



Betreff:

öffentlich

Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Babelsberg Süd"

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 26.08.2021

Freigabedatum: 27.08.2021

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
22.09.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Babelsberg Süd“ gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB (gemäß Anlage 1 bis 3).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die Maßnahme hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Nach Abschluss der Sanierung entsteht für die betroffenen Grundstückseigentümer die Ausgleichsbetragspflicht gemäß § 154 BauGB. Die Ausgleichsbeträge stehen als Einnahmen im Treuhandvermögen zu Umsetzung weiterer Maßnahmen im verbleibenden Sanierungsgebiet zur Verfügung.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Begründung der Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Babelsberg Süd“ gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB.

Gemäß § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Dies gilt nach § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch hinsichtlich von Teilbereichen.

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ umfasst das überwiegend gründerzeitlich geprägte Mehrfamilienhausgebiet südlich der Bahnlinie. Infolge der Industrialisierung bestand in Nowawes und Neuendorf erheblicher Bedarf an Wohnraum für zusätzliche Arbeitskräfte. Dieser wurde ab Mitte des 19. Jahrhunderts durch die Errichtung zeitlich typischer drei- bis viergeschossiger Gebäude des Jugendstils und der Gründerzeit auf freien Flächen südlich der Bahn gedeckt. Trotz der erheblichen baulichen Missstände und Defizite innerhalb des Gebietes, waren die Gebäude mit den typischen schmalen Vorgärten zu Beginn der Sanierungsmaßnahme 1993 weitgehend erhalten. Die Vielzahl an qualitätvollen Details wie Schmuckfassaden, Zwerchhäuser, Türmchen, Balkonen und Erkern waren jedoch in einem sehr schlechten Zustand oder nicht mehr vorhanden. Die Wohnungen wiesen zum Teil keinen zeitgemäßen Wohnstandard auf, mitunter waren sie aufgrund der mangelhaften baulichen Situation nicht bewohnbar.

Seit Beschluss der Sanierungssatzung 1993 gab es einen kontinuierlichen Prozess der Erneuerung und Modernisierung der Bausubstanz. Darüber hinaus war die Sanierung der Straßen, Plätze, Kitas und Schulen ein wesentlicher Schwerpunkt im Verlauf des Sanierungsverfahrens.

Obwohl das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ keinen Denkmalsbereich darstellt, wurden die Straßen nach einem umfangreichen Diskussionsprozess ebenfalls teilweise als Pflasterstraßen angelegt, allerdings wurde die Pflasterung hier deutlich ebener gestaltet als z.B. am Weberplatz. Als erste Straßenbaumaßnahme im Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ wurde 1999/2000 der Verkehrsknoten zwischen Schul-, Watt-, Kopernikus- und Benzstraße umgestaltet. Im gleichen Zeitraum fand die in Abstimmung mit Babelsberger Schülern geplante Erneuerung des Spielplatzes an der Fultonstraße statt. Im Jahr 2000 wurde der Lutherplatz als erster Kreisverkehr an einer Hauptverkehrsstraße in Potsdam umgebaut. In den Folgejahren wurde der weit überwiegende Teil der Straßen und Plätze schrittweise saniert. Wenn die Sanierungsmaßnahme im Jahr 2024 insgesamt aufgehoben wird, wurden alle im Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ gelegenen Straßen und Plätze erneuert.

Parallel wurde durch Bauherren und Investoren der größte Teil des historischen Gebäudebestandes, teilweise unter Einsatz von Städtebaufördermitteln, erhalten und umfassend saniert bzw. modernisiert. Auch die meisten Baulücken im Gebiet sind zwischenzeitlich durch Neubebauung geschlossen worden. Damit ist das Sanierungsziel „Erneuerung und Entwicklung der Wohnnutzung und die Verbesserung der Wohnqualität“ im Wesentlichen erfüllt worden. Nur noch 2,8 % der rd. 250 Bestandsgebäude weisen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf. Lediglich bei 2 Gebäuden wird noch ein hoher Sanierungsbedarf gesehen (Erhebung Sanierungsträger Stadtkontor GmbH III / IV 2020).

Ein erheblicher Beitrag und damit eine zentrale Voraussetzung für den erfolgreichen Sanierungsprozess war der Einsatz von rd. 55,0 Mio. € aus Städtebaufördermitteln (Bund /Land/ Stadt). Zusätzlich zu den privaten Investitionen in die Gebäude haben sich die Eigentümer bisher durch Ausgleichsbeträge im Sinne § 154 BauGB in Höhe von rd. 10,2 Mio. €, im Wege von sanierungsrechtlichen Ablöseverträgen, an den Kosten der Sanierungsmaßnahme beteiligt. Die angegebenen Beträge beziehen sich auf die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“, die zu einer Gesamtmaßnahme zusammengefasst sind. Mit der vorgesehenen schrittweisen Aufhebung der Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ verbindet sich die Chance, die Einnahmen aus der gesetzlichen Verpflichtung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu nutzen, um die noch notwendigen „Restinvestitionen“ in den Gebieten durchzuführen.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung soll daher nicht für das gesamte Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ gelten, sondern als Teilaufhebung die geplanten Straßenbaumaßnahmen im östlichen Randbereich des Sanierungsgebietes (Sanierung der Althoff-, Anhalt und Stephensonstraße sowie der Peter-Weiss-Platz) ausklammern.

Eine ausführliche Darstellung der erfolgreichen Sanierungsergebnisse wird mit dem Beschluss der Gesamtaufhebung in einem Abschlussbericht der Sanierungsmaßnahmen „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ vorgelegt. Bis dahin wird auf die in 2013 erarbeitete Ausstellung „Babelsberg erneuert, belebt, beliebt – 20 Jahre Sanierung Babelsberg“ verwiesen (Link zu den Plakaten der Ausstellung: <https://www.stadtkontor.de/aktuell/veroeffentlichungen/>).

Die Teilaufhebung hat zur Folge, dass die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB entfallen. Außerdem sind, soweit nicht bereits sanierungsrechtliche Ablöseverträge abgeschlossen worden sind, die sanierungsbedingten Ausgleichbeträge von den Eigentümern per Bescheid gemäß § 154 BauGB einzufordern. Und schließlich ersucht die Gemeinde das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke im Grundbuch zu löschen.

Zur dauerhaften Sicherung der Sanierungserfolge wurden für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ bereits der Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ sowie die Gestaltungssatzung „Babelsberg Süd“ beschlossen.

Weiterhin befindet sich das Gebiet Babelsberg Süd im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“. Hier ist bei baulichen Maßnahmen, wie den Rückbau, der Änderung oder der Nutzungsänderung, die Genehmigungspflicht nach § 173 BauGB zu berücksichtigen.

Anlagen:

- Anlage 1 Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Babelsberg Süd“ (1 Seite)
- Anlage 2 Geltungsbereich der Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Babelsberg Süd“ (1 Plan)
- Anlage 3 Geltungsbereich Sanierungssatzung „Babelsberg Süd“ 2021 (1 Plan)