



Betreff:

öffentlich

Erhaltungssatzung "Drewitzer Straße Nord" und Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag

Einreicher: FB Stadterneuerung und Denkmalpflege	Erstellungsdatum	11.11.2004
	Eingang 902:	
		4/46

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.12.2004	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Erhaltungssatzung „Drewitzer Straße Nord“ wird gemäß § 172 BauGB beschlossen, die Begründung wird gebilligt (s. Anlage 1), und dem dazugehörigen städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Erhaltung baulicher Anlagen auf den Grundstücken Drewitzer Straße 3 bis 22 wird zugestimmt (s. Anlage 2).

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS Nr.:				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Kurzeinführung

Hinweis zur Gliederung der Beschlussvorlage

In den Unterlagen, die in der Originalvorlage den Mitgliedern der beteiligten Fachausschüsse vorliegen, sind als Anlage enthalten:

- Kurzeinführung (1 Seite)
- Erhaltungssatzung „Drewitzer Straße Nord“ mit dazugehöriger Begründung (Anlage 1 - 18 Seiten)
- Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Erhaltung baulicher Anlagen auf den Grundstücken Drewitzer Straße 3 bis 22 (Anlage 2 – 5 Seiten mit den 2 dazugehörigen Anlagen, diese bestehend aus 3 Seiten und 1 Plan)

Anlass und Gegenstand der Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 31.03.2004 den Aufstellungsbeschluss zur Erhaltungssatzung „Drewitzer Straße Nord“ gefasst.

Mit der Erhaltungssatzung soll ein wirksamer bauplanungsrechtlicher Schutz geschaffen werden, indem der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung einer Genehmigungspflicht nach § 172 (1) Nr.1 des Baugesetzbuches unterworfen wird. Damit können die bestehenden städtebaulichen Qualitäten dauerhaft erhalten werden und zugleich dem bestehenden Leerstand entgegengewirkt werden.

Im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer, der im Interesse einer schnellen Sanierung der Gebäude eine zeitnahe Inkraftsetzung der Erhaltungssatzung wünscht, ist das Aufstellungsverfahren zur Erhaltungssatzung über eine intensive Abstimmung mit den betroffenen Fachbereichen der Verwaltung und dem Grundstückseigentümer erfolgt. Zur Sicherung der Verpflichtungen aus der Erhaltungssatzung ist zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Potsdam ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet worden.

Empfehlung der Verwaltung

Sofern die Stadtverordnetenversammlung der Erhaltungssatzung zustimmt und den städtebaulichen Vertrag billigt, kann der Satzungsbeschluss über die Erhaltungssatzung gefasst und dem städtebaulichen Vertrag zugestimmt werden.

STÄDTEBAULICHER VERTRAG ZUR SICHERUNG DER ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN DREWITZER STRASSE 3 BIS 22

Zwischen der

Grundstücksgesellschaft Potsdam b.R.,
vertreten durch ihre Gesellschafter

DKB Immobilien AG
vertreten durch die Mitglieder des Vorstandes
Herrn Wolfgang Schnurr
Herrn Walter M. Ippendorf

Jägerallee 23
14469 Potsdam

DKB Wohnen GmbH
diese vertreten durch ihre Geschäftsführer
Herrn Jürgen Helmholtz
Herrn Dr. Bernd Heinevetter
Jägerallee 23
14469 Potsdam

im folgenden Grundstückseigentümer genannt,

und der

Landeshauptstadt Potsdam,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
dieser vertreten durch die Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen,
Frau Dr. Elke von Kuick- Frenz
Friedrich- Ebert- Straße 79 – 81
14461 Potsdam,

im folgenden Stadt Potsdam genannt,
wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgegenstand

(1)
Der Grundstücksgesellschaft Potsdam b.R. ist Eigentümerin der Grundstücke Drewitzer Straße 3 bis 22 (Flur 9, Flurstücke 238/1, 238/2, 239, 240, 241, 242, 243/1) in Potsdam. Für diese Grundstücke befindet sich eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) S.1 Nr. 1 BauGB im Aufstellungsverfahren (Erhaltungssatzung „Drewitzer Straße Nord“ gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam vom 31.03.2004). Dieser Vertrag wird zur Sicherung der mit der Erhaltungssatzung verfolgten Ziele auf den Grundstücken Drewitzer Straße 3 bis 22 bei gleichzeitiger Gewährleistung von wohnungswirtschaftlich erforderlichen Maßnahmen abgeschlossen. Flächen außerhalb der Grundstücke Drewitzer Straße 3 bis 22 sind nicht Gegenstand dieses Vertrags.

(2)
Dieser Vertrag ersetzt nicht das Baugenehmigungsverfahren oder ein anderes gegenüber der Stadt Potsdam durchzuführendes Verwaltungsverfahren.

§ 2 Verpflichtungen und Rechte des Grundstückseigentümers

(1)
Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger zum Erhalt der Gebäude auf den in § 1 (1) dieses Vertrags bezeichneten Grundstücken entsprechend den Zielen der Erhaltungssatzung. Er stellt sicher, dass vor dem Rückbau, der Änderung oder der Nutzungsänderung der baulichen Anlagen auf den in § 1 (1) dieses Vertrags bezeichneten Grundstücken rechtzeitig die erforderlichen Genehmigungsanträge bei der Stadt Potsdam gestellt werden.

(2)

Die dreigeschossigen Wohngebäude werden entsprechend den Zielen der Erhaltungssatzung saniert. Im Erdgeschoss und Obergeschoss kann der Wohnungsschlüssel zugunsten eines Angebotes von größeren Wohnungen und verbesserten Sanitärräumen verändert werden (derzeit 3 Wohnungen je Geschoss, künftig 1 bis 2 Wohnungen je Geschoss). Die Wohnungen im Dachraum können um den sich jeweils anschließenden Dachboden erweitert werden.

Mit Ausnahme der nicht mehr vorgesehenen Dacheinschnitte rechts und links der hofseitigen Gauben und unter Hinzuziehung der Dachflächenfenster unter Punkt (11) entsprechen die künftigen Veränderungen der Gebäude denen, die bereits Gegenstand der Baugenehmigung zum Gebäude Drewitzer Straße 21/22 vom 16. März 2004 sind. Die Straßenansicht, die Süd- Ost- und Nord- West-Ansicht aus dem dazugehörigen Bauantrag vom 15. Dezember 2003 sind, unter Ergänzung der Dachflächenfenster, als Anlage 1 Bestandteil dieses Vertrags.

Der Grundstückseigentümer verzichtet ausdrücklich auf Einschnitte in die Dachflächen.

(3)

Die Fassaden der Gebäude (Klinkersockel, Kratzputz) werden entsprechend der Ziele der Erhaltungssatzung erneuert.

(4)

Die vorhandenen Kastenfenster (Holz) werden entsprechend der Ziele der Erhaltungssatzung aufgearbeitet. Die Innenfenster können eine Isolierverglasung (Schallschutz) erhalten. Sofern einzelne Fenster aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustandes ausgetauscht werden müssen, erfolgt dies in Form von Holz- Kastenfenstern.

(5)

Auf der Gartenseite können zu den Balkonen Fenstertür- Elemente in Form von zwei- bzw. dreiteiligen isolierverglasten Holztüren mit geschlossener Ausbildung der unteren Türfüllungen verwendet werden, wenn Sprossen als „Wiener Sprosse“ auf der Innen- und Außenseite der Fenster hergestellt werden.

(6)

Die Schiebeläden zu den Fenstern auf der Straßenseite werden entsprechend der Ziele der Erhaltungssatzung aufgearbeitet.

(7)

Die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss können zur Gartenseite Balkonvorbauten erhalten, wenn die Konstruktion aus schlank dimensionierten Stahlstützen und –trägern, die Brüstungen als Stahlprofilrahmen mit transparenter Füllung ausgebildet werden und die Anordnung der Balkone die symmetrische Anlage der Gartenfassade berücksichtigt.

(8)

Die Dacheindeckung erfolgt entsprechend der Ziele der Erhaltungssatzung mit Biberschwanz-Kronendeckung gemäß dem Bestand.

(9)

Die Treppenhäuser können unter Erhalt der Oberflächenmaterialien saniert werden. Die Treppenträume können dabei mit einer Rauchabzugvorrichtung ausgestattet werden.

(10)

Nicht mehr benötigte Schornsteinzüge können abgebrochen werden.

(11)

Zusätzliche Öffnungen in der Dachfläche können für die Wohnungen entsprechend den Ansichten in Anlage 1 vorgenommen werden. Dachflächenfenster bis max. 1 qm Fensterfläche/Fenster sind auf den Längsfronten der Dächer links und rechts neben den Gauben zulässig. Auf den Giebelseiten kann je eine Gaube in Kreissegmentform errichtet werden, wenn die Gauben in der Mittelachse der Giebel angeordnet sind. Weitere Dacheinschnitte oder Dachterrassen sind ausgeschlossen.

(12)

Die Mauern und Pergolen zwischen den Gebäuden werden entsprechend der Ziele der Erhaltungssatzung wiederhergestellt.

(13)

Die Wege vor den Gebäuden mit ihrer vorhandenen Mosaik- bzw. Kopfsteinpflasterung bleiben erhalten.

(14)

Der gemäß § 32 (1) Ziffer 5 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) und der gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung (PBaumSchVO) geschützte Baumbestand wird unter Beachtung der nachfolgenden Regelungen vollständig erhalten. Zur Herstellung von Stellplätzen kann im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ausnahmsweise ein Baum gefällt werden bzw. Teilflächen des gesetzlich geschützten Biotops in Anspruch genommen werden, wenn hierfür entsprechender Ersatz bzw. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen geleistet werden. Eine schematische Zeichnung, in der Flächen für Stellplätze dargestellt sind, ist als Anlage 2 Bestandteil dieses Vertrages. Die konkrete Anordnung von Stellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Die Anbindung zwischen den Häusern Drewitzer Straße 18 und 19 an die öffentliche Verkehrsfläche kann nur erfolgen, wenn der Erhalt des Straßenbaumbestandes (Allee) entsprechend der Potsdamer Baumschutzverordnung sichergestellt wird.

(15)

Die auf den Grundstücken bestehenden Garagen und Schuppen werden vollständig beseitigt. Für den damit ggf. einhergehenden Verlust von Stellplätzen, die dem Grundstück und seiner Nutzung zugeordnet sind, ist entsprechender Ersatz zu schaffen.

Die Errichtung der Stellplatzanlagen gemäß Anlage 2 ist ausdrücklich an das Baugenehmigungsverfahren gebunden. Ein Zwang zur Errichtung besteht nicht.

§ 3

Zusicherungen der Stadt Potsdam

(1)

Die Stadt Potsdam sichert die Genehmigung nach § 172 BauGB unter der Voraussetzung zu, dass die in § 2 dieses Vertrags aufgeführten Verpflichtungen erfüllt werden.

(2)

Die Stadt Potsdam sichert unter Bezug auf die Regelungen in § 2 (14) S. 2 dieses Vertrags für Bäume im Bereich der schematischen Zeichnung der Stellplatzflächen nach § 2 (14) S.3 dieses Vertrags die Fällgenehmigungen insoweit zu, als dass diese zur Herstellung von Stellplätzen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erforderlich sind und die erforderlichen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

§ 4

Ahndung von Vertragsverstößen

Werden Maßnahmen entgegen der erteilten Genehmigung oder ohne Genehmigung entgegen der in § 2 dieser Satzung aufgeführten Verpflichtungen durchgeführt, so verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 25.000,00 € in Anlehnung an die in § 213 (2) BauGB getroffenen Regelungen. Bei wiederholten Verstößen wird die Vertragsstrafe wiederholt fällig.

§ 5

Wirksamkeit des Vertrags

Der Vertrag wird wirksam, sobald die in § 1 Abs. 1 dieser Satzung bezeichnete Erhaltungssatzung bekannt gemacht wird.

§ 6

Allgemeine Vertragsbedingungen

(1)

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Potsdam.

(2)

Sofern in diesem Vertrag keine anderen Regelungen vereinbart sind, gelten die Allgemeinen Vertragsbedingungen des BGB.

Potsdam, den

.....
Wolfgang Schnurr
Vorstand DKB Immobilien AG

.....
Walter M. Ippendorf
Vorstand DKB Immobilien AG

.....
Dr. Bernd Heinevetter
Geschäftsführer
DKB Wohnen GmbH

.....
Jürgen Helmholz
Geschäftsführer
DKB Wohnen GmbH

Potsdam, den

.....
Dr. Elke von Kuick- Frenz
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen
der Landeshauptstadt Potsdam

Anlage 1: Straßenansicht, Hofansicht sowie Süd- Ost- und Nord- West- Ansicht aus dem Bauantrag
Drewitzer Straße 21/22 vom 15. Dezember 2003

Anlage 2: Stellplatzdarstellung