

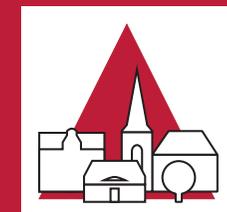


7.

Bürgerinformation

Sanierung in Babelsberg

- Aktualisierte Sanierungsziele
- Neue Stellplatzsatzung
- Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten
- Wohnen in „Babelsberg-Süd“
- Straßenbaumaßnahmen
- Ausgleichsbeträge



Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger!

Vor inzwischen mehr als 6 Jahren, am 3.3.1993, wurden von der Stadtverordnetenversammlung die Sanierungssatzungen für die Sanierungsgebiete Babelsberg-Nord und Babelsberg-Süd beschlossen. Seitdem sind eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen in Babelsberg durchgeführt worden, die eine deutliche Verbesserung sowohl der Wohnverhältnisse als auch des Straßenbildes im Stadtteil zur Folge hatten. So ist z. B. im Zentrum von Babelsberg nahezu der gesamte öffentliche Raum (Karl-Liebknecht-Straße/Rudolf-Breitscheid-Straße/Garnstraße/Weberplatz) erneuert und umgestaltet worden. Parallel hierzu wurden auch die Planungen für die einzelnen Gebietsteile weiterentwickelt.

Die Erfahrungen bei der Sanierungsdurchführung und die weiterführenden Planungen haben die Stadt veranlaßt, entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches die Sanierungsziele für Babelsberg zu aktualisieren und zu konkretisieren. Im Juli 1999 erfolgte dies auf der Grundlage der im Stadtteil erörterten Planungen durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam. Damit liegt für die Sanierungsgebiete von Babelsberg ein fachübergreifendes Planungskonzept für die Entwicklung in den nächsten Jahren vor.

Diese Broschüre soll Ihnen einen kurzen Überblick über die aktualisierten Ziele der Sanierung und den Planungsstand verschaffen. Darüber hinaus enthält sie Hinweise zu den finanziellen Rahmenbedingungen für Investitionen im Sanierungsgebiet (steuerliche Absetzungsmöglichkeiten, Ausgleichsbeträge, Stellplatzablösebeträge). Hinweise zu neuen Bauvorhaben runden das Informationsangebot ab. Nutzen Sie bitte auch zukünftig die Beratungsangebote der städtischen Ämter und des Sanierungsträgers Stadtkontor. Nur eine breite Mitwirkung von Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden kann den gut angelaufenen Sanierungsprozeß in Babelsberg erfolgreich fortsetzen.

Michael Stojan

Beigeordneter für Stadtplanung, Bauen und Wohnen

Aktualisierte Sanierungsziele

Am 7.7.1999 haben die Stadtverordneten den Rahmenplan und die konkretisierten Sanierungsziele für die Sanierungsgebiete Babelsberg-Nord und Babelsberg-Süd als Arbeits- und Beurteilungsgrundlage für die Verwaltung der Stadt Potsdam beschlossen. Dabei erfolgte eine Aktualisierung und Konkretisierung der bereits 1993 erstmals beschlossenen Sanierungsziele, die vor allem drei zentrale Aussagen enthielten:

- Die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner in Babelsberg sind zu verbessern. Dies soll im Einklang mit dem Erhalt und der Wiederherstellung des historisch geprägten Stadtraums erfolgen. Der Denkmalbereich und die Einzeldenkmale sind denkmalgerecht zu erhalten und zu erneuern.
- Die Attraktivität und die Funktionsfähigkeit des Zentrums von Babelsberg ist u.a. durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben weiter zu stärken.
- Der Erneuerungsprozeß ist so zu gestalten, daß die Bewohner und Gewerbetreibenden Mitspracherechte bei der Entwicklung des Gebietes haben und die Chance erhalten, auch nach einer Modernisierung ihre Wohnungen und Geschäftsstandorte zu nutzen (Vermeidung von Verdrängungsprozessen).

Diese drei zentralen Sanierungsziele wurden in Hinblick auf folgende Themenbereiche aktualisiert und konkretisiert:



Rundgang durch Babelsberg im Februar 1999 mit dem Oberbürgermeister Herrn Platzek und dem Beigeordneten Herrn Stojan

- Erhalt und Entwicklung der Wohnnutzung/Verbesserung der Wohnqualität
- Stärkung des Stadtteilzentrums
- Weiterentwicklung der gebietsverträglichen gewerblichen Nutzung
- Erhalt der städtebaulichen Struktur und der historischen Bausubstanz (siehe die dazugehörigen gestalterischen Sanierungsziele)
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Nutzung von Straßen und Plätzen
- Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Verbesserung der Umweltsituation und der technischen Infrastruktur.

Die sozialen Sanierungsziele wurden bereits mit der Sozialplanrichtlinie vom 18. April 1998 auf eine neue Grundlage gestellt. Die planerische Konkretisierung erfolgte in der Rahmenplanung. Das Ergebnis der Rahmenplanung ist dokumentiert in einem Maßnahmenplan, einem Nutzungsplan und der Verkehrskonzeption. Die besondere Bedeutung des Stadtteilzentrums wird durch einen eigenen Plan unterstrichen.

Der Rahmenplan gibt Auskunft darüber, wie sich die künftige bauliche Entwicklung in den Sanierungsgebieten in Babelsberg vollziehen kann. Für jedes Grundstück ist u.a. erkennbar,

- welche Bebauungsmöglichkeiten bestehen,
- wie die begrünten Blockinnenbereiche, die von Bebauung freizuhalten sind, ausgewiesen werden,
- welche Nutzungen zulässig sind.

Die Unterlagen können zu den Sprechzeiten beim Stadterneuerungsamt oder beim Sanierungsträger Stadtkontor eingesehen werden.

Weiterhin hat sich die Stadt Potsdam verpflichtet, die öffentlichen Mittel in den Sanierungsgebieten auch für die Bereiche Hochbau, Tiefbau, Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung sowie Sozialer Wohnungsbau zu bündeln.

Gestalterische Sanierungsziele

Die bisher noch nicht präzise ausformulierten Sanierungsziele zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen in den Sanierungsgebieten Babelsberg-Nord und Babelsberg-Süd haben sowohl bei Bauherren als auch bei Architekten häufig zu Unsicherheiten geführt.

Mit dem Beschluß der „Gestalterischen Sanierungsziele“ durch die Stadtverordnetenversammlung am 7.7.1999 als Konkretisierung der Sanierungsziele liegt nun ein Regelwerk vor, das für jeden Haustyp relativ klare, mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmte gestalterische Vorgaben enthält. Hierdurch sollen sowohl die Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen erleichtert werden als auch die anschließende Genehmigung der Maßnahmen beschleunigt werden. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, Verständnis für die vorhandenen gestalterischen Qualitäten bei den Betroffenen, Eigentümern und Architekten zu wecken.

In einer Broschüre sind nun die Rahmenbedingungen für die äußere Gestaltung sämtlicher auf den Grundstücken befindli-



Kolonistenhaus Weberplatz 3 vor...

chen baulichen Anlagen im Sinne einer gezielten Stadtbildpflege und einer behutsamen Stadterneuerung zusammengestellt.

Die Wahrung bzw. Wiederherstellung des historischen Ortsbildes der beiden Sanierungsgebiete in Babelsberg ist nur möglich, wenn sich das Baugeschehen an einheitlichen, aus der örtlichen Bautradition abgeleiteten Festlegungen orientiert.

Hierzu wird in den Festlegungen die Spezifik der örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt, um das Erscheinungsbild der historisch gewachsenen Stadt zu verbessern und eine Maßgabe für eine Weiterentwicklung mit den Merkmalen unserer Zeit zu ermöglichen. Die gestalterischen Sanierungsziele enthalten somit Festlegungen zur baulichen Ausführung von:

- Baukörpern
- Hauseingangstüren und Toren
- Fassaden
- Schaufenstern und Ladeneingängen
- Fenstern
- Dächern

Um den unterschiedlichen Baustrukturen Rechnung zu tragen, wird u.a. nach Gebäudetypen – eingeschossige Kolonistenhäuser, mehrgeschossige Gründerzeitbauten u.ä. – unterschieden und es werden Festlegungen gesondert für Neubauten ausgewiesen.

Grundsätzlich ist für alle wertsteigernden baulichen Maßnahmen in den Sanierungsgebieten eine Genehmigung bei der Stadt Potsdam-Stadterneuerungsamt zu beantragen. Hierzu gehört auch die Farbgestaltung der Fassaden, Fenster und Türen. Der Antrag und die einzureichenden Unterlagen müssen alle Angaben enthalten, die das Bauvorhaben eindeutig beschreiben und eine Beurteilung ermöglichen. Hinsichtlich



...und nach der Sanierung

der gestalterischen Sanierungsziele sind insbesondere die Maßnahmen zu beschreiben, die sich auf die äußere Gestaltung der Bauten auswirken.

Die bisherigen Erfahrungen mit der Anwendung der gestalterischen Sanierungsziele sind positiv, da Eigentümer, Bauherren, Architekten und auch sonstige Interessierte sich im Vorfeld und während der Planung über die gestalterischen Anforderungen im Sanierungsgebiet anschaulich informieren und diese frühzeitig in ihre Planungen mit aufnehmen konnten.

Die Broschüre „Gestalterische Sanierungsziele“ und Auskünfte über die konkret einzureichenden Unterlagen erhalten Sie bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Stadterneuerungsamt und beim Sanierungsträger Stadtkontor.

Neue Stellplatzsatzung / Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten

Vergünstigungen bei der Stellplatzablöse für Vorhaben innerhalb der Sanierungsgebiete

Für Neubauvorhaben und oft auch bei Umnutzungen im Bestand sind gemäß der Brandenburgischen Bauordnung Stellplätze auf dem Baugrundstück bzw. in unmittelbarer Umgebung herzustellen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Art der Nutzung und der Größe der jeweiligen Nutzungseinheiten.

Liegt das Baugrundstück in der Nähe von Haltestellen leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel oder können die Stellplätze nicht bzw. nur unter großen Schwierigkeiten hergestellt werden, kann der Bauherr im Einvernehmen mit der Stadt seine Stellplatzverpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrages für die nicht hergestellten Stellplätze erfüllen.

Die Stadt wird den Geldbetrag vor allem für die Herstellung öffentlicher Einrichtungen, für Stellplätze (z. B. Parkhaus Daimlerstraße), und zum Ausbau und zur Instandsetzung von Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs verwenden.

Der Stellplatzablösebetrag setzt sich für jeden einzelnen Stellplatz (einschließlich Fahrgasse) aus dem Baukostenanteil – anteilige durchschnittliche Herstellungskosten – und dem Grunderwerbsanteil für die erforderliche Fläche von 25 Quadratmetern zusammen. Für die Babelsberger Sanierungsgebiete ergibt sich ein Ablösebetrag von 12.500 DM je Stellplatz (Grunderwerbsanteil von 6.250 DM zuzüglich des Baukostenanteils von 6.250 DM).

Die neue Stellplatzsatzung der Stadt Potsdam soll die Minderung des Ablösebetrages innerhalb der Sanierungsgebiete um 50 % ermöglichen. Dies bedeutet, daß für jeden abzulösenden Stellplatz in den Babelsberger Sanierungsgebieten nur noch 6.250 DM an die Stadt zu zahlen wären. Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Regelungen wird der Abschluß eines Ablösevertrages zwischen der Stadt Potsdam und dem Bauherren sein.

Die neue Stellplatzsatzung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 7.7.1999 beschlossen und liegt zur Zeit dem Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen zur Bestätigung vor. Sie wird vermutlich innerhalb der nächsten drei Monate in Kraft treten.

Steuerliche Absetzungsmöglichkeiten in den Sanierungsgebieten

Der Eigentümer eines Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann bis zu 10 vom Hundert der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB im Jahr der Herstellung und jeweils in den folgenden neun Jahren gemäß § 7 h Abs. 1 Satz 1 Einkommenssteuergesetz (EstG) steuerlich absetzen.

Bei Baumaßnahmen an einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude können die Aufwendungen nach § 10 f EstG als Sonderausgaben abgezogen werden. Mit beiden Regelungen soll angesichts des nach wie vor großen Sanierungsbedarfs eine Erleichterung der Finanzierung für die Eigentümer ermöglicht werden.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn mit einer Bescheinigung durch die Stadtverwaltung Potsdam – Stadterneuerungsamt – nachgewiesen wird:

1. daß das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt,
2. daß Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchgeführt worden sind,
3. in welcher Höhe Aufwendungen angefallen sind,
4. ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Zuschüsse aus den Sanierungsfördermitteln gezahlt werden oder worden sind.
5. daß vor Beginn der Baumaßnahmen der Abschluß eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zwischen dem



Hoffassadendetail Dieselstraße 14

Eigentümer und der Stadtverwaltung Potsdam-Stadterneuerungsamt zustande gekommen ist.

Baumaßnahmen, die ohne konkrete vertragliche Vereinbarung auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden, sind von dem Begünstigungstatbestand nicht erfaßt.

Den Entwurf eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages und Antragsformulare für die Erteilung der Bescheinigung stellt die Stadtverwaltung Potsdam, Stadterneuerungsamt, Hegelallee 6-8, 14467 Potsdam bei Bedarf zur Verfügung.

Den Finanzbehörden steht mit Einreichung der Bescheinigung ein eigenständiges Prüfungsrecht zu.

Weitere Informationen sind beim Stadterneuerungsamt unter Telefonnummer 289 32 40 und beim Sanierungsträger zu erhalten.

Wohnen in „Babelsberg-Süd“

Im Sanierungsgebiet Babelsberg-Süd lebten per 31.12.1998 2.140 Personen. Mit einer Fläche von 27,5 ha ist dies das am dichtesten besiedelte Sanierungsgebiet der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Entstehung des Stadtteils Babelsberg-Süd steht in engem Zusammenhang mit der Industrialisierung der Region ab Mitte des 19. Jahrhunderts. Begünstigt durch die verkehrstechnisch gute Lage zu Berlin und Potsdam erfuhr die städtebauliche Entwicklung Babelsbergs zu dieser Zeit ein starkes Wachstum. Die Entwicklung der Textilindustrie und die Ansiedlung weiterer Großbetriebe in Babelsberg hatten einen großen Bedarf an Mietwohnungen für Arbeiterfamilien zur Folge. In dieser Zeit entstanden südlich der S-Bahn meist drei- bis viergeschossige Gebäude in Blockrandbebauung, die mit ihren zum Teil wertvollen Jugendstilfassaden und reizvollen Vorgärten bis heute stadtbildprägend sind.

Hauptverkehrsstraße in diesem Bereich ist die Großbeerenstraße, die ehemalige Ausfallstraße nach Großbeeren. Trotz



Typische Vorgartensituation in Babelsberg-Süd

der bestehenden Probleme wie z.B. Lärmemission, fehlende Parkmöglichkeiten und Wohnungsleerstand wurden in der Vergangenheit durch engagierte Eigentümer Investitionen getätigt und versucht, attraktive und qualitätsvolle Wohnmöglichkeiten zu schaffen.

Neben der Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude wurden vorrangig die Hofbereiche begrünt und mit Spielmöglichkeiten ausgestattet. Hofseitig angebrachte Balkone oder französische Fenster bringen mehr Licht in die Wohnungen und erweitern den Wohnraum nach „draußen“. Durch Grundrißänderungen können z.B. die Bereiche Küche/Essen/Bad in den straßenseitigen „lauten“ und die Wohn- und Schlafbereiche in den hofseitigen „ruhigen“ Teil des Hauses verlegt werden. Darüberhinaus wurden bereits einige in den Höfen gelegene 2-geschossige Remisen, welche ursprünglich häufig durch Handwerker genutzt wurden, zu attraktiven Wohnungen ausgebaut (z.B. in der Großbeerenstraße 71).

Aufgrund nicht vorhandener wohnungsnaher öffentlicher Freiflächen ist als ein Sanierungsziel ausdrücklich vorgesehen, „begrünte Blockinnenbereiche“ herzustellen. Diese Bereiche sind von Versiegelung freizuhalten und zur Schaffung von mehr Lebensqualität für die Bewohner als grüne Oasen zu erhalten bzw. herzustellen. Der Hof als Lebensraum kann vielfältige Funktionen aufnehmen. Genannt seien hier beispielhaft:

- Spielmöglichkeiten für Kinder
- Sitzmöglichkeiten und Grillplätze
- Mehrzweckzonen wie Müllbehälterstandorte, Fahrradabstellplätze, Wäschetrocknerplätze u.ä.
- Nutz- oder Naturgärten mit z.B. Teichen
- Fassadengrün

Darüberhinaus sind grundstücksübergreifend genutzte Hofbereiche angedacht, die dann den Charakter eines kleinen Parks mit gemeinschaftlichen Möglichkeiten für Entspannung und Spiel bieten. Der erste Schritt zur Umsetzung solcher grund-



Hofbereich Wattstraße 20

stücksübergreifender Projekte ist der Weg zum Nachbarn – im eigenen und im Nachbarhaus. Beispielhaft soll dies im Block 49 zwischen Dieselstraße, Großbeerenstraße, Wattstraße und Horstweg ausprobiert werden.

Innerhalb der Sanierungsgebiete Babelsbergs soll die Großbeerenstraße in Zukunft einen Schwerpunkt bei den Sanierungsmaßnahmen bilden, da hier besonders viele Gebäude noch unsaniert sind. Begünstigt wird die Gesamtsituation sicher auch dadurch, daß mit der Verlagerung der Autobahnan-schlußstelle Babelsberg die Großbeerenstraße eine Entlastung vom Durchgangsverkehr erfahren wird.

Im Rahmen des Förderprogramms zur Verbesserung des Ortsbildes der Landeshauptstadt Potsdam besteht die Möglichkeit Fördermittel in Höhe von maximal 15.000 DM (40% der förderfähigen Kosten) auch für Gestaltungs- und Entsiegelungsmaßnahmen auf privaten Freiflächen und in Innenhöfen zu erhalten, sofern das „Grün“ für die Anwohner nutzbar ist.

Straßenbaumaßnahmen

Umgestaltung der Straße Alt Nowawes

Nach Fertigstellung der beiden wichtigsten Verkehrsachsen im Zentrum von Babelsberg, der Karl-Liebkecht-Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße im November 1998 bzw. im Juli 1999, soll nun die Sanierung der Straßenzüge mit der Umgestaltung der Straße Alt Nowawes fortgesetzt werden. Die Grundlagen der Gestaltung wurden bereits 1997 entwickelt und seitdem in zahlreichen Veranstaltungen mit den betroffenen Anliegern und den beteiligten Ämtern der Stadt Potsdam abgestimmt und weiterentwickelt. Wie bei allen Straßenbaumaßnahmen galt es, die von den zahlreichen Ämtern, Medienträgern, Anliegern und Grundstückseigentümern vorgebrachten, teilweise konträren Forderungen und Wünsche zusammenzutragen und zu einer kompromißfähigen Gestaltungslösung zusammenzuführen.

Die Umgestaltung der Straße Alt Nowawes, der ältesten Straße im Weberviertel, verfolgt das Ziel, den großen historischen und städtebaulichen Wert der Straße wieder deutlich hervorzuheben. Da der Straße Alt Nowawes durch ihren Status als eingetragenes Denkmal aus Sicht des Denkmalschutzes besondere Bedeutung zukommt, galt es Lösungen zu finden, welche die Anforderungen des modernen Straßenverkehrs mit



Bauarbeiten in Alt Nowawes

den Ansprüchen der denkmalgerechten Wiederherstellung des Straßenraums in Übereinstimmung bringen.

Besonderes kontrovers wurde die geplante Oberflächenausbildung der Fahrbahn diskutiert. Die in der ersten Planungsphase vorgesehene Wiederherstellung mit dem historischen Feldsteinpflaster fand keinen Konsens, so daß die Fahrbahn nun mit einem glatteren Pflaster hergestellt wird. Hierdurch werden die Belastungen für die Anwohner durch Lärm und Erschütterungen spürbar abnehmen. Mit diesem Kompromiß soll sowohl den Forderungen des Denkmalschutzes als auch den Belangen der Anwohner entsprochen werden.

Die weiteren Grundzüge der Umgestaltung sind:

- Erneuerung der Fahrbahn und der Seitenbereiche unter Beibehaltung der historisch belegten Aufteilung des Straßenraumes
- Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Fortsetzung des Radweges bis zum Park Babelsberg
- Wiederherstellung der breiten Grünstreifen mit der doppelreihigen Baumallee
- Möblierung des Straßenraumes durch Aufstellen von Bänken und Papierkörben
- Erneuerung der Gehweg- und Straßenbeleuchtung
- Einbau eines Regenwasserkanals

Mit den Baumaßnahmen wurde im Juli 1999 begonnen. Bis Ende 1999 soll der Einbau des Regenwasserkanals und die Erneuerung der Fahrbahn erfolgt sein. Die Erneuerung und Umgestaltung der Seitenbereiche, die jedoch nicht mehr so starke Auswirkungen auf den Verkehrsfluß haben, werden noch die erste Hälfte des Jahres 2000 in Anspruch nehmen.

Umgestaltung des Verkehrsknotens Schul-/Watt-/Kopernikus-/Benzstraße

Als erste Straßenbaumaßnahme in Babelsberg-Süd ist die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches direkt südlich des Bahnhofs Babelsberg vorgesehen.



Verkehrsknotenpunkt vor der Sanierung

Die Umgestaltung gehört zu einem Maßnahmenkomplex, der die im Verkehrskonzept vorgesehene Ausweisung der Rudolf-Breitscheid-Straße als Einbahnstraße (Teilabschnitt zwischen Watt- und Plantagenstraße) zum Ziel hat.

Ziel der Baumaßnahme ist es, die funktionalen Anforderungen in Form einer eindeutigen Verkehrsführung mit dem gestalterischen Anspruch des im Denkmalbereich liegenden Kreuzungsbereiches in Einklang zu bringen. Dabei wurde in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege angestrebt, den alten Straßenverlauf der Kopernikusstraße optisch nachvollziehbar zu gestalten.

Durch die Veränderung der Einmündungen von Watt- und Schulstraße soll eine Verkehrsberuhigung der beiden Seitenstraßen erreicht werden.

Die Baumaßnahme wird Ende August beginnen und ca. drei Monate dauern.

Was sind Ausgleichsbeträge?

Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 Baugesetzbuch (BauGB)

Bei der Vorbereitung und Durchführung von Straßenbaumaßnahmen taucht immer wieder die Frage auf, wie es sich mit der Erschließungsbeitragspflicht verhält.

Wird die Sanierung – wie in Babelsberg – im umfassenden Verfahren durchgeführt, so ist die Gemeinde grundsätzlich verpflichtet, von den Eigentümern der Grundstücke im Sanierungsgebiet einen Ausgleichsbetrag in Geld nach Abschluß der Sanierung zu erheben. **Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 BauGB werden in diesem Verfahren hingegen nicht erhoben.**



Hauptportal der Schule 21 vor der Sanierung

Das Recht, Abgaben für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser zu erheben, bleibt hiervon unberührt.

Der zu erhebende Ausgleichsbetrag entsteht mit Abschluß der Sanierungsmaßnahme. Dafür kommen folgende Zeitpunkte in Betracht:

- Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung ganz oder teilweise aufgehoben wird.
- Der Zeitpunkt der Abschlußerklärung, falls ein einzelnes Grundstück vorzeitig aus der Sanierung entlassen wird.

Vor dem förmlichen Abschluß der Sanierung kann der Ausgleichsbetrag im Einzelfall im Wege der Ablösung oder auch der vorzeitigen Festsetzung erhoben werden (§ 154, Abs. 3 BauGB).

Ausgleichsbetragspflichtig ist der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt des Entstehens der Ausgleichsbetragspflicht. Bei Miteigentum sind die Miteigentümer im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen.

Der Ausgleichsbetrag bemißt sich nach der sog. sanierungsbedingten Werterhöhung des Grundstückes. Diese wiederum ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem sog. Anfangswert und dem sog. Endwert. Die beiden Werte sind folgendermaßen definiert (§ 155 Abs. 1 BauGB):

- Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.
- Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die tatsächliche und rechtliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt.

Als Wertermittlungsstichtag dient der Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme, der für Babelsberg in den nächsten Jahren sicher noch nicht erreicht sein wird.



Mit Fördermitteln sanierte Fassade der Schule 21 in der Kopernikusstraße

Die Ermittlung der maßgeblichen Grundstückswerte obliegt der Gemeinde, die sich der kommunalen Bewertungsstelle für Grundstückswerte bedienen kann. Bei der Wertermittlung finden die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung Anwendung.

Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an. Der fällig gewordene Betrag muß nicht in jedem Fall sofort in voller Höhe gezahlt werden. Der Eigentümer hat vielmehr auf entsprechenden Antrag hin einen Rechtsanspruch auf Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen, wenn ihm die sofortige Zahlung nicht zugemutet werden kann.

(Auszüge aus der Broschüre „Städtebauliche Erneuerung von Dörfern und Ortsteilen“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn 1990)

Informationen

Die Nowaweser Weberstube

Der Geschichte von Nowawes und Neuendorf widmet sich seit Mai 1999 in der Karl-Liebkecht-Straße 23 ein kleines Museum. Das vom Förderkreis Böhmisches Dorf Nowawes/Neuendorf e.V. aufgebaute und betriebene Museum zeigt in zwei Räumen den Werdegang des einstigen Bauerndorfes Neuendorf und der Weber- und Spinnerkolonie Nowawes zur größten Industriestadt des Kreises Teltow.



Innenraum des Museums

Der erste Raum empfindet die Situation in den Weberstuben nach. Ausgestellt sind Webstuhl, Spinnrad, Spulrad und diverse zur Weberei gehörende Werkzeuge. An den Wänden und in den Vitrinen finden sich Zeugnisse aus der frühen Geschichte beider Orte; so eine Kopie der urkundlichen Ersterwähnung von Neuendorf aus dem Landbuch Karl IV. im Jahre 1375, Dokumente über die Besiedlung von Nowawes, zur Geschichte der Weberinnung und der Maulbeerzucht.

Der zweite Raum ruft die reiche Industriekultur, die es in Nowawes/Neuendorf einmal gab, ins Gedächtnis zurück. Dokumentiert werden u.a. die großen Textilfabriken, wie Jutespinnerei, Norddeutsche Wollkämmerei und die Tuchfabrik von Adolf Pitsch. Dem Besucher ist an Hand von Fotos und Lageplänen ihr Standort und ihre Bedeutung nachvollziehbar. Darüber hinaus gibt es

umfangreiche Darstellungen zur Geschichte der Unternehmen. Gezeigt werden auch die Materialien, die in Nowawes verarbeitet wurden. Aus der Produktion der einstigen Teppichweberei von Karl Hozak wird das Fragment eines Teppichs ausgestellt.

Bilder und Modelle aus der Geschichte der Lokomotivfabrik Orenstein & Koppel vergegenwärtigen die langjährige Tradition der metallverarbeitenden und feinmechanischen Industrie in Nowawes. Im Original wird der in Babelsberg bei der Firma Mechanoptik von Aude & Reipert hergestellte Wandertonprojektor gezeigt. Weitere Objekte sind in Vorbereitung.

In Babelsberg schlug über Jahrzehnte das Herz des Deutschen Films. Die Anfänge der Studiogesichte demonstriert ein Modell des ersten Ateliers, das Guido Seeber, der das Gelände entdeckte und entwickelte, 1911/12 errichten ließ.

Die Museumsbetreiber sind für Hinweise und Ratschläge sehr dankbar. Besuchen kann man das Museum gegenwärtig am **Dienstag und Donnerstag von 14.00-18.00 Uhr** und nach Voranmeldung unter der Telefonnummer 707059.

Babelsberg auf der „urban-design“ in Frankfurt/Main

Im Rahmen der Messe „urban-design“ hatte u.a. der Sanierungsträger Stadtkontor die Möglichkeit, auf 10 Schautafeln sowie in einem Vortrag die bisher durchgeführten Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (wie z.B. Karl-Liebkecht-Straße und Weberplatz) vorzustellen. Die Veranstalter wollten damit auf positive Beispiele hinweisen und Anregungen für die Sanierung anderer historischer Stadtkerne vermitteln.

Termine

Tag des offenen Denkmals

Am **Sonntag, den 12. September**, um 10.00 Uhr und um 14.00 Uhr bietet der Sanierungsträger eine Führung im Denkmalsbereich „Alte Ortslage Kolonie Nowawes“ mit Besichtigung von Einzeldenkmälern an.
Treffpunkt: Sanierungsträger Stadtkontor GmbH

Auskunft und Beratung

Anlaufstellen für die Sanierung

Landeshauptstadt Potsdam, 14461 Potsdam

■ **Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadterneuerungsamt**
Frau Zündel
Hegelallee 6-8, Haus 6/7
Tel.: 289 32 44

■ **Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bauaufsichtsamt**
Frau Körner/Frau Hille
Hegelallee 6-8, Haus 1
Tel.: 289 26 28

■ **Dezernat für Bildung und Kultur**
Amt für Denkmalpflege
Herr Kartz
Lindenstraße 54
Tel.: 289 61 17

Sprechzeiten für alle Ämter:
Dienstag 9.00 bis 18.00 Uhr und nach Vereinbarung

■ **Sanierungsträger Stadtkontor GmbH**
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam
Tel.: 743 57-0
Sprechzeiten: Dienstag 10.00 bis 12.00 Uhr
und 16.00 bis 18.00 Uhr

Impressum

Herausgeber: © Stadtkontor, Gesellschaft für behutsame Stadtentwicklung mbH, Treuhänder der Stadt Potsdam
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam
Tel. 0331-743 57 0
Potsdam-Babelsberg im August 1999

Text: Stadtkontor GmbH
Fotos: Stadtkontor GmbH, Dieter Horn (S. 2), Sebastian Greuner (S. 4), Förderkreis Böhmisches Dorf Nowawes/Neuendorf e.V. (S. 8)

Gestaltung und
Gesamtherstellung: Martin Beikirch Grafik, Berlin

Die Herstellung dieser Bürgerinformation wurde durch Fördermittel aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vom Bund, dem Land Brandenburg und der Stadt Potsdam ermöglicht. Druck auf 100 % Altpapier.