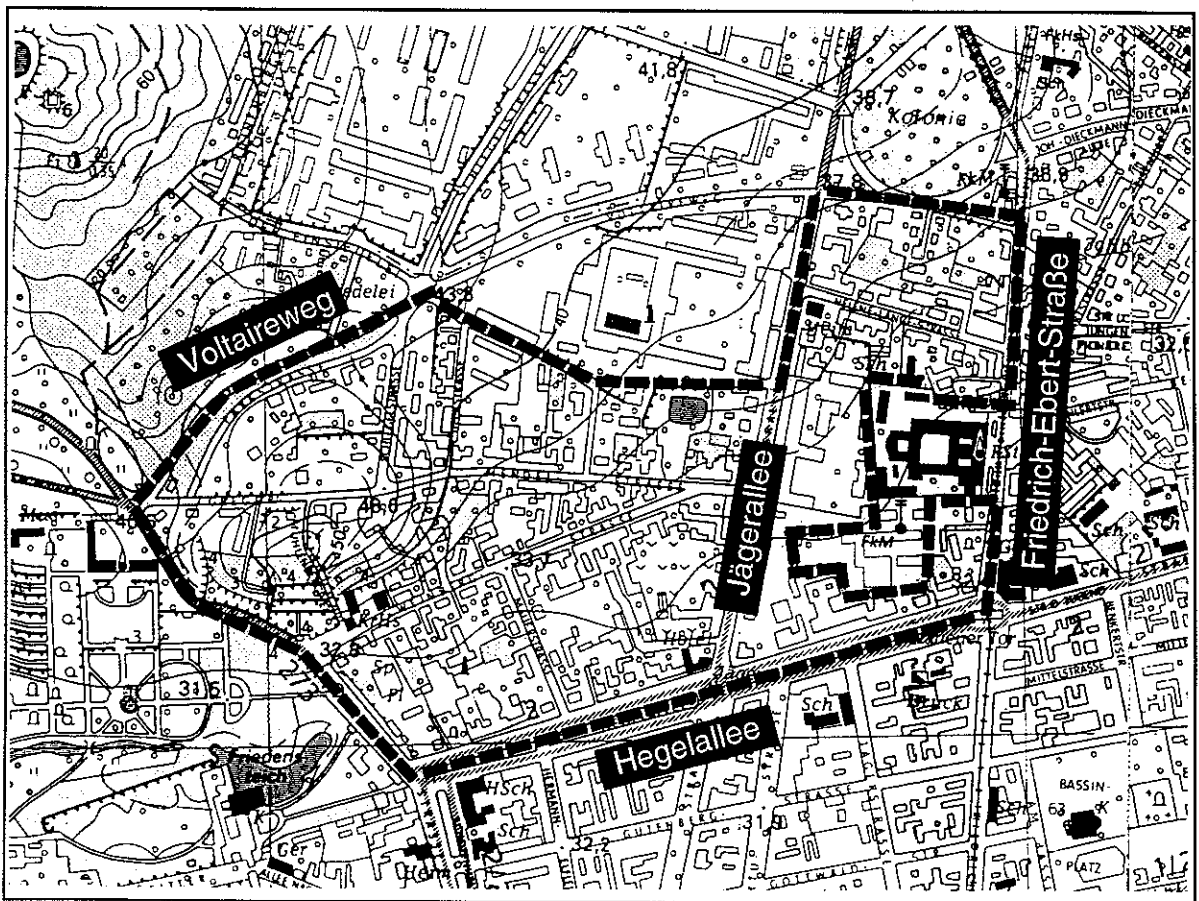


ERHALTUNGSSATZUNG JÄGERVORSTADT

Begründung



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Begründung

für den Beschluß zum Erlaß einer Erhaltungssatzung für die Jägervorstadt in Potsdam

Gliederung

1. Ziele und Wirkungsweise der Erhaltungssatzung
2. Entstehungsgeschichte der Jägervorstadt
3. Beschreibung der städtebaulichen Eigenart
4. Verhältnis zur Gestaltungssatzung, zum Denkmalschutz und zu anderen städtischen Satzungen
5. Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde
6. Verfahren

1. Ziele und Wirkungsweise der Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt den gesamten Bereich der Jägervorstadt zwischen der Potsdamer Innenstadt und dem Voltairweg. (Die genaue Abgrenzung ist dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.) Innerhalb dieses Bereichs liegen etwa 250 Baugrundstücke, auf denen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer zusätzlichen Genehmigung bedürfen.

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Mit der Erhaltungssatzung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart der Jägervorstadt zu erhalten. Diese entsteht durch die prägenden Gebäude und deren Gestaltungsmerkmale, aber auch durch die städtebauliche Struktur des Gebiets, also die Bauweise und die Geschossigkeit der Gebäude sowie durch die Proportion und Gestaltung der Straßenräume. Für die Stadtgestalt Potsdams insgesamt, sowie als Beispiel für eine Vorstadtentwicklung mit Bauformen zwischen Adelsvilla und bürgerlichem Mietshaus kommt der Erhaltung der Jägervorstadt große Bedeutung zu. Die weitgehend ungestörte Siedlungsstruktur mit ihren prägenden Gebäuden ist von hoher städtebaulicher Qualität und dokumentiert eine wichtige Phase der Potsdamer Stadtentwicklung.

Ziel: Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

In Ergänzung zu den Instrumenten der Denkmalpflege ist der eigentliche Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung nicht der geschichtliche bzw. baukünstlerische Wert der Bebauung, sondern ihre spezifische städtebauliche Funktion im Gesamtbild der Stadt, die durch weitreichende Veränderung charakteristischer Merkmale gefährdet wäre. Die auf der Grundlage der Erhaltungssatzung möglichen Eingriffe in das Privateigentum sind grundsätzlich städtebaulich zu begründen.

Schutzgegenstand: städtebauliche Funktion

Wegen ihrer attraktiven Lage in unmittelbarer Nähe der Innenstadt und ihrer weitgehend erhaltenen Gebäudesubstanz aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts besteht in der Jägervorstadt ein akuter Veränderungsdruck. Dieser äußert sich unter anderem darin, daß bis Anfang 1998 bereits etwa ein Drittel der Gebäude saniert war. Durch das Engagement der Grundstücksbesitzer konnten in vielen Fällen historisch bedeutsame Gebäude instandgesetzt und den heutigen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepaßt werden. Mit dieser baulichen Tätigkeit geht allerdings häufig auch eine Gefährdung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets einher, die durch die Aufstellung der Satzung verringert werden soll.

Gefährdung durch starken Veränderungsdruck

Aufgrund der hohen Grundstückspreise (die Bodenrichtwertkarte nennt für die Jägervorstadt Preise zwischen 750 und 800 DM/m²) besteht von Seiten der Eigentümer grundsätzlich der Wunsch nach hoher Grundstücksausnutzung. Dieser Wunsch kollidiert dann mit den städtebaulichen Zielen, wenn damit verbundene Baumaßnahmen die städtebauliche Eigenart des Gebiets nachhaltig verändern.

Wunsch nach hoher Grundstücksausnutzung

Das Gebiet weist aufgrund seiner relativ kurzen Entstehungszeit und der qualitativollen, fast vollständig noch vorhandenen und kaum gestörten Bausubstanz in seiner Gesamtheit eine städtebauliche Eigenart auf, die als solche erhaltenswert ist. Nur ein Bruchteil der Gebäude im Satzungsgebiet konnte bisher unter Denkmalschutz gestellt werden. Zudem ist das Instrumentarium des Denkmalschutzes zum Schutz der Gebiete alleine nicht ausreichend, da auch Charakteristika erhalten werden sollen, die keinen Denkmalwert besitzen, aber die besondere städtebauliche Eigenart des Gebiets prägen. Dies betrifft zum einen Gebäude, die zwar keinen Denkmalwert besitzen, aber im Zusammenhang mit anderen Gebäuden zu der Eigenart des Gebiets beitragen und deshalb erhalten werden sollen. Zum anderen sollen auch städtebauliche Strukturmerkmale geschützt werden, die nicht Gegenstand der Denkmalpflege, sondern der städtebaulichen Planung sind (so z.B. die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken, die Bauweise und die Gestaltung der Einfriedungen).

Ohne den Beschluß einer Erhaltungssatzung wäre aufgrund des o.g. Veränderungsdrucks zu befürchten, daß die Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt nach und nach verlorengeht. Der Beschluß ist daher erforderlich.

Erforderlichkeit der Satzung

Mit einer Erhaltungssatzung werden nicht einzelne schützenswerte Gebäude direkt in ihrem Bestand gesichert, sondern es wird ein Bereich festgesetzt, in dem Veränderungen baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung bedürfen. Die durch den Satzungsbeschluß eingeführte Genehmigungspflicht kommt erst im Einzelfall zur Anwendung, wenn die städtebauliche Eigenart bedroht ist. Durch diese Zweistufigkeit des Verfahrens - Satzungsbeschluß und Vorhabenprüfung - wird eine Flexibilität gewährleistet, die es ermöglicht, auf die differenzierten Anforderungen des Einzelfalles einzugehen. So wird mit der Erhaltungssatzung ein wirksames Instrument zur Verfügung gestellt, mit dessen Hilfe die bauliche Entwicklung im Sinne des Erhaltungsziels gesteuert werden kann.

Zweistufiges Verfahren

Zusätzlich wird nach § 3 der Erhaltungssatzung die Regelung von Vorhaben möglich, die nach Bauordnung genehmigungsfrei sind, soweit sie zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets führen können. Dabei handelt es sich insbesondere um:

Erweiterung der Liste genehmigungspflichtiger Vorhaben

- den Bau kleiner Nebengebäude
- den Bau von Garagen und Carports
- den Bau von Wintergärten
- den Bau von Feuerungsanlagen
- das Anbringen von Solarenergieanlagen
- die Errichtung baulicher Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung
- das Aufstellen von Masten
- das Anbringen von Antennen und Parabolantennen
- den Bau von Einfriedungen
- den Bau von Wegen
- die Errichtung von Werbeanlagen
- die Änderung von Denkmälern und Brunnen
- die Änderung von Fenstern und Türen
- die Gestaltung der Fassaden
- den Einbau liegender Fenster in Dachflächen
- die Nutzungsänderung baulicher Anlagen
- den Abbruch von ansonsten genehmigungsfreien Anlagen und von Gebäuden.

Die Gründe für ein Versagen der Genehmigung sind in § 172 (3) abschließend genannt. Danach darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage

inhaltliche Festlegung nicht in der Satzung ...

beeinträchtigt wird. Der mit der Genehmigungsversagung verbundene Eingriff in die Rechtsstellung des Eigentümers muß dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel entsprechen.

Eine weitere Konkretisierung der Versagungsgründe in der Satzung ist vom Gesetzgeber aufgrund des zweistufigen Verfahrens nicht vorgesehen. Sie würde die Entscheidung der Verwaltung im Einzelfall unnötig binden. Im Sinne des einheitlichen Vollzugs der Satzung durch verschiedene Sachbearbeiter wird jedoch ein Leitfaden für die Genehmigungspraxis erstellt. Dieser ist nicht Bestandteil der Satzung, aber wichtiges Instrument bei ihrer Umsetzung. Er dient der Orientierung, soll jedoch die Flexibilität bei der Beurteilung des Einzelfalls nicht einschränken.

... sondern im informellen Leitfaden

2. Entstehungsgeschichte der Jägervorstadt

Nördlich der Potsdamer Innenstadt befand sich im 17. Jahrhundert lediglich die Fasanerie an der 1660 als Repräsentationsstraße angelegten Jägerallee. Die umliegenden Grundstücke wurden noch gärtnerisch genutzt. Als eine der ältesten Straßen des Gebiets verlief unterhalb des Neuen Weinbergs die heutige Weinbergstraße vom Weg nach Bornim zur Jägerallee.

Erste Bebauung am Ende des 18. Jahrhunderts

Im Laufe des 18. Jahrhunderts vollzogen sich dann, verursacht durch die "Peuplierungspolitik" Friedrich Wilhelms I, erste Stadterweiterungen auch außerhalb der Mauern. Die Bildung von Vorstädten begann im Südwesten und Südosten, es entstanden erste Siedlungsansätze der Brandenburger und Teltower Vorstadt. Im Gebiet der heutigen Jägervorstadt gab es dagegen mit einigen Winzerhäusern und dem "Probierhaus" der Gewehrfabrik (heute Gregor-Mendel-Straße 4) mit seinem Wasserbecken nur wenige Gebäude. Auf dem Mühlenberg, dem heutigen Weinberg, standen mehrere Mühlen. Am seinem Fuße fand Lehmabbau statt.

Die Bevölkerung der Stadt wuchs insbesondere durch die Ansiedlung mehrerer Regimenter, es erfolgte der Bau von Kasernen. Auch die Gründung der Unteroffizierschule auf dem Gelände des 1825 abgerissenen Jägerhofs sowie der Garde-Ulanen-Kaserne an der Jägerallee begünstigten eine verstärkte Erschließung und Parzellierung des Gebiets.

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts: Kasernen und Weinberge

Doch auch 1833 zeigte sich die Jägervorstadt - trotz ihres auf einer Karte bereits eingetragenen Namens - noch weitgehend unbebaut. Von der Straße "An der Jägerthormauer" aus, der heutigen Hegelallee, erstreckten sich parzellierte Gartengrundstücke bis zur heutigen Weinbergstraße, der früheren Augustastraße. Diese waren zum Teil an der Straße bebaut, zum Teil standen Gebäude auch auf der halben Grundstückstiefe. Hier verlief auch noch bis zum Ende des 19. Jahrhunderts der sogenannte "Fasaneriekanal", der das Wasser aus den ehemaligen Fischzuchtteichen der Fasanerie zu den Gewässern im Park Sanssouci ableitete. Sein Verlauf ist bis heute ablesbar an der ungeordneten Bebauung der Blockinnenbereiche zwischen Hegelallee und Weinbergstraße, insbesondere an der Lücke in der Bebauung der Schopenhauerstraße gegenüber der Hauptachse von Park Sanssouci, die in der DDR-Zeit schließlich mit einem Supermarkt bebaut wurde.

Nördlich der Weinbergstraße bestand schon seit dem Ende des 18. Jahrhunderts der königliche Weinberg, daneben private Weinberge, jeweils in Terrassen angelegt. Nicht nur der königliche Weinberg ist noch heute erhalten, sondern auch Relikte der privaten Weinbergterrassen.

Ab dem Anfang des 19. Jahrhunderts intensivierte sich dann die Bebauung in der Jägervorstadt. Mit der Siedlung Alexandrowka entstand im Rahmen der Lennéschen Landschaftsplanung neben Sanssouci ein weiterer Bezugspunkt außerhalb der Stadt. Um 1840 wurde der Voltaireweg angelegt. Die Bereiche, die zwischen der immer noch von Mauern umgebenen Stadt und diesen Anziehungspunkten lagen, wurden zu attraktiven Wohngebieten für neue Bewohner.

Bebauung ab der Mitte des 19. Jahrhunderts

Der Bau der Villa Persius auf der Ecke Hegelallee / Schopenhauerstraße gab 1837 den Auftakt für die Bebauung der dahinter gelegenen Jägervorstadt. Hier entstanden in der Nähe von Sanssouci Villen vor allem für den Hofstaat. In der

Jägervorstadt bauten die bekanntesten Architekten der damaligen Zeit, neben Persius u.a. Hesse und von Arnim. Auf einer Karte von 1869 ist auch die Gregor-Mendel-Straße schon angelegt und locker mit freistehenden Gebäuden bebaut.

"So hat sich denn auch vor dem Jäger-Thore seit dem Regierungs-Antritt unseres Königs Majestät unter dessen hoher Protection eine schöne Vorstadt gebildet, die überall noch durch neu angelegte Landstraßen und chausvirte Wege verbessert worden ist. Auch diese neue Vorstadt trägt den Charakter einer italienischen Landschaft und ist eine der schönsten Partien in der Umgebung Potsdams, geeignet für eine angenehme und behagliche Existenz des wohlhabenden Familienlebens geworden."
C.L.Heberlin 1855 (in Mielke: Potsdamer Baukunst, S. 166)

Um die Jahrhundertwende kam es dann zu einer Überlagerung der offeneren Bebauung durch einen anderen Bautyp, der einen Übergang zwischen der freistehenden Villa und dem Mietshaus darstellt. Es handelt sich um repräsentative Mietshäuser, die vor allem für eine mobile Bevölkerungsschicht wie Offiziere und höhere Beamte eine Alternative zu den großbürgerlichen Villen darstellten. Diese prägen unter anderem das Bild der später bebauten Südseiten von Weinberg- und Gregor-Mendel-Straße.

Überlagerung verschiedener Bautypen

Bis auf den Bereich um den Weinberg, wo noch heute freistehende Großvillen dominieren, sowie einige kleinere homogene Teilbereiche ist die Jägervorstadt daher heute ein Bereich mit einer Mischung verschiedener Bautypen. Im Gegensatz zu der weniger heterogen wirkenden Nauener Vorstadt sind weite Bereiche zwar durch die historische Bebauung geprägt, die verwendeten Typen sind aber wesentlich unterschiedlicher. Trotz dieser Heterogenität ergibt sich in der Jägervorstadt aufgrund der einheitlichen Dimensionierung der Gebäude und der Schmuckformen aus der Entstehungszeit ein geschlossenes Stadtbild von hoher Qualität.

einheitliches Erscheinungsbild

3. Beschreibung der städtebaulichen Eigenart

Der Erhalt einer baulichen Anlage im Erhaltungsgebiet kann nur dann gefordert werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Damit ist die städtebauliche Eigenart der Schutzgegenstand der Erhaltungssatzung.

Prägung der städtebaulichen Eigenart

Bei der Ausübung des Genehmigungsvorbehalts muß im Einzelfall geprüft werden, ob das betreffende Gebäude bzw. die Bauteile, deren Veränderung beantragt wird, zur Prägung des Gebiets oder Teilgebiets beitragen. Es kommt also nicht auf einen gewünschten Charakter der Bebauung an, sondern auf die tatsächlich vorzufindende Situation. Dabei kann die städtebauliche Bedeutung der baulichen Anlage auch durch solche (kleinteiligeren) Merkmale begründet sein, die in einem Bebauungsplan nicht festsetzbar sind. Allerdings muß ihnen ein solches städtebauliches Gewicht zukommen, daß ihrer Erhaltung der Vorrang vor den Interessen des Eigentümers zuzubilligen ist. Die mögliche Vorbildwirkung einer erteilten Genehmigung ist dabei zu berücksichtigen.

Die im Folgenden dargestellten Merkmale des Gebiets korrespondieren mit der Arbeitshilfe im Anhang, die diejenigen baulichen Veränderungen aufführt, die regelmäßig zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart führen können.

Spektrum schützenswerter Gestaltungsmerkmale:

Der Hauptteil der Bebauung des Gebiets entstand in einem Zeitraum von 50 Jahren. Dadurch ist eine in weiten Bereichen homogene Stadtgestalt entstanden. Diese zeichnet sich heute durch den großen Anteil an historischer Bausubstanz aus, die weitgehend unverändert das Gebiet prägt und durch die vielfältigen Elemente der Fassadengliederung zu seiner hohen Qualität beiträgt. Insbesondere

Bebauungsstruktur

tragen bestimmte städtebauliche Strukturmerkmale dazu bei, den unterschiedlichen Bauformen einen einheitlichen Rahmen zu verleihen.

Die Bebauung ist zumeist offen oder halboffen, Bereiche mit einer über mehr als 50 m Straßenlänge geschlossenen Bebauung sind selten. Solche Abschnitte finden sich u.a. an der Jägerallee (Nrn. 28 bis 36), an der Helene-Lange-Straße (Nrn. 4 bis 7 und 10a bis 13) oder an der Weinbergstraße (Nrn. 22 bis 25 oder 34 bis 37). Häufig findet man Hausgruppen von zwei bis drei Gebäuden, die aneinandergelagert sind, dann aber wieder Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten. Zur Straße wird fast durchgängig ein Abstand eingehalten, es entsteht ein Straßenraum mit gärtnerisch gestalteten Vorgärten.

Remisen bilden insbesondere entlang der Weinbergstraße eine das Bild der Bebauung prägende Kulisse für die Hauptgebäude.

In einigen Bereichen staffelt sich die Bebauung in die Tiefe des Grundstücks. Durch Stichstraßen werden Hinterlieger erschlossen. Erst Mitte der 90er Jahre entstand auf diese Weise an der Straße Am Jägertor eine neue Wohnsiedlung, die sogenannte Mausefalle.

Das Gebiet weist eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung auf. Fast alle Gebäude haben zwischen zwei und drei Vollgeschosse, dazu teilweise differenzierte Gliederungen mit Sockel- oder Attikageschossen oder Mansarddächern mit Aufenthaltsräumen. Dies führt dazu, daß trotz der im einzelnen heterogenen Gebäudetypen - von der Villa bis zum Mietshaus - ein Straßenbild entsteht, das einen ruhigen, aber abwechslungsreichen Charakter aufweist.

Geschossigkeit

Kleinräumlich wechselt die Geschossigkeit häufig auch im Verlauf eines Straßenzuges. So finden sich auf der Südseite der Weinbergstraße (Nrn. 34-37) drei- bzw. viergeschossige Gebäude, während auf der gegenüberliegenden Straßenseite zweigeschossige Bebauung prägend ist. Die zwischen höheren Bauten bestehenden niedrigeren Gebäude - häufig handelt es sich um ältere freistehende Villen - weisen besondere Gestaltungsmerkmale auf und können aufgrund ihrer individuellen Proportionen und Bauelemente erhaltenswert sein. Gerade die Durchmischung solcher Einzelbauten mit den oben beschriebenen Mietvillen bestimmt den städtebaulichen Charakter der Vorstadt. Dies ist auch der Fall im Blockinnenbereich nördlich des Stadthauses, wo zwischen Friedrich-Ebert-Straße 73 und 76 ein alter Erschließungsweg zu Resten eines ehemaligen Gehöfts führt. Auch wo nach § 34 BauGB ein Aufstocken niedrigerer Gebäude möglich wäre, können die Ziele der Erhaltungssatzung dem entgegenstehen.

Im Erhaltungsbereich finden sich die verschiedensten Zwischenstufen zwischen Villa und Mietshaus.

Gebäudetypen

Als Typen sind zu unterscheiden:

- das vorstädtische Landhaus,
- die freistehende Villa,
- die Großvilla als Mietshaus,
- und eine halboffene oder geschlossene Mietshausbebauung.

Alle genannten Typen aus der Hauptentstehungszeit des Satzungsgebiets prägen in ihrer Mischung dessen Charakter, insbesondere wenn sie über die bauliche Grobform hinaus Elemente enthalten, die sie zu individuellen und nicht wiederherstellbaren Bestandteilen der städtebaulichen Struktur machen.

Die dominierende Dachform ist das flach geneigte Satteldach, teils über einem Drempelgeschoß. Dabei sind die Dachschrägen meist von der Straße aus nicht sichtbar. Dieser Typ durchmischt sich nur selten mit steileren Sattel-, Walm- und Mansarddächern. Hofgebäude und Seitenflügel sind mit Pult- oder Flachdächern gedeckt. Als weitere prägende Elemente der Dachlandschaft sind die Dreiecksgiebel zu nennen.

Dachlandschaft

Eine besondere Stellung in der Potsdamer Gebäudetypologie nehmen die Turmvillen ein, die auch in der Jägervorstadt in verschiedenen Ausprägungen zu finden sind, so die Villa auf dem Weinberg, die Villen in der Gregor-Mendel-Straße 3, 4 und 24 sowie am Reiterweg 1.

Feingliederung der Fassaden

Bestimmte architektonische Merkmale, insbesondere in der plastischen Gliederung der Fassaden, bestimmen in hohem Maße nicht nur den Charakter der Einzelbauten. Durch Wiederholung und Variation solcher Gestaltungselemente entsteht darüberhinaus eine städtebauliche Qualität, die das Ortsbild prägt. Auch Gebäudetypen mit Elementen unterschiedlicher Entstehungszeit (Spätklassizismus, Gründerzeit) und unterschiedlicher Nutzung fügen sich aufgrund ähnlicher Gestaltungsprinzipien zu einem Gesamtbild zusammen. Bestimmte Merkmale tauchen an vielen Gebäuden auf: Zu nennen sind hier vor allem die Balkons, Altane und oftmals giebelbekrönten Risalite.

Feingliederung der Fassaden

Die Gebäude weisen durchgängig eine vertikale Gliederung in Sockelzone (meist rustiziert), Beletage, Mittelzone und Abschlußzone auf. Diese sind gegeneinander durch umlaufende Gesimse oder Friese zониert.

Daneben finden sich an fast allen Gebäuden differenzierte Elemente, die zur weiteren repräsentativen Gestaltung der Fassaden beitragen. Häufig werden den Baukörpern giebelbekrönte Risalite vorgestellt, die mittig oder seitlich angeordnet sind. Noch häufiger finden sich als Mittenbetonung Altane, die mit Säulen und Friesen fein detailliert sind. Die Fenster sind mit Faschen versehen und nicht selten mit Säulen und Dreiecks- oder Bogengiebeln geschmückt.

Die fast durchgängig vorhandenen Vorgärten prägen das Erscheinungsbild der Vorstadt. Sie haben eine Mindesttiefe von 5 m. An der Hegelallee und an der Gregor-Mendel-Straße finden sich auch größere Vorgärten von bis zu 10 m Tiefe. Die Blockinnenbereiche sind nur selten gärtnerisch gestaltet. Bepflanzungen prägen nur die folgenden Bereiche:

Freiflächen

- den Voltaireweg
- den Weinberg
- die Gärten der großen Villen Gregor-Mendel-Straße 22, 23, 24a, 26, 27 und Gregor-Mendel-Straße 3 und
- den Spielplatz im Blockinnenbereich an der Mauerstraße.

Weitgehend erhalten sind die schmiedeeisernen Einfriedungen. Diese prägen zusammen mit den grünen Vorgärten in hohem Maß die Eigenart des Gebiets. Die Zäune stehen meist auf niedrigen Mauern (in der Regel nicht höher als 0,3 m). Die vorherrschende Zaunhöhe beträgt zwischen 1,0 m und 1,5 m. An den Toren stehen gemauerte Pfeiler von bis zu 2 m Höhe.

Einfriedungen

Zum einheitlichen Gesamtbild des Gebiets tragen auch die Straßenräume bei. Die im Inneren des Gebiets verlaufenden Straßen weisen ähnliche Dimensionen auf. Im Vergleich mit den Straßen der Nauener Vorstadt sind sie schmäler (9 bis 13 m). An einigen Stellen finden sich noch die historischen Straßenbeläge und Rinnsteinausbildungen, die zu der besonderen Eigenart des Viertels beitragen. Dort haben sich die ursprünglichen differenzierten Oberflächen aus Kopfsteinpflaster, Mosaikpflaster und wassergebundener Decke erhalten (z.B. an der Mauerstraße). Diese sollen bei Straßenbauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

*qualitätvoll gestaltete
Straßenräume*

Einige Straßenräume sind geprägt von alleearartigen Baumreihen. Dies betrifft vor allem die das Gebiet umgebenden großen Alleen Jägerallee (mit ihrer gleichmäßigen Eichenbepflanzung), Hegelallee, und den Voltaireweg. Im Inneren des Gebiets existiert eine Alleepflanzung an der Schlegelstraße. Auch auf dem westlichen Abschnitt der Gregor-Mendel-Straße ab der Schlegelstraße besteht eine Prägung durch Straßenbäume.

Verschiedene Bereiche besonderer Prägung lagern sich in das ansonsten homogene Gefüge der Vorstadt ein. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Entstehungszeit und teilweise auch hinsichtlich der Baukörperdimensionierung und -gestaltung, und verändern damit die Eigenart des städtebaulichen Kontextes. Einige besitzen erhaltenswerte Merkmale, die in der Arbeitshilfe zu den Erhaltungssatzungen detailliert beschrieben werden.

Sonderbereiche:

Die Anfang dieses Jahrhunderts gebaute Wohnsiedlung ist erhalten und in den letzten Jahren saniert worden. Sie prägt aufgrund ihres einheitlichen Erscheinungsbildes den Charakter der Schlegelstraße und fügt sich durch ihre of-

*20er-Jahre-Siedlung
Schlegelstraße*

scheinungsbildes den Charakter der Schlegelstraße und fügt sich durch ihre offene Bauweise in die vorstädtische Bebauung ein. Die reduzierte Formensprache des Siedlungsbaus, die weitgehend auf Schmuckelemente verzichtet, raumbildendes Zurücktreten von Gebäuden und die Eckausbildung am Voltaireweg führen neue städtebauliche Prinzipien ein, die als charakteristische Merkmale erhalten werden sollen.

Zwischen Tieckstraße und Brentanoweg bestanden bis in die 20er Jahre dieses Jahrhunderts große Gärten der Grundstücke an der Gregor-Mendel-Straße. Heute befinden sich an der Tieckstraße zwei Plattenbauten, die einen Bruch mit der städtebaulichen Eigenart der Vorstadt darstellen. Dieser ergibt sich aus der Dimension der Baukörper, aber auch aus der mit der verdichteten Wohnform verbundenen Freiflächengestaltung, insbesondere der Anlage der notwendigen Stellplätze. Auch der weiter östlich am Brentanoweg befindliche Bereich mit seinen Garagen und dem eingeschossigen leerstehenden Gebäude stört die Bauungsstruktur der Jägervorstadt.

Plattenbauten an der Tieckstraße

An der Weinbergstraße befindet sich zwischen den Grundstücken 24a und 27 eine Tennisanlage. Diese unterbricht die in diesem Bereich besonders prägenden privaten Parkanlagen um die Großvillen.

Tennisplatz auf dem Weinberg

Zwischen Hegelallee und Weinbergstraße wird die Folge der Vorstadtbebauung unterbrochen durch einen Supermarkt und zwei Imbißbuden. Diese stören den besonders sensiblen Bereich gegenüber dem Park Sanssouci. Die bei einer Neubebauung mögliche Baukörperanordnung wird durch den Bebauungsplan "Am Obelisk" geregelt. Danach ist auf der Ecke zur Hegelallee ein Wiederaufbau der Villa Persius vorgesehen, auf dem Grundstück des Supermarktes sollen mit größerem Abstand von der Schopenhauerstraße zwei Gebäude entstehen, die an einer Stichstraße in den Blockinnenbereich angeordnet sind.

Bereich mittlere Schopenhauerstraße

Direkt anschließend bilden die mit Sondernutzungen verbundenen Baukörper des Werner-Alfred-Bades und des ehemaligen Offizierskasinos mit einigen anderen Bauten einen Bereich besonderer Prägung, der gekennzeichnet ist durch die funktionale Bedeutung der Gebäude sowie durch die intensive Grundstücksausnutzung, die bis in den Blockinnenbereich hineinreicht.

Werner-Alfred-Bad und Kasino

Zwei große Gebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende prägen durch ihre Dimension (drei bzw. vier Geschosse und Sockelgeschoß) und ihren reichen Fassadenschmuck die Eigenart der Umgebung im Blockinnenbereich zwischen Hegelallee und Weinbergstraße.

Gründerzeitbebauung Am Jägerstor

Unmittelbar anschließend ist in den 90er Jahren eine Bebauung entstanden, die versucht, die Charakteristika der Vorstadtbebauung aufzunehmen und mit modernen Stilelementen zu versehen. Die Siedlung stört daher nicht den Zusammenhang der Jägervorstadt, weist aber keine im Sinne der Erhaltungssatzung erhaltenswerten Merkmale auf.

Mausefalle

An der Stelle von sieben Altbauten entstand in den 70er Jahren im südlichen Bereich der Jägerallee ein Verwaltungsbau für die Stadtverwaltung, der aufgrund seiner Dimension und seiner Bauausführung in Plattenbauweise den Bebauungszusammenhang der Vorstadt unterbricht.

Plattenbau der Stadtverwaltung an der Jägerallee

Die 1824/25 nach einem Entwurf von F. Schinkel entstandene Unteroffizierschule prägt das Erscheinungsbild der Jägerallee und durch ihre Anbauten und Nebengebäude, wie Stallungen und Unterstände auch die Gestalt des Blockinnenbereichs an der Nahtstelle zu den Gebäuden der Stadtverwaltung. Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Unteroffiziers-Schule

Am Scheitelpunkt des Andreaskreuzes der Siedlung Alexandrowka wurde in den 30er Jahren der Blockinnenbereich mit einer Stichstraße erschlossen und mit

30er-Jahre-Siedlung am Reiherweg

zweigeschossigen Gebäuden bebaut. Diese entfalten aufgrund ihres einheitlichen Erscheinungsbildes eine eigene Prägung, die erhalten werden soll.

4. Verhältnis zur Gestaltungssatzung, zum Denkmalschutz und zu anderen städtischen Satzungen

Die Regelungen der Erhaltungssatzung werden durch die für den gleichen Bereich aufgestellten Gestaltungssatzung ergänzt. Die Ziele der beiden Instrumente sind aufeinander abgestimmt. Um beim Satzungsvollzug eine leichtere Handhabung zu ermöglichen, wurden in den o.g. Leitfaden Verweise auf den Regelungsbereich der Gestaltungssatzung integriert.

koordinierter Instrumenteneinsatz

Die im Anhang beigefügte Karte zum Denkmalschutz zeigt, daß bislang nur relativ wenige Gebäude im Satzungsgebiet denkmalgeschützt sind. Dem steht eine hohe Zahl von als denkmalwert eingeschätzten Gebäuden gegenüber. In dieser Situation bietet die Erhaltungssatzung die Möglichkeit, bestimmte städtebaulich prägende Merkmale des Gebiets zu schützen und so die bislang begrenzte Eingriffsmöglichkeit der Denkmalpflege sinnvoll zu ergänzen. Die Erhaltungssatzung und die Arbeitshilfe zu deren Umsetzung wurden daher mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt.

Ergänzung des denkmalrechtlichen Instrumentariums

Für die Anwendung der Erhaltungssatzung im Einzelfall gelten jedoch andere Kriterien als beim Denkmalschutz, da sie auf die Erhaltung der städtebaulichen und nicht der historischen Bedeutung der baulichen Anlagen abzielt. Die vor Veränderungen zu schützenden Bauteile müssen deshalb eine Bedeutung besitzen, die die Umgebung prägt. Marginale Veränderungen werden von dieser Definition nicht erfaßt.

Für den Bereich "Am Obelisk" wird der Bebauungsplan Nr. 20 aufgestellt. Der Geltungsbereich umfaßt den Block zwischen Hegelallee, Weinbergstraße, Mauerstraße und Schopenhauerstraße mit Ausnahme des Bereichs um das Werner-Alfred-Bad. Er durchlief 1995 die frühzeitige Bürgerbeteiligung. Die Planung sieht eine Sicherung der bestehenden Bebauung vor. An der Schopenhauerstraße findet eine Überplanung des Gebäudebestands statt, mit dem Ziel, die unbefriedigende Situation zu verbessern. Entlang der Schopenhauerstraße werden abschirmende Grünflächen vorgesehen, im Blockinnenbereich wird eine Bebauung zugelassen.

Bezug zum Bebauungsplan Nr. 20 ...

Im Vorhaben- und Erschließungsplan für das Werner-Alfred-Bad wird die bestehende Bebauung um einen Baukörper ergänzt, der als Nutzung betreute Altenwohnungen enthalten soll. Das Ziel der Erhaltungssatzung, den prägenden Gebäudebestand zu sichern, wird durch die Festsetzungen des Plans unterstützt.

... und zum V+E-Plan Nr. 15 Werner-Alfred-Bad

Zwei weitere städtische Satzungen haben ebenfalls Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt der Jägervorstadt: In der Stellplatzsatzung der Stadt Potsdam (Amtsblatt 3/1992) wird ein Einschränkungsbereich festgelegt, in dem die Errichtung von Stellplätzen auf das notwendige Maß begrenzt wird. Die Vorstädte gehören in ihrer Gesamtheit zum Einschränkungsbereich 2, in dem je Wohneinheit nur ein Stellplatz hergestellt werden darf (WE größer 100 m²: 2 Stellplätze). Eine weitere Einschränkung der Zahl der Stellplätze durch die Erhaltungssatzung ist nicht erforderlich. Durch den Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung kann zusätzlich die Lage der Stellplätze auf dem Grundstück so gesteuert werden, daß die Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt wird.

Bezug zu anderen Satzungen: Stellplatzsatzung und ...

In der Werbesatzung der Stadt Potsdam (Amtsblatt 8/1996) wird die Gestaltung von Werbeanlagen für bestimmte Stadtbereiche geregelt. Da dort nur eine Einschränkung auf eine Größe von unter 3 m² festgelegt ist, soll für Werbeanlagen der Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung ausgeübt werden. Die Regelungen der Werbesatzung erscheinen für diese städtebaulich sensiblen Bereiche nicht ausreichend, um Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart der Jägervorstadt zu verhindern. Auch Werbeanlagen unter 1 m² Größe, die nach Bauordnung genehmigungsfrei sind, unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung.

... Werbesatzung

5. Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde

Den Grundstückseigentümern im Erhaltungsgebiet werden durch die Satzung Mehrkosten auferlegt, die durch die Erhaltung und Sanierung historischer Gebäude und Bauteile entstehen. Ihm verbleibt aber im Regelfall eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, daß das Gebiet aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, daß diese Besonderheit es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an der ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der dem Gemeinwohl dienenden Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen. Diese Kosten müssen in der Entscheidung über den Erlaß der Satzung berücksichtigt werden. Bei der Handhabung des Genehmigungsvorbehalts ist darauf zu achten, daß die zusätzlich erforderlichen Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzziel der Satzung stehen.

Kosten erhöhter Gestaltungsanforderungen

Im Einzelfall können hierdurch für den Eigentümer Aufwendungen erforderlich werden, die ihm die weitere Erhaltung eines Gebäudes unmöglich machen. Die Eigentümerinteressen werden in einem solchen Fall durch § 173 (2) geregelt. Er kann dann eine Übernahme durch die Gemeinde fordern. (Selbst im Falle der Übernahme eines Gebäudes durch die Stadt handelt es sich nur um einen Zwischenerwerb, da § 89 BauGB eine Wiederveräußerungspflicht vorschreibt.)

Anspruch auf Übernahme

Im BauGB wird der Übernahmeanspruch in Erhaltungsgebieten durch den § 173 BauGB in Verbindung mit § 40 (2) BauGB geregelt. Grundsätzlich werden mit dem Erlaß einer Erhaltungssatzung noch keine Entschädigungsansprüche ausgelöst, d.h. zunächst entfaltet das Instrument keine enteignende Wirkung. Auswirkungen im Sinne eines Eingriffs in das Eigentum können sich erst bei der Entscheidung im Einzelfall ergeben, wenn eine Genehmigung versagt werden muß. Die Erhaltungssatzung führt dort zu einer gebundenen Entscheidung, d.h. durch die Vollzugsbehörden kann rein rechtlich kein Ermessen ausgeübt werden (z.B. im Hinblick auf die Berücksichtigung fiskalischer Argumente). In der Praxis kann es bei der vorgeschriebenen Erörterung des Antrags zu einer Annäherung divergierender Einschätzungen kommen, bei der dann im Hinblick auf das Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel möglicherweise kostenintensive Gestaltungsanforderungen reduziert werden.

Ein Übernahmeanspruch besteht dann, wenn durch das Versagen einer Genehmigung dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, das Grundstück zu behalten. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den Nutzungswert aufgewogen werden können. Die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers bleiben bei der Beurteilung außer Betracht. Die Zumutbarkeit bezieht sich auch nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objekts, sondern auf eine normale Bewirtschaftung. Die Versagung eines Antrags, mit dem das Aufstocken eines Gebäudes auf die Höhe der Nachbargebäude beabsichtigt wird, wird daher regelmäßig nicht zu einem Anspruch auf Übernahme führen. Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsforderungen der Gemeinde muß der Eigentümer führen.

wirtschaftliche Unzumutbarkeit

Aufgrund der Erfahrungen in anderen Städten sind die durch diese Übernahmeregelung für die Gemeinde entstehenden Haushaltsrisiken aber als gering einzuschätzen. Aufgrund der in den Potsdamer Vorstädten regelmäßig erzielbaren Mieteinnahmen ist zu erwarten, daß die sorgsame Erhaltung von historischen Gebäuden zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen der Eigentümer führen wird. Durch die Erhaltungssatzung wird im Gegenteil zur nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität in den Vorstädten und damit auch zur Sicherung langfristig stabiler Mieteinnahmen beigetragen.

geringes Haushaltsrisiko

6. Verfahren

Aufgrund der Regelungen des Baugesetzbuches ist zur Aufstellung von Erhaltungssatzungen kein formelles Verfahren erforderlich. Trotzdem wurde eine Beteiligung von Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange durchgeführt, um die Öffentlichkeit in die Planungen miteinzubeziehen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 3.12.1997 von der Stadtverordnetenversammlung gefaßt und im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 12/97 veröffentlicht.

Am 3.12.1998 fand eine Bürgerversammlung statt, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Potsdam Nr. 11/97. Im Anschluß wurde in den Räumen der Stadtverwaltung vom 4.12. bis zum 22.12.1998 eine Ausstellung durchgeführt.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 4.3.1999 von der Aufstellung der Erhaltungssatzung benachrichtigt. Es gingen keine Äußerungen ein, die eine Überprüfung der Satzung erforderlich machen.