



Protokollauszug

aus der
35. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 26.10.2021

öffentlich

Top 5.9 Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Babelsberg Nord"

**21/SVV/0899
ungeändert beschlossen**

Die Tagesordnungspunkte 5.9 bis 5.17. werden gemeinsam behandelt, die Abstimmungen werden getrennt vorgenommen.

Frau Stolzmann (Bereich Stadterneuerung) bringt die Vorlagen TOP 5.9 bis 5.17 detailliert anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigelegt) ein und beantwortet einzelne Rückfragen.

Der Ausschussvorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

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

- TOP 5.9** Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Babelsberg Nord,, **21/SVV/0899**
- TOP 5.10** Verlängerung der Frist der Sanierungsmaßnahme "Babelsberg Nord,, **21/SVV/0900**
- TOP 5.11** Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Babelsberg Süd" **21/SVV/0901**
- TOP 5.12** Verlängerung der Frist der Sanierungsmaßnahme "Babelsberg Süd,, **21/SVV/0902**
- TOP 5.13** Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Holländisches Viertel,, **21/SVV/0903**
- TOP 5.14** Verlängerung der Frist der Sanierungsmaßnahme "Potsdamer Mitte,, **21/SVV/0904**
- TOP 5.15** Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Kanal / Stadtmauer,, **21/SVV/0913**
- TOP 5.17** Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Schiffbauergasse,, **21/SVV/0918**

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl I. S. 3316) wurde der § 142 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Zudem wurde in § 235 Abs. 4 BauGB folgende Überleitungsvorschrift eingefügt: *Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Absatz 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.*

TOP 5.9

Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Babelsberg Nord,, **21/SVV/0899**

TOP 5.10

Verlängerung der Frist der Sanierungsmaßnahme "Babelsberg Nord,, **21/SVV/0900**

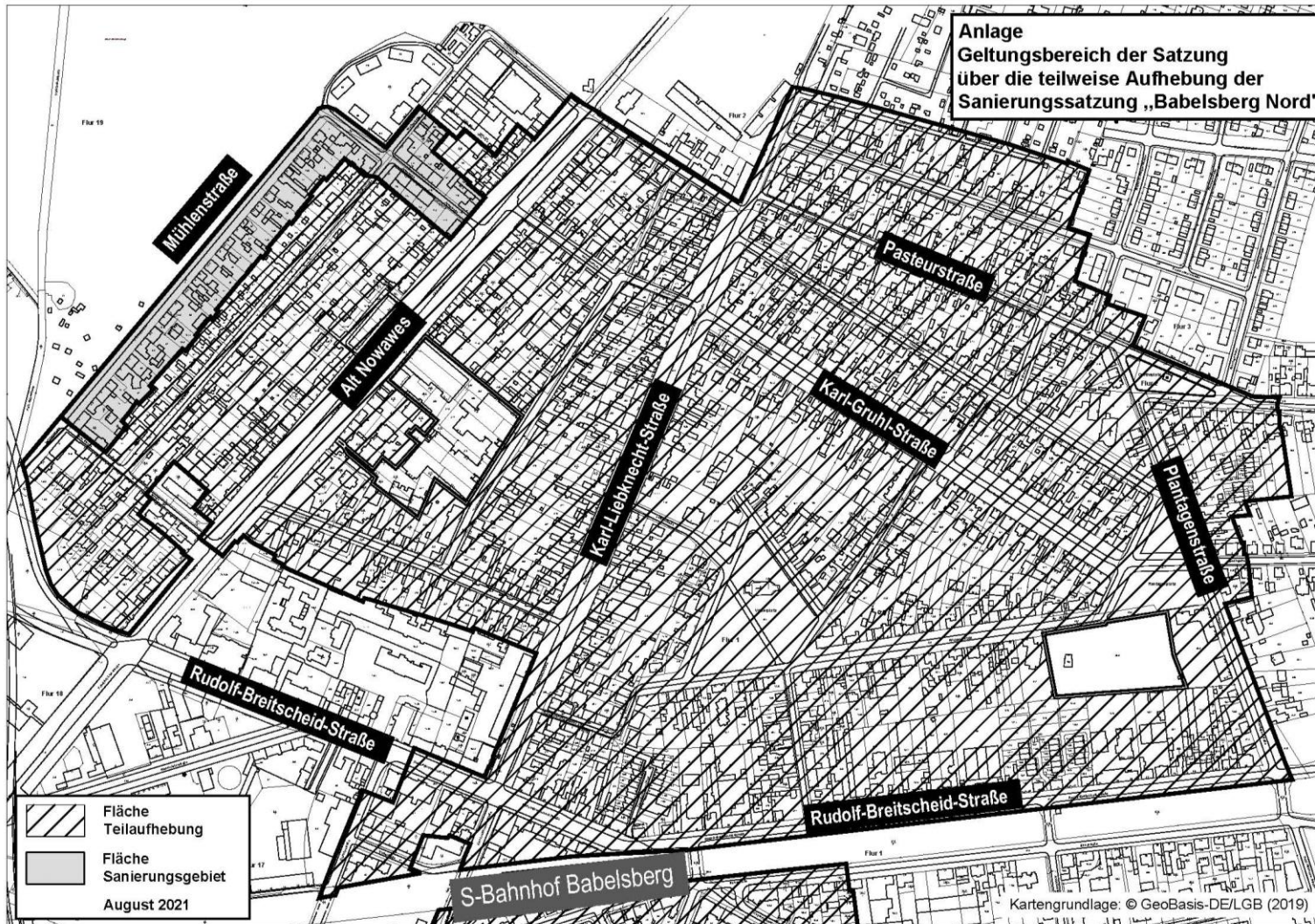
TOP 5.11

Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Babelsberg Süd" **21/SVV/0901**

TOP 5.12

Verlängerung der Frist der Sanierungsmaßnahme "Babelsberg Süd,, **21/SVV/0902**

Geltungsbereich Babelsberg Nord



Beschluss der Sanierungssatzung

- 03.03.1993

Geltungsbereich

- Größe 74,4 ha
- 842 Grundstücke
- umfasst das Weberviertel und das Stadtteilzentrum
- rd. 6.000 EW im Jahr 2020 (rd. 4.160 EW im Jahr 1993)



Weberhäuser in der Karl-Gruhl-Straße vor / nach Sanierung

wesentliche Sanierungsziele

- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner
- Erhalt und Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtraums
- denkmalgerechter Erhalt und Erneuerung des Denkmalbereichs Nowawes und der Einzeldenkmale
- Stärkung der Attraktivität und der Funktionsfähigkeit des Zentrums von Babelsberg
- Mitspracherechte für Bewohner und Gewerbetreibende beim Erneuerungsprozess und Vermeidung von Verdrängungsprozessen

Beschluss der Sanierungssatzung

- 03.03.1993

Geltungsbereich

- Größe 27,8 ha
- 242 Grundstücke
- umfasst das gründerzeitliche Wohngebiet südlich der Bahn
- rd. 4.000 EW im Jahr 2020 (rd. 2.950 EW im Jahr 1993)



Siemensstraße

wesentliche Sanierungsziele

- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner
- Erhalt und Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtraums
- denkmalgerechter Erhalt und Erneuerung des Denkmalsbereichs und der Einzeldenkmale
- Mitspracherechte für Bewohner und Gewerbetreibende beim Erneuerungsprozess und Vermeidung von Verdrängungsprozessen.

Plan umgesetzter Maßnahmen



Sanierungsgebiete
Babelsberg-Nord und Süd








Plan umgesetzter Maßnahmen
Durchgeführte und begonnene Vorhaben

Fertiggestellte und in Durchführung
befindliche Vorhaben

-  B 3 Umfassende Sanierung gefördert
-  B 3 Sanierung der Gebäudehülle gefördert
-  B 5.1.1 Maßnahmen im öffentl. Raum gefördert
-  weitere Maßnahmen im öffentl. Raum
-  B 5.1.2 öffentl. Grünflächen u. Spielflächen gefördert
-  (ehm. B7) Anlage und Gestaltung von Wohnumbereichen und privaten Grünflächen in Mietwohnbereichen
-  (ehm. B9) Stadtbildprogramm

Sonstiges

-  I.B. Geförderte Einzelvorhaben aus dem Infrastrukturprogramm Kinderbetreuungsfinanzierung der I.B.
-  K.P.I. Geförderte Einzelvorhaben aus dem Konjunkturpaket II
-  Grenze des Denkmalsbereichs
-  Grenze des Sanierungsgebietes
-  Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Quelle:
Erhebung durch Stadtkontor GmbH



0 50 100 m

M 1:5.000

Stadtkontor GmbH

September 2021

Kontinuierlicher Sanierungsprozess

- Sanierung von Straßen, Plätzen, Kitas und Schulen als wesentlicher Sanierungsschwerpunkt
- umfassender Erhalt und Modernisierung des historischen Gebäudebestandes - nur noch rd. 2% bis 3% der Bestandsgebäude weisen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf
- Schließung von Baulücken
- Stärkung und Belebung des Stadtteilzentrums, u.a. durch Geschäftsstraßenmanagement

Handlungsbedarf nur noch in einzelnen Teilbereichen

- Babelsberg Nord: Sanierung Mühlen-, Jute- und Wollestraße (nördlicher Abschnitt)
- Babelsberg Süd: Sanierung Peter-Weiss-Platz sowie Anhalt-, Althoff-, Stephensonstraße

SG Babelsberg Nord und Süd stellen eine Fördermaßnahme dar

Finanzierung (SG Babelsberg Nord und Süd)

- 55,0 Mio € Städtebaufördermittel (Bund/Land/Stadt)
- 13,2 Mio € Ausgleichsbeträge
- 8,3 Mio. € Sonstige Einnahmen/Zuwendungen oder Erlöse aus Grundstücksverkäufen

Babelsberg Nord

- Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord / Weberviertel“
- Bebauungsplan SAN B 07
- Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord“

Babelsberg Süd

- Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“
- Bebauungsplan SAN B 08
- Gestaltungssatzung „Babelsberg Süd“

Teilaufhebung und Fristverlängerung

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.**



Nord
rd. 3,55 ha
43 Grundstücke

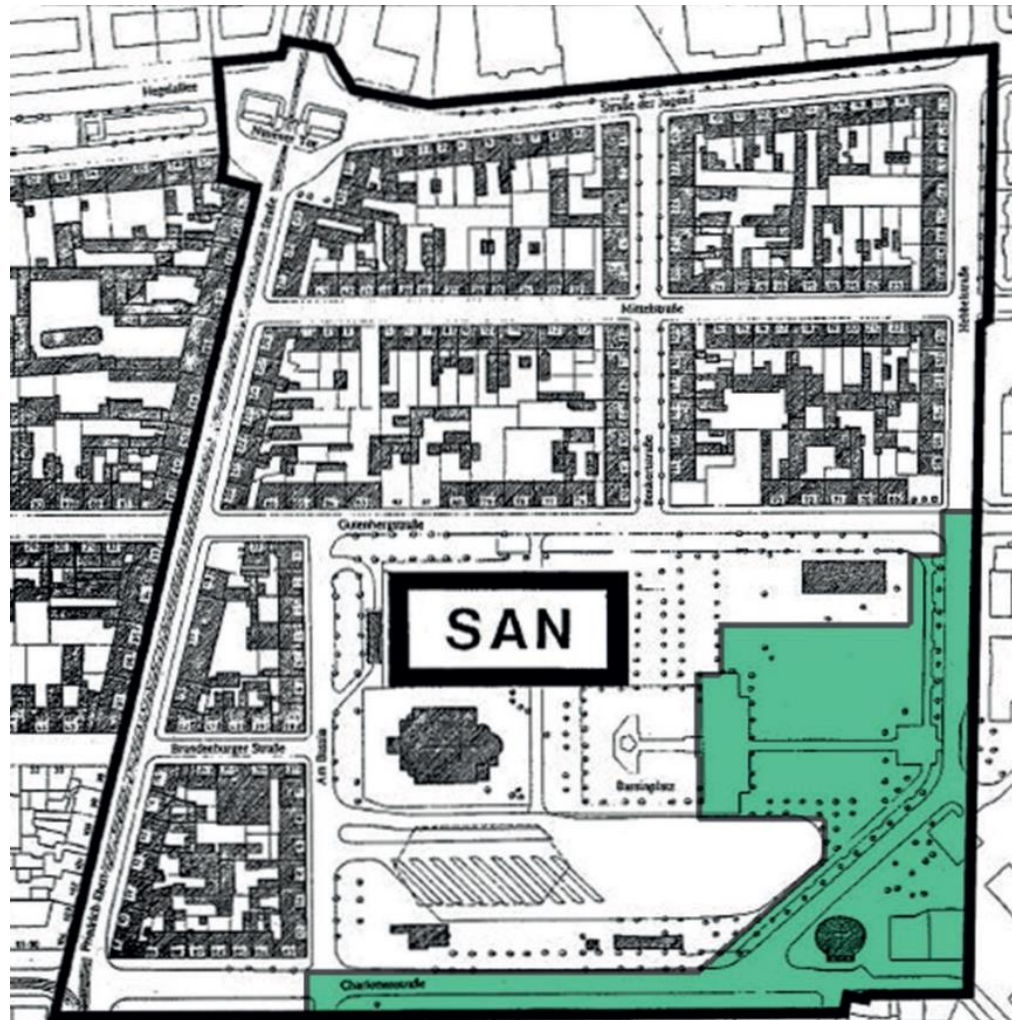
Süd
rd. 2,58 ha
Schulcampus,
öffentliche Grün- und
Verkehrsflächen

**Verlängerung bis
31.12.2024**



TOP 5.13

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung
"Holländisches Viertel,, **21/SVV/0903**



Beschluss der Sanierungssatzung

- 04.03.1992

Teilaufhebung

- 04.03.2015
- noch umzusetzenden Maßnahmen:
Friedhofsvorplatz, Platz an der
Französischen Kirche, Wege
Bassinplatz



Plan umgesetzter Maßnahmen



Landeshauptstadt
Potsdam



- Gebäude (Förderung)
- Gebäudehülle (Förderung)
- Ordnungsmaßnahme
- Straßen, Wege, Plätze
- Öffentliches Grün
- Privates Grün
- Besondere Maßnahme
- Privat oder mit anderen Mitteln finanzierte Mod. Inst. Maßnahme
- Neubau nach 1990
- Leerstand
- Grenze Sanierungsgebiet bis 2015
- Grenze Sanierungsgebiet seit 2015
- D Baudenkmal
- Begonnene Maßnahme

Funktionsgebäude mit Ordnungsnummer

- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| ① Peter u. Paul Kirche | ④ Planetarium |
| ② Französische Kirche | ⑤ Heinrich von Kleist Schule |
| ③ Museum Jan Bouman Haus | ⑥ Nauener Tor |
| ⑦ Mahnmal | ⑧ Kunstobjekt |

Sanierungsträger Potsdam - Treuhänder der Stadt
Im Auftrag der Landeshauptstadt Potsdam,
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadterneuerung

Bearbeitet durch Sanierungsträger Potsdam, ppu
Stand 02/2021



Links: Friedhofsvorplatz – Fertigstellung 11/2014

Mitte: Platz an der Französischen Kirche – Fertigstellung 08/2017

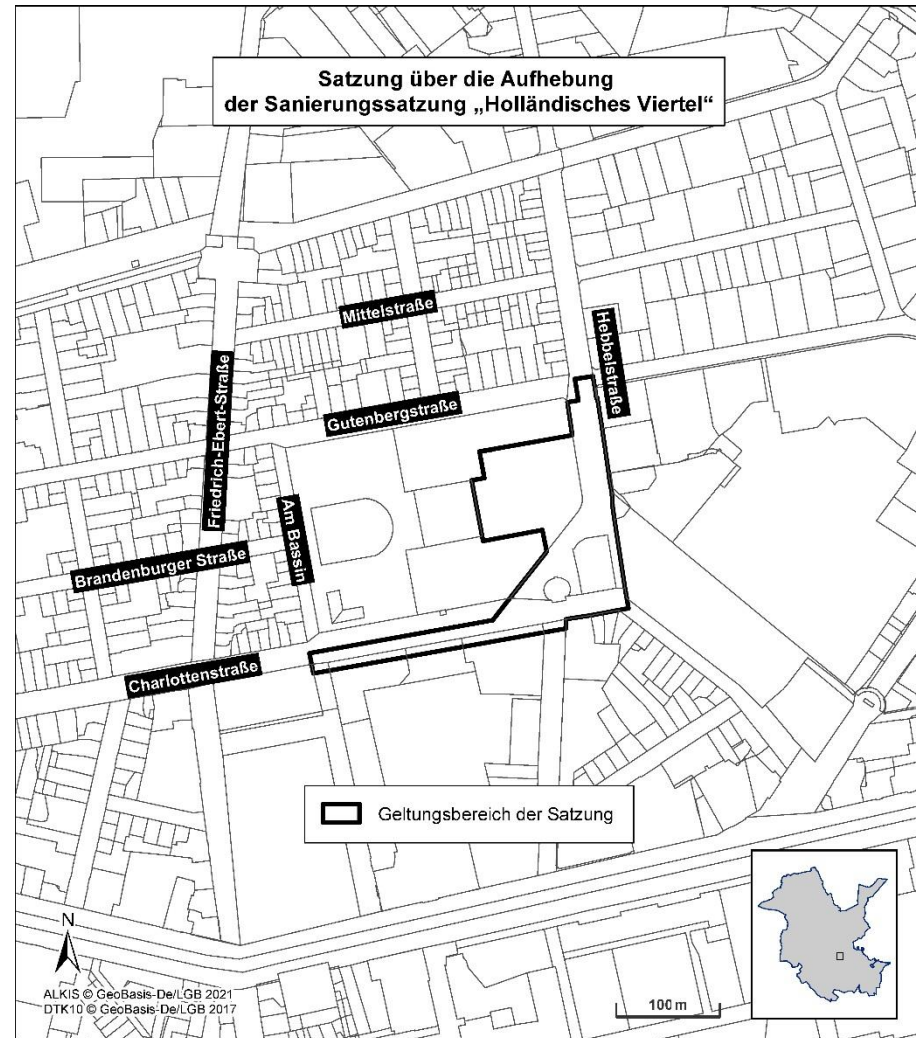
Rechts: Wege Bassinplatz – Fertigstellung 11/2020

Finanzierung

- 1,08 Mio. € für die benannten 3 Maßnahmen
- 36,54 Mio. € für die Gesamtmaßnahme Holländisches Viertel

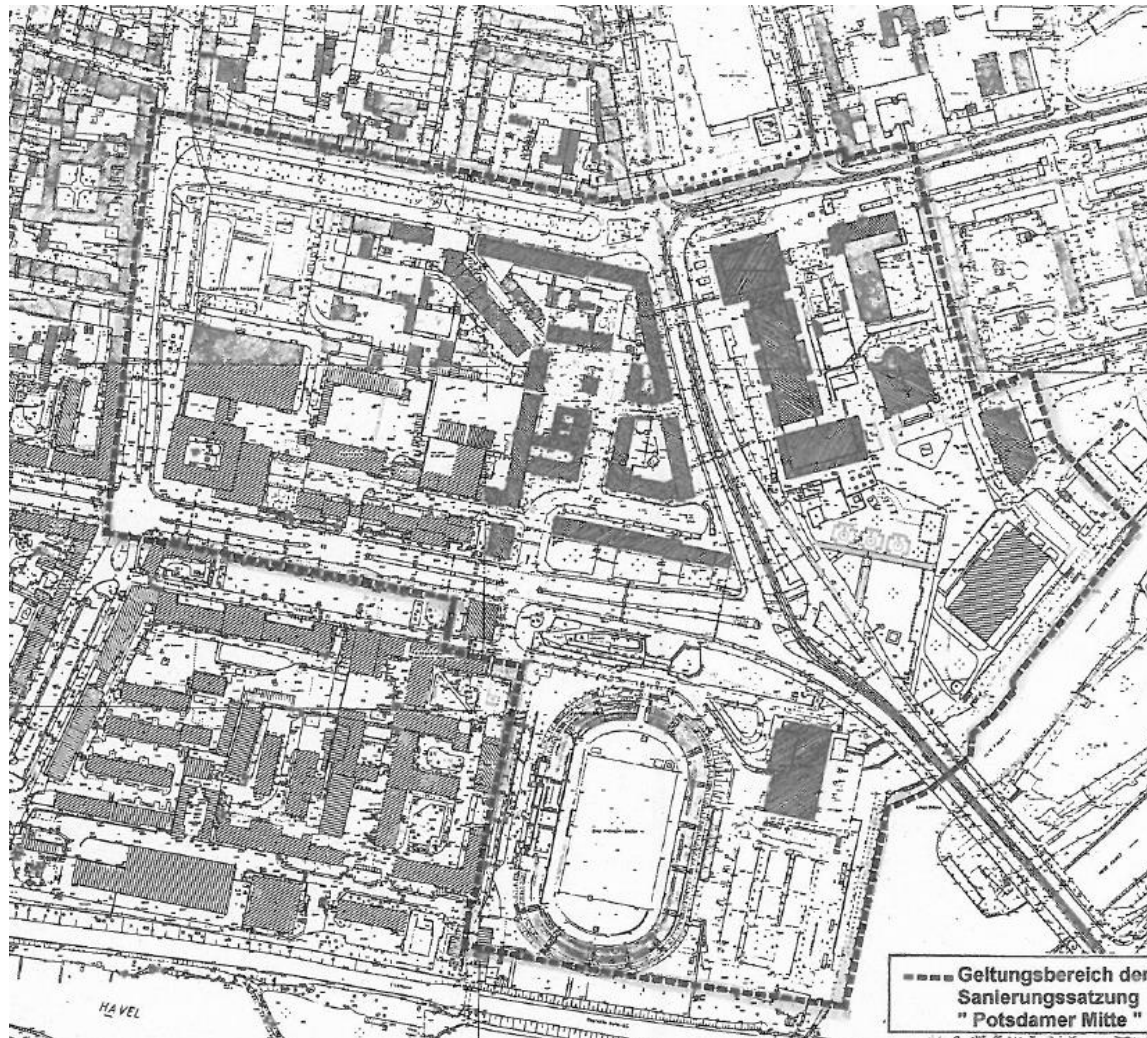
Aufhebung

Gemäß § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.



TOP 5.14

Verlängerung der Frist der Sanierungsmaßnahme
"Potsdamer Mitte,, **21/SVV/0904**



Beschluss der Sanierungssatzung

- Dezember 1999

Gebietsgröße

- ca. 29 ha

Wiederannäherung an historische Stadtstruktur mit bedeutenden Bauten insb. Schloßstandort, Havelufer, Ostkante Plantage

Schaffung **öffentlicher Stadträume**, Freiraumbezogene Erholung, Verminderung Defizit Grünanlagen

Kulturelle Einrichtungen stärken und ergänzen (Bildungsforum, Potsdam Museum, Museum Barberini, Tourismus-Information, gewerbliche Einrichtungen)

Lustgarten als Ort für Feste (→ Festplatz)

Neuordnung des fließenden **Verkehrs**

Sicherung und Perspektiven für die **Weißer Flotte**

Sicherung und Stärkung **Wohnstandort Innenstadt**,
Deutliche Erhöhung des Wohnanteils (1998 nur ~ 15 EW / ha; 2020 27,5)

KreativQuartier

Plan umgesetzter Maßnahmen



Maßstab 1:2000

© LHP
PuM; Ausschnitt; Stand 2020

- Gebäude (Förderung)
- Gebäudehülle (Förderung)
- Ordnungsmaßnahme Gebäude
- Ordnungsmaßnahme Fläche
- Grunderwerb
- Straße/ Platz
- Verkehrliche Anpassungsmaßnahmen
- Öffentliches Gehrecht
- Öffentliches Grün
- Privates Grün
- Besondere Maßnahme
- Privat o. mit anderen Mitteln finanzierte Mod. Inst. Maßnahme
- Privat o. mit anderen Mitteln finanzierte Mod. Inst. Maßnahme
- Bebauungspläne
- ausgewählte städtebauliche Planungen
- Neubau nach 1990
- Leerstand
- Sonstige Darstellungen**
- Sanierungsgrenze PM
- Sanierungsgrenze SES
- D Baudenkmal

Legende (Ausschnitt)

Besonderheit: zwei Sanierungsgebiete, eine Förderkulisse

Aus fördertechnischer Sicht sind die Sanierungsgebiete „Potsdamer Mitte“ (PM) und „2. Barocke Stadterweiterung Süd“ (SES) zusammengefasst.

Finanzierung

Verwendete Mittel aus der Städtebauförderung seit 1991 bis 2020 in PM-SES (Gesamt): ~ **98,7 Mio. €**

unterteilt in:

51,76 Mio. € - Bund-/Landmittel

12,94 Mio. € - komm. Mitleistungsanteil

33,98 Mio. € - Einnahmen (insb. Grundstückserlöse, Ausgleichsbeträge)

...da wesentliche Bereiche noch nicht abgeschlossen sind.

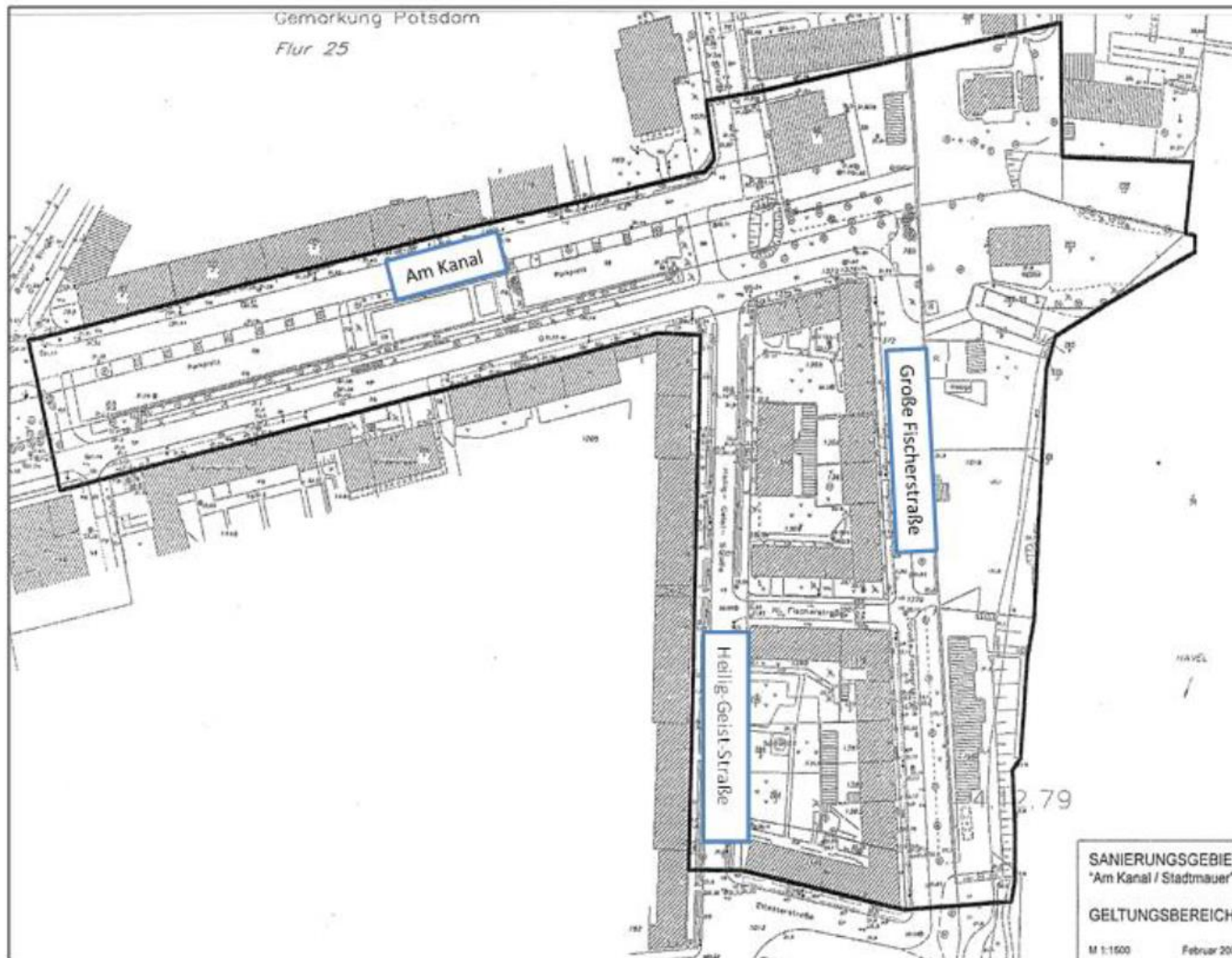
Eine Teilaufhebung ist aufgrund der Größe noch fertigzustellender Bereiche und Verfahren nicht zielführend.

- Umsetzung Blöcke II – V (Wettbewerbsverfahren, Bau, Begleitung) – bis 2030
- KreativQuartier – bis 2026
- öffentliche Plätze / Grünflächen, u.a. Versailler Platz (ab 2023), Steubenplatz (ab 2025)
- Öffentliche Straßen und Wege, u.a. rund um Alter Markt – in Abschnitten bis 2030, Dortustraße (zw. Yorckstraße – Breite Straße) – ggf. ab 2025, Werner-Seelenbinder-Straße – ab 2025
- Bauleitplanung zur langfristigen Sicherung beschlossener Sanierungsziele

Verlängerung bis 31.12.2030

TOP 5.15

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung
"Am Kanal / Stadtmauer,, **21/SVV/0913**



Beschluss der Sanierungssatzung

- 05.05.2004

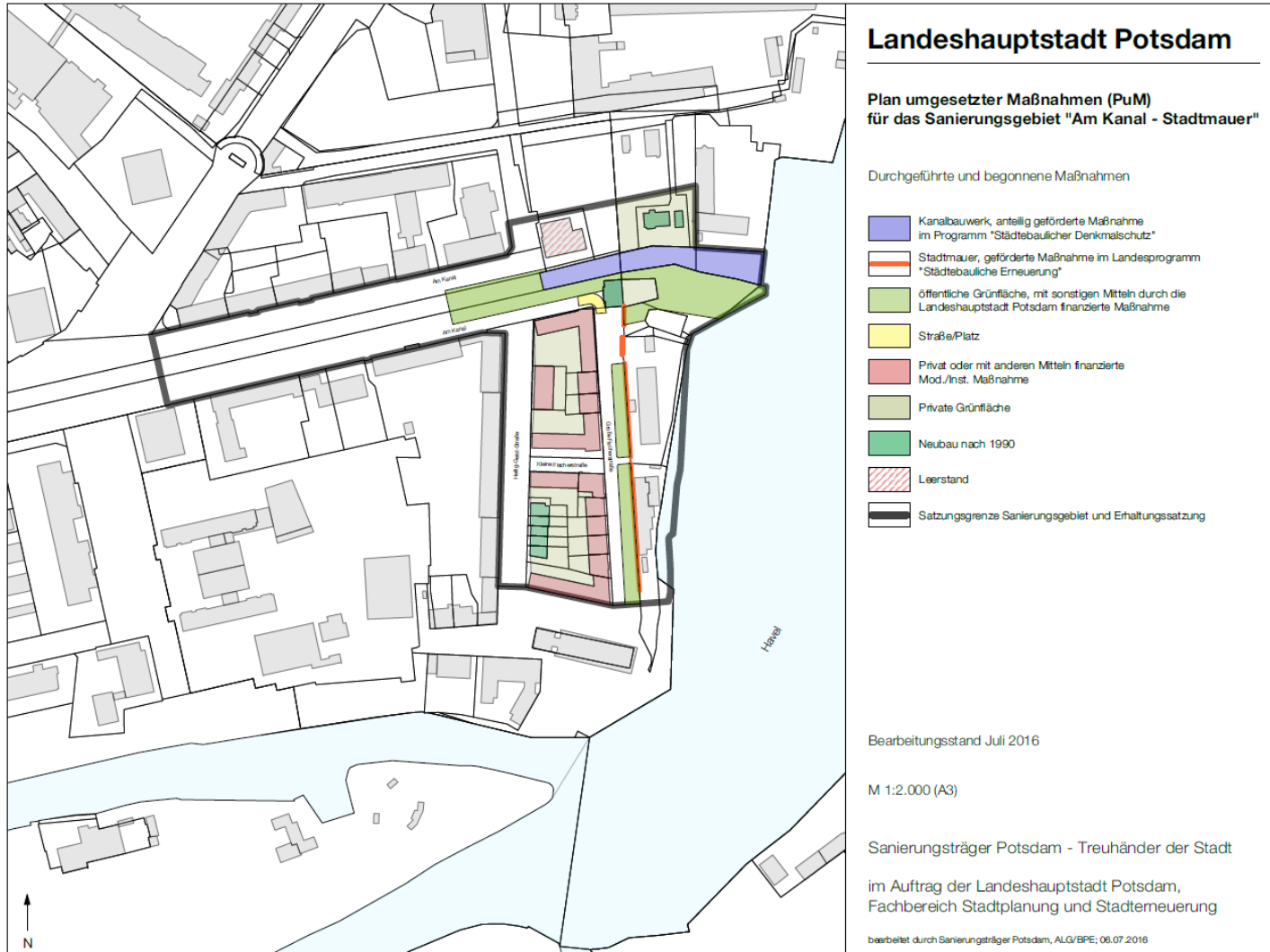
Gebietsgröße

- ca. 3,7 ha

Hauptziel: Sanierung der Gebäudesubstanz und Wiedergewinnung des historischen Stadtraumes

- Wiederherstellen des Stadtkanals als ein zentrales Element der historischen Stadtstruktur
- Erhaltung und Sanierung der Stadtmauerabschnitte im Gebiet
- Öffnung der Uferzone der Havel als Erholungsraum
- Modernisierung und Instandsetzung der noch vorhandenen städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz (Bereich Große Fischerstraße)
- Neugestaltung der vorhandenen Straßen, Wege und Plätze

Plan umgesetzter Maßnahmen



Hauptziel - Sanierung der Gebäudesubstanz und Wiedergewinnung des historischen Stadtraumes - wurde erreicht, auch wenn nicht alle Sanierungsziele vollständig umgesetzt werden konnten

- Wiederherstellen des Stadtkanals bis zur Straßenachse der Heilig-Geist-Straße
- Erhaltung und Sanierung der Stadtmauer einschließlich Wiederaufbau der Torpfeiler des Kellertors
- Öffnung und Außenanlagengestaltung der Landzunge an der Havelmündung als Erholungsfläche hinter dem von Privat neu errichteten Kellertorgebäude
- Modernisierung und Instandsetzung der noch vorhandenen städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz
- Neugestaltung der vorhandenen Straßen, Wege und Plätze steht noch aus



Ecke an der Kellertorbrücke, 2015



Große Fischerstraße, 2012

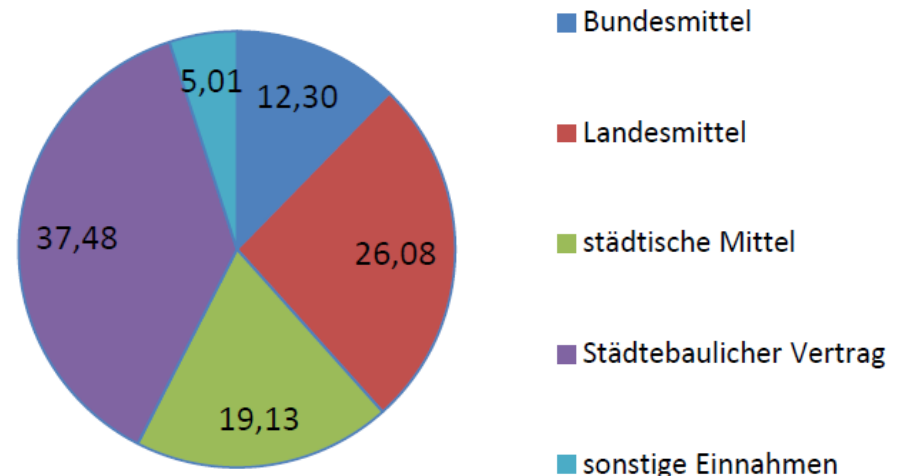
Fördertechnische Schlussabrechnung im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ auf Wunsch des Landesamtes für Bauen und Verkehr im Jahr 2016, da vorerst keine weiteren Fördermittel in Aussicht gestellt werden.

Finanzierung

Die Gesamtausgaben im Sanierungsgebiet „Am Kanal-Stadtmauer“ betragen ca. 3,39 Mio. €. Davon sind ca. 1,8 Mio. € für die Wiederherstellung des Stadtkanals angefallen.

Insgesamt lag die Höhe der Städtebaufördermittel (D-Programm und S-Programm) bei 1.050.000 € (B/L/K).

Anteil an den Gesamteinnahmen



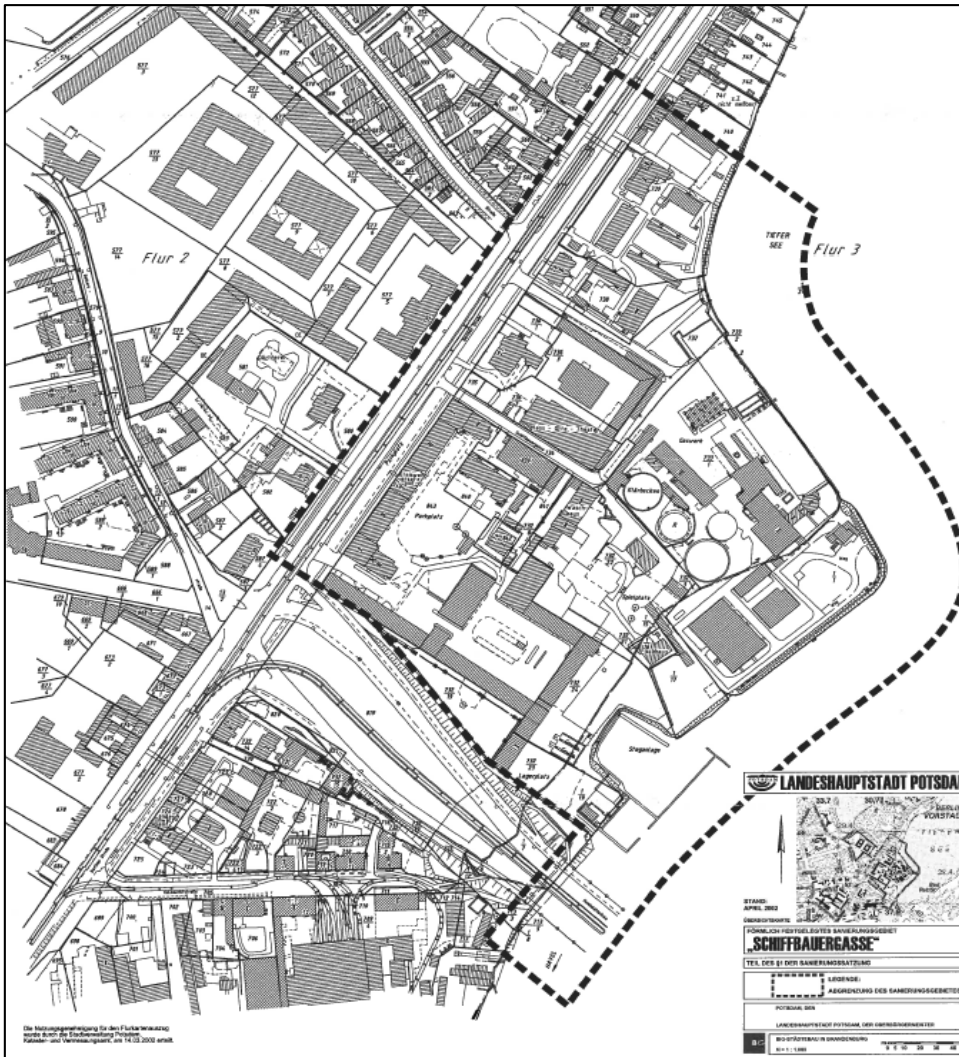
Die Ziele der Sanierungsmaßnahme konzentrierten sich im Wesentlichen auf die Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände, welche erreicht sind. **Dementsprechend ist die Sanierungssatzung auch nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufzuheben.**

Sicherung der Sanierungsziele ist gewährleistet

- Die beiden wichtigen städtischen Projekte, Stadtkanal und Stadtmauer befinden sich in städtischem Eigentum.
- Die 2016 beschlossene Erhaltungssatzung „Am Kanal/Stadtmauer“ ist weiterhin zu beachten.

TOP 5.17

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung
"Schiffbauergasse,, **21/SVV/0918**



Beschluss der Sanierungssatzung

- 10.06.2002

Gebietsgröße

- ca. 11,9 ha

- 1999 - Beschluss zum Integrierten Kultur- und Gewerbestandort Schiffbauergasse mit einem Theaterneubau und gesicherte bauliche Strukturen für die freie Kulturarbeit
- 2002 - Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sowie Beschluss der SVV zur Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Schiffbauergasse

Sanierungsziele

- Entwicklung eines integrierten **Kulturstandortes mit Theaterneubau und freien Kulturträgern sowie die Ansiedlung zukunftsweisender Gewerbebetriebe**
- In einem Szenario-Workshop wurde 2013 die Vision **"Internationales Kunstquartier und Publikumsmagnet"** entwickelt und am 04.12.2013 durch die SVV als langfristig anzustrebendes Zielbild für den Standort Schiffbauergasse beschlossen.

Umsetzungsstand



1992 Industrie- und Militärbrache



2021 Internationales Kulturquartier
und Gewerbestandort

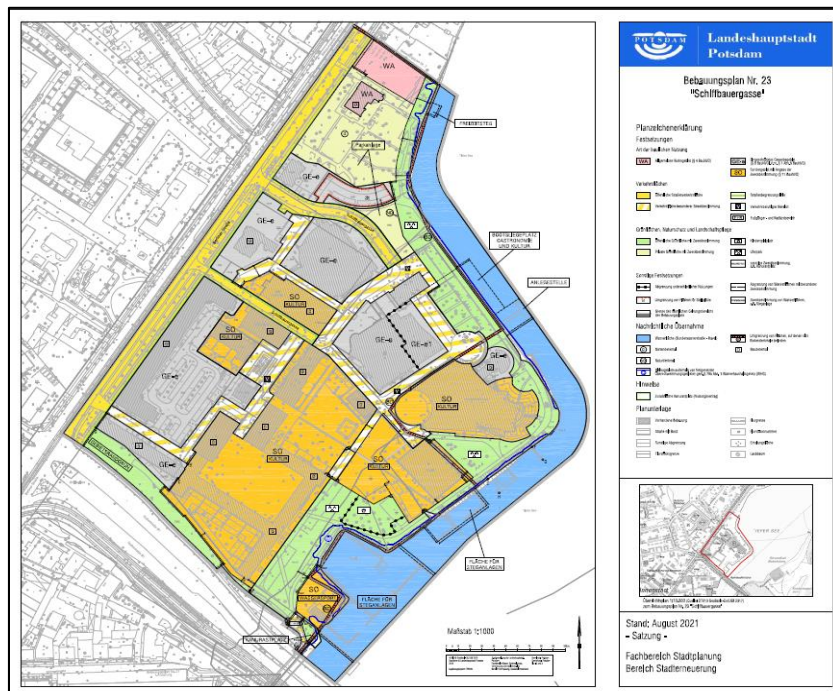
Finanzierung

- 15,38 Mio. € - Bund-/Landmittel Förderprogramm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (S+E)
- 34,18 Mio. € - Mittel aus dem Hauptstadtvertrag für KMA und HOT
- 14,73 Mio. € - komm. Mitleistungsanteil (KMA) / Haushaltsmittel
- 19,66 Mio. € - weitere Zuwendungen (KP II, KKIP, GA, Brachflächenprogramm)
- 12,61 Mio. € - Einnahmen (insb. Grundstückserlöse, Ausgleichsbeträge)

→ 96,56 Mio.€

Die Ziele der Sanierungsmaßnahme sind erreicht. **Dementsprechend ist die Sanierungssatzung auch nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufzuheben.**

Parallel Sicherung der erreichten Sanierungsziele



Bebauungsplan Nr. 23 "Schiffbauergasse (TOP 5.16)

- grundsätzliche Sicherung der bereits umgesetzten Baumaßnahmen
- und der bestehenden Nutzungsstruktur
- Ausschluss konflikträchtiger Wohnnutzung sowie Beherbergungsstätten und Ferienwohnungen
- Satzungskonforme weitere Gebietsentwicklung durch differenzierte Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung

Austausch von Unterlagen

Aufgrund der am 14.09.2021 bekannt gemachten Änderung des Baugesetzbuches ist bei einigen, bereits im Geschäftsgang befindlichen Beschlussvorlagen die Rechtsgrundlage zu ändern. Das Baugesetzbuch muss als Rechtsgrundlage in den Vorlagen nun wie folgt formuliert werden:

„Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.“

Bei den folgenden Beschlussvorlagen sind dementsprechend einzelne Blätter auszutauschen: 21/SVV/0899, 21/SVV/0901, 21/SVV/0903, 21/SVV/0913, 21/SVV/0918 und 21/SVV/0917