



**Betreff:**

öffentlich

**Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Findling"**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 09.11.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
07.12.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Findling“ gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (gemäß Anlage 1).

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:**

Durch die Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Findling" ergeben sich zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.

Bis zur Satzungsaufhebung erfolgt die Finanzierung über das Treuhandvermögen aus Restmitteln.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Sanierungsmaßnahme „Am Findling“ gegenüber dem Land fördertechnisch abzurechnen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

## 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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

### Klimaauswirkungen

positiv     negativ     keine

### Fazit Klimaauswirkungen:

### Begründung:

Sanierungssatzungen sind gemäß § 162 Abs. 1 BauGB aufzuheben, wenn

1. Die Sanierung durchgeführt ist oder
2. Die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. Die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. Die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Eines der Ziele der Sanierungsmaßnahme „Am Findling“ ist in absehbarer Zeit nicht zu erreichen.

Die Ziele der Sanierungsmaßnahme waren:

1. **Sicherung und Sanierung vorhandener Gebäudesubstanz**
2. **Verbesserung des Wohnumfeldes**
3. **Erneuerung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums**
4. **Bürgerbeteiligung und sozialverträgliche Sanierung**

Die Ziele der Sanierung wurden nur zum Teil erreicht.

Die Sicherung und Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz ist zu 100 % erfolgt.

Die privaten Freiflächen und die öffentlichen Plätze und Grünflächen wurden aufgewertet.

Die sozialverträgliche Erneuerung des Wohnungsbestandes und umfangreiche Bürgerbeteiligungen konnten durchgeführt werden.

Die Mängel im öffentlichen Straßenraum, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2008 in der Kopernikusstraße, der Großbeerenstraße und der Pestalozzistraße sowie deren Kreuzungsbereichen festgestellt wurden, bestehen weiterhin.

Die Beseitigung dieses städtebaulichen Missstands durch die Erneuerung des öffentlichen Straßenraums konnte und kann in absehbarer Zeit nicht erreicht werden und verbleibt als Aufgabe.

Aufgrund der Durchführung der Sanierung im einfachen Verfahren war für die Finanzierung der Straßenerneuerung die Erhebung von Beiträgen gemäß KAG von den anliegenden Eigentümerinnen und Eigentümern vorgesehen.

Der Beschluss des Landtages von 2019, dass für die Erneuerung bestehender Straßen keine Anliegerbeiträge mehr zu erheben sind, hat dazu beigetragen, dass die Sanierungsmaßnahme nicht mehr ausfinanziert ist.

Da ein Teil der Sanierungsziele erfüllt ist und der andere Teil der Sanierungsziele sich in absehbarer Zeit nicht umsetzen lässt, ist die Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufzuheben.

Anlage 1: Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Findling“ (2 Seiten)  
Anlage 2: Abschlussbericht (21 Seiten)

## **Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Am Findling“**

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Nr. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6) in Verbindung mit § 162 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am ..... folgende Satzung beschlossen:

### § 1

Die Satzung der Landeshauptstadt Potsdam über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets „Am Findling“ vom 2. März 2011 wird aufgehoben.

### § 2

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ist im Lageplan als Anlage 1 zu dieser Satzung dargestellt. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

### § 3

Diese Satzung wird gemäß § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Potsdam, den .....

.....  
Mike Schubert  
Oberbürgermeister

Geltungsbereich Sanierungssatzung „Am Findling“





# Landeshauptstadt Potsdam



**Landeshauptstadt Potsdam  
Sanierungsgebiet „Am Findling“**

**Abschlussbericht**

## Impressum

### Auftraggeber:

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereiche Stadtraum Mitte und Stadtraum Süd-Ost  
14461 Potsdam

### Bearbeitung:

Stadtkontor Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH  
Schornsteinfegergasse 3  
14482 Potsdam  
Stadtraum Mitte

Alle Fotos, soweit nicht anders angegeben: Stadtkontor GmbH

Foto Titelseite: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
(Brandenburgviewer)

Stand: Oktober 2022



## Inhaltsverzeichnis

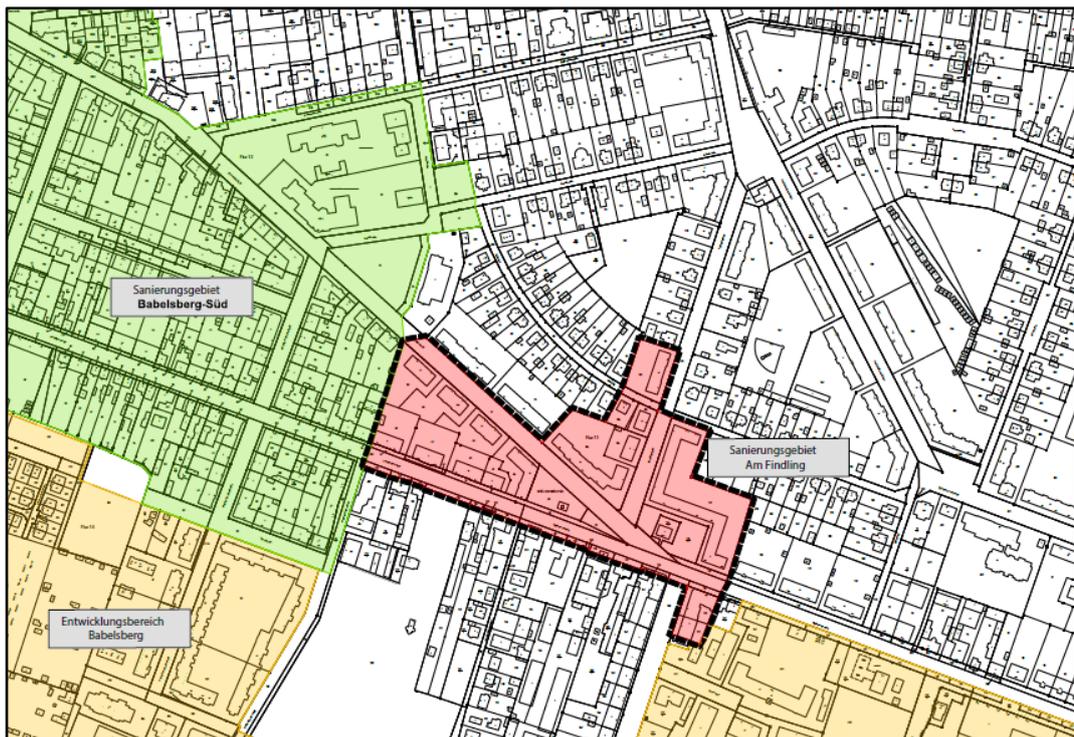
<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation und Sanierungsziele</b> .....	<b>5</b>
2.1	Ausgangssituation der Sanierung .....	5
2.2	Abgrenzung des Sanierungsgebiets .....	6
2.3	Sanierungsziele.....	7
2.4	Verfahren der Sanierung .....	8
<b>3</b>	<b>Durchführung der Gesamtmaßnahme</b> .....	<b>8</b>
3.1	Städtebauliche Untersuchungen und Planungen .....	8
3.2	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung.....	8
3.3	Durchführungsaufgaben.....	9
3.4	Erneuerung des Gebäudebestandes .....	10
3.5	Erneuerung des öffentlichen Raums und der Straßen.....	12
<b>4</b>	<b>Erreichung und Sicherung der Sanierungsziele</b> .....	<b>14</b>
4.1	Erreichung der Sanierungsziele .....	14
4.2	Sicherung der erreichten Sanierungsziele .....	15
<b>5</b>	<b>Vernetzung verschiedener Förderinstrumente</b> .....	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Finanzierung der Gesamtmaßnahme</b> .....	<b>17</b>
6.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	17
6.2	Besonderheiten und Finanzierungsprobleme .....	21
<b>7</b>	<b>Fazit und Ausblick</b> .....	<b>21</b>

## 1 Einleitung

Das Sanierungsgebiet „Am Findling“ liegt im Stadtteil Babelsberg der Landeshauptstadt Potsdam. Mit einer Fläche von rd. 7 ha, 18 Gebäuden und einem Wohnungsbestand von rd. 310 Wohneinheiten handelt es sich um ein eher kleines Sanierungsgebiet. Das Gebiet „Am Findling“ bildet das städtebauliche Scharnier zwischen der Sanierungsmaßnahme „Babelsberg-Süd“ und dem Entwicklungsbereich „Babelsberg“. Im Gegensatz zu diesen beiden bereits in den 1990er Jahren festgelegten Gebieten traten der Erneuerungsbedarf und die Funktionsschwächen dieses durch eine Bebauung aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägten Bereichs erst in den 2000er Jahren deutlich zutage. Während die Sanierungsmaßnahme „Babelsberg-Süd“ weit fortgeschritten und die Substanzschwächen der Mehrzahl der Objekte durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen behoben waren, strahlte diese positive Entwicklung nur begrenzt auf die angrenzenden Bereiche aus. Im Gebiet rund um die Kreuzung Kopernikusstraße / Großbeerenstraße, an der sich der namensgebende Findling befindet, waren die Sanierungsaktivitäten noch nicht weit gediehen, so dass die Diskrepanz in der Gebietsentwicklung zunehmend sichtbar wurde. Dies betraf weite Teile des Gebäudebestandes sowie den öffentlichen Straßenraum und die öffentlichen Freiflächen.

Am 05.12.2007 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet „Am Findling“ (Drucksache 2007/SVV/0938). Am 02.03.2011 erfolgte der Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet „Am Findling“ gemäß § 142 Abs. 1 BauGB BauGB (Drucksache 2011/SVV/0038), der am 31.03.2011 Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam erhielt (s. Amtsblatt Nr. 3/2011). Die Sanierungssatzung soll nun mit Wirkung zum Ende 2022 aufgehoben werden.

**Abbildung: Lage des Sanierungsgebiets „Am Findling“ (ohne Maßstab)**



## 2 Ausgangssituation und Sanierungsziele

### 2.1 Ausgangssituation der Sanierung

Die Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Am Findling wurden 2008 durchgeführt und 2010 in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses für das Sanierungsgebiet „Am Findling“ (s.o.) aktualisiert<sup>1</sup>. Die Untersuchungen haben aufgezeigt, dass das Gebiet die positiven Entwicklungen im angrenzenden Sanierungsgebiet Babelsberg Süd nur bedingt nachvollziehen konnte. Die städtebaulichen, gestalterischen und sicherheitsbezogenen Mängel im Bereich des öffentlichen Raums und die in Teilbereichen vorhandenen baulichen Defizite der Gebäudesubstanz sowie die Ausstattungsmängel der Wohnungen bestätigten den Erneuerungsbedarf für große Gebietsteile.

Insbesondere im östlichen Untersuchungsbereich (Großbeerenstraße, Fritz-Zubeil-Straße und Pestalozzistraße) befand sich sanierungsbedürftiger Wohnungsbestand, zum Teil mit Wohnungsleerständen, die auf starke bauliche Mängel an den Gebäuden zurückzuführen waren.

Deutliche Mängel wurden im öffentlichen Straßenraum festgestellt. Vor allem die Kreuzungssituation Großbeerenstraße / Pestalozzistraße / Kopernikusstraße wurde als städtebaulicher Missstand bewertet. Insbesondere die unübersichtliche Verkehrssituation wurde hier als erhöhtes Sicherheitsrisiko eingestuft. Zudem wurden die angrenzenden Freiräume aufgrund erheblicher Gestaltungs- und Erhaltungsmängel ihrer Funktion als öffentlicher Platz bzw. öffentliche Grünfläche nicht gerecht. Dieser Zustand wurde durch den zunehmenden Verfall des leerstehenden, aber aufgrund seiner Lage stadtbildprägenden Heidehauses (Großbeerenstraße 98a) verstärkt.

Im Rahmen der Bestandsanalyse zu den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2008, aktualisiert 2010, wurde festgestellt, dass die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung insbesondere in der Heidesiedlung (Großbeerenstraße 92-102 / Pestalozzistraße 1-3 / Heideweg 20A und B) durch einen hohen Anteil junger Menschen und Empfängern von Sozialleistungen gekennzeichnet war. Es war also im besonderen Maße damit zu rechnen, dass eine Modernisierung und Instandsetzung nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner\*innen nach sich ziehen würde. Vor dem Hintergrund des bereits angespannten Wohnungsmarkts in Potsdam und dem zurückgehenden Bestand an Wohnraum im einfachen Wohnsegment waren die sozialen Auswirkungen einer Sanierung zu betrachten und sozialverträgliche Lösungen zu finden. Für die Heidesiedlung mit ihren 87 Wohnungen waren damals die Eigentumsverhältnisse noch ungeklärt, der Bestand befand sich zu der Zeit in Verwaltung des städtischen Wohnungsunternehmens.

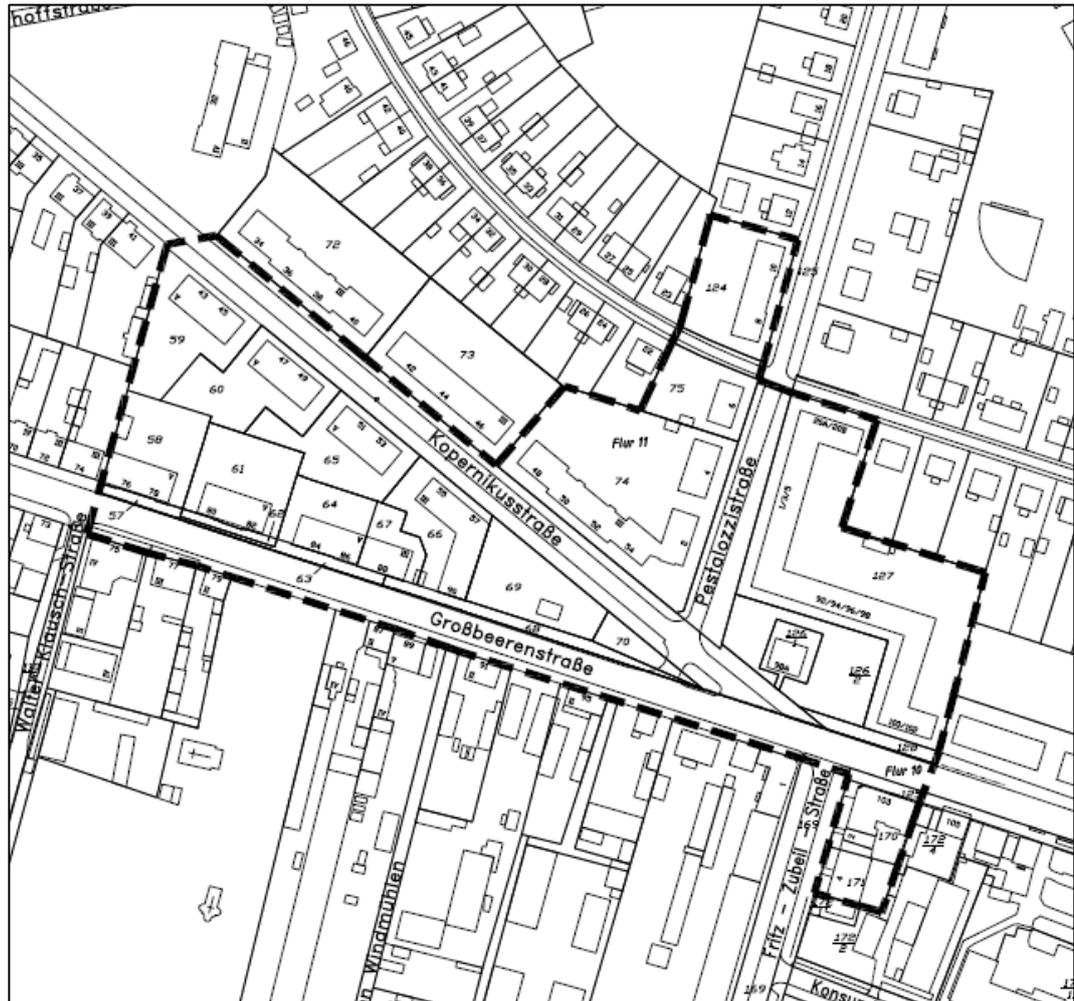
---

<sup>1</sup> Stadtkontor GmbH: Ergebnisbericht - Vorbereitende Untersuchungen „Untersuchungsgebiet Am Findling in Potsdam-Babelsberg“, 2008, aktualisiert 2010

## 2.2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das festgelegte Sanierungsgebiet entspricht weitgehend dem Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen. Es umfasst im Anschluss an des Sanierungsgebiet Babelsberg-Süd Teilabschnitte der Straßenzüge der Kopernikusstraße und der Großbeerenstraße (bis Kreuzungsbereich Fritz-Zubeil-Straße) sowie der Pestalozzistraße. Einzelne Grundstücke an der Kopernikusstraße und an der Großbeerenstraße wurden aufgrund des erreichten Erneuerungsstandes der Gebäude nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen.

**Abbildung: Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Am Findling“ (ohne Maßstab)**



### 2.3 Sanierungsziele

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben aufgezeigt, dass das Gebiet „Am Findling“ sowohl durch Substanzschwächen im Gebäudebestand als auch im öffentlichen Raum gekennzeichnet war. Aus den aufgezeigten baulichen und städtebaulichen Missständen wurden im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen die folgenden Sanierungsziele abgeleitet und konkretisiert<sup>2</sup>:

#### ***Sicherung und Sanierung vorhandener Gebäudesubstanz***

Zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen wies ein erheblicher Anteil an Wohngebäuden einen hohen bzw. mittleren Instandsetzungsbedarf auf. Die Sanierung der erneuerungsbedürftigen Gebäudesubstanz war voranzutreiben und entsprechend den gestalterischen Sanierungszielen für die Sanierungsgebiete „Babelsberg-Nord und Süd“ umzusetzen. Die Wohnungsstandards waren zeitgemäßen Verhältnissen anzupassen. Darüber hinaus war das als Einzeldenkmal eingetragene Heidehaus zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

#### ***Verbesserung des Wohnumfeldes***

Der Knotenpunkt Großbeerenstraße / Kopernikusstraße / Pestalozzistraße mit den angrenzenden öffentlichen Freiflächen des heutigen Willi-Frohwein-Platzes und der Grünflächen am Heidehaus sollte unter Beachtung des Denkmalschutzes erneuert und umgestaltet werden. Hinsichtlich der Unterversorgung mit Grün- und Spielflächen im Gebiet war ein Konzept zu entwickeln, das sowohl die städtebaulichen Qualitäten der Platzanlage stärkt als auch die Verkehrssicherheit verbessert.

#### ***Erneuerung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums***

Der öffentliche Straßenraum im Bereich der Großbeerenstraße und der Kopernikusstraße sollten erneuert und entsprechend den angrenzenden und bereits fertiggestellten Abschnitten im Sanierungsgebiet „Babelsberg-Süd“ umgestaltet werden. Unter Berücksichtigung der demographischen Veränderungen sollte ein besonderes Augenmerk auf einen barrierefreien Ausbau gelegt werden. Vorhandener Baumbestand sollte erhalten oder durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.

#### ***Bürgerbeteiligung und sozialverträgliche Sanierung***

Eigentümer\*innen, Mieter\*innen und sonstige Betroffene waren in die Sanierung mit einzubeziehen. Dies galt insbesondere für die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Umgestaltung der öffentlichen Straßenräume.

Gemeinsam mit dem Land, der Stadt, den zukünftigen Eigentümer\*innen und den Mieter\*innen sollte vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes ein Konzept zum Umgang mit dem Gebäudekomplex Großbeerenstraße 92-102 / Pestalozzistraße 1-3 / Heideweg 20A-B (Heidesiedlung) erörtert werden, um eine sozialverträgliche Sanierung zu ermöglichen.

---

<sup>2</sup> Vgl. Ergebnisbericht - Vorbereitende Untersuchungen, S. 21

### 2.4 Verfahren der Sanierung

Da sich die Grundstücke im Untersuchungsbereich überwiegend im Eigentum der sozial-orientierten Wohnungsunternehmen ProPotsdam und GWG Bauverein Babelsberg eG befanden und die Ziele der Sanierung auf den Erhalt und die Wiederherstellung des historischen Stadtraums und der Gebäude ausgerichtet waren, wurde die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt (siehe o.g. Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet „Am Findling“). Zur Durchführung der Sanierung war kein Grunderwerb zur Neuordnung zu tätigen und umfangreiche Ordnungsmaßnahmen durch die Gemeinde zeichneten sich nicht ab. Die Anwendung der §§ 153 bis 156 BauGB waren für die Durchführung der Sanierung deshalb nicht erforderlich.

Zur Finanzierung der Maßnahmen der Sanierung wurde das Gebiet Am Findling in die Förderkulisse des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (ab 2020 „Lebendige Zentren“) aufgenommen.

## 3 Durchführung der Gesamtmaßnahme

### 3.1 Städtebauliche Untersuchungen und Planungen

Eine Förderung von Maßnahmen im Handlungsfeld B.1 „Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten“ gemäß Städtebauförderrichtlinie des Landes Brandenburg<sup>3</sup> ist nicht erfolgt. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen waren die wesentlichen Sanierungsziele bereits hinreichend beschrieben.

Ein städtebaulicher Rahmenplan war aufgrund des geringen Bedarfs und der über den Gebäudebestand hinaus kaum vorhandenen Handlungsmöglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung durch Abriss und / oder Neubau nicht erforderlich.

Die vertiefenden Anforderungen der Freiraum- und Verkehrsplanung wurden im Rahmen der Projektvorbereitung und der Objektplanung der Einzelvorhaben bearbeitet.

### 3.2 Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

Es wurden folgende Maßnahmen zu Öffentlichkeitsarbeit und zur Beteiligung der Anwohner\*innen an der Sanierung durchgeführt (Handlungsfeld B.2 „Begleitung der Gesamtmaßnahme“ - Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung):

- Information zur Sanierung: Im Rahmen der regelmäßig herausgegebenen Bürgerinformation zur Sanierung in Babelsberg widmete sich die 21. Bürgerinformation 2016 im Schwerpunkt der Sanierung „Am Findling“.
- Informationsveranstaltung zur Sanierung: Am 22.09.2016 fand eine Informationsveranstaltung zu den Zielen, dem Ablauf und den geplanten Vorhaben im Rahmen der Sanierung statt.
- Beteiligungsverfahren Willi-Frohwein-Platz und Grünfläche am Heidehaus:

---

<sup>3</sup> Bezug: Städtebauförderrichtlinie des Landes Brandenburg 2015

Die Neugestaltung des Willi-Frohwein-Platzes als Aufenthalts- und Gedenkort war in ein umfassendes Beteiligungsverfahren eingebunden. Bereits die Planungsphase wurde von Beginn an durch eine Kooperation mit dem benachbarten Bertha-von-Suttner-Gymnasium begleitet. Im Rahmen von Seminarkursen waren Schüler\*innen in die Ideenentwicklung zur Gestaltung der Grünanlagen und den künstlerischen Schaffungsprozess des Gedenkortes eingebunden. Die Schüler\*innen gestalteten 2019 eine Plakataktion, mit der zum Gedenktag zur Befreiung des Konzentrationslagers Auschwitz vor Ort über die Planung informiert wurde. Als weitere öffentlichkeitswirksame Aktion wurde eine Radiosendung zum Projekt auf dem örtlichen Sender Radio Potsdam initiiert. Die Schüler\*innen haben zudem an der Gestaltung einer Website zum Gedenkort mitgewirkt, die weitere Informationen zum Wirken Willi Frohweins bietet und die damit deutlich über den Ort an sich hinausweist. Zudem wirkten die Kursteilnehmer\*innen an zwei Informationsveranstaltungen im Oktober 2019 und im März 2020 mit, in denen die Planungen für den Platz mit den Anwohner\*innen diskutiert wurden.

Eine weitere Plakataktion wurde 2020 ebenfalls zum Gedenktag an der Litfaß-Säule vor Ort durchgeführt und über den Stand der Entwurfsplanung informiert.

Die Beteiligungsansätze haben einen erheblichen Beitrag zur Akzeptanz der Neugestaltung des neuen Platzes geleistet.

- Beteiligungsverfahren Grünfläche am Heidehaus:

In Zusammenarbeit mit dem in der Heidesiedlung aktiven Nachbarschaftsverein und späteren Träger des Nachbarschafts- und Begegnungshauses im Heidehaus interlog e.V. wurde im Oktober 2018 vor Ort ein Workshop zur Freiflächengestaltung der Grünflächen rund um das Heidehaus durchgeführt. Im Ergebnis führte die konstruktive Veranstaltung zu einer sehr reduzierten, weitgehend nutzungs-offenen, aber bedarfs-gerechten Gestaltung der Grünanlage.

- Zur geplanten Straßenerneuerung der Großbeerenstraße wurden zwei Veranstaltungen zur Anliegerinformationen durchgeführt. In der ersten Veranstaltung wurde frühzeitig über die Ziele der Maßnahme informiert und die Hinweise der Anwesenden aufgenommen. Auf der zweiten Veranstaltung im November 2016 wurden die Entwurfsplanung und die Ergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung zur Neugestaltung des Verkehrsknotens Pestalozzi-/Kopernikusstraße informiert.

### 3.3 Durchführungsaufgaben

Ab 2016 wurde die Stadtkontor GmbH als Sanierungsträger mit den Aufgaben zur Durchführung der Sanierung und der treuhänderischen Bewirtschaftung der Städtebaufördermittel (Handlungsfeld B.2 „Begleitung der Gesamtmaßnahme“ - Durchführungsaufgaben) eingesetzt.

### 3.4 Erneuerung des Gebäudebestandes

Prioritäre Vorhaben zur Erneuerung des Gebäudebestandes (Handlungsfeld B.3 „Baumaßnahmen“) waren die Modernisierung und Instandsetzung der Heidesiedlung sowie die umfassende Sanierung des Heidehauses und dessen Umnutzung zu einem Nachbarschafts- und Begegnungshaus. Die Vorhaben wurden maßgeblich mit Mitteln der Städtebauförderung bzw. der Wohnbauförderung unterstützt. Darüber hinaus wurden alle Gebäude, für die bei Beginn der Sanierung ein hoher Erneuerungsbedarf festgestellt worden war, durch die Eigentümer erneuert.

#### **Heidesiedlung**

Die Heidesiedlung wurde in den 1930er Jahren zwischen Großbeerenstraße, Pestalozzistraße und Heideweg errichtet. Charakteristisch sind u.a. die unverputzten Ziegelfassaden, die das äußere Erscheinungsbild prägen. Die Baukörper umschließen einen begrünten Blockinnenbereich sowie zur Großbeerenstraße hin die öffentliche Grünfläche mit dem Heidehaus.

Nach der Wende behinderten ungeklärte Eigentumsverhältnisse über zwei Jahrzehnte die notwendigen Investitionen in die Erneuerung. Ein Teil der Wohnungen stand zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen bereits leer. Erst nach Beendigung der Restitutionsverfahren ging die Siedlung auf die kommunale ProPotsdam über, die danach die grundlegende Sanierung angehen konnte.

Vorrangiges Ziel und gleichzeitig wesentliche Herausforderung war, die denkmalgerechte Sanierung mit dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums in Einklang zu bringen. Der Charakter und das äußere Erscheinungsbild der Siedlung waren ebenso zu bewahren, wie Anpassungen an moderne Wohnbedürfnisse vorgenommen werden mussten. Die umfangreichen Sanierungsarbeiten umfassten die Erneuerung des Daches, die Instandsetzung der Fassade und die energetische Erneuerung der Fenster. In den Gebäuden wurden die Treppenhäuser erneuert und die Wohnungen hinsichtlich Heizung, Sanitär- und Elektroinstallationen auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Zum Teil wurden Grundrissänderungen vorgenommen, um ein großzügigeres Raumangebot zu schaffen. Zum neu gestalteten Innenhof wurden Balkone angebaut.

Nach der Klärung der Rückübertragungsansprüche 2012 wurde in der Öffentlichkeit und im politischen Raum eine Diskussion über die Zukunft der Heidesiedlung und die Frage geführt, ob der stark erneuerungsbedürftige Wohnungsbestand an Private veräußert werden sollte. Entsprechende Anfragen von Investoren lagen bereits vor. In der öffentlichen Diskussion wurde die Befürchtung geäußert, dass bei einer Veräußerung bisher günstige Wohnungen dem Potsdamer Mietwohnungsmarkt entzogen und die Bewohner\*innen der Siedlung verdrängt würden. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 05.12.2012 (Drucksache 2012/SVV/0734), Alternativen zu einer Privatisierung zu prüfen. Der Sanierung ging deshalb ein intensiver Prozess zur Einbindung der Mieterinnen und Mieter und zur Ausarbeitung eines sozialverträglichen Konzepts voraus. In der Arbeitsgemeinschaft „Zukunft der Heidesiedlung“ trafen sich zwischen Dezember 2012 und April 2013 Mietervertreter\*innen der Heidesiedlung, Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung, Mitarbei-

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

ter\*innen der ProPotsdam und der Stadtverwaltung sowie Vertreter\*innen des Babelsberger Mietervereins und der Mieterberatung Prenzlauer Berg zu insgesamt vier Sitzungen. Sie diskutierten die bautechnischen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekte der Sanierung und entwickelten daraus Handlungsalternativen für die Zukunft der Heidesiedlung. Die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft einigten sich darauf, dass die Siedlung im Bestand der ProPotsdam verbleiben und sozialverträglich saniert werden sollte. Die Bereitstellung von Wohnungsbau- und Städtebaufördermitteln im Wege der Spitzenförderung durch das Land Brandenburg bildeten hierfür die Voraussetzung. Im Ergebnis unterliegen nun alle 83 Wohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung.



*Heidesiedlung nach der Sanierung*

### **Heidehaus**

Das Heidehaus, Großbeerenstraße 98A, wurde vermutlich um 1850 im typischen Stil eines böhmischen Weberhauses errichtet, wie sie in den angrenzenden Babelsberger Gebieten zu finden sind. Es markierte früher die Gabelung der Straßen nach Neuendorf (heute Großbeerenstraße) und nach Nowawes (Kopernikusstraße), den beiden Siedlungskernen des heutigen Babelsberg. Auch heute prägt das Heidehaus an markanter Stelle den Kreuzungsbereich von Großbeeren-, Kopernikus- und Pestalozzistraße und den Vorbereich der Heidesiedlung.

Das Gebäude wurde als Müllerhaus errichtet. Der Straßename „An den Windmühlen“ südwestlich angrenzend an des Gebiet „Am Findling“ verweist noch heute auf diese Nutzungen. Das Heidehaus diente zudem als Gasthaus am Fahrweg Richtung Teltow. Bis im Zuge der Industrialisierung ca. 1890 die städtebauliche Entwicklung im Umfeld begann, war das Heidehaus hier weithin das einzige Gebäude. Es ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Während der DDR-Zeit wurde das Gebäude für Wohnzwecke genutzt. In den 1970er Jahren wurden Modernisierungsarbeiten durchgeführt, das Dachgeschoss ausgebaut und eine Zentralheizung eingebaut. Seit 1988 war das Haus aufgrund starker Abnutzung der Grundsubstanz nicht mehr bewohnt. Auch hier wurden aufgrund eines Restitutionsantrages keine Sanierungsmaßnahmen, sondern lediglich Sicherungsmaßnahmen gegen den weiteren Substanzverfall durchgeführt. Erst nach Beendigung des Restitutionsverfahrens 2014 konnte die Pro Potsdam das Gebäude übernehmen.

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

Mit der Sanierung wurde das Heidehaus zu einem Nachbarschafts- und Begegnungshaus umgebaut. Als Begegnungsort soll es über das Gebiet „Am Findling“ hinaus in den Babelsberger Kiez wirken. Zur Finanzierung des Betriebs erfolgt eine städtische Förderung als Nachbarschafts- und Begegnungshaus. Der Betrieb erfolgt durch den interlog e.V., der sich als Nachbarschaftsverein aus der Heidesiedlung heraus gegründet hat.

Die Sanierung des Denkmals erfolgte durch die ProPotsdam mit Mitteln der Städtebauförderung. Besondere Herausforderungen bei der denkmalgerechte Sanierung und beim Umbau für die neue Nutzung waren die bauarttypische sehr einfache Bauweise (z.B. relativ dünne Außenwände, fehlende Gründung / Bodenplatte) sowie der unsachgemäße Einsatz giftiger Holzschutzmittel bei früheren Sanierungsarbeiten, die dazu führten, dass der Dachstuhl und die obere Geschossdecke komplett erneuert werden mussten.



Heidehaus vor und nach der Sanierung



(Foto. Setzpfandt)

### 3.5 Erneuerung des öffentlichen Raums und der Straßen

Zur Erneuerung des öffentlichen Raums (Handlungsfeld B.5 „Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen“) waren zum einen die Erneuerung der Großbeeren-, der Kopernikus- und der Pestalozzistraße sowie des Willi-Frohwein-Platzes und der öffentlichen Grünfläche am Heidehaus geplant.

#### **Willi-Frohwein-Platz**

Der zentral im Sanierungsgebiet gelegene Willi-Frohwein-Platz ist nicht nur ein grüner Mittelpunkt im Stadtquartier und Haltestelle örtlicher Buslinien, sondern ehrt zudem einen besonderen Bürger der Landeshauptstadt Potsdam. Erst am 27.03.2012 erhielt der bis dahin namenlose Platz den Namen des 2009 verstorbenen Willi Frohwein. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde der Platz im Volksmund nach dem sich dort befindlichen Findling benannt. Willi Frohwein suchte als Zeitzeuge bis zu seinem Tod 2009 das Gespräch mit Schülerinnen und Schülern, und trug so maßgeblich zur Information und Auseinandersetzung mit dem Holocaust bei. Vor der Umgestaltung des Platzes befand sich hier lediglich eine provisorische Gedenkstätte, an der jährlich am 27. Januar, dem Internationalen Gedenktag für die Opfer des Holocausts, Gedenkveranstaltungen zur Befreiung von Auschwitz stattfanden. Mit der Umgestaltung des Platzes erhielt die Gedenkstätte einen angemessenen und

## Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

würdigen Rahmen. Durch das landschaftsarchitektonische und künstlerische Konzept ist die Gedenkstätte in die Gesamtgestaltung des Stadtplatzes eingebunden, der zudem als begrünter Aufenthaltsort für die Anwohner\*innen im Quartier dient.



*Willi-Frohwein-Platz vor und nach der Erneuerung*



*(Foto. Setzpfandt)*

### **Grünfläche am Heidehaus**

Die Neugestaltung der Grünfläche am Heidehaus bildete den Abschluss zur Sanierung der Heidesiedlung und des Heidehauses. Im Beteiligungsverfahren wurde herausgearbeitet, dass die Grünfläche möglichst nutzungssoffen für die Nachbarschaft gestaltet werden sollte. Die Erneuerungsmaßnahmen umfassten deshalb vor allem die Anlage von Rasen- und Pflanzflächen sowie die denkmalgerechte Ausbesserung der Einfassungsmauer.



*Grünfläche am Heidehaus vor und nach der Sanierung*



### **Erneuerung der Straßen**

Die Erneuerungen der Großbeerenstraße und der Kopernikusstraße sollten als prioritäre Vorhaben gleich zu Beginn der Sanierung durchgeführt werden. Eine besondere Bedeutung hatte die Maßnahme in Hinblick auf die Sicherheit des Schulweges für die Schüler\*innen des Bertha-von-Suttner-Gymnasiums und der Goetheschule. Die Kopernikusstraße und der Kreuzungsbereich zur Großbeerenstraße bilden die Verbindung zwischen den Schulen und der für den Schulsport genutzten Sporthalle am Konsumhof im Entwicklungsbereich Babelsberg. Die Nutzbarkeit und Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr ist aufgrund des baulichen Zustands der Fahrbahn und Gehwege vor allem im Bereich der Kopernikusstraße sowie der Unübersichtlichkeit und wenig benutzungsfreundlichen Wegführung im Kreuzungsbereich eingeschränkt.

Aufgrund der parallel durchzuführenden Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sollte zunächst das Vorhaben Großbeerenstraße durchgeführt werden. In Vorbereitung der Baumaßnahmen wurden Planungsleistungen für die Großbeerenstraße und die Kopernikusstraße erbracht. Im Rahmen der Planung für die Großbeerenstraße wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die sich der Umgestaltung des zentralen Kreuzungsbereichs widmete. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die in den Vorbereitenden Untersuchungen bemängelte unübersichtliche Kreuzungssituation sowie die dringend notwendige Verbesserung der Führung des Fuß- und Radverkehrs und der Verkehrssicherheit gerichtet.

Die Maßnahmen zur Erneuerung der Verkehrsanlagen konnten jedoch nicht realisiert werden. Aufgrund der Durchführung der Sanierung im einfachen Verfahren wäre für die Finanzierung der Straßenerneuerung die Erhebung von Beiträgen gemäß KAG von den anliegenden Eigentümer\*innen erforderlich gewesen. Die Anlieger\*innen der Großbeerenstraße sprachen sich im Rahmen der Anhörung mehrheitlich gegen die Erneuerung aus. Da die Stadtverordneten dieses Votum akzeptierten, konnte das Vorhaben Großbeerenstraße nicht umgesetzt werden.

Bei der Kopernikusstraße (einschließlich des Kreuzungsbereichs zu Pestalozzi- und Großbeerenstraße) fiel mit dem Beschluss des Landtages von 2019, dass für die Erneuerung bestehender Straßen keine Anliegerbeiträge mehr zu erheben sind, die Finanzierung weg. Dieser Finanzierungsausfall führte zu zeitlichen Verzögerungen und zu Konflikten mit weiteren Maßnahmen im Hauptstraßennetz, die als prioritär eingestuft wurden. 2021 wurde durch den Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur zudem deutlich gemacht, dass die nunmehr nur noch begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel aus dem Mehrbelastungsgesetz in den nächsten Jahren prioritär für andere Straßenbaumaßnahmen einzusetzen sind. Damit erhielt die Erneuerung der Kopernikusstraße im gesamtstädtischen Kontext nicht die erforderliche Priorität. In der Folge konnte die Maßnahme nicht im Sanierungszeitraum umgesetzt werden.

## 4 Erreichung und Sicherung der Sanierungsziele

### 4.1 Erreichung der Sanierungsziele

Die in Abschnitt 2.3 beschriebenen Sanierungsziele wurden im Einzelnen wie folgt erreicht:

- ***Sicherung und Sanierung vorhandener Gebäudesubstanz***

Alle Gebäude, die zu Beginn der Sanierung einen hohen oder mittleren Instandsetzungsbedarf aufwiesen, sind inzwischen erneuert. Die Wohnungsstandards wurden zeitgemäßen Verhältnissen angepasst und der teilweise vorhandene Leerstand damit beseitigt. Hervorzuheben sind die umfangreichen Erneuerungen der Wohngebäude im Umgriff des Denkmalbereichs der Heidesiedlung und angrenzend. Es ist gelungen, das Heidehaus zu sanieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Sanierungsziel wurde damit erreicht.

- **Verbesserung des Wohnumfeldes**

Mit der Neugestaltung des Willi-Frohwein-Platzes und der Grünfläche am Heidehaus wurden wesentliche Verbesserungen des Wohnumfelds erreicht. Mit dem Willi-Frohwein-Platz wurde ein Ort geschaffen, der sowohl als Aufenthaltsort im Gebiet dient als auch dem stadtweit bedeutsamen Gedenken Raum gibt. Gemeinsam mit den Bewohner\*innen der Heidesiedlung wurden die Anforderungen an die unmittelbar anschließenden öffentliche Grünfläche entwickelt. Damit wurde die angestrebte Aufwertung des Stadtraums rund um den zentralen Kreuzungsbereich Am Findling jedoch nur teilweise erreicht, da es nicht gelungen ist, die hierfür ebenfalls erforderliche Umgestaltung der Verkehrsflächen umzusetzen. Die in den Vorbereitenden Untersuchungen beschriebenen Defizite in der Verkehrssicherheit werden durch die aktuelle Unfallstatistik nicht bestätigt. Die Mängel in der Benutzungsfreundlichkeit für den Fuß- und Radverkehr wurden nicht behoben. Das Sanierungsziel wurde somit nur teilweise umgesetzt.

- **Erneuerung und Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums**

Da keine Maßnahmen zur Erneuerung der Straßen umgesetzt werden konnten, wurde das Sanierungsziel nicht erreicht. Insbesondere für die Kopernikusstraße und den Kreuzungsbereich zur Pestalozzi und Großbeerenstraße verbleiben die in den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Defizite in der Barrierefreiheit sowie in der Benutzerfreundlichkeit. Eine Verbesserung des Schulweges zwischen dem Schulstandort in „Babelsberg-Süd“ und der Sporthalle Am Konsumhof konnte nicht erreicht werden.

- **Bürgerbeteiligung und sozialverträgliche Sanierung**

Die Maßnahmen zur Erneuerung des öffentlichen Raums wurden durch verschiedene, meist mehrstufige öffentliche Informations- und Beteiligungsformate begleitet, die sich an die Bewohner\*innen und die Eigentümer\*innen im Sanierungsgebiet richteten. Die erfolgreiche sozialverträgliche Sanierung der Heidesiedlung basiert auf einem intensiven kooperativen Prozess zwischen Eigentümerin, Mieter\*innen, Stadtpolitik und Stadtverwaltung. Das Sanierungsziel wurde damit erfolgreich umgesetzt.

Die statistischen Daten wurden im Laufe der Sanierung nicht fortlaufend erhoben. Aufgrund der Leerstands-beseitigung ist jedoch davon auszugehen, dass das Gebiet in seiner Funktion für die soziale Wohnraumversorgung gestärkt wurde und sich die Einwohnerzahl wieder erhöht hat.

### 4.2 Sicherung der erreichten Sanierungsziele

Für das Sanierungsgebiet beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 04.11.2020 die städtebauliche Erhaltungssatzung „Am Findling“ gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Drucksache 20/SVV/0960). Der Geltungsbereich entspricht den Grenzen des Sanierungsgebiets. Weite Teilebereiche des Sanierungsgebiets unterliegen mit ihrem Gebäudebestand und den Freiräumen zudem als Ensemble dem Denkmalschutz. Damit sind gute Voraussetzungen vorhanden, dass die erreichten Sanierungsziele insbesondere hinsichtlich des Gebäudebestands und der Qualität des öffentlichen Raums langfristig gesichert sind.

Mit den Bindungsfristen für die Mietpreis- und Belegungsbindung im Rahmen der Wohnungsbauförderung ist die Wirkung für die soziale Wohnraumversorgung gesichert.

Durch die kommunale Förderung als Nachbarschafts- und Begegnungshaus ist das Heidehauses als Ort der Begegnung und Partizipation über die Sanierung hinaus gesichert.

### **5 Vernetzung verschiedener Förderinstrumente**

Zur Erneuerung der Heidesiedlung wurden Mittel der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg eingesetzt, die im Rahmen der Spitzenförderung durch Städtebaufördermittel ergänzt wurden.

Private Bauherren konnten die Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Absetzung in Sanierungsgebieten gemäß § 7h EStG nutzen. Über den Umfang der Inanspruchnahme dieses Instruments liegen jedoch keine Informationen vor.

Weitere Förderinstrumente und sonstige öffentliche Finanzierungen wurden zur Umsetzung der Sanierung nicht eingesetzt.

## 6 Finanzierung der Gesamtmaßnahme

### 6.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen der Sanierung werden bis zu Abschluss Kosten in Höhe von rd. 2,63 Mio. € anfallen, die über die Städtebauförderung in den Programmen „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Lebendige Zentren“ (ab Programmjahr 2020) finanziert wurden. Die Kosten verteilen sich im Schwerpunkt auf die Erneuerung von Gebäuden (Fördergegenstand B.3 gemäß Städtebauförderrichtlinien Brandenburg) mit rd. 1,51 Mio. €. Darin enthalten sind die Kosten für die Komplettsanierung des Heidehauses sowie der Anteil der Spitzenförderung (rd. 822 T€) in Ergänzung der Wohnungsbauförderung zur Modernisierung und Instandsetzung der Heidesiedlung. Für die Erneuerung der Erschließungsanlagen und Freiflächen wurden rd. 860 T€ aufgewendet. Darin enthalten sind neben den Kosten für die umgesetzten Vorhaben Willi-Frohwein-Platz und Grünfläche am Heidehaus auch die Planungskosten für die nicht umgesetzten Straßenbauvorhaben. Der Kostenanteil für die Öffentlichkeitsarbeit und Durchführungsaufgaben (B.2) beträgt rd. 260 T€.

**Tabelle: Kosten- und Finanzierungsübersicht - Kosten**

Kosten- und Finanzierungsübersicht	SG Am Findling					D- + LZ-Programm		
	Stand: 30.06.22							
Kostenübersicht	A	B	C	D	E	F	G	H
Angaben in T € (alle Beträge einzeln gerundet)	Gesamt	2014 bis 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>2.635</b>	x	x	x	x	x	x	x
<b>Kosten der Maßnahme, die der Gemeinde entstehen</b>	<b>2.635</b>	<b>1.219</b>	<b>70</b>	<b>391</b>	<b>410</b>	<b>445</b>	<b>100</b>	<b>0</b>
davon nicht zuwendungsfähige Kosten (einschließlich zuwendungsmindernder Einnahmen)	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten, die Gegenstand anderer Förderprogramme sind	0	0	0	0	0	0	0	0
davon im Rahmen der Städtebauförderung zuwendungsfähige Kosten	2.635	1.219	70	391	410	445	100	0
davon gemäß B.1	0	0	0	0	0	0	0	0
davon gemäß B.2	261	76	28	32	34	26	65	0
davon gemäß B.3	1.511	1.035	15	326	120	15	0	0
davon gemäß B.4	4	4	0	0	0	0	0	0
davon gemäß B.5	859	104	27	33	256	404	35	0
Verpflichtungen zu Ausgaben für Finanzierungskosten einer Vor- und Zwischenfinanzierung, die vor dem 09.07.2009 eingegangen wurden								
<b>Nachrichtliche Darstellungen</b>								
nachrichtliche Darstellung von Kosten anderer Träger (als Anteil an den Gesamtkosten)	0	x	x	x	x	x	x	x
Kosten privater Eigentümer und Bauherren (incl. Bauherrenanteil für B.3, B.4, B.7 und B.9) (als Anteil an den Gesamtkosten)	0	x	x	x	x	x	x	x
Keine aktuellen Daten vorhanden								

# Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

**Tabelle: Kosten- und Finanzierungsübersicht - Einnahmen**

Kosten- und Finanzierungsübersicht		SG Am Findling D- + LZ-Programm						
Einnahmeübersicht		Stand: 30.06.22						
	A	B	C	D	E	F	H	
		Summe	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan	
Angaben in T € (alle Beträge einzeln gerundet)	Gesamt	2014 bis 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
13	Zuwendungen des Kreises oder Landes oder Dritter auf anderer gesetzlicher Grundlage	0	0	0	0	0	0	0
14	Ausgleichsbeträge der Eigentümer	0	0	0	0	0	0	0
15	Erschließungsbeiträge, Beiträge nach KAG	0	0	0	0	0	0	0
16	Erlöse aus Grundstücksverkäufen	0	0	0	0	0	0	0
17	Umlegungsüberschüsse	0	0	0	0	0	0	0
18	Zinsen aus Erbbaurechten	0	0	0	0	0	0	0
19	Darlehensrückflüsse	0	0	0	0	0	0	0
20	Bewirtschaftungsüberschüsse (aus Sanierungsvermögen)	0	0	0	0	0	0	0
20a	Einnahmen aus Zinsforderungen des Landes	169	4	37	64	35	25	4
21	Mittel des Kreises, des Landes oder Dritter, soweit diese nicht zur Verstärkung oder Ersetzung des gemeindlichen Miteleistungsanteils dienen	0	0	0	0	0	0	0
22	<b>Summe Zweckgebundene Einnahmen</b>	169	4	37	64	35	25	4
Finanzmittel der Stadterneuerung (B/L/KMA)								
Kassenwirksam								
23	aus Programmjahr 2014	1.313	1.313	0	0	0	0	0
24	aus Programmjahr 2015	343	468	-125	0	0	0	0
25	aus Programmjahr 2016	625	1.250	-750	125	0	0	0
26	aus Programmjahr 2017	0	0	0	0	0	0	0
27	aus Programmjahr 2018	62	0	0	0	31	31	0
28	aus Programmjahr 2019	25	0	0	0	0	12	13
29	aus Programmjahr 2020	98	0	0	0	0	84	14
30	<b>Summe der Finanzmittel zur Stadterneuerung (B/L/KMA)</b>	2.466	1.718	-875	125	31	127	27
31	davon kommunaler Miteleistungsanteil	493	344	-175	25	6	25	5
32	<b>Maßnahmebezogene Einnahmen der Gemeinde</b>	<b>2.635</b>	<b>1.722</b>	<b>-838</b>	<b>189</b>	<b>66</b>	<b>152</b>	<b>31</b>
<b>Nachrichtliche Darstellungen</b>								
33	Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange	0	x	x	x	x	x	x
34	Finanzierungsvorstellungen privater Eigentümer	0	x	x	x	x	x	x
35	<b>Gesamtfinanzierung der Maßnahme (Summe)</b>	<b>2.635</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
x Keine aktuellen Daten vorhanden								

# Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

**Tabelle: Verwendungsnachweis Programm Städtebaulicher Denkmalschutz  
(Entwurf Stand 06/2022)**

Verwendungsnachweis zur Schlussabrechnung				Stand: 30.06.2022
<b>A. Zuwendungsempfänger</b>				
Gemeinde	Stadt Potsdam		Telefon	0331/2893239
Anschrift	Hegeallee 6-8, 14461 Potsdam		Telefax	
Auskünfte erteilt	Frau Warnasch		E-Mail-Adresse	
Sanierungsträger / - beauftragter	Stadtkontr GmbH			
<b>B. Abzurechnende Maßnahme</b>				
Bezeichnung	SG Am Findling			
Programm	Bund-/Länderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz			
Abrechnungszeitraum				
von	Programmjahr	2014	bis	Programmjahr 2022
<b>C. Einnahmen</b>				
vereinnahmte Zuwendungen				1.895.000,00 €
Kommunaler Miteilsungsanteil (KMA)				473.750,00 €
eingestellte Zinsforderungen des Landes				135.019,20 €
dazugehöriger KMA				33.754,81 €
Ausgleichsbeträge				
Wertsteigerungen für gemeindeeigene Grundstücke (Verkehrswert), die dem Ausgleichsbeitrag entsp				
Überschüsse aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im Sonder-/Treuhandvermögen				
Grundstückserlöse				
Zinserträge, z.B. Zinsen des Treuhandkontos, Erbbauzinsen				
Rückflüsse (Zinsen und Tilgung) aus Darlehen der Gemeinde an Dritte				
Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung				
soweit nicht bei den Ausgaben der Einzelvorhaben berücksichtigt				
Ablösebeträge				
Beiträge nach KAG und ggf. Erschließungsbeiträge				
Zuschüsse anderer Stellen				
Fördermittel vorhabensbezogener Sonderprogramme der Städtebauförderung				
sonstige Einnahmen				
Einnahmen aus offenen Forderungen (hier wird der abgezinst Wert dargestellt)				
			<b>Summe:</b>	<b>2.537.524,01 €</b>
<b>D. Wertausgleich</b>				
Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde				
abzgl. Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde				
			<b>ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde:</b>	<b>0,00 €</b>
<b>E. Ausgaben</b>				
anerkannte Ausgaben lt. Zwischenabrechnung				
B.1 Vorbereitende Untersuchungen und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten				
B.2 Begleitung der Gesamtdaßnahme				206.099,94 €
davon Öffentlichkeitsarbeit				39.872,37 €
davon Durchführungsaufgaben				166.227,57 €
davon Baufachliche Prüfung				
B.3 Baumaßnahmen				1.511.267,49 €
davon B.9 Kleinteilige Einzelvorhaben zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes				
B.4 Ordnungsmaßnahmen				3.546,32 €
B.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen				816.610,26 €
davon B.6 Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche				
davon B.7 Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldbereichen und privaten Grünflächen in Mietwohngebieten				
davon Ausgaben für bodenarchäologische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen				
			<b>Zwischensumme:</b>	<b>2.537.524,01 €</b>
nicht erstattete Ausgaben unter Anwendung der Bagatellregel				
Ausgaben aufgrund eingegangener Verpflichtungen (hier wird der abgezinst Wert dargestellt)				
			<b>Summe:</b>	<b>2.537.524,01 €</b>
<b>F. Gesamtabgleich von Einnahmen und Ausgaben</b>				
1. Summe der Einnahmen				2.537.524,01 €
2. ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde				0,00 €
3. Summe der Ausgaben				2.537.524,01 €
			<b>ggf. verbleibender Überschuss:</b>	<b>0,00 €</b>
<b>G. Erklärung der Gemeinde</b>				
Es wird bestätigt, dass				
▪ die Regelungen und Nebenbestimmungen der Zuwendungsbescheide eingehalten wurden,				
▪ die Mittel zweckentsprechend verwendet wurden,				
▪ die Vergabevorschriften beachtet wurden				
▪ die Ausgaben notwendig waren, wirtschaftlich und sparsam verfahren worden ist,				
▪ die Angaben mit den Zuwendungsbescheiden, Büchern und Belegen übereinstimmen.				
Ort, Datum				rechtsverbindliche Unterschrift des Hauptverwaltungsbeamten

# Sanierung „Am Findling“ - Abschlussbericht

**Tabelle: Verwendungsnachweis Programm Lebendige Zentren  
(Entwurf Stand 09/2022)**

Verwendungsnachweis zur Schlussabrechnung				Stand: 30.06.2022
<b>A. Zuwendungsempfänger</b>				
Gemeinde	Stadt Potsdam		Telefon	0331/2893239
Anschrift	Hegelallee 6-8, 14461 Potsdam		Telefax	
Auskünfte erteilt	Frau Warnasch		E-Mail-Adresse	
Sanierungsträger / - beauftragter	Stadtkontor GmbH			
<b>B. Abzurechnende Maßnahme</b>				
Bezeichnung	SG Am Findling			
Programm	Bund-/Länderprogramm <b>Lebendige Zentren</b>			
Abrechnungszeitraum				
Programmjahr		Programmjahr		
von	2021	bis	2022	
<b>C. Einnahmen</b>				
vereinnahmte Zuwendungen				77.785,00 €
Kommunaler Miteleistungsanteil (KMA)				19.446,25 €
eingestellte Zinsforderungen des Landes				
dazugehöriger KMA				
Ausgleichsbeträge				
Wertsteigerungen für gemeindeeigene Grundstücke (Verkehrswert), die dem Ausgleichsbeitrag entsp				
Überschüsse aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im Sonder-/Treuhandvermögen				
Grundstückserlöse				
Zinserträge, z.B. Zinsen des Treuhandkontos, Erbbauzinsen				
Rückflüsse (Zinsen und Tilgung) aus Darlehen der Gemeinde an Dritte				
Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung				
soweit nicht bei den Ausgaben der Einzelvorhaben berücksichtigt				
Ablösebeträge				
Beiträge nach KAG und ggf. Erschließungsbeiträge				
Zuschüsse anderer Stellen				
Fördermittel vorhabensbezogener Sonderprogramme der Städtebauförderung				
sonstige Einnahmen				
Einnahmen aus offenen Forderungen (hier wird der abgezinsten Wert dargestellt)				
			<b>Summe:</b>	<b>97.231,25 €</b>
<b>D. Wertausgleich</b>				
Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde				
abzgl. Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde				
			<b>ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde:</b>	<b>0,00 €</b>
<b>E. Ausgaben</b>				
anerkannte Ausgaben lt. Zwischenabrechnung				
B.1 Vorbereitende Untersuchungen und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten				
B.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme				54.732,20 €
davon Öffentlichkeitsarbeit				4.732,20 €
davon Durchführungsaufgaben				50.000,00 €
davon Baufachliche Prüfung				
B.3 Baumaßnahmen				
davon B.9 Kleinteilige Einzelvorhaben zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes				
B.4 Ordnungsmaßnahmen				
B.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen				42.499,05 €
davon B.6 Anlage und Gestaltung von öffentlichen Grünflächen und Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche				
davon B.7 Anlage und Gestaltung von Wohnumfeldbereichen und privaten Grünflächen in Mietwohngebieten				
davon Ausgaben für bodenarchäologische Maßnahmen auf öffentlichen Flächen				
			<b>Zwischensumme:</b>	<b>97.231,25 €</b>
nicht erstattete Ausgaben unter Anwendung der Bagatellregel				
Ausgaben aufgrund eingegangener Verpflichtungen (hier wird der abgezinsten Wert dargestellt)				
			<b>Summe:</b>	<b>97.231,25 €</b>
<b>F. Gesamtabgleich von Einnahmen und Ausgaben</b>				
1. Summe der Einnahmen				97.231,25 €
2. ggf. verbleibender Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde				0,00 €
3. Summe der Ausgaben				97.231,25 €
			<b>ggf. verbleibender Überschuss:</b>	<b>0,00 €</b>
<b>G. Erklärung der Gemeinde</b>				
Es wird bestätigt, dass				
▪ die Regelungen und Nebenbestimmungen der Zuwendungsbescheide eingehalten wurden,				
▪ die Mittel zweckentsprechend verwendet wurden,				
▪ die Vergabevorschriften beachtet wurden				
▪ die Ausgaben notwendig waren, wirtschaftlich und sparsam verfahren worden ist,				
▪ die Angaben mit den Zuwendungsbescheiden, Büchern und Belegen übereinstimmen.				
Ort, Datum				
				rechtsverbindliche Unterschrift des Hauptverwaltungsbeamten

### 6.2 Besonderheiten und Finanzierungsprobleme

Die umgesetzten Maßnahmen der Sanierung konnten mit Städtebauförderung (einschließlich Kommunalanteil) sowie der Wohnungsbauförderung des Landes finanziert werden.

Aufgrund der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren war für die Durchführung der Straßenbauvorhaben der Einsatz von Mitteln auf Grundlage des KAG erforderlich. Mit dem Beschluss der Stadtverordneten, die Erneuerung der Großbeerenstraße nicht gegen das ablehnende Votum der beitragspflichtigen Anlieger durchzuführen, konnte das Vorhaben jedoch nicht durchgeführt werden.

Für die Erneuerung der Kopernikusstraße kam zudem der Beschluss des Landtages von Juni 2019 zum Tragen, dass für die Erneuerung bestehender Straßen die Erhebung von Beiträgen gemäß KAG nicht mehr zur Anwendung kommt. Im Rahmen der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel aus dem Mehrbelastungsgesetz erhielt das Vorhaben im gesamtstädtischen Kontext nicht die erforderliche Priorität.

## 7 Fazit und Ausblick

Mit dem erreichten Sanierungsstand wurden die Ziele der Sanierung nur zum Teil erreicht. Erreicht wurden die Sanierungsziele in Bezug auf die sozialverträgliche Erneuerung des Wohnungsbestandes, den Erhalt der historischen Bausubstanz und die Erneuerung der öffentlichen Grün- und Platzflächen.

Die mit den Vorbereitenden Untersuchungen bereits 2008 festgestellten Mängel im öffentlichen Straßenraum bestehen weiterhin, insbesondere im Verlauf der Kopernikusstraße sowie im Kreuzungsbereich Großbeerenstraße / Pestalozzistraße / Kopernikusstraße. Die Beseitigung dieses Missstands durch die Erneuerung des öffentlichen Straßenraums konnte nicht erreicht werden und verbleibt als Aufgabe, für die mittel- bis langfristig nach einer Perspektive gesucht werden muss.

Die Sanierung der Großbeerenstraße ist – vorbehaltlich der gesamtstädtischen Finanzlage – mittelfristig vorgesehen.

Die aktuelle wirtschaftliche Lage lässt verbindliche Aussagen über den Zeitraum einer Erneuerung der Straßenräume nicht zu. Da nicht abgeschätzt werden kann, wann diese Maßnahmen durchgeführt werden können, ist die Sanierungssatzung gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufzuheben. *„Im Recht der städtebaulichen Sanierung (§§ 136 ff. BauGB) bringt der Gesetzgeber an verschiedenen Stellen zum Ausdruck, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nur in Betracht kommen, wenn ihre zügige Durchführung gewährleistet ist.“* (BVerwG Urteil vom 10.04.2018, 4 CN 2.17).