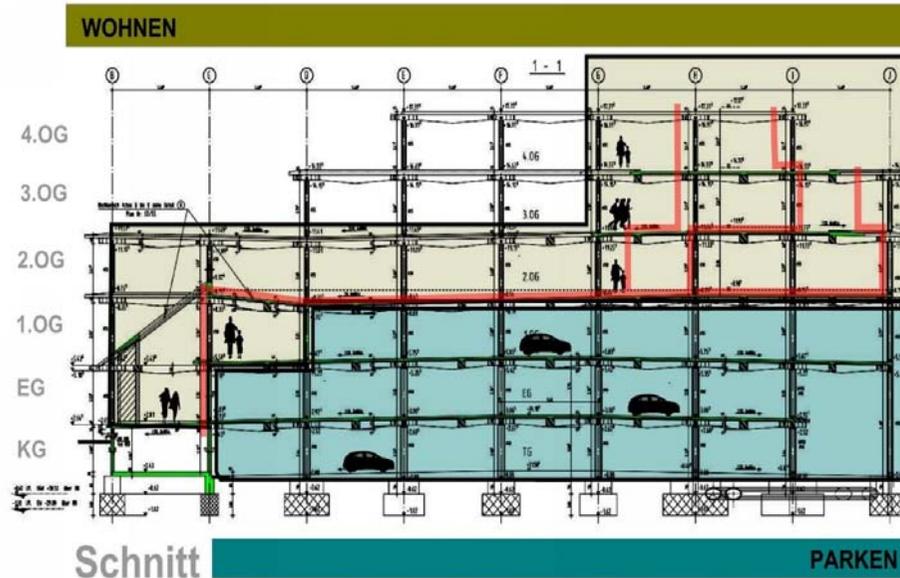
### Daten:

- Bauzeit 1999 -2002, Erstbezug 2004
- 38 Wohnungen (leer – nicht vermietbar)
- 3 Ebenen
- 2.732 m<sup>2</sup> WFL
- 2.686 m<sup>2</sup> Terrassenfläche
- Ø 72 m<sup>2</sup> WE-Größe
- 3 Parkdecks mit 195 Stellplätzen

### Bauausführung:

- Überwiegend mangelhaft; häufig nicht dem Stand der Technik entsprechend

## Terrassenhaus Prinzip-Schnitt



- Lüftungs-, Abwasser-, Heizungs-, ELT-Leitungen werden im Außenbereich verzogen
- statisches System: mit Stützen, Unterzügen lässt nur in eingeschränktem Maße Deckendurchdringungen zu
- Rohdecken sind mit Gefälle ausgebildet

## Betrachtung

### Schäden / Mängel:

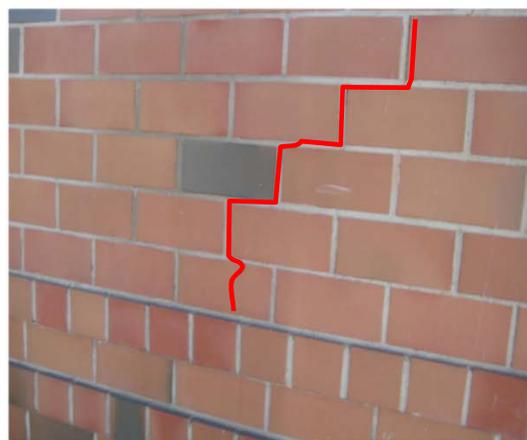
- Lüftungs-, Abwasser-, Heizungs-, ELT-Leitungen im Außenbereich verlegt
  - unsachgemäße Wanddurchführungen der Leitungen von Innen nach Außen
- Folge:  
Eindringen von Wasser in die Wohnungen



## Betrachtung

### Schäden / Mängel:

- Unsachgemäße Verlegung von Leitungen im Fußboden
  - Rohrabstände
  - Dämmungen
  - Gefälle der Leitungen
- Außenwand z.T. mit durchgängigen Rissen in der Fläche und an den Fugen
- Befestigung der Fenster an Vormauerschale
- Befestigung einzelner Steine an Profile



## Betrachtung

### Schäden / Mängel:

- Unzulässige Durchdringung von Brandwänden (Leitungs- und Kabeldurchführungen)
- Brandschutztechnische Trennung der Nutzungseinheiten nicht vorhanden
- Korrosionsschäden durch Feuchtigkeit
- Schallschutz zw. WE nicht gegeben
- Fluchtweg: mangelhafte Lichte Breite



## Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse der Sachverständigen

### 1. Außenmauerwerk/Fassade, Fenster und Terrassenausgänge:

- Standsicherheit nicht nachweisbar, mangelnder Schlagregenschutz, Spritzwasserbeaufschlagung der Fenster (führt zu Schädigung der Holzkonstruktion) durch fehlende Aufkantungen

### 2. Wohnungstrennwände - Brandwände:

- Wohnungstrennwände entsprechend nicht den Auflagen der Baugenehmigung, Brandwände sind nicht fachgerecht hergestellt

### 3. Bodenaufbau, Technische Gebäudeausrüstung:

- Leitungssysteme sind unsachgemäß geplant und verlegt, sehr störanfällig, durch fehlende Revisionsmöglichkeiten im Fußbodenaufbau (Leichtbeton mit einer Stärke von bis zu 30 cm) nicht revisionierbar, Leitungen nicht absperrbar

### 4. Dächer, Terrassen, Entwässerung:

- Dach- und Terrassenabdichtungen sind mangelhaft und führen zu Feuchtigkeitsschäden, die kaskadenförmige Entwässerung führt zu Nutzungsbeeinträchtigungen und entspricht nicht den Regeln der Technik

## Zusammenfassung der Aussagen des Büros Baller zu den festgestellten Mängeln (Schreiben vom 31.03.2019)

### 1. Außenmauerwerk/Fassade, Fenster und Terrassenausgänge:

- Das Außenmauerwerk ist in seiner Bauart zulässig, hat sich seit 400 Jahren im sog. Friesenhaus bewährt und entspricht den Regeln der Technik

### 2. Wohnungstrennwände - Brandwände:

- Wohnungstrennwände sind nach Norm ausgeführt, nach Baugenehmigung sind keine Brandwände vorgesehen

### 3. Bodenaufbau, Technische Gebäudeausrüstung:

- Die Aussagen des Gutachters sind komplett falsch, die Planer haben die Installation im Doppelboden geplant, im Beton oder Estrich sind keine einzigen Leitungen geplant und ausgeführt

### 4. Dächer, Terrassen, Laubengänge:

- Die Aussagen (des Gutachters) entbehren jeder fachlichen Grundlage, sie sind reine Falschaussagen und Hinweis auf fehlende Kenntnis des Bebauungsplans, der Baugenehmigung

## Gutachterliche Stellungnahme zu den Aussagen des Büros Baller zu den festgestellten Mängeln

### 1. Außenmauerwerk/Fassade, Fenster und Terrassenausgänge – Aussage Baller:

- Das Außenmauerwerk ist in seiner Bauart zulässig nach DIN 1053 Abschnitt 6, hat sich seit 400 Jahren im sog. Friesenhaus bewährt und entspricht den Regeln der Technik

### Stellungnahme Sachverständiger:

- Ausgeführte Bauart fällt **nicht** in den Anwendungsbereich der DIN 1053 Abschnitt 6 (zulässig bei Gebäuden geringer Höhe, die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen), für die Ausführung hätte je Wandscheibe in gesonderter Standsicherheitsnachweis geführt werden müssen und dieser wurde nicht erbracht.
- Bei dem 11,5 cm dicken Außenmauerwerk handelt es um Ausfachungsflächen (*hier entsteht der Bezug zum „Friesenhaus“*) zwischen Stahlbetonstützen und Stahlbetondecken, deren Nachweis grundsätzlich nach DIN 1053-1 möglich ist. Durch die Größe der Flächen und die fehlende vierseitige Lagerung (*die beim Friesenhaus gegeben ist*) sind die Voraussetzungen beim Terrassenhaus jedoch **nicht** gegeben.
- [Folie 14](#)



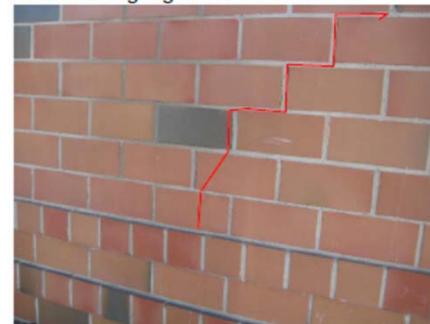
2.OG Klinkervorsatzschale



Betonauskrägungen mit Schadstellen



Vormauerschale mit Fehlstellen, losen Fugen, Ausbruchstellen



Vormauerschale z.T. mit durchgängigen Rissen in der Fläche und an Fugen



Befestigung einzelner Steine an Profilen - direkt mit Schrauben / oder Laschen > keine nachweisbare Befestigung der Vormauerschale



# Gutachterliche Stellungnahme zu den Aussagen des Büros Baller zu den festgestellten Mängeln

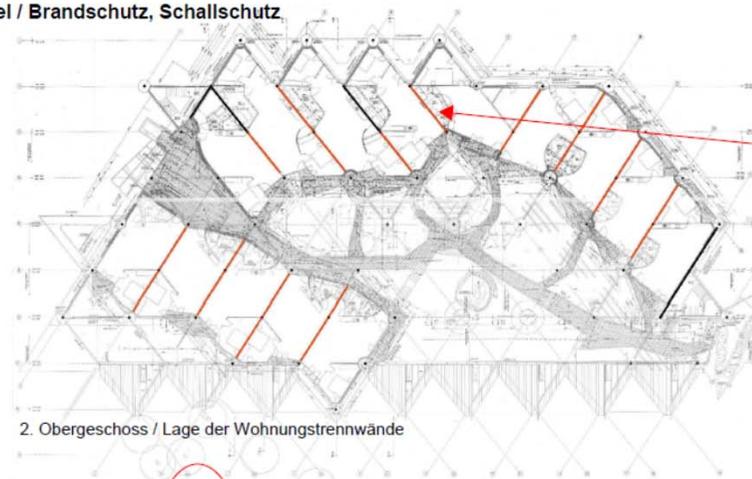
## 2. Wohnungstrennwände – Brandwände – Aussage Baller:

- Wohnungstrennwände sind nach Norm ausgeführt, nach Baugenehmigung sind im Terrassenhaus keine Brandwände vorgesehen

## Stellungnahme Sachverständiger:

- Die Wohnungstrennwände sind nach Baugenehmigung als feuerbeständige Trennwände herzustellen – sind nachweislich so nicht hergestellt
- [Folie 16](#)
- Die Aussage Büro Baller zu den Brandwänden steht im Widerspruch zur Baugenehmigung
- [Auszug Baugenehmigung Folie 17](#)

Mängel / Brandschutz, Schallschutz



2. Obergeschoss / Lage der Wohnungstrennwände



gebündelte Leitungsdurchführung durch Brandwand

Trockenbauwände mit unterschiedlichen Gipskartonplatten unterschiedlicher Hersteller > keine Brandschutz-Zulassung / Keine Zulassung als Wohnungstrennwand



Wohnungstrennwände wurden zum Teil im Bereich der Außenwand an die Holzkonstruktion der Fensterfront angeschlossen. Dieser Anschluss entspricht nicht der geforderten Bauart für Wohnungstrennwände mit einem Feuerwiderstand von F90

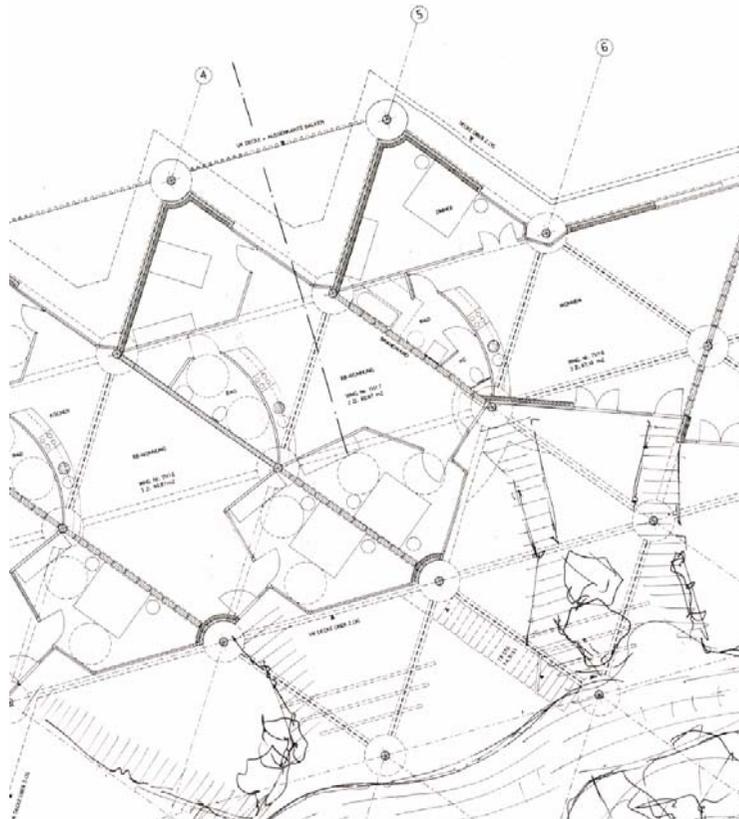


Schwelprofil z.T. mit Beton verfüllt

Bei der Herstellung der mit Doppelständern ausgefüllten Wohnungstrennwände wurden die beiden Ständer direkt nebeneinander gestellt und mit einem Gipskartonstreifen verbunden. Durch diese Bauweise ist der erforderliche Schallschutz nicht gegeben.



Anschluss der Doppelständer zu Vormauerschale z.T. mit breiter offener Fuge, keine durchgehende Dampfsperre



Seite 4  
Aktenzeichen 02814-95-03  
Datum 02.07.1997

- In den Geschossen mit mehr als vier Wohnungen müssen allgemein zugängliche Flure angeordnet sein, die vom Treppenraum rauchdicht abgeschlossen sind. § 36 (4) BgbBO
16. Es muß sichergestellt werden, daß für jede Nutzungseinheit eine mit Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr (z.B. Kraftfahrdrehleiter) erreichbare Stelle vorhanden ist, wenn die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt. (A)  
§§ 5 (5), 17 (4)
  17. Die für Fahrzeuge der Feuerwehr anzulegenden Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen sind in einem Außenanlagenplan darzustellen, zu vermaßen und der zuständigen Brandschutzdienststelle zur Prüfung vorzulegen. (A)  
§ 3 (2) Nr. 5 BauVorIV
  18. Die Ausführung der Zu- bzw. Durchfahrt sowie der Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr muß den Anforderungen der BgbBO § 5 (2, 5, 6) und der VVBbgBO Nr. 5 entsprechen. (H)  
§ 55 (1) Nr. 5 BgbBO
  19. Bis zur Rohbauabnahme ist ein mit dem Grünflächenamt und dem Brandschutzamt (Feuerwehr) abgestimmter Freiflächenplan mit Darstellung der Aufstellfläche für die Feuerwehr dem Bauaufsichtsamt vorzulegen. (A)
  20. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1.600 l/min. (96 cbm/h) für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. (H)  
§§ 17 (1), 43 (1) BgbBO i.V. DVGW-Arbeitsblatt W 405 Nr. 4.1, 4.5
  21. Der Treppenraum ist vom allgemein zugänglichen Flur durch eine rauchdichte und selbstschließende Tür (RDST) gemäß DIN 18095 abzutrennen. (A)
  22. Der § 32 Abs. 2 Pkt. 3 BgbBO bezüglich Brandwände ist zu beachten und einzuhalten. (A)
  23. Für das Vorhaben sind gemäß § 52 BgbBO i. V. m. Nr. 52.11 VVBbgBO 38 Stellplätze notwendig. (A)
  24. Bei der Errichtung von Schornsteinen und Feuerstätten hat der Bauherr eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters vorzulegen, daß sich der Schornstein in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossene Feuerstätte geeignet ist. Ich weise darauf hin, daß eine abschließende Beurteilung nur dann abgegeben werden kann, wenn der Schornstein auch im Rohbauzustand überprüft wird.  
Bitte informieren und beauftragen Sie frühzeitig den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister. (A)
  25. Bei der Ausführung des Vorhabens sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften in der zur Zeit gültigen Fassung zu beachten. (A)
- ...

## Gutachterliche Stellungnahme zu den Aussagen des Büros Baller zu den festgestellten Mängeln

### 3. Bodenaufbau – Technische Gebäudeausrüstung– Aussage Baller:

- Die Aussagen des Gutachters sind komplett falsch, die Planer haben die Installation im Doppelboden geplant, im Beton oder Estrich sind keine einzigen Leitungen geplant und ausgeführt

### Stellungnahme Sachverständiger:

- Die Leitungen sind nachweislich im Fußbodenaufbau verlegt
- [Folie 16](#)



## Gutachterliche Stellungnahme zu den Aussagen des Büros Baller zu den festgestellten Mängeln

### 5. Dächer, Terrassen, Laubengänge

- Die Aussagen (des Gutachters) entbehren jeder fachlichen Grundlage, sie sind reine Falschaussagen und Hinweis auf fehlende Kenntnis des Bebauungsplans, der Baugenehmigung

### Stellungnahme Sachverständiger:

- Der vorgefundene Zustand (unabhängig von der Baugenehmigung) erfordert eine umfassende Instandsetzung der Dachabdichtung und Entwässerungsführung, um die für eine Mangelfreiheit erforderliche Voraussetzungen wie: Bauteilabstände, Aufkantungshöhen, Spritzwasserschutz erstmalig zu schaffen.

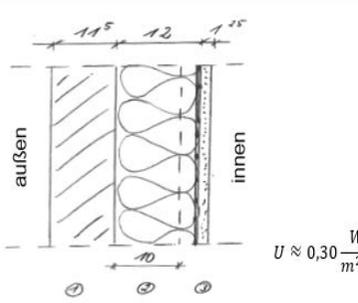
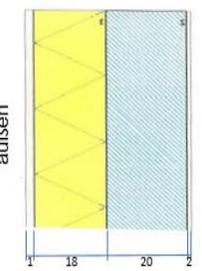
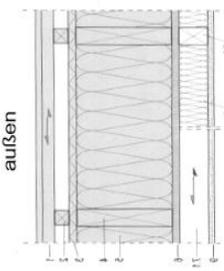
### Stellungnahme Bauherr:

- Es gibt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan!
- Fehlenden Kenntnis der Baugenehmigung und der tatsächlichen Bauausführung sind allenfalls dem Entwurfsverfasser vorzuwerfen (siehe Aussagen Büro Baller u. a. zu den Brandwänden, der Leitungsverlegung)

## Sanierungsvariante wurde geprüft

### Was ist erforderlich?

- Rückbau der Wohnung
- Aufbau neuer Außenwand
  - Problematik:
    - Größere W
    - Höheres Fl
    - Jede Wand
- Neuordnung der Grundräume (Räumlichkeiten)
- Erneuerung der Terrassen
- Neuer Deckenaufbau
- Innenausbau

Bestand - Terrassenhaus				Variante 1 – massive Außenwand				Variante 2 – Leichtbauaußenwand			
											
Material	Stärke cm	Dichte Kg/m³	Kg/m²	Material	Stärke cm	Dichte Kg/m³	Kg/m²	Material	Stärke cm	Dichte Kg/m³	Kg/m²
Ziegel-MW, HLZ	11,5	900	103,5	Innenputz	1,0	1200	12,0	Fassadenbekleidung			
Dämmung Glaswolle	12,00	145	26,1	Kalksandstein-MW 2000	20,00	2000	350,0	Lattung	3,0	680	0,61
Gipskarton-beplankung	1,25	625	10,0	MF-Fassaden-platte WLG 040	18,00	145	26,1	Hydrophobierte MDF-Platte	1,6	800	12,8
				Klinkerfassade	2,00	2400	48,0	Ständer (KVH)	20,0	470	94,0
								Dämmung	20,0	145	26,1
								OSB-Platte	1,5	650	9,75
								Lattung	6,0	680	2,45
								Dämmung	6,0	250	15,0
								GKB-Platte	12,5	680	85,0
<b>Summe</b>	<b>24,75</b>		<b>139,6</b>		<b>41,00</b>		<b>436,1</b>		<b>33,5</b>		<b>245,7</b>

## Ergebnis der Sanierungsbetrachtung

### Kosten:

- Sanierungskosten liegen über Neubaukosten

### Urheber-Recht:

- Sanierung stellt einen massiven urheberrechtlichen Eingriff dar (u. a. veränderte Stärke und Lage der Außenwände führt zu Grundrissänderungen und verändertem Erscheinungsbild)

# Terrassenhaus

## Vergleich der Wirtschaftlichkeit der Modellvarianten

		Sanierung (nicht förderfähig)		Abriss und Neubau, Vollständige Förderung	
		alt	Neu		
		Wohnfläche	2.732 m <sup>2</sup>	2.732 m <sup>2</sup>	5.758 m <sup>2</sup>
		Finanzierungsvariante			
		nicht gefördert		gefördert	
Kosten	Baukosten (KG 200-700) gesamt		10.220.681 €	18.955.080 €	
	Baukosten/m <sup>2</sup>		3.741 €	3.292 €	
Finanzierung	Kapitalmarktdarlehen		8.176.500 €	0 €	
	KfW-Darlehen		0 €	1.568.800 €	
	Tilgungszuschuss KfW			78.440 €	
	ILB Förderdarlehen		0 €	12.535.300 €	
	Zuschuss ILB Baukosten		0 €	2.015.300 €	
	Anteil Eigenkapital inkl. Grundstück		2.044.181 €	2.835.680 €	
Miete	Ø Miete Wohnungen		10,00 €	7,44 €	
	Ø Miete gebunden WBS		0,00 €	5,50 € (37,5%)	
	Ø Miete gebunden WBS+40		0,00 €	7,00 € (37,5%)	
	Ø Miete Neuvermietung		10,00 € (100,0%)	11,00 € (25,0%)	
<b>Ergebnis:</b>			nicht wirtschaftlich	wirtschaftlich	
			-1.338.603 €	175.668 €	

Danke für die Aufmerksamkeit