

TREUHÄNDERVERTRAG  
ÜBER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG DER STADTERNEUERUNG NACH  
DEN BESTIMMUNGEN DES BAUGESETZBUCHES

Zwischen

der Stadt Potsdam  
vertreten durch den  
Oberbürgermeister Dr. Horst Gramlich

dienstliche Anschrift:  
Friedrich-Ebert-Str. 79/81  
0-1561 Potsdam

- nachstehend "Potsdam" genannt -

der Stadtkontor GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Dr. R. Baatz

dienstliche Anschrift:  
Alt Nowawes 24  
14482 Potsdam

- nachstehend "Sanierungsträger"  
genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Präambel
§ 1	Vertragsgegenstand
§ 2	Allgemeine Vertragspflichten des Sanierungsträgers
§ 3	Aufgaben und Pflichten des Sanierungsträgers
§ 4	Aufgaben und Pflichten Potsdams
§ 5	Verfahrensgrundsätze
§ 6	Grunderwerb
§ 7	Bewirtschaftung der Grundstücke
§ 8	Veräußerung von Grundstücken
§ 9	Vorbereitung und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen
§ 10	Durchführung von Baumaßnahmen
§ 11	Treuhandvermögen
§ 12	Rechnungslegung und Auskunftserteilung
§ 13	Vergütung und Aufwendungsersatz
§ 14	Haftung und Verjährung
§ 15	Versicherungen
§ 16	Herausgabeanspruch, Urheberrecht
§ 17	Vertragsdauer, Kündigung
§ 18	Pflichten bei Beendigung des Vertrages
§ 19	Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen; Ergänzungen
Anlage 1	Zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung
Anlage 2	Lageplan mit den Untersuchungsbereichen (Auftragsgebiet)

## PRÄAMBEL

Die Stadt Potsdam beabsichtigt eine behutsame Erneuerung der verfallenden Stadtteile, mit der Zielsetzung, die historische Stadt zu erhalten und für eine zeitgemäße Entwicklung von Arbeiten, Wohnen und Leben der Bürger einzurichten.

Unter dieser Zielstellung übernimmt die Stadtkontor GmbH Planungs-, Koordinations- und Durchführungsarbeiten in Erneuerungsgebieten der Stadt. Grundlagen stellen, neben dem Vertragsinhalt, die Auflagen des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr aus dem Bescheid vom 27.08.1991 als Sanierungsträger für das Land Brandenburg tätig werden zu dürfen, dar. Anlage zum Vertrag.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die hierzu notwendigen Aufgaben nur bei vertrauensvoller Zusammenarbeit erfüllt werden können.

## § 1

## Vertragsgegenstand

- (1) Auf der Basis des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung von Potsdam über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete unter der Bezeichnung

- Babelsberg-Nord                      und  
- Babelsberg-Süd

einschließlich der "Zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung in Potsdam" vom 3. März 1993 übernimmt der Sanierungsbeauftragte die Vorbereitung und Durchführung der Stadterneuerungsaufgaben als treuhänderischer Sanierungsträger.

- (2) Der Sanierungsträger übernimmt im Rahmen dieses Vertrages, Aufgaben zum Grunderwerb und Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Ordnungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen für Einzelvorhaben, auf von Potsdam festzulegenden Grundstücken.
- (3) Der Sanierungsträger übernimmt die Bewirtschaftung der auf die o.g. Gebiete zugewiesenen Städtebauförderungsmittel einschließlich der diesbezüglichen Komplementärmittel der Stadt. Über den Umfang und den Einsatz der Mittel findet eine jährliche Abstimmung zwischen den Vertragspartnern statt.
- (4) Hoheitliche Befugnisse der Stadt Potsdam werden mit diesem Vertrag nicht übernommen.



## § 2

## Allgemeine Vertragspflichten des Sanierungsträgers

- (1) Die Aufgabe des Sanierungsträgers besteht darin, im Rahmen der ihm übertragenen Aufgaben die Stadt bei der ihr obliegenden Durchführung der Stadterneuerung zu unterstützen bzw. Einzelmaßnahmen in eigener Verantwortung umzusetzen.
- (2) Der Sanierungsträger hat im Rahmen seiner Aufgaben, in Abstimmung mit Potsdam, die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Stellen, den Eigentümern, den Mietern, den Gewerbetreibenden und sonstigen Nutzern zu führen.
- (3) Der Sanierungsträger darf ihm übertragene Aufgaben nur mit ausdrücklicher Zustimmung Potsdams auf Dritte zur selbständigen Erledigung übertragen. Auf § 157 (1) BauGB wird insbesondere hingewiesen.
- (4) Der Sanierungsträger darf Verpflichtungen nur insoweit eingehen, als die erforderlichen Mittel bei Fälligkeit zur Verfügung stehen.
- (5) Der Sanierungsträger wird über alle, ihm bei seiner Tätigkeit bekannt gewordenen Vorgänge, gegenüber unberechtigten Dritten Schweigen bewahren; dies gilt auch nach Beendigung des Vertrages. Der Sanierungsträger unterliegt den Bestimmungen des gültigen Datenschutzgesetzes und wird insbesondere die ihn danach gebotenen Geheimhaltungspflichten wahren. Die mit der Erhebung von Daten beauftragten und unmittelbar mit der Verwaltung der Daten befaßten Mitarbeiter sind/werden gemäß § 245 (6) in Verbindung mit § 138 (3) BauGB nachweislich verpflichtet.
- (6) Die Übernahme von Aufgaben Dritter durch den Sanierungsträger ist grundsätzlich zulässig. Die wirtschaftliche Abwicklung bedarf jedoch einer gesonderten Ausweisung.
- (7) Bau- und Betreuungsmaßnahmen im Auftragsgebiet kann der Sanierungsträger nur mit Zustimmung Potsdams übernehmen.

## § 3

## Aufgaben und Pflichten des Sanierungsträgers

Aufgaben und Pflichten sind:

- (1) Vertiefende Untersuchungen zur Analyse, Bewertung und Maßnahmenbestimmung sozialer und baulicher Prozesse zur Sanierungssatzung, zur Ablaufkontrolle während der

Durchführung und zur Sanierungsabschlußuntersuchung.

- (2) Entwicklung von Konzeptionen zur Einbeziehung der Eigentümer, Gewerbetreibenden, Mieter und sonstiger Nutzer im Erneuerungsbereich;
- (3) Entwicklung und Fortschreibung von Planungen für die Erneuerung der Gebiete (Zuarbeit für die Bauleitplanung, Vorschlag zur Abgrenzung eventuell notwendiger Ersatz- und Ergänzungsgebiete, Aufstellung von Kosten- und Finanzierungsübersichten, Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans);
- (4) Koordination der Planung und Durchführung der im Auftragsgebiet anstehenden Stadterneuerungsvorhaben, in Abstimmung mit Potsdam, im Sinne einer Konzentrierung der finanziellen Mittel, eines zweckmäßigen und sozialverträglichen Einsatzes und einer zügigen Durchführung;
- (5) Entwicklung und Durchführung von Planungsgutachten und Wettbewerben für Blockkonzepte und Einzelvorhaben, zur Einbindung öffentlicher und privater Bauvorhaben in die städtebauliche Zielsetzung, Beratung von Architekten und Eigentümern bei Einzelbauvorhaben;
- (6) Konzeptionelle Entwicklung und Unterstützung bei der Projektplanung und Durchführung von Modellprojekten mit besonderer sozialer und ökologischer Zielsetzung sowie bei der Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen im Gebiet. Hierzu gehört auch die Beratung und Planungshilfe für interessierte Nutzergruppen, hinsichtlich der Vorbereitung und Durchführung baulicher Selbsthilfeprojekte;
- (7) Schriftliche Stellungnahme zu wesentlichen genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, einschließlich des Entwurfs der Beschlußvorlagen und/oder Bescheide zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, eingeschlossen auch alternative, skizzenhafte Vorschläge, sofern dies erforderlich ist und Anfertigung von Aktenvermerken über die Erörterungen mit den Antragstellern oder sonstigen Beteiligten;



- (8) Verwaltung der im Auftragsgebiet eingesetzten Städtebauförderungsmittel unter Beachtung von § 1 (3); dies schließt die Beantragung, den Abruf und die Bewirtschaftung der im Gebiet eingesetzten Finanzierungs- und Förderungsmittel ein und insbesondere auch den Entwurf der Verwendungsnachweise;

Der Sanierungsträger wird alle Ausgaben in sachlicher, rechnerischer und förderungsrechtlicher Hinsicht prüfen und entsprechend den Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Landes und der Stadt an Dritte auszahlen.

- (9) (Vor-) Prüfung von Förderanträgen. Die Durchführung der Plausibilitätsprüfungen und der Baukontrolle, im Sinne von § 1, bei allen öffentlich geförderten und bei privatisierten Gebäuden erfolgt nach Maßgabe der Fördermittelrichtlinien des Landes Brandenburg.
- (10) Vorbereitung und Durchführung der erforderlichen Ordnungsmaßnahmen, sofern sie nicht durch die Stadt Potsdam wahrgenommen werden.
- (11) Bewirtschaftung und Verwaltung des im Treuhandvermögen befindlichen Grundbesitzes entsprechend der einschlägigen Vorschriften.
- (12) Der Sanierungsträger kann, sofern die Stadt ihn dazu besonders beauftragt oder es ihm ausdrücklich gestattet, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen technisch und wirtschaftlich betreuen.
- (13) Erwerb von Grundstücken oder Rechten an ihnen nach entsprechender Zustimmung Potsdams.
- (14) Veräußerung von Grundstücken des Treuhandvermögens nach entsprechender Beschlußfassung Potsdams einschließlich der kommunalaufsichtlichen Genehmigung.
- (15) Information, Beratung und Erörterung der Vorgehensweise und der Sanierungsziele mit den Betroffenen und der politischen und fachlichen Öffentlichkeit. Beratung von Eigentümern und Gewerbetreibenden über die Förderungsmöglichkeiten und Modalitäten im Erneuerungsgebiet zum Abbau von Planungsunsicherheiten und zur Motivierung und Beteiligung.

## § 4

## Aufgaben und Pflichten Potsdams

- (1) Potsdam wird den Sanierungsträger bei der Erfüllung der übertragenen Aufgaben unterstützen.
- (2) In diesem Rahmen wird Potsdam
  1. dem Sanierungsträger unentgeltlich alle erforderlichen Unterlagen (Pläne, Bestandskarten, vorhandene Gutachten und dergleichen), die für die Sanierung von Bedeutung sind, zur Verfügung stellen;
  2. den Sanierungsträger über alle, mit der Stadterneuerung zusammenhängenden amtlichen Veröffentlichungen und Entscheidungen (insbesondere durch Auszüge aus den Beschlußprotokollen städtischer Gremien) frühzeitig unterrichten;
  3. alle wesentlichen Anträge Dritter (§144 BauGB, Bauvoranfragen, Bauanträge) im Auftragsbereich des Sanierungsträgers diesem unverzüglich zustellen;
  4. den Sanierungsträger in den Entwurf zum Investitions- und Haushaltsplan einbeziehen;
  5. Auskünfte über Verkehrswertermittlungen sowie Aufklärung über Eigentumsverhältnisse auf Aufforderung erteilen;
  6. keine Aufträge zu Lasten der Sanierungsförderungs-mittel erteilen, die dem Sanierungsträger zugeordnet wurden, wenn diese nicht vorher mit dem Sanierungsträger abgestimmt sind und aktenkundig gemacht wurden;
  7. die Höhe der Fördermittel, die vom Treuhänder bewirtschaftet werden können, frühzeitig mitteilen, sodaß die geordnete Erstellung eines Wirtschaftsplanes (Jahresprogramm) so früh als möglich erfolgen kann.

## § 5

## Verfahrensgrundsätze

- (1) Der Sanierungsträger hat die ihm übertragenen Aufgaben als Treuhänder Potsdams zu erfüllen. Er handelt hierbei in eigenem Namen für Rechnung Potsdams. Er führt im Schriftverkehr folgenden, das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz:

"TREUHÄNDER DER STADT"

- (2) Der Sanierungsträger hat die ihm übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu erfüllen. Er hat die mit Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Bedingungen und Auflagen, die Beschlüsse Potsdams sowie insbesondere alle in Bezug auf die Sanierung erlassenen Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten.
- (3) Sind keine für beide Vertragsteile bindenden Vereinbarungen in diesem Vertrag getroffen, so ist Potsdam berechtigt, im Rahmen des Vertragsgegenstandes und der übertragenen Aufgaben dem Sanierungsträger Weisung zu erteilen. Weisungen können nur schriftlich erfolgen und sind bindend für den Sanierungsträger.
- (4) Die in der Präambel erwähnte vertrauensvolle Zusammenarbeit muß sich in erster Linie darin zeigen, daß beiderseits so umfangreiche und rechtzeitige Informationen gegeben werden, daß der jeweils andere Vertragspartner nicht vor vollendete Tatsachen gestellt wird.
- (5) Den Parteien ist bewußt, daß Potsdam das Interesse effektiven Verwaltungshandelns und der Sanierungsträger das Interesse der Abstimmung aller Maßnahmen mit den Betroffenen haben. Beide Vertragsparteien sind sich einig, daß sich daraus ggf. ergebende Konflikte im Sinne der zwölf Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung in Potsdam beizulegen sind.
- (6) In Konfliktfällen wird vor der Festlegung der amtlichen Stellungnahme ein Schlichtungstermin beim Stadtrat für Bau und Wohnen (Clearingstelle) einberufen.



## § 6

## Grunderwerb

- (1) Potsdam überträgt die für die Sanierung benötigten städtischen Grundstücke ohne Zahlung eines Kaufpreises in das Treuhandvermögen und bestimmt anfangs den Wert, mit denen die Grundstücke in das Treuhandvermögen übernommen werden sollen.
- (2) Der Sanierungsträger erwirbt Grundstücke von Dritten in jedem Einzelfall nach vorheriger schriftlicher Zustimmung Potsdams.
- (3) Der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstückes keinen höheren Kaufpreis vereinbaren als den, der ohne Aussicht auf die Sanierung bestehen würde. Er wird die Kaufverhandlungen auf der Grundlage des von der zuständigen Dienststelle im Auftrag des Sanierungsträgers nach §§ 153 und 194 BauGB ermittelten Verkehrswertes führen.
- (4) Der Erwerb der Grundstücke wird vom Treuhänder aus Fördermitteln bzw. dem Treuhandvermögen finanziert.
- (5) Der Sanierungsträger erwirbt die Grundstücke mit dem Ziel, sie nach Durchführung der Ordnungs- und/oder Baumaßnahmen auf der Grundlage der Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung nach § 159 BauGB i.V.m. § 89 BauGB an Dritte zu veräußern.

## § 7

## Bewirtschaftung der Grundstücke

- (1) Der Sanierungsträger hat die von ihm in Durchführung dieses Vertrages treuhänderisch erworbenen Grundstücke im Rahmen seiner Treuhandstellung für Potsdam unter Beachtung der Sanierungsziele ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Hinsichtlich des Instandsetzungs- und Modernisierungsumfanges sowie bei Neubauten sind die Interessen der Bewohner und Nutzer zu wahren.
- (2) Bewirtschaftungsdefizite, die durch Mietausfall in der Ordnungs- und Bauphase entstehen sowie sonstige nicht selbstverschuldete Bewirtschaftungsdefizite bei nicht sanierungsbedingtem Leerstand werden aus dem Treuhandvermögen gedeckt.
- (3) Bewirtschaftungsüberschüsse sind zur Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistungen einzusetzen.

- (4) Darüber hinaus kann der Sanierungsträger die Bewirtschaftung von Grundstücken, die im Eigentum Dritter stehen, nach Maßgabe gesonderter Verträge und Zustimmung Potsdams übernehmen. Hieraus dürfen sich keine Verpflichtungen zu Lasten Potsdams ergeben.

## § 8

## Veräußerung von Grundstücken

- (1) Grundstücke oder dingliche Rechte, die dem Sanierungsträger in Durchführung dieses Vertrages übertragen wurden oder die er erworben hat, dürfen nur mit Einwilligung Potsdams ganz oder teilweise an Dritte veräußert werden.
- (2) Der Sanierungsträger wird auf der Grundlage der "Richtlinie zur Privatisierung von Grundstücken in den Sanierungsgebieten" unter Beachtung des Sanierungszieles vorrangig an die Mieter bzw. Nutzer der Grundstücke bzw. deren Vereinigungen veräußern, soweit nicht frühere Eigentümer gem. § 89 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen sind.
- (3) Dem Sanierungsträger obliegt für jeden Einzelfall die Ausarbeitung der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen, zu denen die Grundstücke oder die an die Stelle des Grundstückseigentums tretenden Rechte zu veräußern sind. Diese Unterlagen werden Potsdam zur Entscheidung vorgelegt.
- (4) Die Rückflüsse aus der Veräußerung der Grundstücke nach § 89 BauGB, die Erbbauzinsen sowie die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung verbleiben im Treuhändervermögen zur Erfüllung der gemäß diesem Vertrag niedergelegten Sanierungsziele und Sanierungsaufgaben.
- (5) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, gemäß § 18 diesen Vertrages bei Vertragsbeendigung die Grundstücke, die er nicht veräußert hat, an Potsdam zu übertragen.

## § 9

## Vorbereitung und Durchführung der Ordnungsmaßnahmen

- (1) Der Sanierungsträger übernimmt zur Vorbereitung und Durchführung der Ordnungsmaßnahmen auf den in Treuhändervermögen befindlichen Grundstücken- und auf Grundstücken Dritter- nach grundsätzlicher Ermächtigung oder Anweisung durch Potsdam die erforderlichen Aufgaben:



- die Aufstellung eines Zeit- und Maßnahmenprogrammes;
  - die Ermittlung der Kosten für die beabsichtigten Maßnahmen und die Sicherung der Finanzierung;
  - Ermittlung der Auswirkungen vorgesehener Einzelmaßnahmen auf Betroffene (Eigentümer, Mieter, Pächter), der Möglichkeiten diese zu vermeiden oder diese zu mindern (Sozialplan) durch Beratung und Betreuung von Eigentümern, Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten einschl. der Durchführung des Sozialplanes (die einvernehmliche Beendigung der Miet- und Pachtverträge; die Durchführung der erforderlichen Räumungsvereinbarungen, finanziellen Hilfsmaßnahmen und Entschädigungen, Zwischen- bzw. Endumsetzung der Bewohner und Betriebe in angemessenen und ausreichenden Ersatzraum);
  - Abschluß von Verträgen zur Durchführung der Übernahme der Ordnungsmaßnahmen sowie Ausarbeitung von Werk- und Bauverträgen für die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen.
- (2) Die Vergütung der Leistungen nach Abs. 1 erfolgt nach §13 Abs. 2.

## § 10

## Baumaßnahmen

- (1) Der Sanierungsträger übernimmt die Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen auf den im Treuhandvermögen befindlichen Grundstücken. Auf weiteren von der Stadt zu bestimmenden städtischen Grundstücken kann die Stadt dem Sanierungsträger die Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen übertragen.  
Auf Grundstücken Dritter bedarf der Abschluß eines Betreuungsvertrages der vorherigen schriftlichen Zustimmung Potsdams.
- (2) Die Leistungen umfassen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Neubaumaßnahmen, Wohnumfeldmaßnahmen sowie Infrastrukturmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbild nach HOAI, Verwaltungsleistungen des Bauherrn nach der II. Berechnungsverordnung und nach besonderen Anforderungen Potsdams.
- (3) Die Vergütung dieser Leistungen erfolgt nach HOAI, II. BV.



## § 11

## Treuhandvermögen

- (1) Der Sanierungsträger bildet zur Erfüllung seiner Aufgaben ein Treuhandvermögen. Er hat das Treuhandvermögen nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Geschäftsführung von seinem sonstigen Vermögen getrennt auszuweisen und zu verwalten.
- (2) Zum Treuhandvermögen gehören die Mittel, die Potsdam dem Treuhänder zur Erfüllung seiner Aufgaben zur Verfügung stellt. Zum Treuhandvermögen gehört auch, was der Sanierungsträger mit Mitteln des Treuhandvermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf das Treuhandvermögen bezieht, oder aufgrund eines zum Treuhandvermögen gehörenden Rechts oder als Ersatz für die Zerstörung, Beschädigung oder Entziehung eines zum Treuhandvermögen gehörenden Gegenstandes erwirbt (§ 160 Abs. 3 BauGB).
- (3) Die Höhe des Treuhandvermögens ist nicht abschließend festgestellt. Der Sanierungsträger stellt jährlich für die beabsichtigten Maßnahmen den geplanten Umfang des Treuhandvermögens sowie der Personal- und Sachaufwendungen fest. Er stellt dafür in jedem Jahr rechtzeitig für das folgende Jahr einen Plan über die Kosten der zu erbringenden Leistungen und ihre Finanzierung (Wirtschaftsplan) auf, der der Zustimmung Potsdams bedarf. Der Wirtschaftsplan ist auf Anforderung durch die Stadt voraussichtlich bis zum 1. Oktober des vorangehenden Jahres vorzulegen.
- (4) Aus dem Treuhandvermögen sind alle Aufwendungen zu leisten und Verpflichtungen zu erfüllen, die bei der Erfüllung der Leistungen nach den Bestimmungen dieses Vertrages entstehen.
- (5) Sämtliche für die Neuordnung bestimmten Finanzierungsmittel, wie alle Erlöse, die dem Sanierungsträger aus der Durchführung der Sanierung zufließen, sind gesondert nach Gebieten auf die Treuhandkonten des Sanierungsträgers einzuzahlen:

für Babelsberg-Nord/Süd

Nr. ....

bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse in Potsdam.

- (6) Es ist vorgesehen, daß die für das Programmjahr 1993 und die folgenden Programmjahre vom Land Brandenburg für das Auftragsgebiet bereitgestellten Fördermittel, unter Beachtung der in § 1 (3) genannten Abstimmungen, vom Sanierungsträger bewirtschaftet werden.
- (7) Sollte bei der Durchführung der Stadterneuerung eine Zwischenfinanzierung notwendig werden, so darf der Sanierungsträger die erforderlichen Kredite zu Lasten des Treuhandvermögens nur mit Zustimmung Potsdams aufnehmen.

## § 12

## Rechnungslegung und Auskunftserteilung

- (1) Der Sanierungsträger hat Potsdam auf Verlangen über den jeweiligen Stand der Maßnahme zu unterrichten. Er ist verpflichtet, Potsdam auch sonst jede erbetene Auskunft zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen und Akten zu gewähren, die mit den Maßnahmen im Zusammenhang stehen.
- (2) Der Sanierungsträger übernimmt hinsichtlich des Treuhandvermögens und der hieraus abgeleiteten Aufwendungen und Erträge die Verantwortung dafür, daß
1. die geltend gemachten Leistungen zur vertraglichen Erfüllung notwendig waren und ordnungsgemäß erbracht wurden,
  2. die preisrechtlichen Vorschriften und die Grundsätze einer wirtschaftlichen Ausführung beachtet wurden,
  3. die im Vertrag vorgesehenen Zustimmungen eingeholt wurden
- und
4. die Angaben im einzelnen und insgesamt sachlich und rechnerisch richtig sind.
- (3) Der Sanierungsträger erteilt über den Umfang seiner Verantwortung gemäß Absatz 2 eine mit Überschrift und Datum versehene Bescheinigung folgenden Inhalts:

"Die Richtigkeit der obigen Angaben wird bestätigt."

- (4) Der Sanierungsträger wird Potsdam die prüffähige Jahresendrechnung des Treuhandvermögens jeweils zum 30.06. des folgenden Kalenderjahres zusammen mit einem Jahresbericht vorlegen.
- (5) Der Sanierungsträger hat den fördernden Stellen oder den von diesen benannten Stellen, u.a. auch zum Zwecke der Rechnungsprüfung, Auskunft über seine Tätigkeit als Treuhänder zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen zu gewähren.
- (6) Der Sanierungsträger hat seine Belege aufzubewahren. Die Aufbewahrungsfrist regelt sich nach den für die Stadt Potsdam gültigen Aufbewahrungsvorschriften.

#### § 13

#### Vergütung und Aufwändungsersatz

- (1) Der Sanierungsträger hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung für die von ihm zu erbringenden Leistungen und auf Ersatz seiner Aufwendungen.
- (2) Die Vergütung des Sanierungsträgers (Regieleistungen und Planungsleistungen) wird nach dem Grundsatz der Selbstkostenerstattung gezahlt. Sie ist unter Beachtung der Verordnung PR Nr. 30/53 zu ermitteln.

Für die gem. § 3 erbrachten Leistungen wird ein Unternehmensstundensatz (auf der Basis von Selbstkostenerstattungspreisen) von [REDACTED] zzgl. Mehrwertsteuer festgesetzt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Angemessenheit des Unternehmensstundensatz jederzeit überprüfen zu lassen.

Der Stundensatz gilt nur für die produktiven, auf die Sanierungsaufgabe bezogenen Leistungsstunden. Reisekosten und sonstige Nebenkosten sind durch den Unternehmensstundensatz abgegolten.

Der Sanierungsträger ist berechtigt, eine Anpassung des Stundensatzes bei Änderung der Selbstkosten zu verlangen.

- (3) Die Vergütung für die Vorbereitung und Durchführung von Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen nach HOAI und Betreuungsleistungen für die Bauherrenaufgaben nach II. BV werden als Baunebenkosten anerkannt und gehören nicht zu den Kosten nach Abs. 2.



Baunebenkosten für Grundstücke des Treuhänders werden aus Treuhandmitteln finanziert. Baunebenkosten für betreute Grundstücke Dritter werden nach Maßgabe der Zustimmung Potsdams und des zwischen dem Sanierungsträger und einem Dritten zu schließenden Betreuungsvertrages finanziert. Vorfinanzierte Baunebenkosten sind zum Zeitpunkt der Bewilligung des Bauvorhabens bzw. des Abschlusses des Bauförderungsvertrages dem Treuhandvermögen zurückzuführen bzw. zu verrechnen.

- (4) Der Sanierungsträger hat hinsichtlich seiner Vergütung Anspruch auf Zahlung der gesetzlichen Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) in der jeweils gültigen Höhe.
- (5) Der Sanierungsträger erhält auf die Vergütung nach Absatz 2 nach Maßgabe des jeweils genehmigten Wirtschaftsplans vierteljährliche Abschlagszahlungen, jeweils am 1. März, 1. Juni, 1. September und 1. Dezember eines jeden Jahres.

Nach schriftlicher Einwilligung Potsdams entnimmt der Sanierungsträger die ihm zustehenden Vergütungsteilbeträge dem jeweiligen Treuhand-Bankkonto. Die erste Abschlagszahlung wird unabhängig des ersten Absatzes vereinbart, jedoch mit Abschluß des Vertrages fällig.

- (6) Übernimmt der Sanierungsträger auf Verlangen Potsdams weitere Leistungen, die nicht Teil des Treuhandvertrages sind, oder beauftragt er für solche Leistungen Dritte, so ist hierfür eine gesonderte Vergütung zu vereinbaren.
- (7) Bei Änderungen der Grundlagen der Kalkulation gem. Abs. 2 werden die Vertragspartner eine entsprechende Anpassung der Vergütung vereinbaren.
- (8) Kommt Potsdam seinen Zahlungsverpflichtungen bei Fälligkeit nicht nach, so kann der Sanierungsträger dafür vor- bzw. Zwischenkredite nachweislich vorrangig bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse aufnehmen und Potsdam die Zinsen berechnen.  
Es sind grundsätzlich nachweislich marktübliche Konditionen auszuhandeln.

#### § 14




#### Haftung und Verjährung

- (1) Der Sanierungsträger haftet für die von ihm beauftragten Erfüllungsgehilfen (§2 Abs. 3) nach Maßgabe des § 278 BGB.

- (2) Der Sanierungsträger haftet für Schäden bei Erfüllung seiner Leistungen aus diesem Vertrag bis zur Höhe der in § 15 genannten Deckungssummen. Für den darüber hinausgehenden Schaden haftet er nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
- (3) Ansprüche gegen den Sanierungsträger, einschließlich solcher aus positiver Forderungsverletzung, verjähren innerhalb von fünf Jahren, nachdem die Leistung/ Teilleistung erbracht worden ist; im Falle eines Unterlassens in fünf Jahren, nachdem die Leistung/ Teilleistung spätestens hätte erbracht werden müssen.
- (4) Der Umfang in sich geschlossener Teilleistungen kann vertraglich vereinbart werden.
- (5) Bei Beauftragung von Erfüllungsgehilfen wird der Sanierungsträger die nach diesem Vertrag geltenden Haftungs- und Verjährungsbestimmungen weitergeben.
- (6) Der Sanierungsträger hat Potsdam von Ansprüchen Dritter, die sich aus den ihm obliegenden Aufgabenbereichen dieses Vertrages ergeben, freizustellen.

## § 15

## Versicherungen

- (1) Zur Sicherstellung etwaiger Ersatzansprüche der Stadt aus diesem Vertrag und evtl. Ansprüchen Dritter hat der Sanierungsträger innerhalb eines Monats nach Vertragsunterzeichnung des Bestehen einer Haftpflichtversicherung mit folgenden Deckungssummen nachzuweisen:
  - a) für Personenschäden  DM
  - b) für Vermögensschäden  DM
  - c) für Sachschäden  DM
- (2) Wird der Abschluß der Versicherungen verweigert, gilt dies als wichtiger Grund zur sofortigen Kündigung dieses Vertrages..

- (3) Der Sanierungsträger wird das Treuhandvermögen zusätzlich - soweit erforderlich - zu dessen Lasten für folgende Risiken versichern:
1. Allgemeine Haftpflicht des Grundstückseigentümers
  2. Feuerschäden
  3. Elementarschäden
  4. Gewässerschäden
  5. Bauherrenhaftpflicht
  6. Bauleistungsversicherung

## § 16

## Herausgabeanspruch, Urheberrecht

- (1) Die vom Sanierungsträger in Erfüllung dieses Vertrages gefertigten und beschafften Unterlagen sind Potsdam auf Verlangen auszuhändigen. Diese Unterlagen werden das Eigentum Potsdams. Dieses gilt auch, wenn das Vertragsverhältnis vorzeitig endet.
- (2) Ein Zurückhaltungsrecht des Sanierungsträgers an diesen Unterlagen ist ausgeschlossen. Bei Originalzeichnungen und Originalzusammenstellungen beschränkt sich der Herausgabeanspruch Potsdams auf deren kurzfristige Überlassung zum Vervielfältigen.
- (3) Potsdam darf die vom Sanierungsträger in Erfüllung dieses Vertrages gefertigten Unterlagen auch ohne Mitwirkung des Sanierungsträgers nutzen und verwerten. Änderungen bedürfen der Zustimmung des Sanierungsträgers. Ein Anspruch auf Nutzungsentgelt besteht nicht.
- (4) Nach Abstimmung beider Vertragspartner ist die Veröffentlichung von Unterlagen zulässig. Die Bestimmungen des Datenschutzes sind zu beachten.

## § 17

## Vertragsdauer, Kündigung

- (1) Der Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft und wird auf 10 Jahre geschlossen.
- (2) Der Vertrag kann für eins oder mehrere Untersuchungsgebiete erstmals nach 5 Jahren mit der Frist von einem Jahr, im übrigen während seiner Dauer nur aus wichtigem Grund schriftlich gekündigt werden; der Einhaltung der Frist bedarf es hierfür nicht.



(3) Wichtige Gründe sind insbesondere:

1. Widerruf der Bestätigung als Sanierungsträger durch das Land Brandenburg.
2. Aufgabe der Sanierungsabsicht, durch Potsdam durch rechtsverbindliche Aufhebung der Satzungen gem. § 162 BauGB.
3. Ein wichtiger Grund liegt auch dann vor, wenn der Sanierungsträger die ihn treffenden Verpflichtungen gem. § 2 Abs. 4, § 5 Abs. 3, § 12 Abs. 1 erster Satz dieses Vertrages verletzt.

Im übrigen verlängert sich der Vertrag jeweils um ein Jahr, falls er nicht zum 31. Dezember des Vorjahres gekündigt worden ist.

#### § 18

##### Pflichten bei Beendigung des Vertrages

- (1) Innerhalb von 12 Monaten nach Beendigung des Vertrages hat der Sanierungsträger über das Treuhandvermögen Rechnung zu legen sowie Potsdam gegen schriftliche Bestätigung die von ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie sonstige für ihn zweckdienliche Materialien zu übergeben, die bei der Erfüllung der Aufgaben angefallen sind. Der Sanierungsträger hat das Erlangte an Potsdam herauszugeben und unverbrauchte finanzielle Mittel sind unverzüglich herauszugeben.
- (2) Wird der Vertrag aus von Potsdam zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält der Sanierungsträger volle Vergütung für die bisher erfüllten Leistungen sowie Ersatz der notwendigen Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Beendigung des Vertrages entstehen. Sofern der Sanierungsträger nachweist, daß er mit Zustimmung Potsdams über den in Satz 1 genannten Betrag hinausgehende Aufwendungen für die Erfüllung seiner Aufgaben gemacht hat oder Verbindlichkeiten eingegangen ist, von denen er sich nicht befreien kann, so hat Potsdam diese Aufwendungen zu ersetzen.
- (3) Wird der Vertrag aus von dem Sanierungsträger zu vertretenden Gründen gekündigt, so erhält dieser insoweit keine Vergütung, als die erbrachten Leistungen infolge der Kündigung von Potsdam nicht verwertet werden können. Die Beweislast, daß die bis zur Aufhebung des Vertrages erbrachten Leistungen nicht verwertet werden können, liegt bei der Stadt Potsdam.

## § 19

## Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen: Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Erfüllung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderliche Vereinbarung zu treffen.
- (3) Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Potsdam.
- (6) Der Vertrag ist seiner Rechtsnatur nach öffentlich-rechtlich.

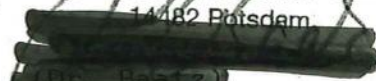
Potsdam, den

Potsdam, den 3.9.1993

Stadt Potsdam

Stadtkontor GmbH

  
(Öffentlich)  
Oberbürgermeister

**Stadtkontor GmbH**  
/Alt Nowawes 24  
14482 Potsdam  
  
Geschäftsführer



# Amtsblatt der Stadt Potsdam



Amtliche Bekanntmachungen der Stadt Potsdam

Jahrgang 4

16. Juli 1993

Nr. 7

## Aus dem Inhalt

- |  |   |
|--|---|
| Sanierungssatzung Babelsberg Nord und Süd<br>B-Plan Kirchsteigfeld<br>B-Plan Hotel- und Büropark Voltaireweg<br>Aufstellung B-Plan Medienstadt<br>Satzungsbeschluß Horstweg Süd<br>Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung Steinstraße | Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung Dianastraße<br>Vorbereitende Untersuchungen für Entwicklungsgebiet<br>"An der Nuthestraße"<br>Ausschreibung Winterdienst<br>Ehrenamtliche Richter - Aufruf des Oberbürgermeisters |
|--|---|

## Satzung der Stadt Potsdam vom 29.6.93 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Babelsberg Süd in Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 03. März 1993 folgende Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- § 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17.05.1990 (GBl. I, Nr. 28, S. 255)
- §§ 142 Abs. 1 und 3 und 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 4 des Baugesetzbuches (BGBI. I, S. 2553), geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II 1990, S. 885, 1122), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

### § 1

- (1) Das Gebiet Babelsberg-Süd wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.
- (2) Das Sanierungsgebiet wird begrenzt von: der Karl-Liebkecht-Straße südlich der Bahn, Lutherplatz, Ernst-Thälmann-Straße, Friesenstraße (südliche Grundstücksgrenzen), Dieselstraße, Walter-Klausch-Straße, Kopernikusstraße ab Nr. 41 bis 1, Anhaltstraße, Stephensonstraße, Benzstraße Nr. 6 bis 1, Bahntrasse, bis Karl-Liebkecht-Straße. Die Begrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan (Anlage) dargestellt.

- (3) Die kartenmäßige Darstellung des Sanierungsgebietes (Anlage) ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird hingewiesen auf

- (1) die Genehmigungspflichten nach § 144, Abs. 1 und 2 BauGB für
  - a) Vorhaben, die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen,
  - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten,
  - c) erhebliche oder wesentlich wertsteigende Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen bei der Bauaufsichtsbehörde nicht genehmigungspflichtig-, zustimmungs- und anzeigepflichtig sind,
  - d) die Teilung eines Grundstückes,
  - e) Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,
  - f) die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes,
  - g) die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
  - h) einen schuldrechtlichen Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in den Buchstaben f) oder g) genannten Rechtsgeschäfte begründet wird.
- (2) das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach Maßgabe des § 24 des BauGB,
- (3) die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153 - 156 BauGB über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung und den Ausgleichsbetrag des Eigentümers,
- (4) den Genehmigungszeitraum von 3 Monaten für die unter (1) genannten genehmigungspflichtigen Vorgänge nach Maßgabe des § 145 BauGB.

### Impressum:

"Amtsblatt der Stadt Potsdam"

Herausgeber: Stadt Potsdam, Presse- und Informationsamt

Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam. Tel.: 2 40 87

Verantwortlich f. d. amtlichen Inhalt: Torsten Peters

Redaktion: Rita Haack

Das Amtsblatt erscheint mindestens monatlich.

Gedruckt auf Recycling-Papier.

Jahresabonnementpreis bei Postbezug: DM 25,-

Gesamtherstellung und Vertrieb

UNZE-Verlagsgesellschaft mbH i.G.,

Wollestraße 43, 14482 Potsdam, FON 7 88 31

Anzeigenverwaltung: UNZE-Verlagsgesellschaft mbH i.G.

FON (Potsdam) 7 88 31 / FAX (Potsdam) 7 88 31

Es gilt die Preisliste 1/1/2/91



### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde im Sinne des § 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 4 BauGB durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg, Herrn Dr. Möller am 14.06.1993 mit redaktionellen Auflagen genehmigt. Den Auflagen wurde Rechnung getragen.

Gemäß § 215, Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 124, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

## Satzung der Stadt Potsdam vom 29.6.93 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Babelsberg Nord in Potsdam

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 03. März 1993 folgende Satzung beschlossen:

### Rechtsgrundlagen:

§ 5 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung) vom 17.05.1990 (GBl. I, Nr. 28, S. 255)

§§ 142, Abs. 1 und 3 und 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 4 des Baugesetzbuches (BGBI. I, S. 2553), geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II 1990, S. 885, 1122) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

### § 1

- (1) Das Gebiet Babelsberg-Nord wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.
- (2) Das Sanierungsgebiet wird begrenzt von: der Mühlenstraße, Neue Straße, südliche rückwärtige Grundstücksgrenzen der Gamstraße, Karl-Liebkecht-Straße (ohne Nr. 128 bis 137) bis zur Eisenbahnstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Plantagenstraße, Lessingstraße Nr. 2 und 4, Goethestraße Nr. 3 bis 19 sowie Goetheplatz, vom Goetheplatz zur Pasteurstraße ab Nr. 25 zur Bruno-H.-Bürgel-Straße Nr. 1, Semmelweisstraße, Karl-Liebkecht-Straße, Grenzstraße, Alt-Nowawes ab Nr. 114 und Wollestraße ab Nr. 63, Jutestraße bis Mühlenstraße.  
Ausgenommen aus diesem Gebiet werden das Grundstück des ehemaligen "VEB Deutsche Schallplatte" und der Friedhof südlich des Plantagenplatzes.  
Die Begrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan (Anlage) dargestellt.
- (3) Die kartenmäßige Darstellung des Sanierungsgebietes (Anlage) ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird hingewiesen auf

- (1) die Genehmigungspflichten nach § 144, Abs. 1 und 2 BauGB für
  - a) Vorhaben, die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen,
  - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten,
  - c) erhebliche oder wesentlich wertsteigende Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen bei der Bauaufsichtsbehörde nicht genehmigungspflichtig-, zustimmungs- und anzeigepflichtig sind,
  - d) die Teilung eines Grundstückes,
  - e) Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes,

Über den Inhalt der Satzung und ihrer territorialen Abgrenzung (Straße, Hausnummer, soweit aus der Anlage nicht ersichtlich) wird auf Verlangen in der Sanierungsverwaltungsstelle (Sitz: Gutenbergstr. 35 a, Tel. 21 666) in den Dienststunden dienstags und donnerstags von 09.00 Uhr bis 16.00 Uhr Auskunft erteilt.

Auf die Vorschriften der §§ 24, 144, 145, 154 und 155 BauGB wird im Wortlaut besonders hingewiesen. (Anlage 2)

### Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende, vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg mit Verfügung vom 14.06.1993 genehmigte Satzung wird hiermit gemäß § 13 der Hauptsatzung der Stadt Potsdam öffentlich bekanntgemacht.

*Dr. Przybilski*  
Präsident der Stadtverordnetenversammlung

Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,

- f) die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes,
  - g) die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
  - h) einen schuldrechtlichen Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in den Buchstaben f) oder g) genannten Rechtsgeschäfte begründet wird.
- (2) das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach Maßgabe des § 24 des BauGB,
  - (3) die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153 - 156 BauGB über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung und den Ausgleichsbetrag des Eigentümers,
  - (4) den Genehmigungszeitraum von 3 Monaten für die unter (1) genannten genehmigungspflichtigen Vorgänge nach Maßgabe des § 145 BauGB.

### § 3

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde im Sinne des § 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 4 BauGB durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg, Herrn Dr. Möller am 14.06.1993 mit redaktionellen Auflagen genehmigt. Den Auflagen wurde Rechnung getragen.

Gemäß § 215, Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214, Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres - Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Über den Inhalt der Satzung und ihrer territorialen Abgrenzung (Straße, Hausnummer, soweit aus der Anlage nicht ersichtlich) wird auf Verlangen in der Sanierungsverwaltungsstelle (Sitz: Gutenbergstr. 35 a, Tel. 21 666) in den Dienststunden dienstags und donnerstags von 09.00 Uhr bis 16.00 Uhr Auskunft erteilt.

Auf die Vorschriften der §§ 24, 144, 145, 154 und 155 BauGB wird im Wortlaut besonders hingewiesen. (Anlage 2)

### Bekanntmachungsanordnung

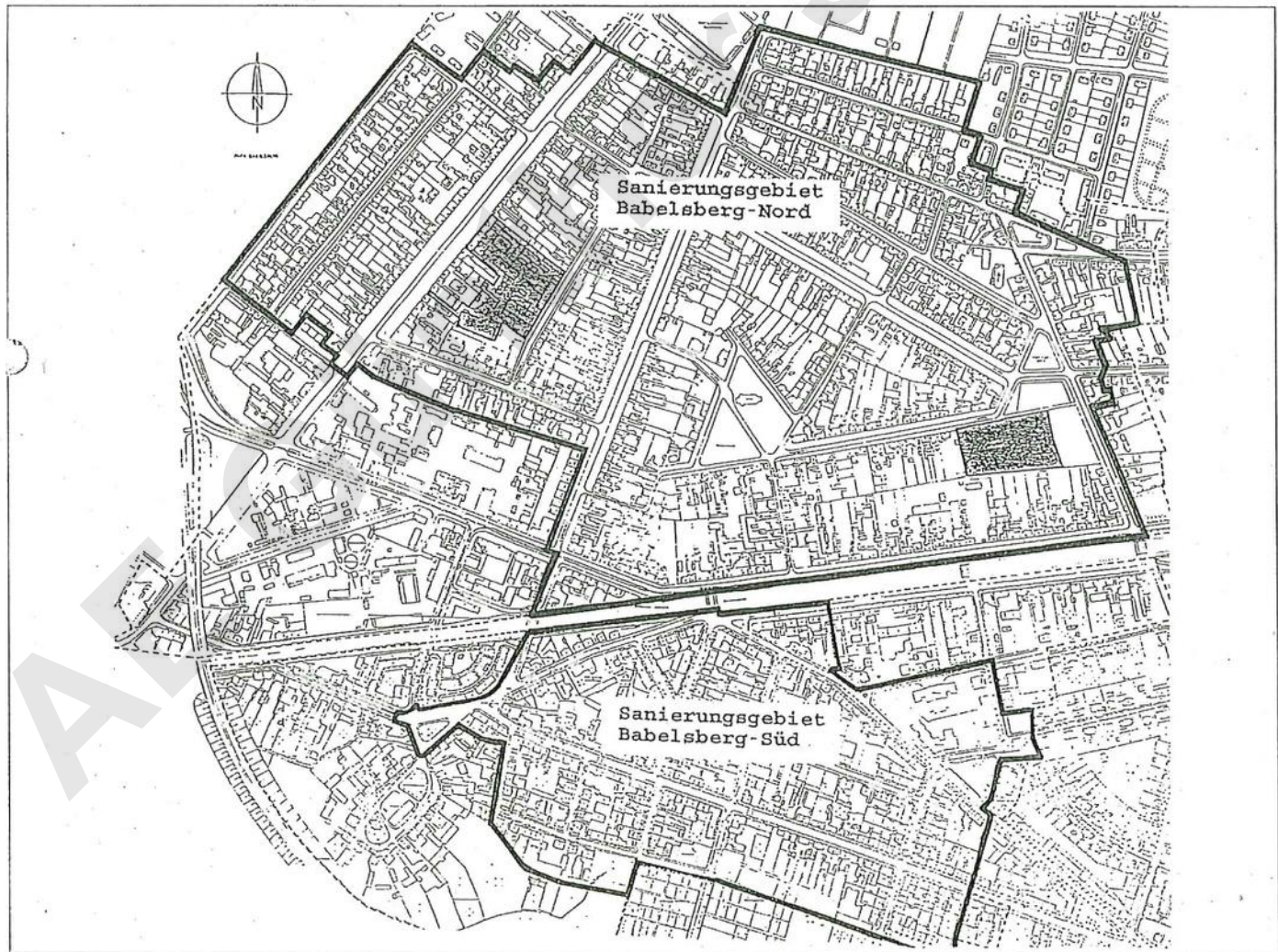
Die vorstehende, vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg mit Verfügung vom 14.06.1993 genehmigte Satzung wird hiermit gemäß § 13 der Hauptsatzung der Stadt Potsdam öffentlich bekanntgemacht.

*Dr. Przybilski*  
Präsident der Stadtverordnetenversammlung



## Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete Babelsberg-Nord und Babelsberg-Süd

Alt Nowawes	39, 41 - 48, 50 - 64, 66, 68, 69 - 108 a, 110, 112, 114	Karl-Liebknecht-Str.	1 - 47, 92 - 127
Benzstraße	1 - 6, 6a	Kopernikusstr.	1 - 8, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 29a, 31, 33, 35, 37, 39, 41
Bruno-H.-Bürgel-Str.	1	Kreuzstraße	1 - 16
Dieselstraße	1 - 16, 18, 52, 54, 56, 58 und Flur: 17, Flurst.: 213, Flur: 17, Flurst.: 212; Flur: 17, Flurst.: 223, Flur: 17, Flurst.: 225	Lessingstr.	2, 4
Siemensstraße		Lutherplatz	1, 2
Egon-Schultz-Str.)	1 - 38	Mühlenstraße	4, 4a, 5, 7, 7a, 8 - 23
Großbeerenstraße	1 - 74	Müllerstraße	1 - 11
(Ernst-Thälmann-Straße)		Neue Straße	1, 5 - 7
Friesenstraße	2, 4, 6, 8	Pasteurstraße	1 - 21, 25 - 45
Fultonstraße	1 - 16	Plantagenplatz	1 - 3
Garnstraße	1 - 37	Plantagenstraße	10 - 32
Goetheplatz		Rudolf-Breitscheid-Straße	27, 29, 31 - 36, 38 - 85
Goethestraße	1, 3, 5, 7, 9, 13, 15, 17, 19	Schornsteinfegergasse	1 - 10
Grenzstraße	1, 2, 5, 6	Schulstraße	1 - 17
H.-v.-Kleist-Str.	1 - 18	Semmelweisstraße	1 - 40
Bendastraße	1 - 12	Spindelstraße	1 - 10
(Herbert-Ritter-Str.)		Tuchmacherstraße	1 - 17, 20, 22, 26 - 44
Horstweg	1 - 4	Turnstraße	1 - 51
Jahnstraße	1 - 7	Wattstraße	1 - 14, 14a, 16, 17, 19 - 24
...straße	1 - 10	Weberplatz	1 - 30
K...ühl-Str.	1 - 66	Wichgrafstraße	1 - 28, 30, 31
		Wollestraße	1 - 63
		einschließlich der unbebauten Flächen	





## ZWÖLF GRUNDSÄTZE DER BEHUTSAMEN STADTERNEUERUNG IN POTSDAM

### 1. Mit den Bewohnern für die Bewohner

Die Erneuerung muß mit den Bewohnern und Gewerbetreibenden zusammen geplant und realisiert werden.

Die Erneuerung muß sich an den Bedürfnissen der jetzigen Bewohner und den gesellschaftlich erreichbaren und erwünschten Lebensqualitäten orientieren, also an den Ansprüchen auf menschenwürdige Arbeitsplätze und soziale Sicherheit, auf eine gute soziale Infrastruktur und ein allen Altersgruppen gerechtes Freiraumangebot.

### 2. Einheit von ökologischer, technischer und sozialer Planung

Über die Ziele, die Maßnahmen und die Vorgehensweise der Erneuerung muß zwischen den Betroffenen und denjenigen, welche die Maßnahmen vorbereiten und durchführen, Übereinstimmung hergestellt werden.

Ökologische, technische und soziale Aspekte müssen gleichwertig in alle Planungs- und Durchführungsprozesse einbezogen werden. Das ist nur auf Basis einer frühzeitigen querschnittsorientierten Zusammenarbeit aller Planungsbeteiligten und der Betroffenen gewährleistet.

Die Erneuerung soll in zeitlichen Stufen verlaufen und veränderten Ansprüchen angepaßt werden können.

### 3. Verbesserung der Umweltsituation

Behutsame Stadterneuerung basiert auf dem ökologischen Prinzip des schonenden Umgangs mit Ressourcen. Nicht nur das Wohnen, sondern auch Produktion, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung sind so zu organisieren, daß die bestehenden Umweltbelastungen reduziert und neue vermieden werden. Die Verlagerung von Problemen auf andere Umweltgüter (Boden, Wasser, Luft) und Räume ist soweit wie möglich auszuschließen.

### 4. Leben und Arbeiten im Quartier

Vorhandene Strukturen werden grundsätzlich genutzt und nicht zerstört. Der hohe kulturelle Wert des Stadtdenkmals verpflichtet die Handelnden zu einer besonders vorsichtigen und verantwortlichen Vorgehensweise, damit nach Jahrzehnten des planvollen Niedergangs die soziale und bauliche Wiederbelebung gelingt.

Die besondere, historisch entstandene Eigenart des jeweiligen Gebietes, vor allem die typische Mischung von Wohnen und Arbeiten, von verschiedenen Kulturen und Lebensweisen, muß erhalten und weiter entwickelt werden. Das Vertrauen in die Zukunft der Stadtteile ist zu stärken. Die Identifikation wird durch Selbstorganisations- und Selbsthilfeinitiativen unterstützt, die zu fördern sind. Der innovative Charakter von baulicher Selbsthilfe muß belebt werden, u.a. zur Schaffung neuen Wohnraums außerhalb des traditionellen Wohnungsbaus. Die Möglichkeiten für neue Lebensformen sollen genutzt werden.

### 5. Stützung und Entwicklung des Gewerbes

Basis der sozialen und wirtschaftlichen Erneuerung ist die Erhaltung und Weiterentwicklung des Gewerbes, dessen Umweltverträglichkeit herzustellen ist. Dies umfaßt auch die Arbeitsbedingungen in den Betrieben. Diese Entwicklungen sind durch entsprechende Beratung und Förderung voranzutreiben und zu unterstützen. Neuansiedlungen und neue Formen der "Mischung" sind zu fördern. Gewerboneubau ist flächensparend und umweltverträglich durchzuführen. Die behutsame Stadterneuerung kann durch Vergabe von Aufträgen an Betriebe im Quartier zur Verbesserung der beruflichen Aus- und Weiterbildung beitragen. Sie schafft Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort.

### 6. Verbesserung von Infrastruktur und Wohnumfeld

Die städtebauliche Situation ist kleinteilig und durch behutsame Eingriffe auf der Grundlage von quartiersbezogenen Konzepten zu verbessern. Nur in begründeten Ausnahmefällen dürfen Abrisse zugelassen werden. Die soziale

Infrastruktur muß erneuert und ausgebaut werden. Sie soll ein breites Spektrum bieten und auf besondere Bedarfslagen ausgerichtet sein. Hierdurch sollen die Chancen benachteiligter Gruppen verbessert werden. Die öffentlichen Straßen und Plätze sollen instandgesetzt und behutsam verändert werden, um die Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner zu verbessern.

### 7. Soziale und ökologische Erneuerung

Die Umweltbelastung muß schnell und wirksam reduziert werden. Luftreinhaltung, Ressourceneinsparung, Wasser- und Bodenschutz sowie Lärmreduktion sind gebäudebezogen auf der Ebene der Stadttechnik und mittels integrierter gebietsbezogener Entlastungskonzepte umzusetzen. Dies umfaßt auch indirekt wirkende Maßnahmen wie die Reduzierung der Umweltbelastung durch Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe und Bauweisen. Die ökologisch bedingten, zusätzlichen Investitionen in den belasteten Innenstadtbzirken sind durch Sonderprogramme zu finanzieren. Bei ökologischen Maßnahmen sollen die materiellen Möglichkeiten der Betroffenen berücksichtigt werden, um eine breite Beteiligung zu sichern.

### 8. Politische Sicherung der Sozialplanung

Zur behutsamen Stadterneuerung gehört die Festlegung von gebietsspezifischen, verbindlichen Grundsätzen für die Sozialplanung durch die politischen Gremien. Dadurch werden die Beteiligungsrechte und die materiellen Rechte der Betroffenen geregelt.

### 9. Entscheidungen vor Ort

Über Planung und Durchführung der Maßnahmen muß öffentlich diskutiert und entschieden werden. Daher müssen die Betroffenenvertretungen gestärkt und vor Ort tagende Entscheidungsgremien eingerichtet werden, in denen entscheidungsbefugte Vertreter der beteiligten Behörden kontinuierlich mitwirken.

### 10. Finanzielle Sicherung der behutsamen Stadterneuerung

Stadterneuerung, die Vertrauen erweckt, braucht Kontinuität und feste Finanzausgaben für mehrere Jahre (Programmsicherheit). Ein Teil dieser Mittel muß schnell und fallbezogen ausgegeben werden können (Programmflexibilität).

Öffentliche Fördermittel sollen an die Erfüllung sozialer und ökologischer Ziele gebunden werden. Die kontinuierliche Instandhaltung ist durch verbindliche Verpflichtungen und durch eine laufende Kontrolle zu sichern. Die Förderung ist schwerpunktmäßig auf die Stadterneuerungsgebiete zu konzentrieren und an deren Bedingungen anzupassen.

### 11. Dezentrale Organisationsformen

Für die Planung, Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen und für die Verwaltung der Gebäude sind dezentrale Organisationsstrukturen zu schaffen. Die bestehenden sozialen Träger sollen in ihrer Arbeit unterstützt und alle Chancen genutzt werden, neue Trägerformen zu entwickeln. Allen Trägern müssen ihre Aufgaben, Kompetenzen und Funktionen klar und verbindlich zugewiesen werden. Neue Verträge müssen den Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung entsprechen.

### 12. Verbindlichkeit der Grundsätze

Alle Planungen und Maßnahmen in den Erneuerungsgebieten müssen die Verwirklichung der Stadterneuerung nach den "Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung" langfristig sichern.