

Potsdam Schiffbauergasse

2. Mai 2002, 19.00 Uhr

Reithalle A
Schiffbauergasse
(Kinder- und Jugendtheater
des HOT)



Sanierungs-/Entwicklungsgebiet
Bürgerbeteiligung

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

erst im Januar 2002 beschloss die Stadtverordnetenversammlung den Beginn Vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Schiffbauergasse. Damit eröffnete sich erstmals der Weg, den landschaftlich und räumlich exponierten, aber städtebaulich stark vernachlässigten Standort Schiffbauergasse komplex zu entwickeln. Nach der Insolvenz der LEG/PEG drängte außerdem die Zeit.

Die Landesregierung war bereit, den Standort umgehend in das Städtebauförderungsprogramm aufzunehmen. Dadurch können wir nun die kommunale Zielsetzung umsetzen, zukunftsweisendes Gewerbe anzusiedeln und gleichzeitig einen integrierten Kulturstandort zu realisieren. Hier wird der Neubau des Potsdamer Theaters erfolgen. Die Angebote der freien Kulturträger werden gesichert und entwickelt. Aus der Koordination der Einzelmaßnahmen sind zeitlich und finanziell vielfältige Synergieeffekte zu erwarten.

Die für den 2. Mai 2002 vorgesehene Bürgerbeteiligung dient dem Ziel, möglichst noch vor der Sommerpause 2002 die förmliche Festlegung als Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet in der Stadtverordnetenversammlung beschließen zu lassen, um die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Finanzierung und Durchführung der Maßnahmen zu schaffen.

In dieser Veranstaltung soll es nicht um die städtebauliche Rahmen- oder Detailplanung für das Gebiet bzw. einzelne Maßnahmen gehen, diese werden Gegenstand weiterer Bürgerbeteiligungen sein. Die bisherigen Planungsabsichten

haben wir dennoch in diesem Faltblatt dargestellt, da sie für das Verständnis der Gesamtmaßnahme unverzichtbar sind.

Mit Festlegung eines Sanierungs-/Entwicklungsgebietes werden sich vor allem bei Grundstücksangelegenheiten und geplanten Bauvorhaben Bindungen ergeben, die in Zukunft beachtet werden müssen.

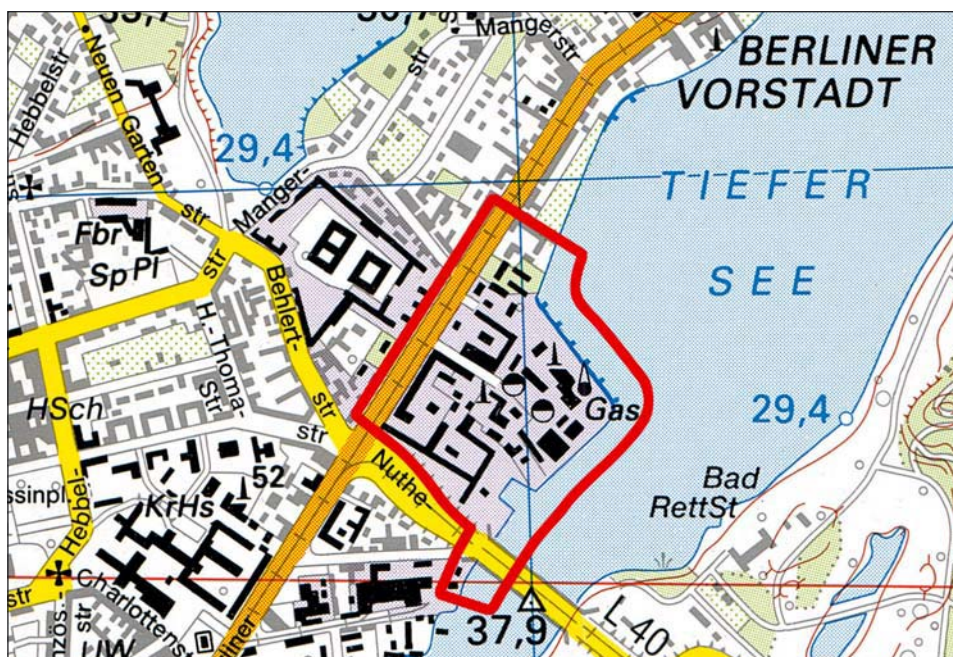
Welche Konsequenzen das Inkrafttreten der Sanierungs-/Entwicklungsatzung für die Stadt Potsdam und Sie als Bewohner, Nutzer oder Grundstückseigentümer hat, deren Liegenschaften sich im künftigen Sanierungs-/Entwicklungsgebiet befinden, wollen wir Ihnen anlässlich der Bürgerbeteiligung am 2. Mai 2002 näher erläutern.

Dieses Faltblatt gibt Ihnen einen ersten Einblick in das sanierungsrechtliche Verfahren.

In der Bürgerbeteiligung werden Ihnen fachkompetente Gesprächspartner zu Verfügung stehen, die alle Ihre auftretenden Fragen, die im Zusammenhang mit einer Sanierungs- oder Entwicklungsatzung und den dafür zutreffenden Bestimmungen des Baugesetzbuches stehen, beantworten werden.

Ich hoffe auf Ihr Interesse, eine rege Bürgerbeteiligung und freue mich, Sie bei der Veranstaltung in der Reithalle A im Gelände Schiffbauergasse begrüßen zu dürfen.

Dr. Elke von Kuick-Frenz
Dezernat Stadtentwicklung und Bauen



Abgrenzung des Sanierungs-/Entwicklungsgebietes Schiffbauergasse der Landeshauptstadt Potsdam

Grundlagen der Stadtsanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen der Behebung städtebaulicher Missstände innerhalb eines als Sanierungsgebiet förmlich festzu-

legenden Gebietes und damit dessen grundlegender Verbesserung oder Umgestaltung. Städtebauliche Missstände können sich sowohl



aus Mängeln in der baulichen Substanz und Struktur des Gebietes als auch aus Mängeln in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder unzureichende Erschließungsanlagen ergeben. Weiterhin sind erhebliche Beeinträchtigungen der Funktion eines Gebietes im gesamtstädtischen Kontext als städtebaulicher Missstand zu bewerten.

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen Ortsteile oder andere Teile eines Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung oder Ordnung der Gemeinde erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer grundsätzlich neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Förderung von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen erfolgt in der Regel auf Grundlage des Artikels 104a Grundgesetz durch Bundesfinanzhilfen. Diese werden aufgrund von Verwaltungsvereinbarungen den Ländern gewährt, die sie – ergänzt durch eigene Mittel – den Gemeinden zweckgebunden zur Verfügung stellen.

Sanierungs-/Entwicklungssatzung

Die Durchführungsphase städtebaulicher Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen beginnt im allgemeinen nach der förmlichen Festlegung des Sanierungs- oder Entwicklungsgebietes durch eine von der Gemeinde zu beschließende Satzung. In ihr wird das Sanierungs-/Entwicklungsgebiet bezeichnet, das so abzugrenzen ist, dass die Sanierung/Entwicklung zweckmäßig durchzuführen ist.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft und mit ihr das besondere Bodenrecht. Nach Inkrafttreten der Satzung trägt das Grundbuchamt einen sogenannten Sanierungs- bzw. Entwicklungsvermerk in die Grundbücher der innerhalb der förmlich festgelegten Sanierungs-/Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücke ein. Diese Vermerke haben keine unmittelbare rechtliche, sondern lediglich nachrichtliche Bedeutung.

Folgen der förmlichen Festlegung eines Sanierungs-/Entwicklungsgebietes

In förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten bedürfen verschiedene Vorhaben und Rechtsvorgänge einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Genehmigungspflichtig in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten sind:

- Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie Auf-

schüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges, Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten, die Beseitigung baulicher Anlagen sowie sonstige erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von Grundstücken oder baulichen Anlagen, auch wenn eine bauaufsichtliche Genehmigung oder Zustimmung nicht erforderlich ist. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist neben der ggf. erforderlichen bauaufsichtlichen Genehmigung bei der Gemeinde einzuholen.

- Schuldrechtliche Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils, die auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert werden.
- Die Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes, das nicht im Zusammenhang mit auf dem Grundstück durchzuführenden Baumaßnahmen steht.
- Schuldrechtliche Verpflichtungen zu Rechtsgeschäften in der vorstehend bezeichneten Art.
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
- Die Teilung eines Grundstücks.

Über die Genehmigung hat die Gemeinde binnen eines Monats zu entscheiden, anderenfalls gilt die Genehmigung als erteilt. Diese Frist kann durch die Gemeinde um maximal 3 Monate verlängert werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass der Vorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme unmöglich macht oder wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung/Entwicklung zuwiderläuft.

Sanierungs-/entwicklungsbedingte Wertsteigerungen

Im Sanierungs-/Entwicklungsverfahren schöpft die Gemeinde Wertsteigerungen der Grundstücke ab, die durch die Aussicht auf die Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme sowie durch deren Vorbereitung und Durchführung eingetreten sind und nicht durch zulässigerweise getätigte Aufwendungen der Eigentümer bewirkt wurden. Eigentümern, die ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den Sanierungs-/Entwicklungsträger abgeben, wird die sanierungs-/entwicklungsbedingte Werterhöhung im Kaufpreis nicht zugebilligt.



Eigentümer, die ihr Grundstück an Dritte veräußern, dürfen dies nur zu einem Preis ohne sanierungs-/entwicklungsbedingte Werterhöhung. Eigentümer, die ihr Grundstück behalten oder es während der Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme mit Genehmigung erworben haben, zahlen nach Abschluss der Sanierung/Entwicklung einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungs-/entwicklungsbedingten Wertsteigerung.

Ausgleichsbeträge des Eigentümers

Der von Grundstückseigentümern zu entrichtende Ausgleichsbetrag bemisst sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung/Entwicklung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche oder tatsächliche Neuordnung innerhalb des Sanierungs-/Entwicklungsgebietes ergibt (Endwert). Auf den Ausgleichsbetrag sind Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer durch zulässigerweise ausgeführte eigene Aufwendungen bewirkt hat, ebenso anzurechnen wie Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises bereits entrichtet hat. Die Ausgleichsbeträge sind an die Gemeinde abzuführen. Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung/Entwicklung festzustellen, auf Antrag oder bei berechtigtem Interesse des Eigentümers auch schon vorher, wenn er hinreichend zuverlässig ermittelt werden kann.

Abschluss der Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme

Die Sanierungs-/Entwicklungssatzung kann für das gesamte Gebiet oder Teile daraus durch eine ortsüblich bekannt zu machende Satzung aufgehoben werden, wenn die Sanierung/Entwicklung durchgeführt ist, sie sich als undurchführbar erweist oder die Sanierungs-/Entwicklungsabsicht aufgegeben wird.

Mit der Aufhebung der Satzung entfällt für das Gebiet oder den betreffenden Gebietsteil das Besondere Städtebaurecht, insbesondere auch die Genehmigungspflicht für die oben beschriebenen Vorhaben und Rechtsvorgänge. Die Sanierungs-/Entwicklungsvermerke im Grundbuch sind zu löschen.

Sanierungs-/Entwicklungsträger

Die Gemeinde kann Aufgaben zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung/Entwicklung an einen geeigneten Beauftragten übertragen. Das setzt jedoch voraus, dass dieser durch die

zuständigen Behörden als Sanierungs-/Entwicklungsträger bestätigt worden ist. Der Sanierungs-/Entwicklungsträger wird im Regelfall als Treuhänder der Gemeinde tätig.

Vorteile des Sanierungs- und Entwicklungsrechtes

Die wesentlichen Vorteile bei der Anwendung des Besonderen Städtebaurechtes bei der Entwicklung des Gebietes Schiffbauergasse bestehen darin, dass

- das Gebiet durch den konzentrierten Einsatz von finanziellen Mitteln in einem überschaubaren Zeitraum unter Sanierung des erhaltenswerten Gebäudebestandes zu einem attraktiven Kultur- und Gewerbestandort entwickelt werden kann,
- die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs zur Anwendung kommen, die es gestatten, vor allem kommunale Maßnahmen wie Erschließungsanlagen, Freiflächen, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen aus Städtebauförderungsmitteln finanzieren zu können,
- durch Festlegung des Gebietes als Sanierungs-/Entwicklungsgebiet in erheblichem Umfang Bundes- und Landesmittel als Zuschuss gewährt werden und nur dadurch die Maßnahme für die Stadt Potsdam finanzierbar wird,
- sich die Stadt eines aus den Sanierungsmitteln zu finanzierenden Beauftragten (Sanierungs-/Entwicklungsträger) bedienen kann, was die Verwaltung finanziell und personell entlastet.

Fazit

Die förmliche Festlegung des Gebietes Schiffbauergasse als Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet bietet zum einen die Chance, die im Gebiet vorhandenen, schwerwiegenden städtebaulichen Mißstände unter Inanspruchnahme erheblicher öffentlicher Finanzhilfen zu beseitigen.

Zum anderen bietet die Anwendung des Besonderen Städtebaurechtes die Möglichkeit, dem sich aus den neuen Nutzungsanforderungen an diesen innenstadtnahen Standort ergebenden grundlegenden bodenordnerischen und städtebaulichen Neuordnungsbedarf gerecht zu werden.

Damit wird nicht nur die im öffentlichen Interesse liegende Entwicklung des Gebietes zu einem neuen Kulturstandort für die Landeshauptstadt Potsdam möglich, sondern auch die Ansiedlung neuer, dem hohen Anspruch dieses Ortes gerecht werdender gewerblicher Nutzungen.

POTSDAM Schiffbauergasse Städtebauliches Konzept



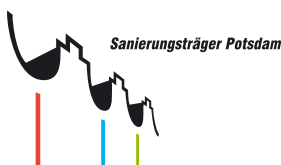
- (1) Theaterneubau – Hauptspielstätte des HOT, 385 Plätze
- (2) Reithalle A – Kinder- und Jugendtheater, 250 Plätze
- (3) Reithalle B – künftig Probebühnen des HOT
- (4) Philharmonikergebäude – Umnutzung für den Fundus des HOT
- (5)-(9) Zentrum für Kunst und Soziokultur
- (5) Waschhaus – Veranstaltungsräume, Waschhaus e.V
- (6) Offizze – mit Veranstaltungsplatz und Bühne, Räume für Vereine und Verbände
- (7) Maschinenhalle – Aufführungsstätte Tanztheater, 228 Plätze, fabrik e.V., Schankgarten
- (8) Russenhalle – Konzerte, Aufführungen, Kunstevents Studio- und Musikprobenräume, exp. Theater, Ausstellungen, Gastronomie, Lager/ zentrale Sanitär- anlagen, Büros (aus (9) umgelagerte Nutzungen)
- (9) Studiohaus/Pferdeställe – geplante Nutzungen in (8) verlagert, da vorgesehener Neubau derzeit nicht finanziert
- (10) Kunsthalle – Neubau Ausstellungsgebäude
- (11) Schirrhof – Ateliers, Galerien, Werkstätten, Platzfläche für Veranstaltungen
- (12) Schinkelhalle – Ausstellungs-/Veranstaltungshalle
- (13) Zichorienmühle – Restaurant mit Schankgarten
- (14) Gewerbekomplex 1 – Neubau Geschäfts- und Dienstleistungsgebäude, 321 Stellplätze, auch für HOT u.a.

- (15) Laborgebäude – Läden, Gastronomie
- (16) Koksseparation – Umbau für Büros
- (17) Neue Marina am Gaswerkkai – Neuanlage von 80 Bootsliegplätzen, Serviceeinrichtungen
- (18) Pier mit Anlegestelle
- (19) Marina an der Humboldtbrücke – Neuordnung von 50 Bootsliegplätzen, Erweiterung Uferpark
- (20) Wasserhaus (zurzeit nicht finanziert)
- (21) Villa Tummeley
- (22) Ehemaliges Offizierswohnhaus – Umnutzung für Büros
- (23) Gewerbekomplex 2 – Neubau Büros
- (24) Ehemaliges Offizierskasino
- (25) Gewerbekomplex 3 – Neubau Büros
- (26) Kopfbau Philharmonikergebäude – Neubau Büros
- (27) Rote Villa – Büros
- (28) Bundeswehrverwaltung
- (29) Garten Villa Tummeley – Anlage öffentlicher Uferweg
- (30) Uferpark, nördlicher Teil
- (31) Gaswerkplatz
- (32) Uferpromenade
- (33) Theaterterrassen
- (34) Uferpark, südlicher Teil
- (35) Wegeverbindung Schirrhof-Berliner Straße

Grundsatzinformation zur Entwicklung des Kulturstandortes Schiffbauergasse

Bereits am 5. Mai 1999 hat die Stadtverordnetenversammlung in einer Grundsatzentscheidung beschlossen, an der Schiffbauergasse einen „Integrierten Kulturstandort mit Neubau des Hans-Otto-Theaters“ zu errichten (DS 99/0415). Das Hans-Otto-Theater benötigt dringend eine neue Hauptbühne, Werkstätten und Probebühnen. Neben dem Kinder- und Jugendtheater des HOT, das bereits an der Schiffbauergasse spielt, haben sich aber auch viele freie Kulturträger in z.T. denkmalgeschützten, ehemaligen Militär- und Industriebauten entwickelt. Waschhaus e. V., fabrik e. V., Brandenburgischer Kunstverein Potsdam e. V. und viele andere Vereine produzieren und organisieren seit Jahren mit großem Erfolg Tanz, experimentelles Theater, Konzerte, Ausstellungen, Kino, Open-Air-Aufführungen und international renommierte Festivals, veranstalten Kurse und Workshops, betreiben Musikproberäume und ein Tonstudio für junge Bands. Im Jahr 2000 fanden fast 600 Veranstaltungen statt, und mit mehr als 150.000 Besuchern p.a. aus der gesamten Region ist die Schiffbauergasse schon jetzt der Kulturstandort mit der höchsten Frequenz in Potsdam. Angesiedelt haben sich auch kulturelle Verbände mit landes- und bundesweiter Bedeutung. Schon dies zeigt das enorme Potential, das durch eine systematische Entwicklung der Schiffbauergasse zu einem Kultur- und Gewerbestandort für die Landeshauptstadt Potsdam erschlossen werden kann. Denn diese Nutzungen geschehen bisher (abgesehen von der schon sanierten „Reithalle A“ des HOT) unter höchst provisorischen Bedingungen, die auf Dauer nicht tragbar sind.

Der Grundsatzentscheidung der StVV von 1999 folgten daher Beschlüsse zur Aufstellung des B-Plans, zu den Zielsetzungen der Gesamtentwicklung und zum Theaterneubau. Die Landeshauptstadt Potsdam will nun die Realisierung der Gesamtaufgabe in die Hand nehmen. Geplant ist u.a., für das Hans-Otto-Theater einen funktionalen und für die Stadtsilhouette attraktiven Theaterneubau auf der Landspitze am Tiefen See zu errichten. Die genannten freien Kulturträger sollen in den Gebäuden und mit einem Veranstaltungsort adäquate räumliche und technische Voraussetzungen finden, um ihre Kulturarbeit zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Theatergruppen des T-Werk e.V., die ihr bisheriges Domizil verlassen müssen, könnten mit in diesem „Zentrum für Kunst und Soziokultur“ angesiedelt werden. Kluge Synergien sollen die gemeinsame Funktionsfähigkeit und Effizienz aller kulturellen Einrichtungen und Angebote stärken. Zu diesen Vorhaben liegen bereits ausführliche Studien und Gutachten vor. Ein Uferpark, gastronomische Angebote, die nötige Erschließung für Verkehr und Tourismus und eine gleichwertige Ansiedlung von Gewerbe werden Besucher, Nutzer und Investoren anziehen. Das historische Ambiente und die herausragende Lage am Wasser, Angebote zeitgenössischer Kunst und Kultur und zukunftsorientierte Arbeitsplätze sollen ganzheitlich verbunden und gefördert werden. Die Schiffbauergasse kann so zu einem wesentlichen Faktor der Stadtentwicklung werden. Potsdam will damit seine besonderen Standortqualitäten auch im europäischen Maßstab profilieren.



Ansprechpartner

Stadtverwaltung Potsdam
Dezernat Stadtentwicklung und Bauen
Dieter Lehmann
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam
Telefon 03 31/28 93 220

Sanierungsträger Potsdam GmbH

Hermann-Elflein-Straße 12
14467 Potsdam
Telefon: 03 31/ 279 06-0
Telefon: 03 31/ 279 06-35
www.sanierungstraeger-potsdam.de