



Landeshauptstadt  
Potsdam

# *Potsdam* 2009 *Bauen und Sanieren*



*in Potsdam*

# WOHNEN IN POTSDAM

*Sie suchen ein neues Zuhause? Wir haben es - mit Sicherheit!*



## Mietwohnungen

Von der Ein-Zimmer-Studentenwohnung bis zum 5-Zimmer-Appartement - Neubau oder sanierter Altbau - Citylage Potsdam oder in Babelsberg.



## Häuser

Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser - zur Miete oder zum Kauf, individuelle Grundrisse, massive Bauweise, voll unterkellert, mit Garten. Landschaftlich schön gelegen - beispielsweise in Potsdam Eiche, Potsdam Bornstedt am Krongut, Potsdam Fahrland, Neu Fahrland, Werder.



## Gewerbe

Büro- und Gewerberäume sowie Ladengeschäfte in Potsdam und Babelsberg.



# SEMMEHAACK

 **0331 - 584 98 33/35**

[www.semmehaack.de](http://www.semmehaack.de)

## Grußwort des Oberbürgermeisters



### **Liebe Potsdamerinnen, liebe Potsdamer,**

es ist für niemanden zu übersehen, dass sich das Potsdamer Stadtbild in den letzten Jahren deutlich verändert hat. Nicht allein die schmucken Häuser der Innenstadt, die sanierten Villen der Berliner Vorstadt, die Gründerzeitbauten der Brandenburger Vorstadt künden davon. Auch in der Waldstadt oder am Stern, in Fahrland und in

Golm haben sich die Qualität des Wohnens und des Wohnumfeldes deutlich verbessert. Entstanden sind auch zahlreiche neue Eigenschaftensiedlungen. Gewaltige Summen sind investiert worden, um das möglich zu machen.

Auch in den nächsten Jahren bleibt noch einiges zu tun. Noch harren Häuser und Straßen ihrer Sanierung und schon geht es verstärkt auch darum, neuen Wohnraum zu schaffen für die schnell wachsende Bevölkerung unserer Stadt. Mehr als 160.000 Potsdamerinnen und Potsdamer werden es 2020 sein. Auch das Thema energieeffizientes Bauen spielt eine wachsende Rolle.

Wenn es um das Bauen und Sanieren in Potsdam geht, tauchen immer wieder Fragen auf: Wo kann ich bauen? Was muss ich dabei beachten? Welche Rolle spielt der Umweltschutz? Wie ist das mit dem Denkmalschutz in einer Stadt wie Potsdam?

Die vorliegende Broschüre soll Antworten auf diese und andere Fragen zum Bauen und Sanieren in Potsdam geben.

Sie informiert über Neubau- und Sanierungsvorhaben in der historischen Mitte, über Fragen der Stadterneuerung. Sie enthält wichtige Informationen über gesetzliche Bestimmungen ebenso wie zu Ansprechpartnern und Dienstleistungen der Stadtverwaltung, darunter auch ganz neue wie die Clearingstelle.

Ein Wort noch an die Bauherren unter Ihnen: Sie können sich jederzeit mit Ihren Fragen und Problemen vertrauensvoll an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung Potsdam wenden. Man wird nach besten Kräften versuchen, Ihnen zu helfen, Ihnen die Wege durch die Gesetze und Verordnungen zu bahnen.

Und ich danke Ihnen dafür, dass Sie Ihren Beitrag dazu leisten, Potsdam zu verschönern und noch lebenswerter zu machen.



Jann Jakobs  
Oberbürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Oberbürgermeisters	1
Branchenverzeichnis	3
Bauen und Sanieren in einer Stadt mit Zukunft	5
Stadterneuerung und Denkmalpflege – Attraktivitäts- und Wirtschaftsfaktoren für die Landeshauptstadt Potsdam	8
Potsdams Mitte im Umbruch	11
Effizienz durch Konsens	12
Die Stadtverwaltung Potsdam – Ihr Dienstleister im Bereich Bauen und Sanieren	15
Das Baurecht	24
Partner der Stadt bei der Stadterneuerung	32
Bauen und Umweltschutz	33
Wohnungsbauförderung	37
Klimaschutz und Energieeffizienz	39
Erläuterung wichtiger Begriffe	40
Impressum	U3

U = Umschlagseite



**holz fachzentrum POTSDAM**

**Für Bauherren die erste Adresse!**

*Fachberatung · Komplettlösungen · Montage*  
**Mo.–Fr. 7.00–18.00 Uhr und Sa. 9.00–13.00 Uhr oder nach Vereinbarung**

Horstweg 47 · 14482 Potsdam · Tel. 03 31 / 7 43 22-0 · Fax 03 31 / 7 43 22-50  
[www.holzdielen.de](http://www.holzdielen.de) · [info@holzfachzentrumpotsdam.de](mailto:info@holzfachzentrumpotsdam.de)

- Bauholzlisten
- Hartholz/Kernholz
- Schalung/Latten
- Leimholz
- Bauholz/Schrittholz
- Konstruktionsvollholz
- Dachbinder/Binderholz
- Dämmung
- Platten
- Hobelware/Dielung
- Massivholzdielen
- Parkett
- Paneele/Leisten
- Holz im Garten
- Carports/Blockhäuser  
(auch Sonderanfertigungen)

## Branchenverzeichnis

Architekten	4	Inneneinrichtung – Stoffe	3, U3
Bäder	14	Landschaftsarchitektur, -bau	4, 14, 17
Baugrunduntersuchung	7	Metallbau	14
Bausanierung, Bautenschutz	10	Natursteine	10
Bautrocknung	U4	Notare	24
Beleuchtung	3	Parkett – Holz	2, 17, 38
Containerdienste, Entsorgung	17, 34	Pflasterarbeiten	17
Dachdecker, Dachklempner	10, 14	Putz- u. Stuckarbeiten	9
Denkmalpflege, Restaurierung	9, 10	Rechtsanwälte	24, 27
Elektroinstallation	3	Rohrreinigung	14
Energieversorgung	U4	Schiebetüren	U3
Finanzberatung, Baufinanzierung	19	Sicherheitsausrüstungen	17
Fliesenleger	10	Solar	10
Gebäude-, Glasreinigung	17	Tiefbau	14
Gutachten	4, 7	Tischlerei	17
Hausbau	34	Transporte, Umzüge	17, 34
Heizung – Sanitär	10, 14	Vermessungen	7
Ingenieure	4	Wohnungsbaugesellschaft	U2
		U = Umschlagseite	

# freiraum

.einrichten ...natürlich individuell

Meisterbetrieb

Innenraumplanung und -ausstattung  
Wohnraum- und Objekteinrichtung



Präsentationsräume und Werkstatt: Jägerstraße 30 14467 Potsdam  
Tel. 0331 270 06 81 Fax 0331 270 06 83 [www.freiraum-potsdam.de](http://www.freiraum-potsdam.de)  
**.Möbel .Leuchten .Stoffe .Teppiche .Sicht- & Sonnenschutz**




## Lichthaus Ammon

Viel Gefühl für Licht. Seit 1898.

Jägerstraße 42 (Ecke Hegelallee) 14467 Potsdam  
Tel: 0331 280 12 93 Fax: 0331 29 39 03  
Mo - Fr 10-19 Uhr Sa 10-16 Uhr  
[www.lichthaus-ammon.de](http://www.lichthaus-ammon.de)





elektroinstallation

lichtkonzeption

# Architekten schaffen Räume.

Ihre Architekten in Brandenburg.

[www.architekten-schaffen-raeume.de](http://www.architekten-schaffen-raeume.de)  
Eine Initiative der Brandenburgischen Architektenkammer



Langjährige Erfahrung in der Planung, Gestaltung  
und Bauüberwachung von Außenanlagen aller Art

## BAPPERT & PARTNER

Freianlagen und Hausgärten  
Plätze und Parkanlagen  
Objektdesign - Wasser - Licht  
Dachbegrünung  
Gartendenkmalpflege  
Städtebauliche Gutachten  
Gestaltungsgutachten  
Grünordnungspläne und Landschaftspläne

Landschaftsarchitekten  
Puschkinallee 13  
14469 Potsdam  
fon 0331 - 23 709 51  
fax 0331 - 23 709 52  
email [tbappert@web.de](mailto:tbappert@web.de)



**GABRIELE HENTSCHEL**  
FREIE ARCHITEKTIN

▲  
PLANUNG

▲  
BAUÜBERWACHUNG

▲  
PROJEKTENTWICKLUNG

▲  
WERTGUTACHTEN  
▲

KARL-GRUHL-STR. 19 14482 POTSDAM  
FON 0331-740 02 17 FAX 0331-748 13 76  
FUNK 0172-396 00 85

E-MAIL: [GABRIELE@ARCHITEKTIN-POTSDAM.DE](mailto:GABRIELE@ARCHITEKTIN-POTSDAM.DE)  
[WWW.ARCHITEKTIN-POTSDAM.DE](http://WWW.ARCHITEKTIN-POTSDAM.DE)

INGENIEURBÜRO FÜR HOCHBAU, STATIK & KONSTRUKTION



- Bauberatung
- Tragwerksplanung
- Objektüberwachung
- Bauphysik
- Gutachten

**Dipl.- Ing. Dirk Hottelmann**  
**Beratender Ingenieur – VBI**

Försterweg 3  
14482 Potsdam

Telefon: (0331) 5 49 87 -0  
Homepage: [www.ibhottelmann.de](http://www.ibhottelmann.de)

Telefax: (0331) 5 49 87 77  
E-Mail: [buero@ibhottelmann.de](mailto:buero@ibhottelmann.de)

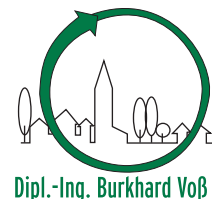
**ARCHITEKTUR & INGENIEURBÜRO**

**Dipl.-Ing. Burkhard Voß**

–Architekt BDB–

Rudolf-Breitscheid-Straße 156  
14482 Potsdam

Fon: 03 31/5 50 96 54 - Fax: 03 31/74 00 07 78  
E-mail: [architekt@architekt-bvoss.de](mailto:architekt@architekt-bvoss.de)  
Internet: [www.architekt-bvoss.de](http://www.architekt-bvoss.de)



**Dipl.-Ing. Burkhard Voß**

## Bauen und Sanieren in einer Stadt mit Zukunft

Die Landeshauptstadt Potsdam ist mit mehr als 150.000 Einwohnern die größte Stadt im Land Brandenburg. Nachdem in den 1990er-Jahren die Einwohnerzahl auf unter 130.000 (1999) schrumpfte, hat sich die Situation stabilisiert und zu einem Wachstum umgekehrt. Die Eingemeindungen der Ortsteile Grube und Eiche (1993) sowie Fahrland, Golm, Groß Glienicke, Marquardt, Neu Fahrland, Satzkorn und Uetz-Paaren (2003) haben darüber hinaus zu einem Anstieg der Bevölkerungszahlen beigetragen.

Seit dem Jahr 2002 sind sowohl Bevölkerungs- als auch Wanderungssaldo insgesamt positiv; d. h., es werden kontinuierlich mehr Kinder geboren als Menschen versterben, und eine weiterhin steigende Zahl an Zuzügen, vor allem auch über größere Distanzen, zeigt greifbar die große Attraktivität der Landeshauptstadt. Nach allen vorliegenden Prognosen ist für das Jahr 2020 von einer Bevölkerung von 160.000 bis 165.000 Einwohnern auszugehen, mit weiter andauernder Wachstumstendenz.

Solche Einwohnerentwicklungen laufen nicht selbstverständlich, nicht gesetzmäßig ab, sondern beruhen auf verschiedenen Faktoren, mit denen die Stadt selbst die Entwicklung fördern kann und muss.

Dazu gehört zuvörderst die Verfügbarkeit entsprechender Flächen, weil das Wachstum der Stadt zwangsläufig auch Raum für das Leben und Arbeiten der hinzukommenden Bevölkerung braucht.

Die laufende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes trägt diesen Rahmenbedingungen Rechnung und ist ein wichtiger Meilenstein für die planerisch-vorsorgende Unterstützung des Wachstumsprozesses. Das Flächennutzungsplanverfahren soll möglichst bis Mitte 2009 abgeschlossen werden.

Die übergreifende planerische Vorsorge muss sich in konkreten Baurechten niederschlagen, um tatsächlich neue Wohnungen und Arbeitsplätze realisieren zu können. Deshalb ist eine leistungsfähige

verbindliche Bauleitplanung wesentlicher Faktor für die Erreichbarkeit der prognostizierten Wachstumspotenziale der Landeshauptstadt. Sie hat kontinuierlich neue Möglichkeiten auf den Weg gebracht, um eine größere Kapazität für die bauleitplanerische Vorbereitung von Investitionen zu schaffen.

Allein die quantitativ ausgerichtete Bereitstellung von Flächen und Baurechten reicht jedoch nicht aus, um die gegebenen Wachstumspotenziale auszuschöpfen. Hierzu ist vielmehr eine differenzierte Betrachtung der voraussehbaren Bedürfnisse in den unterschiedlichen Daseinsbereichen erforderlich.

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in Verbindung mit einer relativ geringen Neubautätigkeit, insbesondere im Geschosswohnungsbau, hat dazu geführt, dass der Wohnungsleerstand von knapp zehn Prozent im Jahr 2001 auf unter drei Prozent 2006 gesunken ist, konzentriert auf unsanierte Altbaubestände. In den großen Wohngebieten im Süden Potsdams liegt der Leerstand unter einem Prozent; die weithin thematisierte Tendenz von Abrissmaßnahmen kann in Potsdam kein Thema sein.

Bereits heute fehlen auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt günstige Wohnungen, dies betrifft kleine Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie größere Wohnungen für Familien. Engpässe am Wohnungsmarkt können allerdings nur bedingt durch Flächenausweisungen gelöst werden, da ein Neubau von Wohnungen im unteren Preissegment ohne Wohnungsbauförderung kaum möglich ist.

Eine möglichst bedarfsgerechte Entwicklungssteuerung ist deshalb Gegenstand eines **Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen**, das zur inhaltlichen Untersetzung der Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) in den Jahren 2008 und 2009 erarbeitet wird. Dieses soll zugleich die Frage beantworten, welche realistischen Möglichkeiten einer Beeinflussung der Bereitstellung von Angeboten die Landeshauptstadt hat.

Das Erfordernis einer differenzierten Betrachtung gilt in noch stärkerem Maße für die Entwicklung der Landeshauptstadt als Wirtschaftsstandort.

Der Wirtschaftsstandort Potsdam ist vor allem durch einen starken öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor geprägt. Zukunftsbranchen wie Medien/IKT, Biotechnologie/Life Sciences, Automotive und Geoinformationswirtschaft bestimmen zunehmend das Profil der Potsdamer Wirtschaft, die auf vielen Feldern mit der herausragenden und exzellenten Forschungs- und Wissenschaftslandschaft in der Landeshauptstadt immer mehr zusammenwächst. Dadurch hat der Wirtschaftsstandort aussichtsreiche Perspektiven.

Ziel ist es, eine deutliche Steigerung der Zahl der Arbeitsplätze in den Bereichen Wissensökonomie und unternehmensnahe Dienstleistungen zu erreichen.

Zur Erreichung dieses anspruchsvollen Zieles müssen schwerpunktmäßig geeignete Flächen und Standorte zeitnah in Zusammenarbeit mit den Eigentümern für unternehmerische Investitionen vorbereitet und entwickelt sowie im Rahmen des Standortmarketings national und international vermarktet werden. Damit wird ein messbarer und hoher Beitrag zur Stadt- und Wirtschaftsentwicklung der Landeshauptstadt geleistet.

Dabei zeigt sich, dass Standorte in hohem Maße zu unterscheiden sind nach ihren jeweiligen Anforderungs- und Leistungsprofilen – erst durch die richtige Kombination der Merkmale und der Einordnung innerhalb des städtischen Gefüges sind Standorte „passend“ für bestimmte Ansiedlungs- oder Entwicklungsnachfragen.

Die Analyse der gegebenen Flächen sowie weiterer, mit dem Flächennutzungsplan definierter Nutzungspotenziale soll Gegenstand eines **Stadtentwicklungskonzeptes Gewerbe** sein, das ebenfalls im Zeitrahmen 2008/2009 erarbeitet wird.

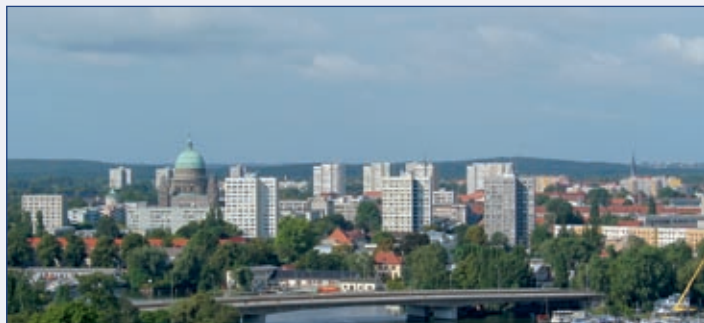
Die notwendige Entwicklung der Stadt mit kaum weniger als etwa 1.000 Wohneinheiten pro Jahr und einem korrespondierenden Angebot an Arbeitsplätzen muss sich zudem daran orientieren, dass damit nicht für einen kurzfristigen Bedarf gebaut wird, sondern für folgende Ge-

nerationen einer im stetigen Wandel begriffenen Gesellschaft. Deshalb sind bei der planerischen Entwicklung und bei der Realisierung auch die Gesichtspunkte einzubeziehen, die gegenwärtig – mit Recht – viele Diskussionen über eine zukunftsgerichtete Entwicklung bestimmen: Es muss gelingen, Energie viel effizienter einzusetzen, die Belastung des Klimas mit schädlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich zu reduzieren, Verkehrserzeugung zu verringern und notwendige Verkehre mit möglichst schonenden Verkehrsmitteln abzuwickeln und so auch für die Enkel der heutigen Bevölkerung eine lebenswerte Stadt zu bewahren.

Die dynamische Weiterentwicklung der wachsenden Landeshauptstadt setzt auf die kontinuierliche und verlässliche Fortführung der bisherigen Entwicklungsschwerpunkte: der innerstädtischen Sanierungsgebiete, der erfolgreichen Fortführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Bornstedter Feld wie auch im Süden Babelsbergs und ebenso der Stabilisierung und Aufwertung der Gebiete des komplexen Wohnungsbaus, die – anders als in den meisten Städten im Osten Deutschlands – keine Standorte des Rückbaus sind, sondern unverzichtbare Potenziale des Wohnungsmarktes.

Daneben sollen gleichermaßen auch neue Schwerpunkte gesetzt werden, die wie die Speicherstadt die besonderen Standortqualitäten verfügbar machen, wie das RAW-Gelände die Reintegration von Branchen in die urbane Entwicklung fördern oder das Umfeld der Wissenschaftsstandorte für Wachstumsimpulse aufschließen.

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







Ingenieurgesellschaft für  
Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung mbH  
GEOTECHNIK | BAUGRUND | ALLLASTEN

Sauerbruchstraße 12, 14482 Potsdam

Telefon (03 31) 74 96-1 20, Fax (03 31) 74 96-3 90

E-Mail: [baugrund@gba-gmbh.de](mailto:baugrund@gba-gmbh.de), Internet: [www.gba-gmbh.de](http://www.gba-gmbh.de)

IngenieurVermessungsGesellschaft mbH

Dipl.-Ing. Olaf Haessler Geschäftsführer



Vermessung · Netzdokumentation · Revision · Geoinformation · GIS-Pflege

Jägerallee 29 · 14469 Potsdam

Tel. +49 331 62050 76 · Fax +49 331 62050 69

[o.haessler@ivg-vermessung.de](mailto:o.haessler@ivg-vermessung.de)

## Ingenieur- und Vermessungsbüros stellen sich vor:

VERMESSUNGSINGENIEURE MISSELWITZ & KADEN  
PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT

DIPL.-ING. MICHAEL MISSELWITZ  
DIPL.-ING. MATHIAS KADEN  
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR



Landmanagement und Vermessung

RUHLSDORFER STRASSE 77 · 14513 TELTOW  
PHONE 0 33 28 / 33 68 10 · FAX 0 33 28 / 33 68 11  
[www.misselwitz-kaden.de](http://www.misselwitz-kaden.de)

**TORNOW**  
Vermessung

Ingenieurvermessung 3-D-Laserscanning

TORNOW Vermessung GmbH · Zeppelinstraße 45 · 14471 Potsdam

Tel.: 0331-291346 · Fax: 0331-2804047

E-Mail: [kontakt@tornow-vermessung.de](mailto:kontakt@tornow-vermessung.de) · Web: [www.tornow-vermessung.de](http://www.tornow-vermessung.de)

**Vermessungsbüro**  
**Dipl.-Ing. Norbert Besgen**



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Amtliche Lagepläne
  - Grenzvermessungen
  - Teilungsvermessungen
  - Gebäudevermessungen
  - Absteckungen
  - Ingenieurvermessungen
- Poststraße 15 • 14547 Beelitz  
Tel. (03 32 04) 4 29 63  
Fax: (03 32 04) 4 29 65  
E-Mail: [besgen-beelitz@t-online.de](mailto:besgen-beelitz@t-online.de)  
[www.nbesgen.de](http://www.nbesgen.de)



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
im Land Brandenburg

Dipl.-Ing.  
**Thomas Liebig**

Fr.-Ebert-Str. 31/OT Caputh · 14548 Schwielowsee  
Telefon: 03 32 09/7 07 26 · Telefax: 03 32 09/7 07 27  
Mobil: 01 72/3 28 89 00 · E-Mail: [info@vb-liebig.de](mailto:info@vb-liebig.de)

Sprechzeit: Mo.–Do. 8.00–16.00 Uhr und Fr. 8.00–13.00 Uhr

# Stadterneuerung und Denkmalpflege – Attraktivitäts- und Wirtschaftsfaktoren für die Landeshauptstadt Potsdam

## Denkmalpflege

Unter den Aufgaben Denkmalschutz und Denkmalpflege verstehen wir heute das eng ineinandergreifende Tätigsein des Menschen, das der Erhaltung und der Pflege der Denkmale dient. In Potsdam wird seit 1787 auf gesetzlicher Grundlage Denkmalschutz betrieben. Damit ist unsere Stadt der Ort in Deutschland, an dem dies am längsten geschieht. So war es damals den Bürgern nicht gestattet, die Fassaden der mit königlichen Geldern errichteten Gebäude nach Belieben zu verändern. Grundlage war ein Erlass Friedrich Wilhelms II. von 1787:



„... Es bleibt Ihnen daher allen Ernstes untersagt, weder die Attiken, Vasen, Statuen, Gruppen oder andere Verzierungen davon wegzunehmen oder zu verändern, wie sich einige bereits erdreistet haben, sondern alles in dem Zustande zu lassen und zu erhalten, wie Ihnen solches übergeben ist.“ In der Landeshauptstadt Potsdam werden zurzeit 2750 Einzelgebäude, 415 Gartendenkmale und zusätzlich 1630 Hektar Flächendenkmale geschützt. Das bedeutet, dass ein großer Teil der kulturellen Überlieferung Potsdams zu schützen und für künftige Generationen zu bewahren ist. Diese Zeugnisse unserer Vergangenheit sind zugleich Belege des handwerklichen Könnens, das über Jahrhunderte in dieser Stadt versammelt war. Sie zeigen zudem zahlreiche Verbindungen zu anderen europäischen Ländern wie Frankreich, Russland, Holland, Tschechien, Italien und anderen.

Die Einmaligkeit dieser Kulturgüter hat dazu geführt, dass weite Teile Potsdams in das UNESCO-Welterbe-Verzeichnis eingetragen wurden. Diese hohe Auszeichnung bedeutet aber auch eine Verpflichtung für alle diejenigen, die daraus ihren Nutzen ziehen, sei es wirtschaftlicher Natur oder sei es auch die einmalige Lebensqualität an so einem Ort.

Aus dem Tätigwerden für die Erhaltung von Kulturgütern erwächst unbestritten eine erhebliche Wirtschaftskraft für die Landeshauptstadt. So sind es vor allem viele Handwerksbetriebe, Architekten, Baumateriallieferanten und dergleichen mehr, die ständig mit der Aufgabe der Bewahrung der Kulturgüter beschäftigt sind. Einiges davon lässt sich in konkrete Zahlen fassen: So konnten im Jahr 2006 238 Steueranträge bearbeitet werden. Diese repräsentieren nahezu 50 Mio. Euro anerkannter Summe für steuerliche Abschreibungen. Dahinter steht volkswirtschaftlich eine Summe von ca. 100 Mio. Euro Gesamtumsatz, um Kulturgüter zu bewahren. Im Jahr 2007 wuchs diese Summe auf 120 Mio. Euro. Diese auf die Erhaltung, Instandsetzung und Nutzbarmachung von Kulturgütern abzielenden Zahlen zeigen aber nur einen Teil des gesamten volkswirtschaftlichen Nutzens für die Lan-

deshauptstadt. Wir dürfen davon ausgehen, dass die Hotellerie, das gesamte touristische Nebengewerbe, ein Teil der Gastronomie und vieles andere mehr einen erheblichen Nutzen aus dem Vorhandensein des so umfangreich geschützten Kulturgutes zieht.

### Stadterneuerung

Zugleich nutzt die Landeshauptstadt seit 1992 in breitem Umfang die Möglichkeiten des Baugesetzbuches und von Förderprogrammen der EU, des Bundes und des Landes, um eine aktive Entwicklung ausgewählter Stadtbereiche zu betreiben. Solche Gebiete sind dadurch gekennzeichnet, dass dort bauliche und funktionale Mängel bzw. Missstände konzentriert auftreten bzw. ein öffentliches Interesse an einer erstmaligen Entwicklung oder an einer Umstrukturierung der Flächen besteht. Diese in Potsdam unter dem Begriff „Stadterneuerungsgebiete“ zusammengefassten Areale gliedern sich in acht Sanierungsgebiete mit ca. 200 ha Fläche, drei Entwicklungsbereiche mit ca. 380 ha Fläche und drei Gebiete ohne förmliche Festsetzung mit ca. 340 ha Fläche.

Die Stadt als Träger des Verfahrens übernimmt in einem Stadterneuerungsgebiet eine besondere Verantwortung gegenüber den Eigentümern, Bewohnern und Gewerbetreibenden. Personelle und finanzielle Kapazitäten werden auf eine zügige und einheitliche Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme konzentriert. Die Stadt geht mit der Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur (Straßen, Plätze, Ver-

sorgungssysteme, soziale und kulturelle Einrichtungen) in Vorleistung, um privaten Investitionen eine weit über dem Durchschnitt liegende Grundlage zu geben. Insbesondere in den Sanierungsgebieten leisten diese Verfahren den entscheidenden Beitrag zum Erhalt der historischen Stadträume bzw. der Einzeldenkmale. Insofern bestehen in Potsdam zwischen den Aufgaben der Denkmalpflege und der Stadterneuerung viele positive Wechselwirkungen.

Ergänzt durch andere Steuerungsinstrumente gehen von den direkten und indirekten Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten die entscheidenden Impulse für öffentliche und private Planungen und Investitionen aus. Insbesondere in den Sanierungsgebieten, die im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert werden, ergänzt durch die indirekte Förderung über Steuerabschreibungen, kommen aufgrund der Kleinteiligkeit der Projekte und der speziellen Fachkenntnisse diese Mittel zum überwiegenden Teil den ortsansässigen Gutachtern, Planern, Restauratoren und der Bauwirtschaft zugute. Besonders in den sogenannten integrierten Programmen sind zusätzlich Projekte der Arbeitsmarktförderung Bestandteil der Maßnahmen. Damit hat die Stadterneuerung einen hohen Anteil an der Stabilisierung von Arbeitsplätzen in der Region.

Petra Rademacher  
Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege



*Wieder im alten Glanz –  
Friedrich-Ebert-Straße 98*

**Unsere  
Hauptarbeitsgebiete sind  
seit 20 Jahren:**

komplizierter historischer  
Mauerwerksbau

Instandsetzung traditioneller  
Stuckfassaden

Instandsetzung kompletter  
historischer Bauwerke



*Aus Ruinen auferstanden –  
Kirche am Neuendorfer Anger*



**ROLAND SCHULZE**  
BAUDENKMALPFLEGE GmbH

Friedrich-Engels-Straße 39 • 14482 Potsdam  
Tel. 03 31/29 68 16 • Fax 03 31/2 80 06 33

[www.baudenkmalflege.de](http://www.baudenkmalflege.de)

E-Mail: [info@baudenkmalflege.de](mailto:info@baudenkmalflege.de)

Mitglied im Bund freier Restaurierungswerkstätten  
Fachbetrieb für Denkmalpflege

# Solarstrom – Solarwärme



Michendorfer Chaussee 16 · 14473 Potsdam  
Telefon: 03 31/2 00 62 41  
Telefax: 03 31/2 00 62 42  
[www.solardach-potsdam.de](http://www.solardach-potsdam.de)

## Potsdam-Dach

Bedachung · Dachklempnerei  
Dachstuhlbau · Dachbegrünung · Solartechnik

Michendorfer Chaussee 16 · 14473 Potsdam  
Telefon: 03 31/2 00 62 40  
Telefax: 03 31/2 00 62 42  
[info@potsdam-dach.de](mailto:info@potsdam-dach.de)  
[www.potsdam-dach.de](http://www.potsdam-dach.de)

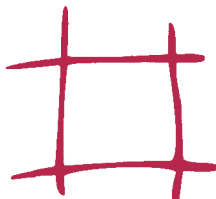
*Kompetente Partner  
beim Bauen.*

Potsdam

Mirko Isensee  
Fliesenlegermeister

Hegemeisterweg 2  
14478 Potsdam

Tel.: 0331-7481118  
Fax: 0331-7040473  
Funk: 0177-3332666  
Web: [www.fliesenleger-potsdam.de](http://www.fliesenleger-potsdam.de)  
E-Mail: [Mirko.Isensee@t-online.de](mailto:Mirko.Isensee@t-online.de)



# EHLERT

30 Jahre Erfahrung

## Bautenschutz GmbH

Karl-Gruhl-Straße 24 · 14482 Potsdam

Telefon: 03 31/7 06 39-0

Telefax: 03 31/7 06 39-19

[Ehler.Bautenschutz@t-online.de](mailto:Ehler.Bautenschutz@t-online.de)

[www.ehler-bautenschutz.de](http://www.ehler-bautenschutz.de)

- Abdichtung
- Mauerwerkstrockenlegung
- Mauer- und Sanierputzarbeiten
- Holzschutz
- Schwammsanierung

**WIR BEWAHREN, WAS SIE AUFGEBAUT HABEN!**



## Haustechnik Potsdam GmbH

Heizung – Gas – Sanitär

Montage · Wartung · Rekonstruktion · Reparatur · Notdienst  
Berliner Straße 136A  
14467 Potsdam  
[www.haustechnik-potsdam.de](http://www.haustechnik-potsdam.de)  
email: [info@haustechnik-potsdam.de](mailto:info@haustechnik-potsdam.de)

☎ (03 31) 28 09 20  
Fax (03 31) 2 80 92 19

Mirko Isensee  
Fliesenlegermeister

Hegemeisterweg 2  
14478 Potsdam

Tel.: 0331-7481118  
Fax: 0331-7040473  
Funk: 0177-3332666  
Web: [www.fliesenleger-potsdam.de](http://www.fliesenleger-potsdam.de)  
E-Mail: [Mirko.Isensee@t-online.de](mailto:Mirko.Isensee@t-online.de)



## NATURSTEIN POTSDAM

RESTAURIERUNG · BAULEISTUNGEN · GRABMALGESTALTUNG

Geschäftsleitung, Großbeerenstr. 44  
14482 Potsdam

☎ 0331/707233  
Fax 0331/741068

E-Mail: [naturstein-potsdam@web.de](mailto:naturstein-potsdam@web.de)



## DIRK MÜLLER

HEIZUNGS- U. KLIMATECHNIK  
MEISTERBETRIEB

14476 FAHRLAND, KIETZER STRASSE 18  
TEL./FAX: 033208 / 5 09 62  
FUNK: 0171 / 319 26 07

Denkmalpflege · Sanierung · Neubau · Ausbau  
Fassade · Trockenlegung · Holzschutz · Tiefbau  
**BERATUNG - PLANUNG - AUSFÜHRUNG**

## MAAR

BAUSANIERUNGS GMBH

Sternstraße 8 · 14480 Potsdam  
Tel.: 0172/3876610 • Fax: 0331/622901  
E-Mail: [mail@maar-bausanierungs-gmbh.de](mailto:mail@maar-bausanierungs-gmbh.de)

## Potsdams Mitte im Umbruch

Mit dem Fortschreiten der bestandsorientierten Sanierung in den historisch überlieferten Vierteln wie dem Holländischen Viertel und dem Weberviertel war das Fehlen des stadträumlichen Mittelpunktes der Landeshauptstadt immer deutlicher zu Tage getreten. Daher hat sich Potsdam, aufbauend auf dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von 1990 zur Wiedergewinnung des historischen Stadtgrundrisses, entschlossen, diese Aufgabe im Rahmen eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens zügig voranzutreiben.

Das 1999 beschlossene Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ umfasst den zentralen Siedlungskern der Landeshauptstadt am Übergang über die Havel und schließt mit dem Alten Markt, dem Neuen Markt, der Plantage und dem Lustgarten die wichtigsten öffentlichen Räume Potsdams ein.

Kriegszerstörung und Wiederaufbau haben vor allem zwischen Platz der Einheit und Langer Brücke zu weitgehend neuen Strukturen mit einer Dominanz der Verkehrsräume geführt.

Den bereits vor 1989 restaurierten historischen Solitärbauten fehlt die Einbindung in das Stadtgefüge wie auch den Stadtteilen der zentrale Bezugspunkt fehlt.

Blick auf Potsdams Mitte



Ziel des Sanierungsverfahrens ist es, neben der bestandsorientierten Sanierung um den Neuen Markt mit der Wiedergewinnung des historischen Stadtgrund- und -aufrisses und exponierten Nutzungen wie dem Landtag den siedlungsgeschichtlich, städtebaulich und geografisch zentralen Bereich Potsdams wieder in den urbanen Kontext einzubinden. Dazu gehört es, die vorhandenen öffentlichen Nutzungen zu sichern und zu ergänzen, einen gewichtigen Anteil von Wohnnutzungen und auch Einzelhandel und Gastronomie zu etablieren. Dem dient die weitgehende Neuordnung des Verkehrs als Voraussetzung zur Schaffung bebaubarer Grundstücke.

Nachdem zur Bundesgartenschau 2001 mit der Neuinterpretation des Lustgartens und der Gestaltung des Havelufers vor dem Hotel „Mercure“ ein erster Schritt zur Wiedergewinnung der Mitte getan war und der Neue wie der Alte Markt eine Umgestaltung der Platz- und Straßenflächen erfahren hatten, wurde 2007 im Rahmen einer Planungswerkstatt der Plan für die weitere städtebauliche Entwicklung erarbeitet. Diese Maßnahmen sind nachdrücklich durch Fördermittel der EU, des Bundes und des Landes unterstützt worden.

Die Verkehrsneuordnung und weitere Planungsverfahren in kommunaler Verantwortung haben das Ziel, Baufreiheit bzw. die planungsrechtliche Konkretisierung für den Landtag, das Baufeld am Havelufer und eine spätere Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße zu schaffen. Das Land Brandenburg bereitet gleichzeitig die Errichtung des Landtages vor.

Auch die Sanierung des Alten Rathauses mit dem Potsdam-Museum, die Erneuerung der Bibliothek als „Wissensspeicher“, die Rekonstruktion der Garnisonkirche als Versöhnungszentrum und der Neubau der Potsdamer Synagoge gehören zu den anspruchsvollen Zielen zur Gewinnung zentraler Stadträume in hoher baukünstlerischer Ausformung.

## Effizienz durch Konsens

### Die Clearingstelle der Landeshauptstadt Potsdam

Die in der Landeshauptstadt Potsdam beim Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen eingerichtete Clearingstelle soll die Bürger und die Verwaltung dabei unterstützen, in Konfliktfällen, die in Zusammenhang mit der baulichen Nutzung von Grund und Boden stehen, interessengerechte und dauerhafte Lösungen zu finden. Die Konfliktlösung erfolgt dabei mithilfe eines Clearingverfahrens, das auf der Methodik der Mediation aufbaut.

Die Clearingstelle setzt sich zusammen aus Vertretern verschiedener Geschäfts- und Fachbereiche, die dafür vom Oberbürgermeister benannt wurden. Ihnen obliegt eigenverantwortlich die Durchführung und Leitung des jeweiligen Clearingverfahrens.

Die Clearingstelle kann von den Konfliktparteien insbesondere zu Entscheidungen in folgenden Verwaltungsverfahren angerufen werden:

- Baugenehmigungsverfahren, einschließlich der gemäß § 67 Abs. 1 Satz 2 Brandenburgische Bauordnung (Konzentrationswirkung) umfassten Entscheidungen sowie
- denkmal-, sanierungs- und entwicklungsrechtliche Genehmigungsverfahren, die nicht dem Baugenehmigungsverfahren unterworfen sind.

### Grundprinzipien des Clearingverfahrens

#### 1. Freiwilligkeit

Das Clearingverfahren ist ein freiwilliges Verfahren, das nur bei entsprechendem Interesse der Konfliktparteien begonnen und jederzeit von einer Seite ohne Begründung beendet werden kann.

#### 2. Eigenverantwortung

Die Konfliktparteien erarbeiten in eigener Verantwortung eine für sie zufriedenstellende Lösung. Die von der Clearingstelle eingesetzten Verhandlungsleiter/-innen helfen den Konfliktparteien, sich über ihre Interessen klarzuwerden und diese zum Ausdruck zu bringen. Sie

entscheiden aber nicht in der Sache. Dies liegt allein in der Kompetenz der Konfliktparteien.

#### 3. Ergebnisoffenheit

Das Clearingverfahren ist offen für alle Lösungen und Ergebnisse in dem von den Konfliktpartien akzeptierten Umfang.

#### 4. Zukunfts- und Zielorientiertheit

Das Clearingverfahren ist zukunfts- und zielorientiert. Der Schwerpunkt liegt auf der Gestaltung einer in der Zukunft haltbaren Lösung, nicht auf der Aufarbeitung der Vergangenheit.

#### 5. Neutralität und Allparteilichkeit

Die Verhandlungsleiter/-innen sind neutral und allparteilich. Sie setzen sich für die Interessen aller Konfliktparteien ein. Sie nehmen die Sichtweisen der Konfliktparteien gleichwertig und gleichmäßig wahr.

#### 6. Vertraulichkeit

Fakten, die während des Clearingverfahrens offengelegt wurden, dürfen weder an Dritte weitergegeben noch gegen einen der am Clearingverfahren Beteiligten verwendet werden. Die Konfliktparteien können nur gemeinsam einen der Beteiligten oder die Verhandlungsleiter/-innen von ihrer Verschwiegenheitspflicht entbinden.

Der Stadtkanal in der Yorkstraße



## Ablauf des Clearingverfahrens

Das Clearingverfahren ist in mehrere Phasen gegliedert:

- Zunächst wird das Clearingverfahren in seinen Grundregeln und im Ablauf vorgestellt. Die Parteien einigen sich ggf. schriftlich über das Verfahren.
- Die für die Konfliktparteien wichtigen Aspekte des Konfliktes werden erfasst. Die Konfliktparteien haben die Möglichkeit, das Problem aus ihrer Sicht zu beschreiben und ihren Standpunkt darzulegen.
- Die Konfliktparteien äußern ihre Interessen und Bedürfnisse. Alle Themen, die die Konfliktparteien im Clearingverfahren klären möchten, werden festgehalten.
- Gemeinsam werden Ideen zur Lösung des Konfliktes entwickelt.
- Die Lösungsvorschläge werden bewertet und ausgearbeitet.
- Nach einer Einigung über die gemeinsame Konfliktlösung wird das Ergebnis in verbindlicher Form schriftlich festgehalten.

## Besonderheiten des Clearingverfahrens

Das Clearingverfahren findet im Bereich des öffentlichen Rechts statt, so dass sich hier gegenüber den im Privatrecht durchgeführten Mediationsverfahren Besonderheiten ergeben.

Anders als das Privatrecht steht das öffentliche Recht nicht zur Disposition der Parteien.

Das Clearingverfahren findet ausschließlich im Rahmen des materiellen Rechtes statt. Handlungsspielräume eröffnen sich aber dort, wo der Gesetzgeber Ermessens- oder Beurteilungsspielräume eingeräumt hat. Gleiches gilt in Fällen der Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe.

Den Konfliktparteien eröffnen sich darüber hinaus auch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten auf der Sachverhaltsebene. Im Clearingverfahren steht es den Konfliktparteien frei, ausgehend von ihren Interessen kreativ auch nach Lösungen jenseits der bisherigen Positionen und Anträge zu suchen. Diese Lösungen müssen ihrerseits zwar auch dem materiellen Recht entsprechen, sie bieten aber die besondere Möglichkeit, unabhängig von den bisherigen streitigen Positionen eine interessengerechte Regelung zu finden.

Kontakt:

**Landeshauptstadt Potsdam**

**Geschäftsstelle für Stadtentwicklung und Bauen**

**Clearingstelle**

Hegelallee 6-10, 14469 Potsdam

Tel.: 0331 289-2451, Fax: 0331 289-2454

E-Mail: [Geschaeftsstelle-Bauen@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Geschaeftsstelle-Bauen@Rathaus.Potsdam.de)

*Die Glienicker Brücke verbindet Potsdam mit Berlin.*





## SCHREITERER

Heizungs-Service und  
Sanitär GmbH

Sanitärinstallation  
Wartung an Heizungsanlagen

**24-Stunden-Havariedienst · Telefon (0331) 74341-0**  
Benzstraße 25 · 14482 Potsdam · Fax (0331) 7071 11



- ▶ indiv. Heizungssysteme in der Denkmalpflege
- ▶ komplette Lösung für Ihr Bad Projektsteuerung

## SANITÄR & HEIZUNGSBAU GMBH

Tel. (0331) 28037 14 • Fax (0331) 2709043

GF Burghard Rudski · Weinbergstr. 27 · 14469 Potsdam  
[www.rudski-bad.de](http://www.rudski-bad.de)

## Ihre Partner rund ums Bauen



## METALLBAU JÜRGEN SOMMER

Schmiede- und Schlossermeister

Gartenstraße 22  
14482 Potsdam

Tel.: (0331) 29 30 19  
Funk: 0178/505 34 65  
Fax: (0331) 200 86 58

[www.metallbau-juergen-sommer.de](http://www.metallbau-juergen-sommer.de)  
MetallbauSommer@aol.com



Velux geschulter Betrieb



Innungs- & Meisterbetrieb

Tel. 03329-616466/Fax -7  
Meisenweg 34, 14532 Stahnsdorf

**HASENBEIN**  
& Andersch GbR

Udo Hasenbein 0172 - 97 48 405  
Gerd Andersch 0172 - 91 62 242

Dachdeckerei  
Gerüstbau, Holzbau  
Aufzug -  
Sondergerüstbau



## Schulz & Co

GmbH

Rohrreinigung – Heizung – Sanitär TAG & NACHT

Florastraße 40 · 14469 Potsdam

freecall



**0800-83 11 380**

[www.schulzundco.de](http://www.schulzundco.de)

## TIEFBAU- UND ERSCHLIESSUNGS GMBH



Klaistower Straße 64/65  
14542 Glindow

Telefon (033 27) 46 80-145

Telefax (033 27) 46 80-1 18

E-Mail: [TEG-Glindow@t-online.de](mailto:TEG-Glindow@t-online.de)

- Kanalbau
- Druckrohrleitungsbau
- Straßenbau
- Außenanlagen
- Garten- und Landschaftsbau
- Natur- und Betonpflasterarbeiten
- Regenwasserbehälterbau
- Verkauf von Baugrundstücken



# Die Stadtverwaltung Potsdam – Ihr Dienstleister im Bereich Bauen und Sanieren

## Die Stadtverwaltung

### Stadtverwaltung Potsdam

Friedrich-Ebert-Straße 79-81, 14469 Potsdam  
postalisch: Stadtverwaltung Potsdam, 14461 Potsdam

Ortsvorwahl Potsdam: 0331  
Telefonzentrale: 289-0, Zentrales Fax: 289-1155  
E-Mail: [Poststelle@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Poststelle@Rathaus.Potsdam.de)  
Internet: <http://www.potsdam.de>

**Allgemeine Sprechzeiten** (Bitte beachten Sie gesondert angegebene Sprechzeiten einzelner Bereiche)

Dienstag 9 bis 18 Uhr  
Donnerstag 9 bis 12 und 13 bis 16 Uhr

## Geschäftsbereich 4 – Stadtentwicklung und Bauen

Beigeordnete: Dr. Elke von Kuick-Frenz  
Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1  
Tel.: 289-3010, Fax: 289-3013  
E-Mail: [Stadtentw-Bauen@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Stadtentw-Bauen@Rathaus.Potsdam.de)

### ■ Geschäftsstelle Stadtentwicklung und Bauen

Leiter der Geschäftsstelle: Siegfried Weise  
Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1  
Tel.: 289-2451, Fax: 289-2454  
E-Mail: [Geschaeftsstelle-Bauen@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Geschaeftsstelle-Bauen@Rathaus.Potsdam.de)

- Steuerung, Koordinierung und Ressourcenverantwortung für den städtischen Betrieb gewerblicher Art Biosphäre
- Anlaufstelle für die Bundesstiftung Baukultur und für das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- Geschäftsbereichsübergreifende Steuerung, Koordinierung und Bewirtschaftung der Förderung aus dem Hauptstadtvertrag

- Umsetzung der Baustellenverordnung durch Einsatz eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators (SiGeKo)

### Clearingstelle

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1  
Tel.: 289-2451, Fax: 289-2454  
E-Mail: [Geschaeftsstelle-Bauen@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Geschaeftsstelle-Bauen@Rathaus.Potsdam.de)

- Vermittlung in Bausachen zwischen Bürger und Verwaltung  
**(siehe S. 12)**

### Submissionsstelle

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1  
Tel.: 289-2457, -2458, -2464, Fax: 289-2454  
E-Mail: [Geschaeftsstelle-Bauen@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Geschaeftsstelle-Bauen@Rathaus.Potsdam.de)

- Entgegennahme von Angeboten für die öffentliche Auftragsvergabe und Jahreszeitverträge
- Durchführung von Submissionsverhandlungen

### ■ Fachbereich Kataster und Vermessung

Fachbereichsleiter: Winfried Schmidt  
Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1  
Tel.: 289-2561, Fax: 289-2575  
E-Mail: [Katasteramt.Vermessung@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Katasteramt.Vermessung@Rathaus.Potsdam.de)

### Geodatservice

Zentrale Auskunftsstelle des Fachbereichs  
Kataster und Vermessung  
Leiterin: Ilona Lorenz  
Tel.: 289-3192, Fax: 289-2575  
E-Mail: [Geodatenservice@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Geodatenservice@Rathaus.Potsdam.de)

Sprechzeiten:

Dienstag 9 bis 18 Uhr  
Donnerstag 9 bis 12 und 13 bis 16 Uhr

- Auskünfte aus dem Liegenschaftskataster
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch (ALB) und der Liegenschaftskarte (ALK)
- Analoge und digitale Auszüge aus der Stadtkarte Potsdam
- Verkauf von topografischen und Sonderkarten
- Koordinatenabgabe von Lage- und Höhenfestpunkten

### **Bereich Vermessung**

Leiter: Arne Kleinberg

Tel.: 289 3191, Fax: 289 2575

- Liegenschaftsvermessungen
- Amtliche Lagepläne
- Gebäudeabsteckungen und -einmessungen
- Einmessungsbescheinigungen zur Einhaltung der Grundfläche und der Höhenlage
- Grenzbescheinigungen
- Kostenschätzungen für Kataster- und Vermessungsleistungen
- Vergabe von Hausnummern

### **Bereich Liegenschaftskataster**

Leiter: Maik Ingwersen

Tel.: 289 3207, Fax: 289 2575

- Fortführung des Liegenschaftskatasters
- Übernahme von Vermessungsschriften
- Veränderung von Angaben zu Flurstücken (Nutzungsarten, Lagebeschreibung)
- Beglaubigung von Anträgen auf Teilung/Vereinigung von Grundstücken
- Unschädlichkeitszeugnisse
- Grenzbescheinigungen und Identitätserklärungen
- Entfernungsbeseinigungen
- Eigentümerrückverfolgungen

### **Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses**

Leiterin: Christina Vierke

Tel.: 289 2564, Fax: 289 2575

- Vorbereitung und Durchführung von Umlegungsverfahren nach BauGB
- Erteilung von Genehmigungen nach § 51 BauGB

- Auskünfte zu laufenden Bodenordnungsverfahren
- Auskünfte zum Baulandkataster

### **Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

Leiterin: Katrin Schmidt

Tel.: 289 3183, Fax: 289 843183

- Herausgabe der Bodenrichtwertkarte und des Grundstücksmarktberichts
- Auskünfte zum Grundstücksmarkt und aus der Kaufpreissammlung
- Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erteilung von Auskünften über Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

### **■ Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung**

Fachbereichsleiter: Andreas Goetzmann

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1, 8. Etage

Tel.: 0331 289-2581, Fax: 0331 289-842523

E-Mail: [Stadtplanung-Bauordnung@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Stadtplanung-Bauordnung@Rathaus.Potsdam.de)

### **Bereich Stadtentwicklung und Verkehrsentwicklung**

Leiter: Bernd Kahle

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1, 8. Etage

Tel.: 289-2516, Fax: 289-842523

E-Mail: [Stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de)

Sprechzeiten: (vorherige Anmeldung wird empfohlen)

Dienstag 9 bis 18 Uhr


Donnerstag 9 bis 12 und 13 bis 16 Uhr

Dienstleistungen:

- Planungen und Programme der Stadtentwicklung, gesamtträumlich und thematisch gegliedert
- Gutachten zu Zielen und Maßnahmen der Stadtentwicklung
- Abstimmung der Ziele der Stadtentwicklung mit der Landes- und Regionalplanung und Planungen der Nachbargemeinden
- Erarbeitung und übergreifende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Integration des Landschaftsplanes

**Ralf Krickow**

Grüner Weg 16 · 14476 Groß Glienicke  
Tel.: 03 32 01/3 15 06  
Fax: 03 32 01/4 39 34  
Funk: 01 72/3 92 02 44  
[www.krickow.com](http://www.krickow.com)



**KRICKOW**  
GARTEN- UND  
LANDSCHAFTSBAU

**Bauen und Wohnen –  
Vertrauen Sie unserem  
Service!**

Potsdam

- Baustellenreinigung
- Gebäudereinigung
- Glasreinigung
- Grundreinigung Fußbodenbeläge



hpc Gebäudereinigungs GmbH  
Magnus-Zeller-Platz 3  
14478 Potsdam

Tel.: 0331/7 40 47 66  
Fax: 0331/9 51 01 72  
E-Mail: [info@hpcservice.de](mailto:info@hpcservice.de)  
Internet: [www.hpcservice.de](http://www.hpcservice.de)

**TRANS - CAR • POTSDAM**  
Transport GmbH

**Containerdienst**  
☎ 03 31 - 71 90 55  
[www.containerdienst-potsdam.de](http://www.containerdienst-potsdam.de)



14482 Potsdam • Konsumhof 1–5

[www.stadtparkett.de](http://www.stadtparkett.de)



**SCHMIDT**

Parkett · Bodenbeläge · Fliesen  
Innungs- und Fußbodenfachbetrieb

**Beratung, Verkauf  
Verlegung und Reparatur**

- Parkette aller Art
- Sanierung von Altböden
- Treppensanierung
- Laminat
- Dielen
- Fliesen aller Art
- Balkon- und Terrassenbau
- Bodenbeläge aller Art
- Linoleum
- Pflegeartikel
- Teppichbodenreinigung
- Vermietung von Parkettschleifmaschinen und Geräten zur Fußboden- und Fliesensanierung

Großbeerenstraße 24/Ecke Wattstraße  
D-14482 Potsdam-Babelsberg  
Tel.: 0331/5812748  
Fax: 0331/5812811  
E-Mail: [info@stadtparkett.de](mailto:info@stadtparkett.de)

Tischlerei **Hüller**  
**Lüdecke**

- ▲ Innenausbau
- ▲ Fenster und Türen
- ▲ Denkmalpflege
- ▲ Sicherheitsausrüstung

Weinbergstraße 9  
14548 Caputh  
Telefon 0332 09/7 03 48  
Telefax 0332 09/7 00 85  
[www.hueller-caputh.de](http://www.hueller-caputh.de)  
[Tischlerei@hueller-caputh.de](mailto:Tischlerei@hueller-caputh.de)



- Koordinierung gesamtstädtischer Fachplanungen
- Planungen und Programme der Verkehrsentwicklung; Koordinierung der Umsetzung
- Konkretisierung für einzelne Bereiche und einzelne Verkehrsarten (zum Beispiel Radverkehr)
- Planungen zur Ergänzung/Änderung von Verkehrsnetzen
- Erarbeitung und Fortschreibung des Nahverkehrsplanes

### **Bereich Verbindliche Bauleitplanung**

Leiterin: Viola Holtkamp

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1, 8. Etage

Tel.: 289-2515 oder 289-2517, Fax: 289-842517

E-Mail: [Bauleitplanung@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Bauleitplanung@Rathaus.Potsdam.de)

Sprechzeiten:

Dienstag 9 bis 18 Uhr

Donnerstag 9 bis 12 und 13 bis 16 Uhr

(vorherige Anmeldung wird empfohlen)

Dienstleistungen:

- Städtebauliche Rahmenplanungen und Einzelgutachten
- Vorbereitung der Schaffung von Baurecht durch Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne (Vorhabenbezogene Bebauungspläne)
- Koordination von projektbezogenen Planungen
- Weitere kommunale Satzungen zur Erhaltung der städtebaulichen Qualität (z. B. Erhaltungssatzungen, Gestaltungssatzungen, Werbesatzungen)

### **Bereich Planungsrecht**

Leiterin: Vera Möllendorf

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1, 8. Etage

Tel.: 289-2525, Fax: 289-842523

E-Mail: [Planungsrecht@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Planungsrecht@Rathaus.Potsdam.de)

Sprechzeiten:

Dienstag 9 bis 18 Uhr

Donnerstag 9 bis 12 und 13 bis 16 Uhr

(Terminvereinbarung wird empfohlen)

Dienstleistungen:

- Überblick über planungsrechtliche Rahmenbedingungen für Bauvorhaben
- Allgemeine Beratung zu Nutzungsmöglichkeiten und baulicher Entwicklung
- Auskunft und Beratung zu geltendem Planungsrecht
- Prüfung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit in bauaufsichtlichen und anderen Verfahren
- Erteilung von Genehmigungen in Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB
- Erteilung von Bescheinigungen nach InvestZulG
- Ausstellung von Stellplatzablöseverträgen
- Städtebauliche Stellungnahmen im Rahmen von Mod./Inst. und KfW-Fördermaßnahmen

### **Bereich Bauordnung – Untere Bauaufsichtsbehörde**

Leiter: Markus Beck

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1, 6. Etage

Tel.: 289-2610, Fax: 289-2613

E-Mail: [Bauaufsicht@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Bauaufsicht@Rathaus.Potsdam.de)

Sprechzeiten:

Dienstag 9 bis 18 Uhr

Donnerstag 9 bis 12 und 13 bis 16 Uhr

Antragsannahme:

Montag, Mittwoch 9 bis 12 und 13 bis 15 Uhr

Dienstag 9 bis 18 Uhr

Donnerstag 9 bis 12 und 13 bis 16 Uhr

Freitag 9 bis 12 Uhr

Dienstleistungen:

- Beratungen zu bauordnungsrechtlichen Fragen
- Ausgabe von Informationsmaterialien
- Baugenehmigungen
- Bauanzeigen/vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- Vorbescheide
- Errichtung von Werbeanlagen und Warenautomaten
- Beseitigungsanzeigen

- Abweichungsanträge
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen
- Grunddienstbarkeiten – rechtliche Sicherungen
- Abnahme von fliegenden Bauten
- Akteneinsichten
- Kopien von Bauakten
- Beantwortung von Anfragen auch vor Antragstellung
- Sicherung des Bauordnungsrechts

### Serviceangebot der Bauaufsicht

Sie werden im Rahmen des Bauordnungsrechts beraten:

- zur Vollständigkeit von Bauvorlagen für die verschiedenen Anträge,
- zur Abstimmung mit anderen Fachbereichen,
- Fällgenehmigungen (zu einem Bauantrag gehörig)
  - wasserrechtliche Genehmigung (zu einem Bauantrag gehörig)
  - entwicklungsrechtliche Genehmigung (zu einem Bauantrag gehörig)
  - sanierungsrechtliche Genehmigung (zu einem Bauantrag gehörig)
  - denkmalrechtliche Erlaubnis (zu einem Bauantrag gehörig)
  - Hausnummernzuordnung (zu einem Bauantrag gehörig)
  - Stellplatzablöseverträge (zu einem Bauantrag gehörig)
  - Grundstückszufahrten/Gehwegüberfahrten (zu einem Bauantrag gehörig)
- zu Akteneinsichten.

### ■ Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen

Fachbereichsleiter: Frank Steffens

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1

Tel.: 289-2710, Fax: 289-2715

E-Mail: [Gruen-Verkehrsflaechen@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Gruen-Verkehrsflaechen@Rathaus.Potsdam.de)

Sprechzeiten: (nach vorheriger Terminvereinbarung)

Dienstag 9 bis 18 Uhr

Donnerstag 9 bis 16 Uhr

### Bereich Verwaltung und Finanzmanagement

Leiter: Thomas Schenke

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1, 1. Etage

Tel.: 289-2713, Fax: 289-2715

E-Mail: [Strassenverwaltung@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Strassenverwaltung@Rathaus.Potsdam.de)

Sprechzeiten:

Dienstag 9 bis 12 und 13 bis 18 Uhr

Donnerstag 9 bis 12 und 13 bis 16 Uhr

- Bearbeitung von Anträgen auf Genehmigungen von Grundstück- und Feuerwehrzufahrten außerhalb des Baugenehmigungsverfahrens
- Erarbeitung und Abschluss von Erschließungsverträgen
- Bearbeitung von Anträgen zu Straßenneu- und Straßenumbenennungen
- Durchführung von Widmungs- und Einziehungsverfahren auf Grundlage des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG)
- Auskünfte zum Straßenverzeichnis der Landeshauptstadt Potsdam
- Auskünfte zu Straßenbau- und Erschließungsbeiträgen
- Auskünfte zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

### Bereich Friedhöfe

Leiter: Gunther Butzmann

Sitz: Heinrich-Mann-Allee 106

Tel.: 289-4700, Fax: 289-4706

E-Mail: [Friedhoeefe@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Friedhoeefe@Rathaus.Potsdam.de)

Martin Groß, CFP

  
GLOBAL  
FINANZ

**maßgeschneiderte  
bankenunabhängige Baufinanzierungen**

Jägerallee 26

14469 Potsdam

Telefon (0331) 2 00 86 97

Telefax (0331) 2 01 96 66

Mobil (0173) 6 09 53 36

E-Mail [MGross@global-finanz.de](mailto:MGross@global-finanz.de)

Internet [www.global-finanz.de](http://www.global-finanz.de)

**FINANZPLANUNG**

VERMITTLUNG VON

VERMÖGENSANLAGEN

VERSICHERUNGEN

FINANZIERUNGEN

### Öffnungszeiten:

Montag	8 bis 12 Uhr und 12:30 bis 15 Uhr
Dienstag	9 bis 18 Uhr
Mittwoch	8 bis 11:30 Uhr
Donnerstag	9 bis 12 und 14 bis 16 Uhr
Freitag	8 bis 11:30 Uhr

- **Friedhöfe Potsdam:**

Alter und Neuer Friedhof Potsdam, Friedhof Eiche, Friedhof Kartow, Friedhof Fahrland, Friedhof Krampnitz

Tel.: 289 4705, Fax: 289 4706

Sachbearbeiterinnen Gräberregister: Tel.: 289 4702, 289 4703

- **Außenfriedhöfe:**

Friedhof Goethestraße, Friedhof Großbeerenstraße, Friedhof Klein Glienicke, Friedhof Drewitz, Alter und Neuer Friedhof Bornim, Friedhof Sacrow

Tel.: 289-4730, Fax: 289-4736

Sachbearbeiterin: Tel.: 289-4731

- Planung und Entwicklung der Friedhofsflächen
- Grabstellenverwaltung der Friedhöfe
- Unterhaltung und Pflege der öffentlichen Pflanzflächen, Rasenflächen, Wege, Bäume und Plätze inkl.
- Verkehrssicherheit
- Beratung der Bürger über die Möglichkeiten der Beisetzung auf den städtischen Friedhöfen
- Vergabe und Verlängerungen von Nutzungsrechten an Grabstellen
- Beisetzung/Bestattung Verstorbener
- Bereitstellen von Feierhallen/Abschiedsräumen
- Umbettung/Ausbettung Verstorbener
- Bürgerberatung zur Grabstellengestaltung
- Bearbeitung von Grabmalanträgen
- Standsicherheitskontrollen an Grabsteinen
- Bearbeitung von Bürgeranfragen und Bürgerbeschwerden
- Ahnenforschung – Auskunft über Grabstellen
- Auskunft über Kriegsgräber, Ehrengräber und historischen Gräber
- Unterhaltung der Kriegsgräber, Ehrengräber und historischen Gräber
- Vorbereitung und Durchführung von Gedenkveranstaltungen

### Bereich Verkehrsanlagen

Leiter: Norbert Praetzel

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1

Tel.: 289-2740, Fax: 289-2715

E-Mail: [Verkehrsanlagen@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Verkehrsanlagen@Rathaus.Potsdam.de)

#### Sprechzeiten:

Dienstag 9 bis 12 und 13 bis 18 Uhr

Donnerstag 9 bis 12 und 13 bis 16 Uhr

#### Planung von Straßenverkehrsanlagen:

- Planungen für Baumaßnahmen im öffentlichen Straßen- und Wegenetz
- Neubau, Grunderneuerung
- Vorbereiten der Vergaben von Baumaßnahmen im öffentlichen Straßen- und Wegenetz
- Vergabevorschlag von Baumaßnahmen im öffentlichen Straßen- und Wegenetz
- Baufreigaben von Baumaßnahmen im öffentlichen Straßen- und Wegenetz
- Betreuung von Straßen- und Wegeplanungen Dritter (z.B. Träger; private Investoren)
- Beantwortung von planungsrelevanten Bürgeranfragen

#### Neubau und Unterhaltung von Verkehrsanlagen:

- Instandhaltung von Straßenverkehrsanlagen, Stadtmöbeln und Leit- einrichtungen in den Stadtbezirken Potsdams, getrennt in die Bereiche nördlich und südlich der Havel inkl. neue Ortsteile
- Durchführung von Unterhaltungsleistungen und mittelfristigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr
- Bauleitung von Baumaßnahmen im öffentlichen Straßen- und Wegenetz
- Führung des Straßenzustandskatasters

#### Bau und Unterhaltung von Ingenieurbauwerken und Uferanlagen:

- Planung und Bau von Instandsetzungen sowie Neubau von Brücken, Ingenieurbauwerken, Uferanlagen
- Baulastträger für oberirdische Gewässer im Stadtgebiet von Potsdam (kommunale Betreuung)

- Bearbeitung von Anträgen zur Nutzung öffentlicher Uferanlagen
- Planung und Durchführung von Bauwerksprüfungen an Brücken und Ingenieurbauwerken
- Bearbeitung von Anträgen bei Schwerlasttransporten

#### Straßenaufsicht und Betriebsdienst:

- Begehung und Befahrung der öffentlichen Verkehrsanlagen zur Feststellung von Schäden und Einleitung von Maßnahmen
- Durchführung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bei Schadensstellen und außergewöhnlichen Ereignissen
- Durchführung des Winterdienstes auf öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der Straßenreinigungssatzung

### **Bereich Verkehrsmanagement/Straßenbeleuchtung**

Leiter: Reik Becker

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 7

Tel.: 289-2745, Fax: 289-2751

E-Mail: [Verkehrsmanagement@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Verkehrsmanagement@Rathaus.Potsdam.de)

- Verkehrsmanagement
- Verkehrslageermittlung, Stauprognosen, Ermittlung Verkehrsbelastung/-zahlen
- Parkrauminformationen und Baustelleninformationen auch unter [www.mobil-potsdam.de](http://www.mobil-potsdam.de)
- Information über Anzeigetafeln
- Fachliche Begleitung der Erarbeitung von Verkehrsführungskonzepten bei komplexen Bauvorhaben

### **Verkehrsmanagementzentrale**

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 7

Tel.: 289-3756, Fax: 289-2751

E-Mail: [info@mobil-potsdam.de](mailto:info@mobil-potsdam.de)

E-Mail: [Verkehrsmanagement@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Verkehrsmanagement@Rathaus.Potsdam.de)

Homepage: [www.mobil-potsdam.de](http://www.mobil-potsdam.de)

- Planung, Bau und Betrieb von Lichtsignalanlagen
- Bau und Betrieb von Parkscheinautomaten
- Bau und Unterhaltung von Verkehrszeichen, Straßenmarkierungen, Straßennamensschildern, Ortstafeln, Verkehrstechnik
- Bau, Betrieb und Instandsetzung der ortsfesten Verkehrsbeleuchtung für städtische Straßen, Wege und Plätze

- Vorweg- und Wegweisung
- Hotelleitsystem
- Touristisches Wegeleitsystem
- Radwegeleitsystem
- Parkleitsystem
- Begrüßungstafeln

### **■ Fachbereich Stadterneuerung und Denkmalpflege**

Fachbereichsleiter: Oliver Graumann

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1, 14467 Potsdam

Tel.: 289-3221, Fax: 289-3222

E-Mail: [Stadterneuerung-Denkmalpflege@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Stadterneuerung-Denkmalpflege@Rathaus.Potsdam.de)

### **Programmsteuerung/Finanzen**

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1

Tel.: 289-3241, Fax: 289-3222

E-Mail: [Stadterneuerung-Denkmalpflege@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Stadterneuerung-Denkmalpflege@Rathaus.Potsdam.de)

#### Sprechzeiten:

Dienstag 9 bis 11:30 und 12:30 bis 18 Uhr

Donnerstag 9 bis 11:30 und 12:30 bis 16 Uhr

- Finanzierung und Förderung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen in den Aufgabengebieten des Bereiches Stadterneuerung und in anderen Stadtgebieten
- Antrags- und Bewilligungsstelle für private Fördermaßnahmen in den festgelegten Stadterneuerungsgebieten für folgende Programme: Umfassende Modernisierung und Instandsetzung, Instandsetzung der stadtbildprägenden Bauteile (Dach und Fassaden), Kleinteilige Maßnahmen zur Ortsbildverschönerung

### **Bereich Stadterneuerung**

Leiter: Dieter Lehmann

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1

Tel.: 289-3216, Fax: 289-3222

E-Mail: [Stadterneuerung-Denkmalpflege@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Stadterneuerung-Denkmalpflege@Rathaus.Potsdam.de)

#### Sprechzeiten:

Dienstag 9 bis 11:30 und 12:30 bis 18 Uhr

Donnerstag 9 bis 11:30 und 12:30 bis 16 Uhr

- Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in festgesetzten Stadtgebieten
- Bearbeitung von Anträgen auf sanierungs- und entwicklungsrechtliche Genehmigung für Vorhaben in den nachfolgenden Gebieten: Sanierungsgebiet „Holländisches Viertel“, Sanierungsgebiet „2. Barocke Stadterweiterung“, Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“, Sanierungsgebiet „Am Kanal/Stadtmauer“, Sanierungsgebiet „Babelsberg-Nord“, Sanierungsgebiet „Babelsberg-Süd“, Sanierungsgebiet „Schiffbauergasse“, Entwicklungsbereich „Block 27“, Entwicklungsbereich „Bornstedter Feld“, Entwicklungsbereich „Babelsberg“
- Koordinierung der Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und von sonstigen Maßnahmen zur baulichen Weiterentwicklung in den folgenden Wohngebieten: „Potsdam-West“, „Waldstadt II“, „Am Schlaatz“, „Stern (mit Glückstraße)“, „Drewitz“

Der Bereich bedient sich zur Erfüllung dieser Aufgaben der Dienstleistungen folgender Treuhänder und Beauftragter:

- Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH
- Sanierungsträger Potsdam GmbH
- Stadtkontor GmbH

**(siehe Seite 32)**

### **Bereich Untere Denkmalschutzbehörde**

Leiter: Andreas Kalesse

Sitz: Stadtverwaltung, Hegelallee 6-10, Haus 1, 3. Etage

Tel.: 289-3070, Fax: 289-3077

E-Mail: [Denkmalpflege@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Denkmalpflege@Rathaus.Potsdam.de)

Sprechzeiten:

Dienstag 9 bis 18 Uhr

Donnerstag 9 bis 12 und 14 bis 16 Uhr

Figurengruppe auf dem Kutschstall am Neuen Markt





- Bearbeitung von denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren
- Fachberatung, Baubetreuung, Bauüberwachung
- Mitwirkung an der Bauleitplanung
- Aufbau von Sammlungen historischer Bauakten, Bauzeichnungen und Bauteile

### **Bereich Wohnungsbau**

Leiter: Uwe Rädiger

Sitz: Hegelallee 6-10, Haus 1

Tel.: 289-3228, Fax: 289-3222

E-Mail: [Stadterneuerung-Denkmalpflege@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Stadterneuerung-Denkmalpflege@Rathaus.Potsdam.de)

Sprechzeiten:

Dienstag 9 bis 11:30 und 12:30 bis 18 Uhr

- Zuständigkeit nach Maßgabe des Wohnraumförderungsgesetzes für alle kommunalen Aufgaben des Wohnungsbaus
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums und Erhalt bestehenden Wohnraums durch Subventionierung privater, gemeinnütziger oder genossenschaftlicher Wohnungsbaumaßnahmen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung oder im Rahmen anderer Förderprogramme, z. B. anhand der Bund- und Länderprogramme sowie Koordinierung der Programmabwicklung;
- Information, Beratung und Unterstützung Bauwilliger im Rahmen der Wohnungsbauförderung
- Koordinierung von Gemeindeaufgaben bei der Entwicklung von selbstgenutztem Wohneigentum
- Entwicklung und Begleitung von Förderverfahren und Modellvorhaben des Wohnungsbaus
- Teilräumliche Integration der Wohnungsbauförderung in der Stadterneuerung

**(siehe auch S. 37)**



## Das Baurecht

Bauen kann doch jeder! Diese allgemeine Redewendung begegnet uns fast täglich mit vielen Beispielen. Die Praxis beweist aber, dass „Bauen“ ein Fachgebiet ist, dessen Bewältigung den Einsatz von erfahrenen Fachleuten erforderlich macht. Mit dieser Broschüre erhalten Sie erste Hinweise zur Vorbereitung und Durchführung eines Bauvorhabens.

Im Folgenden soll Ihnen ein kurzer Überblick über die grundsätzlichen Regelungen der jeweiligen Rechtsbereiche gegeben werden. Dabei werden die am häufigsten gestellten Fragen berücksichtigt. Im Anhang finden Sie ein Stichwortverzeichnis, hier werden Ihnen die wichtigsten Begriffe mit einer kurzen und knappen Erläuterung und der jeweiligen Rechtsgrundlage gegeben. Ebenfalls an dieser Stelle werden die wichtigsten Ansprechpartner kurz vorgestellt.

### Das öffentliche Baurecht

Das öffentliche Baurecht gliedert sich in zwei grundsätzliche Bereiche: Das **Bauplanungsrecht** – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – beschäftigt sich damit, wo und was gebaut werden darf.

Das **Bauordnungsrecht** – geregelt in der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) – klärt, wann und wie gebaut werden darf,

konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch die mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

### Das Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht soll allgemein eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Dabei bedient sich die Stadt der im Baugesetzbuch vorgesehenen planerischen Instrumente, des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplanverfahren. Der **Flächennutzungsplan** (vorbereitende Bauleitplanung) umfasst das gesamte Stadtgebiet. Von ihm werden die einzelnen **Bebauungspläne** abgeleitet, die jeweils für ihren räumlich begrenzten Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen über die Bebauung und Erschließung treffen. Das Bauplanungsrecht regelt für den Einzelfall, wo, was und wie gebaut werden kann, und ist damit entscheidend für die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens.

Deswegen ist es bei den Überlegungen zu einem konkreten Bauvorhaben zunächst wesentlich, die jeweilige planungsrechtliche

**PETER W. KOCH & SABINE POPP**

Notar

Notarin

Charlottenstraße 42  
14467 Potsdam

Tel. (03 31) 298 06-0  
Fax (03 31) 298 06-50

E-Mail: [koch.popp.notare@potsdam.de](mailto:koch.popp.notare@potsdam.de)

**RECHTSANWALT MONZ**

WENDELIN MONZ  
FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

HEBBELSTRASSE 37  
D-14469 POTSDAM

TEL: 0331-201 59 52  
FAX: 0331-201 59 53

E-MAIL: [POST@RECHTSANWALT-MONZ.DE](mailto:POST@RECHTSANWALT-MONZ.DE)  
WEB: [WWW.RECHTSANWALT-MONZ.DE](http://WWW.RECHTSANWALT-MONZ.DE)

Grundlage zu kennen. Dafür gibt es je nach Lage des Grundstücks folgende Möglichkeiten:

- Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)
- Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Außenbereich (§ 35 BauGB)

### Der Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich. Es wird also verbindlich geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf. Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei den Bereichen Planungsrecht oder Stadterneuerung über den Inhalt eines evtl. vorhandenen Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken. Die geltenden Bebauungspläne sind zudem online einsehbar unter [www.potsdam.de/baurecht](http://www.potsdam.de/baurecht).

Hält sich Ihr Vorhaben an die Festsetzungen des Bebauungsplanes, haben Sie bauplanungsrechtlich einen **Rechtsanspruch** auf Erteilung einer Baugenehmigung.

### Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Wenn es sich nicht vermeiden lässt, dass Ihr Vorhaben von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht, bietet das Planungsrecht die Instrumente der **Ausnahmen** und Befreiungen (§ 31 BauGB). Mit der Erteilung einer Ausnahme kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden, sofern diese Ausnahme in den Festsetzungen ausdrücklich vorgesehen ist. Im Einzelfall können Sie auch einen schriftlichen Antrag auf **Befreiung** von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen. Die Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme nicht im Bebauungsplan selbst geregelt. Befreiungen sind nur möglich wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- die Gründe des Allgemeinwohls die Befreiung erfordern oder
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In aller Regel muss eine besondere Grundstückssituation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung erforderlich machen. Individuelle, personenbezogene Gründe können für die Erteilung von den Festsetzungen einer rechtsgültigen Satzung nicht herangezogen werden. Auch an dieser Stelle empfehlen wir Ihnen die rechtzeitige Abstimmung mit dem Bearbeiter im zuständigen Planungsbereich.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich (§ 34 BauGB) Es gibt vielfach Bereiche innerhalb eines Gemeindegebietes, für die kein Bebauungsplan aufgestellt worden ist. Diese Gebiete weisen zumeist trotzdem eine weitgehend homogene Bebauungsstruktur auf. Man spricht an dieser Stelle von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Die Zulässigkeit der Bebauung innerhalb solcher Bereiche richtet sich nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist ein Vorhaben in diesen Bereichen auch ohne Vorhandensein eines Bebauungsplans zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Innenbereich bestimmt die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit die planungsrechtliche Zulässigkeit. Je homogener die vorhandene Bebauung, umso höher also die Kriterien an die Anpassung des geplanten Vorhabens. Hier empfiehlt sich die vorherige Abstimmung mit dem Bereich Planungsrecht oder Bereich Stadterneuerung. Die Zuständigkeit richtet sich nach der Lage des jeweiligen Baugrundstückes und wird in der Rubrik Ansprechpartner näher erläutert.

### Außenbereich (§ 35 BauGB)

Wenn ein Grundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans noch in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt, spricht das Baugesetzbuch von einer Lage im Außenbereich. Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen reserviert werden. Auch die Erholung der Bevölkerung soll in diesen „unbebauten Bereichen“ stattfinden.

Deswegen ermöglicht das Bauplanungsrecht hier eine Bebauung nur unter sehr strengen Kriterien. Das Vorhaben muss zu den sogenannten

## Traum oder Albtraum – über den Inhalt von Bauverträgen

Für die meisten privaten Bauherren von Einfamilienhäusern stellt dieses Vorhaben ein Lebenswerk dar, d. h., sie bauen nur ein einziges Mal in ihrem Leben. Umso verwunderlicher ist es, wie oberflächlich und inkonsequent mit dem Inhalt dieser Verträge umgegangen wird. Man hat oft das Gefühl, dass die privaten Bauherren beim Kauf eines Möbelstückes oder eines Fahrzeuges mehr Akribie walten lassen als bei diesem Lebenswerk.

„Schlüsselfertig“, „Zum Festpreis“ und „Mit garantierbarem Einzugsstermin“ sind Reizwörter, die für viele Bauherren den Ausschlag geben, mit einem Bauträger oder Generalübernehmer zu bauen. Doch der Anschein, man müsse sich um nichts mehr kümmern, trägt. Damit das Haus später auch den eigenen Wünschen entspricht, müssen Bauherren auch bei dieser Art des Bauens viel Zeit und Engagement sowohl bei als auch nach Vertragsschluss aufbringen.

Die wichtigste Grundlage eines jeden Vertrages bildet immer die Formulierung von Leistung und Gegenleistung. In einem Bauvertrag bedeutet dies, dass die Leistung des Bauherrn die Zahlung des Werklohnes ist und die Gegenleistung des Unternehmers die Errichtung des Hauses.

Der Preis, d. h. die Leistung des Bauherrn, steht oft klar und eindeutig im Vertrag beschrieben. Anders ist es oft mit dem wohl für den privaten Bauherrn wichtigsten Punkt, der Beschreibung der Bauleistung. Wie soll das Haus eigentlich aussehen? Und bis wann soll es fertig sein?

Häufig wird intensiv über den Preis gerungen. Die eigentliche Definition des vom Unternehmer versprochenen Werkes (BGB § 631 Abs. 1) wird oft in einer einseitig vorformulierten, nicht ausdiskutierten Anlage versteckt. Das geht meist zum Nachteil dessen aus, der diese Anlage nicht sorgfältig gelesen und bewertet hat. Den Bauherren ist daher zu raten, besonderes Augenmerk auf eine sorgfältig und widerspruchsfrei ausformulierte Leistungsbeschreibung zu richten.

Oft ist festzustellen, dass private Bauherren im Rahmen eines Vertragsgesprächs Detaillösungen vereinbaren oder beschreiben, ohne diese dann in den Vertrag aufzunehmen. Alles, aber auch wirklich alles, was zwischen den Parteien hinsichtlich der Ausführung des Bauwerkes vereinbart wird, sollte in den Vertrag aufgenommen werden.

Im Recht gilt nämlich der Grundsatz der Richtigkeit und Vollständigkeit einer schriftlichen Vertragsurkunde. Das heißt, dass grundsätzlich alles, was in dieser schriftlichen Vertragsurkunde beinhaltet ist, auch vereinbart ist, aber auch, dass Sachen, die in dieser Vertragsurkunde nicht beinhaltet sind, nicht vereinbart sind. Ein Beweis von zusätzlichen, nicht im Vertragstext aufgenommenen Absprachen ist daher im Nachhinein oft schwer bis unmöglich.

Die wichtigsten Inhalte eines privaten Bauvertrages sind daher neben dem Preis eine möglichst konkrete und detailreiche Leistungsbeschreibung, unbedingt zu beachtende Fristen und ein, dem jeweiligen Leistungsstand entsprechender Zahlungsplan.

Für die Leistungsbeschreibung relevant ist diejenige Leistungsbeschreibung, die Bestandteil des Vertrages wird, und nicht der Hochglanzprospekt des Bauträgers.

In einem Urteil des OLG Celle vom 29.10.2003 zum Az: 7 U 21/02 hatte das Gericht einen Fall zu entscheiden, in dem die dem Vertrag zugrunde liegende Baubeschreibung einen weitaus höheren Standard auswies als das Referenzobjekt. Das Gericht entschied völlig zu Recht, dass der Inhalt des Bauvertrages und die in diesem Bauvertrag beschriebene Bauausführung dem Referenzobjekt vorgehe.

Für den privaten Bauunternehmer relevant ist jedoch der umgekehrte Fall. Hat das Referenzobjekt im Katalog einen höheren Standard als die Leistungsbeschreibung, die dem Vertrag zugrunde liegt, so gilt hier ebenfalls die Leistungsbeschreibung. Der Bauherr sollte also ganz erhebliches Augenmerk auf die Leistungsbeschreibung richten, die sich am Vertrag befindet.

Neben der konkreten Beschreibung des zu errichtenden Bauwerkes ist es auch von erheblicher Wichtigkeit, dass der Bauunternehmer an eine konkrete Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens gebunden wird.

Dieser sogenannte Fertigstellungstermin sollte in keinem Bauvertrag fehlen. Das Traumhaus könnte nämlich leicht zum Albtraumhaus werden, wenn das Bauunternehmen Jahre für die Errichtung benötigt. Bei meiner Prüfung von Bauverträgen privater Bauherren ist oft festzustellen, dass diese zwar über einen konkreten Fertigstellungstermin mit

dem Bauträger gesprochen haben, diesen jedoch nicht in den Vertrag aufgenommen haben. Oft führt dies zu weitreichenden Folgen, da der Bauherr seine Mietwohnung zu einem bestimmten Zeitpunkt kündigt. Auch die Zahlung von Bereitstellungszinsen an das baufinanzierende Bankinstitut kann zum finanziellen Fiasko werden. Viele Bauunternehmer werben sogar mit garantierten Fertigstellungsterminen, nehmen diese aber nicht in die Bauverträge auf.

**Tipp:** Nehmen Sie in jeden Bauvertrag ein konkretes Datum für die komplette Fertigstellung des Bauvorhabens auf! An dieses Datum ist das Bauunternehmen dann gebunden und gerät automatisch mit Ablauf der Frist in Verzug. Dieser Verzug des Bauunternehmers hat zur Folge, dass dieser danach Schadenersatz schuldet, d. h. Ihre Bereitstellungszinsen und die ggf. noch anfallende Mietzahlungen muss.

Sollte der Bauunternehmer sich einen garantierten Fertigstellungstermin auf die Fahne schreiben und hiermit auch werben, so ist dieser sicherlich auch bereit, sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe zu verpflichten, sollte er den vereinbarten Fertigstellungstermin nicht einhalten. Drängen Sie daher auf die Vereinbarung einer Vertragsstrafe mit folgender Klausel:

*„Bei schuldhafter Überschreitung des Fertigstellungstermins hat der Werkunternehmer für jeden Werktag, um den die Frist überschritten wird, an den Bauherren eine Vertragsstrafe in Höhe von 0,2 % der Bruttoendabrechnungssumme, maximal begrenzt auf 5 % der Bruttoendabrechnungssumme, zu zahlen.“*

Nageln Sie das Bauunternehmen fest! Wer mit einer fristgerechten Fertigstellung wirbt, muss auch bereit sein, Sanktionen für die nicht fristgerechte Fertigstellung in Kauf zu nehmen. Ein seriöses Bauunternehmen tut dies.

Sollte die Errichtung des Bauvorhabens noch von einer Baugenehmigung abhängig sein, so ist die Vereinbarung eines Fertigstellungsdatums im Vertrag nicht möglich, da nicht klar ist, wie lange die Untere Bauaufsichtsbehörde für die Bescheidung des Bauantrages benötigt. In diesem Fall ist ein konkreter Zeitraum für das Bauvorhaben in den Vertrag aufzunehmen. Diese Klausel könnte z. B. lauten:

„Der Unternehmer verpflichtet sich zur kompletten Fertigstellung innerhalb von 6 Monaten nach Erhalt der Baugenehmigung.“

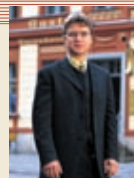
Sie sollten sich diese Frist dann in Ihrem Kalender notieren, denn ein zum Schadenersatz verpflichtender Verzug des Unternehmers tritt in diesem Fall

erst ein, wenn der Bauherr nach Ablauf der Frist eine Fertigstellungsmahnung an den Werkunternehmer übermittelt. Anders als in dem Fall, wo ein konkretes Datum in dem Vertrag genannt wird, tritt der Verzug bei der Vereinbarung der 6-Monats-Frist erst nach einer Mahnung des Bauherrn ein. Diese Mahnung muss zwingend nach Ablauf der Fertig-

stellungsfrist erfolgen. Eine Mahnung, die vor Ablauf an den Unternehmer gesandt wird, ist wirkungslos.

Der Autor, Rechtsanwalt Andreas Jurisch, ist Fachanwalt für privates Bau- und Architektenrecht in der Potsdamer Anwaltskanzlei Baumgart, Tel. (0331) 2752313.

## KANZLEI BAUMGART



Fachanwalt für Arbeits- u. Insolvenzrecht

**JÖRG-KLAUS BAUMGART,**  
MBA (Wales)

**Tätigkeitsschwerpunkte:**

Bankrecht, Steuerrecht

**Interessenschwerpunkte:**

Zwangsvollstreckungsrecht, Arztrecht, Baurecht



Fachanwältin für Familienrecht

**CLAUDIA  
LICHTENBERG**

**Tätigkeitsschwerpunkte:**

Familien- und Erbrecht

**Interessenschwerpunkte:**

Mietrecht, Versicherungsrecht



Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**ANDREAS  
JURISCH**

**Tätigkeitsschwerpunkte:**

Wettbewerbsrecht, Bau- und Architektenrecht

**Interessenschwerpunkte:**

Vergaberecht, Verkehrsrecht  
Strafrecht



Rechtsanwalt

**STEFFEN  
KNOBLAUCH**

**Interessenschwerpunkte:**

Verwaltungsrecht

Zivilrecht

Arbeitsrecht



**Charlottenstraße 61  
14467 Potsdam**

**Telefon (0331) 27523-0**

**Telefax (0331) 27523-55**

**E-Mail: [rakanzlei.baumgart@t-online.de](mailto:rakanzlei.baumgart@t-online.de)**

**Internet: [www.rakanzlei-baumgart.de](http://www.rakanzlei-baumgart.de)**

privilegierten Vorhaben zählen, die wegen ihrer Zweckbestimmung gerade dort errichtet werden sollen (z. B. land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungsbetriebe und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebungsstellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen).

Andere, sogenannte sonstige Vorhaben sind nur in eng definierten Einzelfällen zulässig, sofern keine öffentlichen Belange, wie z. B. die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Wasserwirtschaft, die Belange der Denkmalpflege sowie das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung usw., durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Auch Änderungen und Erweiterungen an bestehenden baulichen Anlagen sind auf wenige definierte Einzelfallkonstellationen beschränkt. Bei Unklarheiten über die Zuordnung des jeweiligen Vorhabensgrundstückes ist es empfehlenswert, das Vorhaben mit dem Bereich Planungsrecht durchzusprechen um die Bebaubarkeit vor der Antragstellung zu klären.

## Das besondere Städtebaurecht

### Sanierungssatzung (§ 142 BauGB)

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme dient der Behebung komplexer städtebaulicher Missstände in einem räumlich abgegrenzten Stadtgebiet. Grundlage des Verfahrens ist

der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung). Die Satzung wird öffentlich bekannt gemacht. In einem Sanierungsbzw. Entwicklungsgebiet gelten besondere Steuerungs-, Rechts- und Finanzierungsverfahren.

### Sanierungsrechtliche Genehmigungen (§§ 144/145 BauGB)

Alle öffentlichen und privaten Vorhaben sowie ausgewählte Rechtsgeschäfte sind der Erfüllung der Sanierungsziele untergeordnet. Um dies sicherzustellen, bedürfen nach § 144 BauGB Vorhaben sowie Rechtsgeschäfte einer besonderen Genehmigung der Stadt – der Sanierungsgenehmigung.

Genehmigungspflichtig sind u. a.

- die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie andere wertsteigernde Maßnahmen,
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Verhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks bzw. Gebäudes begründet wird,
- die Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung einer Grundschuld oder einer vergleichbaren Belastung des Grundstücks,
- die Teilung eines Grundstücks.



Ist für Vorhaben in einem Sanierungsbereich neben der sanierungsrechtlichen Genehmigung auch eine Baugenehmigung erforderlich, so wird die sanierungsrechtliche Genehmigung von der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung erfasst.

### Planungsverfahren in Sanierungsgebieten

Die Sanierungsziele sind gleichermaßen Maßstab für die kommunalen Projekte im Sanierungsgebiet (öffentliche Räume, Infrastruktur, Gebietsmanagement) wie für die Genehmigung privater Vorhaben und Rechtsgeschäfte. Diese Sanierungsziele werden in i. d. R. in Texten, Rahmenplänen, Blockkonzepten oder Gestaltungszielen dokumentiert und schrittweise konkretisiert. Soweit erforderlich, stellt die Gemeinde sogenannte Sanierungsbebauungspläne auf, die der weitergehenden Konkretisierung der Sanierungsziele dienen und die Ergebnisse des Sanierungsverfahrens auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung sichern. (weitere Hinweise: siehe „Bauplanungsrecht“)

### Steuerabschreibungen

Eigentümer in Sanierungsgebieten haben die Möglichkeit, die Aufwendungen für Erwerb und Sanierung von Gebäuden steuerlich geltend zu machen. Grundlage hierfür sind die §§ 7h und 10i des EStG. Im Vorfeld der Baumaßnahme ist dazu ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag mit der Landeshauptstadt/Bereich Stadterneuerung abzuschließen.

### Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB)

Die Eigentümer werden nach Abschluss des Sanierungsverfahrens (Aufhebung der Sanierungssatzung) an der Finanzierung der Maßnahme durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beteiligt. Auf den Ausgleichsbetrag sind Werterhöhungen anzurechnen, die der Eigentümer zulässigerweise selbst bewirkt hat, indem er auf seinem Grundstück Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, die in den Sanierungszielen ausdrücklich vorgesehen sind. Der Ausgleichsbetrag ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert (Anfangswert) und dem Wert nach Abschluss des Sanierungsverfahrens (Endwert). Dazu wird ein Bescheid erlassen. Das Baugesetzbuch eröffnet auch die Möglichkeit, die Zahlung der Ausgleichsbeträge vor Abschluss des Sanierungsverfahrens vertraglich zu vereinbaren. Dies hat die Vorteile, dass eine Abzinsung des Betrages erfolgt und diese Einnahmen für weitere Projekte im Gebiet verwendet werden können.

### Entwicklungsbereiche (§§ 165 ff. BauGB)

Eine Entwicklungssatzung wird für Stadtgebiete erlassen, für die es einer besonderen kommunalen Steuerung zur erstmaligen Entwicklung oder zur Umstrukturierung bedarf.

Hinsichtlich der Pflichten der Stadt und der Pflichten der Eigentümer gelten weitgehend die gleichen Grundsätze wie in einem Sanierungsgebiet. Jedoch soll die Stadt grundsätzlich die für die Entwicklung erforderlichen

Der Neue Lustgarten



Grundstücke erwerben und sie nach einer Neuordnung zum sogenannten Endwert (er enthält bereits die Ausgleichsbeträge) wieder privatisieren. Auch soll die Stadt zügig Bebauungspläne aufstellen, um die für die Entwicklung erforderlichen Rechtsgrundlagen zu schaffen, u. a. um auf dieser Grundlage die entwicklungsrechtlichen Genehmigungen zu erteilen.

## Das Bauordnungsrecht

### Allgemeines zum Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht ist ein Teil des öffentlichen Baurechts. Die Gesetzgebungskompetenz des Bauordnungsrecht liegt bei den Bundesländern, sodass dementsprechend jedes Bundesland eine eigene Bauordnung erlassen hat. In Brandenburg hat die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15.07.2008 Gültigkeit. Gegenstand des Bauordnungsrechts sind Vorschriften über die Errichtung, Änderung und den Abbruch von baulichen Anlagen, insbesondere von Gebäuden. Perspektive ist dabei das einzelne Gebäude in technischer und architektonischer Hinsicht, nicht die gesamte Bebauung einer Straße, eines Stadtviertels oder gar einer ganzen Gemeinde.

Die Bestimmungen der Bauordnung dienen überwiegend dem Schutz und der Durchsetzung des Allgemeinwohls sowie der Gefahrenabwehr. Als Beispiel wären zu nennen:

- Brand- und Schallschutz
- Standsicherheit (Statik)
- Rettungswege
- Grenzabstände, Abstandsflächen

Neben diesen materiellen Anforderungen, die einzuhalten sind, beinhaltet das Bauordnungsrecht noch formale Regelungen, beispielsweise den Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens oder die Organisation der Bauaufsichtsbehörde.

## Das Baugenehmigungsverfahren

### Der Bauantrag

Das Baugenehmigungsverfahren ist ein Regelverfahren. Für die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist eine Baugenehmigung erforderlich. Der Bauantrag ist in

dreifacher Ausführung zu stellen. Welche Unterlagen dem Bauantrag beizufügen sind, regelt die Bauvorlagenverordnung. Eine vorherige Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde stellt sicher, dass nur notwendige Bauvorlagen eingereicht werden. Alle einzureichenden Bauvorlagen sind vom Bauherrn und vom Objektplaner zu unterzeichnen.

Nach Antragseingang bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird die Vollständigkeit des Antrages innerhalb von zwei Wochen geprüft und ggf. der Bauherr zur Vervollständigung des Antrages innerhalb einer angemessenen Frist (ca. vier Wochen) aufgefordert. Kommt der Bauherr der Aufforderung der Vervollständigung nicht nach, gilt der Antrag als zurückgenommen. Eine erneute Antragsstellung ist jedoch möglich.

Bei Vorlage aller erforderlichen Unterlagen wird der Bauantrag geprüft. Die Untere Bauaufsichtsbehörde holt dazu die Stellungnahmen von anderen zu beteiligten Fachbehörden ein. Die Untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet abschließend nach Einsicht der Stellungnahmen über den Bauantrag. Die Amtshandlung ist gebührenpflichtig. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt sechs Jahre.

### Prüfung bautechnischer Nachweise

Vor dem Baubeginn ist eine Prüfung der Standsicherheitsnachweise durch einen Prüferingenieur für Sicherheit für alle genehmigungspflichtigen Vorhaben erforderlich. Die Prüfung kann vor oder nach der Erteilung der Baugenehmigung veranlasst werden. Der abschließende Prüfbericht ist gebührenpflichtig.

### Baubeginn

Nach Bekanntgabe der Baugenehmigung, dem Vorliegen der Prüfung der Standsicherheitsnachweise kann der Bauherr den Baubeginn anzeigen. Der Baubeginn muss spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden.

### Fertigstellung des Bauvorhabens

Der Zeitpunkt der Fertigstellung ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde zwei Wochen vorher auf dem ausgegebenen Formblatt anzuzeigen. Darüber hinaus muss der Nachweis des Prüfberichts,



die Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers, die Erklärung des Objektplaners und die Gewährsbescheinigung der Bauhauptwerke (z. B. Sanitär- und Heizungsarbeiten) vorliegen. Grundsätzlich darf die bauliche Anlage frühestens nach der Schlussabnahme genutzt werden. Für die Zulassung wird eine Zeitgebühr, mindestens 100 Euro, erhoben.

## Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren

Beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist der Prüfungsumfang gegenüber dem Regelverfahren geringer und es wird eine konzentrierte Baugenehmigung (siehe 1.7) erteilt. Es ist anwendbar bei:

- Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe, einschließlich ihrer Garagen, Nebengebäuden und Nebenanlagen.

Das Bauvorhaben muss im Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes liegen und dessen Festsetzungen entsprechen, die Erschließung muss gesichert sein.

Für die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften ist allein der Bauherr bzw. sein Objektplaner verantwortlich. Die Bauaufsicht prüft ausschließlich, ob das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und ob andere öffentlich-rechtliche Vorschriften beachtet worden sind. Sind jedoch Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Realisierung erforderlich, so kann kein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Die Bescheidung des Bauantrages, die Prüfung der technischen Nachweise, der Baubeginn und die Schlussabnahme erfolgen wie im Regelverfahren.

## Genehmigungsfreie Vorhaben

Welche Bauvorhaben keine Baugenehmigung benötigen, ist in § 55 BbgBO nachzulesen.

Zu beachten ist, dass die Genehmigungsfreiheit den Bauherrn nicht davon entbindet, andere öffentlich-rechtliche Vorschriften einzuhalten, wie z. B. Vorgaben der Denkmalpflege, des Naturschutzes

oder des Satzungsrechtes. Die Verantwortung für die Einholung eventueller Erlaubnisse anderer Behörden liegt beim Bauherrn.

## Der Vorbescheid

Im Vorbescheidsverfahren wird eine vorgezogene verbindliche Entscheidung der Unteren Baugenehmigungsbehörde über Teilfragen der Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit dem öffentlichen Baurecht getroffen. Der Bauherr kann somit schwierige Fragen der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens vorab verbindlich prüfen, ohne bereits einen Bauantrag zu stellen.

Der Umfang und die Qualität der einzureichenden Bauunterlagen richtet sich nach der Fragestellung.

Der Verfahrensablauf vom Antragseingang bis zur Bescheidung des Antrages gleicht dem des Regelverfahrens. Die Behörde ist nur so weit an den Vorbescheid gebunden, wie die Fragestellung reicht.

## Konzentrationswirkung

„Konzentrationswirkung“ bedeutet, dass die Baugenehmigung fast alle für die Realisierung des Bauvorhabens erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse einschließt.

## Dienstbarkeiten

Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an ein Bauvorhaben können nicht immer auf dem eigenen Grundstück erfüllt werden und sind dann auf einem anderen Grundstück umzusetzen. Hierzu gehören z. B. Stellplätze oder eine Feuerwehrezufahrt.

Die rechtliche Sicherung dieser bauaufsichtlichen Anforderung wird durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des zu belastenden Grundstücks zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam erreicht. Dies ist zwingend erforderlich, damit die öffentlich-rechtlichen Ansprüche gesichert sind. Die Untere Bauaufsichtsbehörde fertigt hierzu nach Vorliegen des Einverständnisses des Eigentümers des belastenden Grundstückes einen gebührenpflichtigen Bescheid.

## Partner der Stadt bei der Stadterneuerung

Die Stadt kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben der Unterstützung von Treuhändern oder Beauftragten bedienen. Die sind privatwirtschaftlich tätige Gesellschaften, die per Rechtsstellung und Vertrag in einem engen Verhältnis zu den Aufgaben der Stadt stehen und dafür eine besondere Eignung aufweisen müssen.

Die Treuhänder und Beauftragten unterstützen die Stadt u. a. bei folgenden Aufgaben:

- Bewirtschaftung der Treuhandvermögen
- Erarbeitung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Durchführung der Förderverfahren
- Erarbeitung von Planungs- und Durchführungskonzepten
- Erwerb und Veräußerung von Grundstücken

Das neue Hans Otto Theater



- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sowie von Baumaßnahmen im öffentlichen Raum
- Beratung der betroffenen Eigentümer und Nutzer
- Öffentlichkeitsarbeit

Hoheitliche Aufgaben der Stadt wie die Erteilung von Genehmigungen oder die Festsetzung von Bebauungsplänen werden durch Treuhänder und Beauftragte jedoch nicht übernommen.

### Partner der Stadt sind

#### Sanierungsträger Potsdam GmbH

Treuhand der Stadt für die Sanierungsgebiete Holländisches Viertel, 2. Barocke Stadterweiterung, Potsdamer Mitte, Am Kanal/Stadtmauer, Schiffbauergasse sowie für den Entwicklungsbereich Block 27  
Geschäftsführer: Erich Jesse  
Voltaireweg 4 a, 14469 Potsdam

#### Stadtkontor GmbH

Treuhand der Stadt für die Sanierungsgebiete Babelsberg Nord und Süd sowie für den Entwicklungsbereich Babelsberg  
Beauftragter der Stadt für die Stadterneuerungsmaßnahmen Waldstadt II, Schlaatz, Stern-Drewitz/Kirchsteigfeld  
Geschäftsführer: Dr. Rainer Baatz  
Schornsteinfegergasse 3, 14482 Potsdam

#### Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH

Treuhand der Stadt für den Entwicklungsbereich Babelsberg  
Geschäftsführer: Horst Müller-Zinsius  
Voltaireweg 4 a, 14469 Potsdam

#### Arbeitskreis Stadtpuren,

koordiniert von Projektkommunikation Hagenau GmbH  
Geschäftsführer Carsten Hagenau  
Breite Straße 22, 14467 Potsdam

## Bauen und Umweltschutz

Wer neu baut oder saniert, muss den Umweltschutz immer mit beachten. Dazu gibt es nachfolgend einige allgemeine Hinweise. Es ist jedoch in jedem Falle sinnvoll, Kontakt zum Bereich Umwelt und Natur der Stadtverwaltung zu suchen.

### Bereich Umwelt und Natur

Sitz: Friedrich-Ebert-Straße 79-81, Haus 20

Tel.: 289-1801, Fax: 289-1810

E-Mail: [Umwelt-Natur@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Umwelt-Natur@Rathaus.Potsdam.de)

Sprechzeiten

Dienstag 9 bis 12 und 13 bis 18 Uhr

Donnerstag 9 bis 12 und 13 bis 16 Uhr

### Bau- und Abbruchabfälle, Bodenaushub und Altlasten

Vor Beginn der Erdaushub- bzw. Abbrucharbeiten ist vom Bauherrn zu klären, ob Hinweise auf Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Gebäudekontaminationen z. B. aufgrund vorhergehender Nutzungen vorliegen. Auskunft dazu erteilt die zuständige Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde der Landeshauptstadt Potsdam.

Werden Kontaminationen zu spät entdeckt oder falsch eingeschätzt, kann es Probleme bei der Entsorgung der anfallenden Bauabfälle geben und dadurch zu Verzögerungen oder Stillstand der Baustelle kommen.

Die frühzeitige Klärung dieser Fragen ist daher ein wichtiger Bestandteil verantwortungsvoller Planung und Bauleitung.

Für die ordnungsgemäße Untersuchung, die den Abfall charakterisierende Einstufung, die Getrennthaltung, Nachweisführung und Entsorgung der Bauabfälle ist der Abfallerzeuger oder Besitzer (Bauherr/Sanierungspflichtiger/Bau- und Abbruchunternehmer) des Bauabfalls verantwortlich (§§ 5, 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz).

Dies gilt auch, wenn die Entsorgungsverantwortlichkeit auf das ausführende Bauunternehmen übertragen wird. Ebenso tragen der Transporteur und das Entsorgungsunternehmen als weitere Abfallbesitzer Verantwortung. Auch wenn die Abfälle an Dritte weitergegeben werden, ist grundsätzlich immer noch der Bauherr als Auftraggeber für die ordnungsgemäße Entsorgung (mit)verantwortlich. Er muss sich vergewissern, dass der Beauftragte tatsächlich imstande und rechtlich befugt ist, die Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies gilt insbesondere bei gefährlichen Abfällen wie Wellasbestplatten, asbesthaltigen Fugenmaterialien, belastetem Altholz, künstlichen Mineralfasern usw.

Wir empfehlen daher, dass der Bauherr sich frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme Auskunft aus dem Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster, das von der Bodenschutzbehörde geführt wird, einholt. Das Kataster enthält Tatsachen und Erkenntnisse, die über Altablagerungen, Altlaststandorte, Altlastverdachtsflächen sowie Flächen mit stofflich schädlichen Bodenveränderungen erhoben wurden. Erfasst werden alle Daten über Beurteilungen, Untersuchungen (historische Recherchen, orientierende Untersuchungen, Detailuntersuchungen) sowie Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen, Hydrogeologie, Topografie, Flächennutzung und Rechtsverhältnisse. Die Datenbank wird regelmäßig aktualisiert.

Auf schriftlichen, formlosen Antrag werden Auskünfte daraus erteilt. Im Antrag muss das Grundstück mit Adresse, Gemarkung, Flur und Flurstücksnummer benannt werden. Die Auskunft ist gebührenpflichtig. Die Höhe der Gebühr richtet sich je nach Aufwand der Recherche. Das Antragsformular kann in der Bodenschutzbehörde abgeholt werden oder steht im Internet unter [www.potsdam.de](http://www.potsdam.de) kostenlos zur Verfügung.

### Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung

Jeder Grundstückseigentümer bzw. dessen Bevollmächtigter hat sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Daher ist bereits im Bauantrag die ordnungsgemäße Bereitstellung der Restabfall- und ggf. Wertstoffbehälter darzustellen.



Qualität aus 76 Jahren Tradition.  
Fortschritt inbegriffen.

**Direktvertrieb im Musterhaus Potsdam**

14558 Nuthetal, OT Bergholz-Rehrbrücke  
Arthur-Scheunert-Allee 66, info@musterhaus-potsdam.de  
Tel.: (033200) 8 15 60, www.musterhaus-potsdam.de

**HEINZ VON HEIDEN®**  
**MASSIVHÄUSER**

*Auf uns können Sie zählen.*



**ROSEBROCK**  
BREMEN POTSDAM

STADT- UND FERNUMZÜGE - MÖBELLAGERUNG • INLAND - AUSLAND - ÜBERSEE

14482 Potsdam, Wetzlarer Straße 3  
Telefon 0331-74317-0 • Telefax 0331-7431720  
E-Mail: potsdam@rosebrock.com  
[www.rosebrock.com](http://www.rosebrock.com)

Wir sind die Fachleute für Ihren Umzug • Schenken Sie uns Ihr Vertrauen

**Stadtentsorgung Potsdam GmbH**

Ein Unternehmen der STADTWERKE POTSDAM GMBH  
und der REMONDIS Gruppe



**Ihr Partner für eine saubere Umwelt  
und fachgerechte Entsorgung**

**Rund um das Grundstück**

Containerdienst  
Winterdienst  
Kompostverkauf  
Grundstücksberäumung  
Straßen- und Gehwegreinigung



☎ (0331) 661 7166

Fax: (0331) 661 7099

[www.step-potsdam.de](http://www.step-potsdam.de)

Drewitzer Straße 47 • 14478 Potsdam • E-Mail: [auftraege@step-potsdam.de](mailto:auftraege@step-potsdam.de)

**NCC**

**Wir bauen für Sie**

**3x in Potsdam**

- Kirchsteig-Terrassen
- Am Katharinenholz
- Stadtgärten Babelsberg

**Ihr neues  
Zuhause**

0800 - 670 00 00 · [www.nccd.de](http://www.nccd.de)

Der Antrag zum Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung ist bei der Landeshauptstadt Potsdam, Bereich Umwelt und Natur, zu stellen.

Wird ein Grundstück für Wohnzwecke genutzt, muss mindestens ein Restabfall- und ein Papierbehälter beantragt und genutzt werden (Anschluss- und Benutzungszwang). Auf gewerblich genutzten Grundstücken kann die Aufstellung eines Papierbehälters auf Antrag erfolgen. Ein Restabfallbehälter muss aber auch hier beantragt und bereitgestellt werden.

Standplätze für Restabfall- und Wertstoffbehälter sind durch den Anschlusspflichtigen grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem die Abfälle zur Beseitigung anfallen, ordnungsgemäß entsprechend der Abfallentsorgungssatzung der Landeshauptstadt Potsdam i. V. m. der Brandenburgischen Bauordnung einzurichten.

Verkaufsverpackungen aus Kunststoff, Metall und Verbundstoffen werden außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung in Verantwortung der dualen Systeme eingesammelt und einer Verwertung zugeführt.

## Gewässerschutz

Zum Schutz des Grundwassers, aus dem drei Wasserwerke in der Stadt Potsdam Trinkwasser gewinnen, sind oberirdische Trinkwasserschutzzonen festgelegt. In diesem Bereich sind, je nach Entfernung zum Wasserwerk und natürlichem Schutz des Grundwassers, bestimmte Baumaßnahmen nur beschränkt zulässig oder verboten. Auskünfte über die Lage eines Grundstücks in Bezug auf den Grundwasserschutz erteilt die Untere Wasserbehörde.

Die Grundwasserneubildung muss möglichst auch im städtischen Raum erhalten oder gefördert werden. Deshalb ist im Brandenburgischen Wassergesetz die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser grundsätzlich vorgeschrieben. Befreiungen davon erteilt in Ausnahmefällen die Untere Wasserbehörde. Soll die Versickerung mittels technischer Anlagen (Rigolen, Schächten) erfolgen, sind Berechnungen, welche die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweisen, notwendig. Die Berechnungen werden vom Objektplaner erstellt und sind dem Bauantrag beizufügen.

Bei hohen Grundwasserständen entscheidet die untere Wasserbehörde, ob überhaupt versickert werden kann und welche Verfahren genehmigungsfähig sind.

Im zunehmenden Maße entschließen sich Bauherrn zur Nutzung von Erdwärme mittels Kollektoren (vertikal oder horizontal). Auch hier hat die Untere Wasserbehörde zu prüfen, ob der Errichtung der geplanten Anlage Belange des Gewässerschutzes entgegenstehen (Ausschlusskriterium z. B. Lage der geothermischen Anlage in der Fassungs- oder engeren Trinkwasserschutzzone eines Wasserwerkes).

## Naturschutz

Jeder hat dazu beizutragen, dass Natur und Landschaft vor Schäden bewahrt und pfleglich genutzt werden. Nachteilige Veränderungen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken (BbgNatSchG § 1 (3)). Im besiedelten Bereich sind ausreichend Freiräume, Grünflächen und Gehölzgrün zu erhalten oder neu anzulegen und zweckmäßig den Bauflächen zuzuordnen. Noch vorhandene Naturbestände wie naturnahe Wälder, Bachläufe, Weiher, Hecken, Weiraine und andere Saumbiotope sind zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 (2) 7 BbgNatSchG).

## Potsdamer Baumschutzverordnung (PbaumschVO)

Gemäß der Regelung des § 67 Abs. 1 BbgBO schließt die Baugenehmigung auch die nach der Potsdamer Baumschutzverordnung erforderlichen Genehmigungen mit ein.

Im amtlichen Lageplan bzw. objektbezogenen Lageplan sind daher sämtliche geschützten Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 30 cm – gemessen in 1,30 m Stammhöhe – darzustellen. Dabei ist nicht nur der Standort des Baumes einzumessen, sondern auch der Durchmesser der Baumkrone. Befinden sich Obstbäume auf dem Grundstück, so sind auch diese ab einem Stammumfang von über 80 cm geschützt und im Lageplan entsprechend einzutragen. Es ist zu beachten, dass vom 15.03. bis 15.09. ein generelles Fällverbot besteht (§ 34 BbgNatSchG).

## Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes

Wenn sich Waldflächen auf oder in der Nähe des Baugrundstückes befinden, ist ggf. die Beantragung einer Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich.

Auskünfte hierzu erteilt das Amt für Forstwirtschaft Belzig, untere Forstbehörde, Oberförsterei Potsdam, Heinrich-Mann-Allee 93 a, 14478 Potsdam, Tel.: 0331/879189.

## Vorhaben in Schutzgebieten/Betroffenheit von Schutzobjekten (Naturdenkmal, Alleen) bzw. gesetzlich geschützten Biotopen

Wenn das Bauvorhaben in einem Schutzgebiet (z.B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet, gesetzlich geschützten Biotop) oder Schutzobjekt (Naturdenkmal oder Allee) liegt, ist zu beachten, dass nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz das Errichten oder Ändern von baulichen Anlagen nach Maßgabe der Rechtsverordnung bzw. den Bestimmungen der §§ 23, 31 und 32 BbgNatSchG genehmigungspflichtig oder gar verboten ist. Eine Genehmigung oder Befreiung von den Verboten kann nur im Einzelfall und auf Grundlage einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erteilt werden.

## Artenschutz

An sanierungsbedürftigen oder zum Abriss bzw. Umbau vorgesehenen Gebäuden oder Bauteilen leben oft gebäudeabhängige, besonders bzw. streng nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tierarten, wie z.B. Dohle, Turmfalke, Schleiereule, Mauersegler, Hausrotschwanz, Haussperling, verschiedene Fledermausarten, Rauch- und Mehlschwalben sowie solitäre Bienen- und Wespenarten, deren Beeinträchtigung verboten ist. In der Regel werden diese Ansiedlungen der o.g. Arten oder deren Quartierstandorte bei Sanierungs-, Umbaumaßnahmen oder beim Abriss zerstört. Deshalb werden die Bauherren im Vorfeld der Realisierung ihres Bauvorhabens gebeten, die entsprechenden Hinweise des Merkblattes zum gesetzlichen Artenschutz zu beachten und den dazugehörigen Fragebogen zu beantworten.

Sollte eine weitergehende Überprüfung erforderlich sein, benennt die untere Naturschutzbehörde für spezielle Untersuchungen sachverständige Ansprechpartner. Sind derartige Quartierstandorte von dem Vorhaben betroffen, so wird die erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 43 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten des § 42 Abs. 3 BNatSchG Bestandteil der Baugenehmigung.

Der Antrag auf artenschutzrechtliche Ausnahme muss die nachfolgend benannten Angaben enthalten und ist zur Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände und des Naturschutzbeirates in 5-facher Ausfertigung oder digital zu stellen:

- Beschreibung des aktuellen Zustandes der Quartierstandorte und der geplanten Maßnahmen einschließlich des zeitlichen Ablaufes;
- Begründung der Notwendigkeit für die Beseitigung des Quartiers;
- ein der Baumaßnahme zeitnah zugeordnetes Konzept zur Schaffung ökologisch adäquater Ersatzquartiere.

## Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben im Außenbereich (gem § 35 BauGB) sind mit Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden, die gem. §§ 12 bzw. 15 BbgNatSchG durch eine Kompensationsmaßnahme bzw. Ersatzzahlung auszugleichen sind. Den Unterlagen ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beizufügen.

## Landschaftsplanung

Die Inhalte der Landschaftsplanung sind in Planungen und Verwaltungsverfahren (also auch im Zuge von Bauanträgen) zu berücksichtigen, soweit sie sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Sie stellen Maßstäbe für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit bei Planungsentscheidungen und Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sowie für die Prüfung der Verträglichkeit von Projekten und Plänen nach den §§ 26 d und 26 e dar. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen – § 3 BbgNatSchG.

## Wohnungsbauförderung

Grundlage für die Arbeit der Wohnungsbauförderung ist das Wohnraumförderungsgesetz.

Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Unter diesen Voraussetzungen hat auch die Stadt Potsdam unter anderem

1. die Förderung von Mietwohnraum insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehenden, Schwangeren, älteren Menschen, behinderten Menschen, Wohnungslosen und sonstige hilfebedürftigen Personen,
2. die Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums insbesondere für Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie behinderten Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens und der Eigenheimzulage die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können, zu unterstützen.

Im Einzelnen beschäftigt sich die Wohnungsbauförderung mit:

- Mitwirkung an Konzepten und Vorlagen zum Thema Wohnungsbau
- Aufgaben auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung (Vorbereitung, Erarbeitung und Mitwirkung an kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten gemäß § 3 Absatz 4 Wohnraumförderungsgesetz)
- Bearbeitung von Förderprogrammen des Wohnungsbaus (kommunale, Landes- und Bundesprogramme)
- Beratung von Bauwilligen

Im Rahmen der Beratung von Bauwilligen hat der Bereich das „Handbuch der Wohnungsbauförderung“ mit allen im Land Brandenburg nutzbaren Förderprogrammen herausgegeben. Dieses kann im Internet auf der Webseite [www.potsdam.de](http://www.potsdam.de) bezogen werden. In der Suchmaske geben Sie das Wort „Wohnungsbauförderung“ ein und

klicken unter „Bereich Wohnungsbau auf“ „lesen“. Sie finden dann einen Link für das Handbuch.

Der Bereich ist zudem Ansprechpartner innerhalb der Stadtverwaltung für alle förderrelevanten Fragen des familiengerechten bzw. alten- und behindertengerechten Bauens, des energiebewussten Wohnens sowie der Mehrgenerationenhäuser.

Ansprechpartner:

Herr Rädiger

Tel.: 289-3228, E-Mail: [Uwe.Raediger@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Uwe.Raediger@Rathaus.Potsdam.de)

Herr Klün

Tel.: 289-3225, E-Mail: [Thomas.Klueen@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Thomas.Klueen@Rathaus.Potsdam.de)

*Von der Gerichtslaube im Park Babelsberg bis zur Heilandskirche in Sacrow*





## Bauen mit Holz – ein Schritt in die Zukunft

Steil nach oben sind in den vergangenen Jahren die Preise für Heizenergie gewandert. Experten vermuten, dass die Ölkosten und der daran gebundene Gaspreis noch weiter steigen werden. Nachhaltiges und Energie sparendes Bauen lautet das Gebot der Stunde.

Das Bauen und Modernisieren mit Holz eignet sich besonders für Gebäude mit einem geringen Energiebedarf. Niedrigenergiehäuser, die nur etwa sieben Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr benötigen, werden heute nahezu standardmäßig in Holzbauweise gebaut. 80 Prozent aller Passivhäuser, die sogar mit 1,5 Litern Heizöl pro Quadratme-

ter jährlich auskommen, werden in Holzbauweise errichtet. Denn beim Bauen und Modernisieren mit Holz wird eine besonders dichte Gebäudehülle erreicht, die Wärmeverluste verhindert. Die Dämmstoffe sind bei den Außenbauteilen Platz sparend in die Bauelemente integriert.

Kaum ein Werkstoff gewährt Bauherren und Modernisierern eine so große Flexibilität wie Holz. Die Bauteile werden im Werk vorgefertigt und müssen dann auf der Baustelle nur ausgerichtet und montiert werden. Ob separate Wohnungen für heranwachsende Jugendliche oder barrierefreies Wohnen im Alter – Holzbauten bieten viele Möglich-

keiten zur Veränderung. Zugleich stehen sie mit ihrer Lebensdauer von 100 Jahren und mehr Massivbauten in nichts nach.

### **Rundum nachhaltig**

Bei der Herstellung eines Holzhauses wird viel weniger Energie benötigt als bei Häusern aus anderen Baustoffen. Zudem lässt sich Holz sehr gut recyceln: Zu entsorgende Baustoffe wie massive Holzbauteile und Holzwerkstoffe können CO<sub>2</sub>-neutral stofflich oder thermisch verwertet werden. Es wird nur so viel Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) freigesetzt, wie der Baum während seines Wachstums aufgenommen hat. Ein Schritt, der nachfolgenden Generationen zugutekommt.

### **Kompetente Fachberatung**

Alle Berater sind Experten und verfügen über langjährige Praxiserfahrung als Architekten oder Bauingenieure sowie über enge Kontakte zu Behörden und Hochschulen. Mehr unter [www.informationsdienst-holz.de](http://www.informationsdienst-holz.de).

### **Verlässliche Informationen zum natürlichen Bau- und Werkstoff**

Im Internet unter [www.infoholz.de](http://www.infoholz.de) können Bauherren ihre Kenntnisse zum Roh-, Bau- und Werkstoff Holz vertiefen. Das Portal bietet Informationen und nützliche Tipps zum Bauen, Wohnen und Leben mit Holz.

Über die verschiedensten Anwendungsbereiche von Holz informieren die kostenfrei erhältlichen Infohefte des Holzabsatzfonds. Diese können unter [www.shop.infoholz.de](http://www.shop.infoholz.de) bestellt oder heruntergeladen werden.





## Klimaschutz und Energieeffizienz

Das Thema Klimaschutz hat in den letzten Jahren enorm an Bedeutung gewonnen. Angesichts der steigenden Energiepreise spielt eine energieeffiziente Bauplanung auch für jeden Einzelnen eine zunehmende Rolle.

Während auch auf der EU-Ebene bereits umfangreiche Maßnahmen geplant werden, setzt die Klimaschutzpolitik des Bundes vor allem auf eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und dabei vor allem auf Effizienzsteigerung und erneuerbare Energien. Zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich werden ab 2009 die energetischen Anforderungen an Gebäude um durchschnittlich 30 Prozent verschärft (Energieeinsparverordnung 2007). Bereits 2012 sollen die Effizianzforderungen nochmals um 30 Prozent angehoben werden.

Es ist ein Ziel der Bundesregierung, den Anteil der erneuerbaren Energien im Strombereich von derzeit 12 Prozent auf 25 bis 30 Prozent im Jahre 2020 zu erhöhen. Erneuerbare Energien im Wärmebereich haben ein großes Potenzial für Klimaschutz und für die Einsparung fossiler Brennstoffe. Der Anteil der erneuerbaren Energien an der Wärmebereitstellung soll daher bis 2020 auf 14 Prozent steigen. Hierzu wurden im neuen Energie-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) Pflichten für die Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten festgelegt und das Förderprogramm des Bundes aufgestockt.

Weitere gesetzliche Neuregelungen werden dafür sorgen, dass verstärkt Biogas in das Erdgasnetz eingespeist werden kann. Biogas wird damit breit verfügbar und muss nicht mehr hauptsächlich am Ort der Herstellung genutzt werden. So kann es z. B. besser in effizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen eingesetzt werden.

Jedoch kann Klimaschutz nicht nur auf technische Maßnahmen zur Reduzierung des Energiebedarfs und zur weitgehend klimaneutralen Energieversorgung begrenzt werden. Vielmehr muss es auch um nachhaltiges Wirtschaften mit Blick auf die Umwelt und mit einer lang-

fristigen, auf soziale Sicherheit ausgerichteten Perspektive gehen. Das heißt Eingriffsminimierung in der Standortwahl, Siedlungsentwicklung mit Blick auf Verkehrsvermeidung, Bioklima im Lebensumfeld durch klimagerechte Freiraumplanungen, Nutzung regenerativer Energien etc. So kann durch geeignete Rahmenbedingungen bereits auf kommunaler Ebene die Grundlage dafür geschaffen werden, eine nachhaltige und klimaschützende Entwicklung zu betreiben. Durch eine entsprechende Gebäudeausrichtung kann ein Teil des Heizwärmebedarfs durch passive Solarenergie gedeckt werden. Die bessere natürliche Beleuchtung der Wohnräume ist zudem in gesundheitlicher Hinsicht positiv und reduziert den Energieaufwand für die künstliche Beleuchtung. Damit wird zugleich erkennbar, dass auch Bürgerinnen und Bürger bei ihren individuellen Bauabsichten beim Klimaschutz mitwirken können.

Schon im eigenen wirtschaftlichen Interesse lohnt es sich, bei Überlegungen im Vorfeld eines Bauvorhabens über den Klimaschutz nachzudenken, denn letztlich werden angesichts der steigenden Energiepreise eine energieeffiziente Bauweise und die Nutzung erneuerbarer Energien durchaus auch im Interesse der Grundeigentümer, Bauherren und Nutzer sein.



## Erläuterung wichtiger Begriffe

Begriff	Erklärung
<b>Abbruch</b>	ist die vollständige Beseitigung einer baulichen Anlage
<b>Abstandsflächen</b>	sind freizuhalten Flächen zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze, die sich aus der Höhe der Gebäudeaußenwände ergeben. (§ 6 BbgBO)
<b>Abweichung</b>	ist die Zulassung der Nichterfüllung einer materiellen Norm der BbgBO oder einer aufgrund der BbgBO erlassenen Vorschrift
<b>Amtlicher Lageplan</b>	Lageplan, der durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt wird
<b>Anzeigeverfahren</b>	Gilt für Wohngebäude geringer Höhe, die sich innerhalb eines gültigen Bebauungsplanes mit gesicherter Erschließung befinden. Der Baubeginn ist ohne formelle Baugenehmigung einen Monat nach Eingang der Anzeige möglich, sofern die Bauaufsicht dies nicht vorab untersagt hat. (§ 58 BbgBO)
<b>Aufenthaltsräume</b>	Räume, die eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m aufweisen und über Öffnungen belichtet und belüftet werden, deren Größe mindestens ein Achtel der Grundfläche des Raumes beträgt. In Dachgeschossen muss diese lichte Höhe über mindestens die Hälfte der Grundfläche vorhanden sein. Bei nachträglichem Ausbau genügt eine Höhe von 2,30 m. (§ 40 BbgBO)
<b>Außenbereich</b>	Befindet sich ein Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder eines unbeplanten Innenbereiches, liegt es im Außenbereich. Hier sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn sie zu den privilegierten Vorhaben, sonstigen Vorhaben oder Sondertatbeständen zählen. Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung frei gehalten werden. (§ 35 BauGB)
<b>barrierefreies Bauen</b>	ist die zentrale Forderung, um allen Menschen – auch Menschen mit Behinderungen – ein gleichberechtigtes Miteinander in der Gesellschaft zu ermöglichen. Barrierefreies Bauen stellt nicht nur für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung dar, sondern auch für Kleinkinder oder älter werdende Menschen. Das barrierefreie Bauen wird hauptsächlich für öffentliche Gebäude sowie für Wohnungen eines Geschosses in Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen (§ 45 BbgBO) angewandt.
<b>Bauantrag</b>	ist die Sammelbezeichnung für fast alle förmlichen Anträge, über die die Untere Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden hat.
<b>Baudenkmal</b>	Bauwerk, das als Einzeldenkmal in der im Internet ( <a href="http://www.potsdam.de">www.potsdam.de</a> ) veröffentlichten Denkmalliste eingetragen ist. Für Baudenkmale gelten besondere Beurteilungskriterien, die dem Schutz der bestehenden Bausubstanz dienen und zusätzliche Auflagen zur Folge haben können. Veränderungen von Denkmälern und deren Umgebung kann denkmalrechtlich erlaubnispflichtig sein, auch wenn das Vorhaben baugenehmigungsfrei ist.
<b>Baugenehmigung</b>	ist eine Bescheinigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde darüber, dass dem Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Entscheidung keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	regelt das Bauplanungsrecht, d. h., ob ein Grundstück nach öffentlich-rechtlichen Kriterien bebaut werden darf.
<b>Baugrenze</b>	Die Baugrenze darf innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes grundsätzlich nicht überbaut werden; ein Zurücktreten ist möglich. Nach Planzeichenverordnung ist es eine Punkt-Stich-Strich-Linie.
<b>Baulinie</b>	Das Gebäude muss grundsätzlich an die rot gekennzeichnete Baulinie gebaut werden.

Begriff	Erklärung
<b>Baunutzungsverordnung</b>	steht im Kontext zum Bebauungsplan und trifft Regelungen über Art und das Maß der baulichen Nutzung.
<b>Baustoffe (Bauprodukte)</b>	Baustoffe müssen gesetzlichen Vorschriften entsprechen, die durch Nachweise, Zertifikate oder Kennzeichnungen (Ü, CE-Zeichen) bestimmt sind. Bauprodukte, die Prüfzeichen tragen, dürfen nur verwandt werden, wenn sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
<b>Bautechnische Nachweise</b>	Sie weisen nach, dass das Bauvorhaben die Anforderungen an die Standsicherheit, Schall-, Wärme-, Erschütterungsschutz, Brandschutz sowie Energieeinsparungen einhält.
<b>Bauvorlageberechtigung</b>	Nachweis des Objektplaners, die ihn zur Anfertigung und Einreichung von Bauvorlagen berechtigt. In der Regel ist dies eine Urkunde der Mitgliedschaft in der brandenburgischen Ingenieur-, Architektenkammer.
<b>Bauvorlagenverordnung</b>	regelt die Art und Weise der für den Bauantrag einzureichenden notwendigen Unterlagen (Bauvorlagen).
<b>Bebauungsplan</b>	ist eine Rechtsnorm, die von der Stadt Potsdam als Satzung für ein bestimmtes Gebiet beschlossen wird. Er regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Darüber hinaus kann er als qualifizierter Bebauungsplan noch weitere Festsetzungen enthalten.
<b>Befreiungen und Ausnahmen</b>	Von Festsetzungen des B-Planes können mit einem begründeten Antrag Befreiungen erteilt werden. Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes regelt § 31 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.
<b>Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters (BSFM)</b>	Werden Feuerungsanlagen errichtet oder verändert, muss der BSFM diese abnehmen und darüber eine Bescheinigung ausstellen. Diese muss zur Schlussabnahme vorliegen.
<b>Bescheinigung vom Prüflingenieur</b>	Für ein genehmigungsbedürftiges Bauvorhaben sind bautechnische Nachweise erforderlich. Diese müssen von einem im Land Brandenburg zugelassenen Prüflingenieur auf Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft werden. Danach wird eine Prüfbescheinigung als Nachweis erstellt. Dieser Vorgang ist gebührenpflichtig. (§ 66 Abs. 2 BbgBO)
<b>Beschränkt persönliche Dienstbarkeit</b>	dient ausschließlich der Sicherung des öffentlich-rechtlichen Anspruches der Behörde
<b>Bestandsschutz</b>	Eine bauliche Anlage unterliegt dem Bestandsschutz, wenn die Anlage in Übereinstimmung mit dem materiellen Baurecht errichtet wurde oder zu einem späteren Zeitpunkt mit dem materiellen Baurecht in Übereinstimmung stand.
<b>Beteiligung der Fachbehörden</b>	Sind durch ein Bauvorhaben öffentliche Belange anderer Behörden und Stellen (Umwelt, Tiefbauamt, Wasserbehörde etc.) betroffen, so sind diese in das Genehmigungsverfahren einzubeziehen. Die von den beteiligten Fachbehörden und Stellen erarbeiteten Stellungnahmen fließen in die Baugenehmigung ein.
<b>Brandwand</b>	Eine Brandwand soll die Übertragung von Feuer und Rauch auf unmittelbar angrenzende andere Gebäude verhindern. Sie muss aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, durchgehend sein, die Brandschutzanforderungen an raumabschließende Bauteile erfüllen und auch im Brandfall widerstandsfähig gegen mechanische Beanspruchung sein.
<b>Denkmalrechtliche Erlaubnis</b>	Bei Bauvorhaben, die ein Denkmal oder einen denkmalgeschützten Bereich betreffen, erteilt die untere Denkmalbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis. Diese kann Auflagen und Bedingungen enthalten.

Begriff	Erklärung
<b>Entwicklungsbereich</b>	Durch Satzung festgelegte Stadtgebiete, die mit Hilfe besonderer Steuerungs-, Rechts- und Finanzierungsverfahren erstmalig entwickelt oder einer neuen Entwicklung zugeführt werden.
<b>Entwicklungsrechtliche Genehmigung</b>	Befindet sich das Bauvorhaben bzw. das Grundstück in einem Entwicklungsbereich, so ist für Vorhaben und Rechtsgeschäfte eine entwicklungsrechtliche Genehmigung erforderlich.
<b>Erklärung des Objektplaners</b>	Ist nach Fertigstellung des Bauvorhabens zur Schlussabnahme der Bauaufsicht vorzulegen. Hier bescheinigt der Objektplaner, dass der Bau entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und genehmigten Bauvorlagen errichtet wurde. Im vereinfachten Verfahren und Anzeigeverfahren ist die Erklärung mit dem Bauantrag bzw. der Bauanzeige einzureichen. (§§ 76 Abs. 2, 57 Abs. 2, 58 Abs. 5 BbgBO)
<b>Fällgenehmigung</b>	Das Fällen von geschützten Bäumen bedarf einer Fällgenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung gelten insbesondere Bäume mit mind. 30 cm Stammumfang als geschützt. An diese Genehmigung sind in der Regel Ersatzpflanzungen gebunden, für die Sicherheitszahlungen gefordert werden.
<b>Flächennutzungsplan</b>	Im Flächennutzungsplan ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes dargestellt.
<b>Gebäude geringer Höhe</b>	Liegt der Fußboden eines oberirdischen Geschosses nicht höher als 7 m über der Geländeoberfläche, ist es ein Gebäude geringer Höhe. (§ 2 Abs. 3 BbgBO)
<b>Gebäude mittlerer Höhe</b>	Liegt der Fußboden eines oberirdischen Geschosses höher als 7 m, aber nicht höher als 22 m über der Geländeoberfläche, ist es ein Gebäude mittlerer Höhe.
<b>Gebühren</b>	Für die Bearbeitung eines Bauantrages und die Erteilung der Baugenehmigung werden Gebühren nach der Brandenburgischen Baugebührenordnung (BbgBauGebO) fällig. Sie richten sich nach dem Brutto-Rauminhalt oder den Herstellungskosten des Bauwerks.

Neu erstanden: die Kirche auf dem Neuendorfer Anger



Begriff	Erklärung
<b>Geltungsdauer der Baugenehmigung</b>	Sie beträgt vier Jahre. Auf Antrag kann sie einmal um zwei Jahre verlängert werden. (§ 69 BbgBO)
<b>Genehmigungsfreie Bauvorhaben</b>	In § 55 BbgBO ist eine Vielzahl von genehmigungsfreien Bauvorhaben geregelt. Es kann ohne Baugenehmigung, Bauanzeige, aber unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften gebaut werden.
<b>Genehmigungspflichtige Bauvorhaben</b>	Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen mit Anforderungen an die BbgBO bedürfen einer Baugenehmigung, sofern nichts anderes in der BbgBO geregelt ist. (§ 54 BbgBO)
<b>Geschossflächenzahl</b>	Verhältnis der Bruttogeschossfläche zur Grundstücksgröße.
<b>Grundflächenzahl</b>	Verhältnis der Gebäudegrundfläche zur Grundstücksfläche.
<b>Grünordnungsplan</b>	Begleitende Planung zur Bauleitplanung für Grünflächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.
<b>Innenbereich</b>	Im Zusammenhang bebaute Ortsteile gelten als Innenbereich. Bauvorhaben sind hier auch zulässig, wenn das Grundstück nicht in einem Bebauungsplangebiet liegt. (§§ 34 BauGB)
<b>Liegenschaftskarte</b>	enthält die Informationen aus dem Liegenschaftskataster wie Flur, Gemarkung und Flurstücksnummer.
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	gibt die zulässigen horizontalen und vertikalen Abmessungen der Gebäude in einem Baugebiet an und wird dargestellt in der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Baumassenzahl, Geschossigkeit – im unbeplanten Innenbereich durch Höhe und Größe der überbauten Grundfläche.
<b>Nachbarn</b>	Nachbarn sind die Eigentümer oder dinglich Berechtigte der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke. Die angrenzenden Grundstücke, die das Baugrundstück in mindestens einem Punkt berühren.
<b>Nachbarrechtsgesetz, Brandenburgisches (Bbg NRG)</b>	gehört zum privaten Nachbarrecht und ist als Ergänzung zu den Vorschriften der §§ 903 ff BGB anzusehen. Das BbgNRG findet im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich keine Anwendung.
<b>Nutzungsänderung</b>	ist – unabhängig davon, ob mit ihr bauliche Veränderungen verbunden sind – die Änderung der genehmigten Benutzungsart einer baulichen Anlage. Nutzungsänderungen sind grundsätzlich genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 54 BbgBO)
<b>Objektbezogener Lageplan</b>	Plan der durch den Objektplaner im Maßstab 1:200 erstellt wird. Er stellt u. a. die Abstandsflächen dar. Er kann entfallen, wenn alle nach der Bauvorlagenverordnung geforderten Eintragungen im amtlichen Lageplan enthalten sind. (§ 3 BbgBauVorIV)
<b>Objektplaner</b>	Der Objektplaner (vorher Entwurfsverfasser) ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seiner Planung verantwortlich. Er hat dafür zu sorgen, dass das Bauvorhaben nach den genehmigten oder angezeigten Bauvorhaben ausgeführt wird und im Übrigen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Für die Errichtung und Änderung von Gebäuden muss der Objektplaner eine Bauvorlagenberechtigung nachweisen. (§ 48 BbgBO)
<b>Öffentliche Erschließung</b>	Voraussetzung zur Baugenehmigung ist, dass ein Grundstück erschlossen ist. Dies schließt nicht nur die verkehrs- und wegetechnische Erschließung ein, sondern die Versorgung mit allen Ver- und Entsorgungsmedien.
<b>Örtliche Bauvorschriften privilegierte Vorhaben</b>	sind als Satzung von der Gemeinde erlassene Bauvorschriften.
<b>privilegierte Vorhaben</b>	sind Vorhaben, die aufgrund ihrer besonderen Nutzungsart gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich errichtet werden dürfen.
<b>Rettungswege</b>	Sind bauliche Anlagen, die im Brandfall der Rettung von Menschen und Tieren dienen sowie der Feuerwehr einen raschen Löschangriff ermöglichen. An Rettungswege werden besondere bauliche Anforderungen gestellt. (§§ 29–31 BbgBO)

Begriff	Erklärung
<b>Rot-Gelb-Kennzeichnung</b>	Farbliche Darstellung in Bauzeichnungen beim Umbau zur Kennzeichnung von Abriss und Neubau von Bauteilen, in denen der Abriss gelb und der Neubau rot dargestellt wird.
<b>Sanierungsbedingter Wertausgleich</b>	Der durch den Eigentümer nach Abschluss einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme an die Gemeinde zu zahlende Unterschiedsbetrag zwischen dem Grundstückswert vor der Sanierung und dem gutachterlich festgestellten Endwert. (gilt analog in Entwicklungsbereichen)
<b>Sanierungs- bzw. Entwicklungsvermerk</b>	Eintrag in Abt. II des Grundbuches, mit dem darüber informiert wird, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich liegt.
<b>Sanierungsgebiet</b>	Durch Satzung festgelegte Stadtgebiete, in denen besondere Steuerungs-, Rechts- und Finanzierungsverfahren zur Behebung städtebaulicher Missstände eingesetzt werden.
<b>Sanierungsrechtliche Genehmigung</b>	Befindet sich das Bauvorhaben bzw. ein Grundstück in einem Sanierungsgebiet, so ist für Vorhaben und Rechtsgeschäfte eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich.
<b>Satzungen</b>	Satzungen beschließt die Stadtverordnetenversammlung.
<b>Schlussabnahme</b>	Die Bauaufsichtsbehörde führt innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Eingang der Anzeige auf Fertigstellung des Vorhabens eine Schlussabnahme durch. Die bauliche Anlage darf erst nach der Schlussabnahme benutzt werden. (§ 76 BbgBO)
<b>Sonderbauten</b>	An Sonderbauten können besondere Anforderungen gestellt werden. Sonderbauten sind u. a. Hochhäuser, Verkaufsstätten, Gaststätten, Hotels, Versammlungsstätten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser usw. (§ 44 BbgBO)
<b>Stadterneuerung</b>	Alle Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie solche städtebaulichen Gesamtmaßnahmen, durch die in anderen Stadtgebieten eine nachhaltige und integrierte Aufwertung und Stabilisierung benachteiligter Quartiere erfolgt.
<b>Stellplatznachweis</b>	Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze erlassen und dabei die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze nach Art und Maß der Nutzung unter Berücksichtigung der verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründe unterschiedlich festlegen. (§ 81 Abs. 4 BbgBO)
<b>Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren</b>	kann für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes durchgeführt werden, wenn das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht und die Erschließung gesichert ist. (§ 57 BbgBO)
<b>Vollgeschoss</b>	sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen. (§ 2 Abs. 4 BbgBO)
<b>Vorbescheid</b>	Vor Einreichung des Bauantrags kann die Untere Bauaufsichtsbehörde im Vorbescheidsverfahren einzelne Fragen zu einem Bauvorhaben durch einen Vorbescheid schriftlich beantworten. (§ 59 BbgBO)
<b>Wasserrechtliche Genehmigung</b>	Sind wasserrechtliche Belange betroffen (z. B. Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück, Grundwasserabsenkungen), ist eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich. (§ 63 Abs. 3 BbgBO)
<b>Werbeanlagen</b>	sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.

# EINBAUSCHRÄNKE MASSGEFERTIGT



© CABINET



© wohnidee



© CABINET



Friedrich-Ebert-Str. 116  
14467 Potsdam

Fon 0331 27 05 847  
[www.more-wolf.de](http://www.more-wolf.de)  
[wohnen@more-wolf.de](mailto:wohnen@more-wolf.de)

Mo.-Fr. 10.00 - 20.00 Uhr  
Sa. 10.00 - 16.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

**CABINET**  
Einbauschränke nach Maß

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und der WEKA info verlag GmbH. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen sind –auch auszugsweise– nicht gestattet. Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

Landeshauptstadt Potsdam  
Der Oberbürgermeister  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen

Verantwortlich: Dr. Elke von Kuick-Frenz

Redaktion: Hartmut Krefz

Gestaltung Titel: Vivien Taschner

Fotos: Stadtverwaltung Potsdam  
Michael Lüder: Seiten 6, 11, 37, 42  
Uwe Schulze: Seite 23  
H. Krefz: Seiten 8, 12, 13, 22, 28, 29, 32, 39  
Druck: WEKA info verlag gmbh Mering  
Redaktionsschluss: 1.11.2008

14461398/1. Auflage/2008



WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering

Telefon +49(0)8233/384-0  
Telefax +49(0)8233/384-1 03  
[info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de) • [www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)



03 32 08 / 21 30

- 💧 24-h-Notdienst und Soforteinsatz
- 💧 Wasserschadenbeseitigung
- 💧 Trocknung in Neubau und Sanierung
- 💧 Gerätevermietung

**Ketziner Straße 46 • 14476 Fahrland**  
**[www.extradry-online.de](http://www.extradry-online.de) • [post@extradry-online.de](mailto:post@extradry-online.de)**

## Hausanschluss in 9 Schritten

Strom, Erdgas, Fernwärme, Trinkwasser und Schmutzwasser



Energie und Wasser  
Potsdam GmbH

- ➔ 1. Nachweis der gesicherten Erschließung
- ➔ 2. Bearbeitungszeit einplanen
- ➔ 3. Formulare anfordern
- ➔ 4. Dokumente zeitgleich einreichen
- ➔ 5. Kostangebote prüfen
- ➔ 6. Bautermin vereinbaren
- ➔ 7. Rechnung(en) bezahlen
- ➔ 8. Lieferant benennen
- ➔ 9. Inbetriebsetzung begleiten



Kontakt: Herr Moritz, Steinstraße 101, 14480 Potsdam, Telefon: 0331.661 1382, E-Mail: [patrick.moritz@ewp-potsdam.de](mailto:patrick.moritz@ewp-potsdam.de)

**[www.ewp-potsdam.de](http://www.ewp-potsdam.de)**