

Protokollauszug

aus der
öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und
Wohnen
vom 13.11.2001

öffentlich

Top 3 Berichterstattung über die Sanierungsmaßnahmen Babelsberg durch Verwaltung und Geschäftsführer des Treuhänders, Stadtkontor GmbH

Herr Lehmann (FB Stadterneuerung und Denkmalpflege) informiert einleitend über die historische Ausgangssituation, die Sanierungsziele und die zur Verfügung stehenden Instrumente.

Der Ausschussvorsitzende macht noch einmal die Aufgabenstellung der Berichterstattungen durch die 3 Träger deutlich: Information über zeitnahe Probleme und gelöste Aufgaben.

Herr Dr. Baatz (Geschäftsführer Stadtkontor Babelsberg GmbH) gibt umfangreiche Informationen zur bisherigen Tätigkeit des Sanierungsträgers, zieht eine Zwischenbilanz, erläutert vorhandene Probleme bzw. stellt den noch erforderlichen Handlungsbedarf dar.

Rückfragen und Hinweise der Teilnehmer erfolgen u.a. zu folgenden Positionen; durch Herrn Dr. Baatz wird darauf eingegangen. Stand der Sozialplanrichtlinie (Überarbeitung rechtl. schwierig) Parkhaus Fultonstr. (Investor ist aufgefordert worden, eine Grobskizze vorzulegen, ggf. Altbauabriss erforderlich trotz Erhaltungssatzung) Anzahl der leerstehenden Weberhäuser (akuter Handlungsbedarf bei 5 Häusern - daran wird gearbeitet)

Herr Jäkel richtet bzgl. des Parkhauses die Bitte an die Verwaltung (gemeinsam mit Stadtkontor) diesem Protokoll den Sachstand (Grundriss und Stichpunkte) als Basisinformation für die weitere Diskussion beizulegen.

Einer Anregung von Dr. Baatz bezüglich der Erweiterung des Sanierungsgebietes Babelsberg-Nord folgend, regt Herr Dr. Seidel an, die Neue Straße insgesamt mit in das Sanierungsgebiet zu nehmen.

Der Ausschussvorsitzende dankt für die Berichterstattung.

Anlage zum Protokoll der Sitzung des SBW-Ausschusses am 13.11.2001 - Sachstand Parkhaus Großbeerenstraße

Grundstück und Bebauung

Das Grundstück Großbeerenstraße 34 befindet sich Geltungsbereich folgender Satzungen:

1. Erhaltungssatzung "Babelsberg Süd/Neuendorfer Anger" (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Potsdam - Sonderausgabe - vom 21. August 1992 und präzisiert im Amtsblatt Nr. 9 vom 21. September 1992).

Satzungen der Stadt Potsdam über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Babelsberg-Süd (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 7 vom 16. Juli 1993), konkretisiert durch den Städtebaulichen Rahmenplan sowie die Gestalterischen Sanierungsziele (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 9 vom 30.09.1999).

Babelsberg-Süd wird geprägt durch eine 3-4 geschossige, überwiegend geschlossene Wohnbebauung der Gründerzeit und des Jugendstiles. Dieses Erscheinungsbild ist mit der Erhal-

tungssatzung geschützt worden. Auf dem Grundstück befindet sich ein 3-geschossiges Gründerzeitgebäude. Es ist ein typisches Beispiel eines gründerzeitlichen Putz-Klinker-Baus mit straßenseitigen Balkonen, schmiedeeisernen Balkonbrüstungen und reichhaltigen Stuckelementen.

Gemäß Rahmenplan, der am 07.07.1999 von den Stadtverordneten beschlossen wurde, ist das Gebäude als Bestandsgebäude ausgewiesen. Es gilt daher der Bestandsschutz in Verbindung mit o.g. Erhaltungsgebot. Im Einzelfall kann der Abriss notwendig sein. Dies kann z.B. bei Unwirtschaftlichkeit der Sanierung entstehen. Die Unwirtschaftlichkeit ist mittels notwendiger Untersuchungen und Unterlagen seitens des Antragstellers nachzuweisen.

Seit 1994 liegt eine sanierungs- und baurechtlich genehmigte Planung für das Grundstück vor. Diese sieht den Erhalt und die Einbindung des Bestandsgebäudes sowie eine überwiegend 4-geschossige Neubebauung vor. Diese Planung ist in den Rahmenplan übernommen worden.

Nutzung / Leerstandsproblematik

Das vorhandene Wohngebäude steht aufgrund der Verkaufsabsichten des Eigentümers seit mehreren Jahren leer. Der nicht bebaute Teil verwildert. Gemäß Rahmenplan kann das Erdgeschoss und das 1.OG gewerblich genutzt werden, in den darüberliegenden Geschossen ist nur Wohnen zulässig.

Hinsichtlich der Nutzung ist das Vorhaben –Errichtung eines privaten Anwohnerparkhauses- im allgemeinen Wohngebiet (WA) unter Erhaltung des gründerzeitlichen Gebäudes zulässig und entspricht dahingehend auch den Sanierungszielen, selbst wenn eine Stellplatzanlage auf dem bezeichneten Grundstück bisher nicht ausdrücklich Bestandteil der Rahmenplanung ist.

Insgesamt sind von ca. 70 Grundstücken in der Großbeerenstraße bislang ca. 35 Vorderhäuser erneuert worden bzw. haben einen geringen Erneuerungsbedarf. Somit liegt der Erneuerungsstand zwar etwas unter dem durchschnittlichen Erneuerungsstand im Sanierungsgebiet Babelsberg Süd (durchschnittlich 54%), belegt jedoch auch die wirtschaftliche Sanierung des Gebäudebestandes in der Großbeerenstraße.

Im Jahren 2002 / 2003 soll die Großbeerenstraße innerhalb des Sanierungsgebietes erneuert werden. Die bisherigen Erfahrungen bei Straßenbaumaßnahmen bzw. Maßnahmen im öffentlichen Raum zeigen, dass in der Folge Privatinvestitionen an Gebäuden und Grundstücken verstärkt getätigt werden. Dies ist auch bei der Erneuerung der Großbeerenstraße zu erwarten.

Stellplatzsituation / Stellplatzbedarf

Im Jahr 2000/2001 wurde ein Verkehrs- und Gestaltungskonzept für den Grossteil des Sanierungsgebietes Babelsberg-Süd erarbeitet. Hierbei wurde im Vorfeld auch eine Stellplatzbilanz erstellt. Dem gemäß sind die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Stellplätze vormittags mit knapp 80 % und abends mit knapp 75 % ausgelastet.

Der berechnete Fahrzeugbestand beläuft sich auf 0,82 Fahrzeuge je Wohneinheit. Von einer Erhöhung kann derzeit nicht ausgegangen werden, da seit dem Höhepunkt 1994/1995 der Fahrzeugbestand rückläufig ist und somit von einer Konsolidierung ausgegangen werden kann.

Die Stellplatzbilanz wird sich nach Umgestaltung und Erneuerung der Straßen nicht wesentlich verändern. (Abweichung von 1 – 5 %). Gemäß Gutachten kann sich eine Erhöhung des nutzerspezifischen Platzangebotes daher nur im Rahmen einer Bewirtschaftung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen erfolgen. Gemäß Rahmenplanung ist der Bereich nördlich der Großbeerenstraße größtenteils als Anwohnerparkzone dargestellt.

Fazit

Die o.g. Punkt belegen, dass unter Erhalt der gründerzeitlichen Bebauung der Errichtung eines privaten Anwohnerparkhauses planungsrechtlich möglich ist.

Durch die fortschreitende Sanierung entsteht in der Regel ein Zuwachs an Wohnfläche aber nur eine geringe Erhöhung der Wohnungsanzahl. Bei Neubauvorhaben wird der entstehende Stellplatzbedarf auf den jeweiligen Grundstücken z.B. durch Tiefgaragen nachgewiesen. Somit kann auch unter Berücksichtigung des guten ÖPNV-Anschlusses von Babelsberg-Süd langfristig nur von einer geringen Erhöhung des öffentlichen Stellplatzbedarfes ausgegangen werden. Dieser kann wie in o.g. Gutachten ausgeführt zusätzlich im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Ein öffentliches Interesse zur Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Stellplätzen ist daher nicht erkennbar.

Da es sich nicht um ein öffentliches Parkhaus handelt, sind öffentliche finanzielle Mittel wie z.B. Mittel aus der Stellplatzabläse nicht einsetzbar.

STADTKONTOR GMBH
16.11.2001