



Landeshauptstadt Potsdam

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Potsdam, Friedrich-

Studentenwerk Potsdam
Frau Carola Hoffmann
Babelsberger Str. 2
14473 Potsdam

Ihre Antwort an

Landeshauptstadt Potsdam
FB Bauen, Denkmalschutz, Vermessung
und Geoinformation

Bereich Untere Bauaufsichtsbehörde
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam

Auskunft erteilt
Telefon 0331 289-
Telefax 0331 289-

Frau Hansen
2636
842613

Dienstgebäude

Hegelallee 6-10, Haus 1

Zimmer

638

E-Mail

Candy.Hansen@rathaus.potsdam.de

Ihr Zeichen

Aktenzeichen

01704-2024-36

Datum

23.07.2025

Vorhaben

Errichtung eines Wohngebäudes für Studierende mit 54 Einheiten und 80 Betten, 5 oberirdischen Geschossen, einer Unterkellerung und Außenanlagen im Erdgeschoss

Grundstück

Potsdam, Am Kanal 45

Lagedaten

Gemarkung Potsdam, Flur 25, Flurstück 1797/25, Flur 6, Flurstücke 863, 870, 877, 878, 879, 886, 866/6

Baugenehmigung

Auf Ihren Antrag erteile ich Ihnen, unbeschadet privater Rechte Dritter, die Genehmigung, das vorgenannte Vorhaben auszuführen. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolgenden der Bauherrin/des Bauherrn.

Das Bauvorhaben ist entsprechend den genehmigten und mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen auszuführen. Die in den Bauvorlagen eingetragenen Berichtigungen, Änderungen und Ergänzungen (Grünvermerke) sind zu beachten.

Die Baugenehmigung enthält Nebenbestimmungen, wie Auflagen (A), Auflagenvorbehalte (AV) und Bedingungen (B) sowie Hinweise (H), die bei der Bauausführung zu berücksichtigen sind. Zugleich gilt die von der obersten Bauaufsichtsbehörde eingeführte aktuelle Fassung der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB).

Abweichungen von dieser Baugenehmigung sind nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.



Telefon: 0331 289-0
Telefax: 0331 289-1155
E-Mail:
poststelle@rathaus.potsdam.de
Internet: www.potsdam.de

Landeshauptstadt Potsdam
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam
USt-IdNr. DE138408386

Landeshauptstadt Potsdam
Stadtkasse
IBAN: DE65 1605 0000 3502 2215 36
BIC: WELADED1PMB
Mittelbrandenburgische Sparkasse

Die Baugenehmigung schließt die nachfolgenden anderen behördlichen Entscheidungen ein:

1. Denkmalrechtliche Erlaubnis
2. Wasserrechtliche Erlaubnis
3. Zustimmung zum Eingriff in das öffentliche Straßenland – Errichtung einer Grundstückszufahrt

Nebenbestimmungen und Hinweise

Allgemein

1. In dem Baugebiet ist eine Kampfmittelbelastung vorhanden. Die Baumaßnahme ist durch Untersuchungen eines privaten Kampfmittelbeseitigungsunternehmens zu begleiten, bis der Nachweis der Kampfmittelfreiheit für die betreffenden Flächen des Baugrundstücks erbracht ist. Das zu beauftragende Unternehmen muss zur Kampfmittelsuche nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 Satz 1 KampfmV berechtigt sein.
Das Abschlussprotokoll über die Kampfmittelfreiheit der relevanten Grundstücksflächen mit Kenntnisvermerk des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD) ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde spätestens mit Anzeige der beabsichtigten Nutzungsaufnahme vorzulegen. **(A)**
§ 13 i. V. m. § 3 BbgBO
2. Das Vorhaben befindet sich im Fernwärmevorranggebiet (siehe Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 21.12.1998, Amtsblatt 1/99). Es besteht Anschlusszwang. Die Fernwärmeanschlussstation ist vor der Inbetriebnahme entsprechend §§ 14 und 15 Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) prüfen zu lassen. Die Bescheinigung über diese Prüfung ist vorzulegen. **(A)**
3. Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, müssen den Wärme- und Kälteenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien decken. Die Erfüllung der Verpflichtung nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ist durch Sachkundige zu überprüfen und die Erfüllung formlos bestätigen zu lassen. Als Bestätigung genügen die entsprechenden Angaben im Energieausweis gemäß § 16 der Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Eigentümer haben die Bestätigung der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Potsdam innerhalb von drei Monaten nach Inbetriebnahme der Heizungsanlage vorzulegen. **(H)**
§ 3 EEWärmeG i.V. mit §§ 1 und 2 BbgEEWärmeGDG)
4. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. SAN-P 19 „Friedrich-Ebert-Straße / Am Kanal“ bei Planinhalte und Planfestsetzungen wird unter B.2.2 Verkehrskonzept und Erschließung dargelegt, dass die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans SAN-P 19 gilt. Einen Nachweiszwang für Kfz-Stellplätze gibt es nicht. **(H)**

Bauordnungsrecht

1. Gemäß § 67 BbgBO werden folgende Abweichungen zugelassen:

1.1 § 6 (3) BbgBO

Abweichend der Forderung, *Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken*, wird zugelassen, dass die Abstandsfläche des geplanten Gebäudes sich mit dem Bildungsforum mit 2,9 m² überdecken darf. Dies ist der schmalen Grundstücksform geschuldet. Die Wand ist als Brandwand ausgeführt. Die Beteiligung des Nachbarn gemäß § 70 BbgBO ist erfolgt.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Hinweis zum § 6 (1) Satz 3 BbgBO für Nebenanlagen:
Im Übrigen sind alle dargestellten baulichen Anlagen (Nebenanlage) im Hof planungsrechtlich zulässig. Es gibt keine Einschränkungen zu deren Lage, auch nicht in Bezug auf die Grundstücksgrenzen.

1.2 § 48 (2) BbgBO

Abweichend der Forderung, *In Wohngebäuden der Gebäudeklasse 3 – 5 ist für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen*, wird zugelassen, dass nur ein großer Abstellraum im Kellergeschoss geplant werden darf. Die Abstellräume können in Zukunft nachgerüstet werden. Für den Bauantrag werden die Flächen als rechnerischer Nachweis geführt.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

1.3 § 35 (2) BbgBO

Abweichend der Forderung, *Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes sowie eines Kellergeschosses muss mindestens ein Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie in höchstens 35 Meter Entfernung erreichbar sein*, wird zugelassen, dass der erste Rettungsweg mit einer Länge von 1,10 m überschritten werden darf.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

1.4 § 30 (2) Nr. 2 BbgBO

Abweichend der Forderung, *Brandwände sind erforderlich als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 Meter*, wird zugelassen, dass trotz Überschreitung von 8,34 m keine innere Brandwand errichtet werden muss.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

1.5 § 30 (6) BbgBO

Abweichend der Forderung, *Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muss der Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 5 Meter betragen*, wird zugelassen, dass die Brandwand im Bereich der Gebäudeecke des angrenzenden Bildungsforums eine geschosshohe Fensteröffnung haben darf. Die Öffnung wird

vom 1.Obergeschoss bis zum Dachgeschoss als feuerbeständige Festverglasung (EI90/F90) ausgeführt

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

1.6 § 37 (5) BbgBO

Abweichend der Forderung, *Liegen Rettungsfenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davor liegender Austritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 Meter entfernt sein*, wird zugelassen, dass die Fensterunterkante der Dachflächenfenster einen Abstand zwischen den Achsen 5/G-M von 1,17 m und zwischen den Achsen 5/M-R von 1,64 m zur Traufkante besitzen dürfen.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

1.7 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Abschnitt 2 Satz 3

Abweichend der Forderung, *Die Wände der Feuerwehrdurchfahrt müssen für die Feuerwehr ohne Öffnungen und feuerbeständig sein*, wird zugelassen, dass die Begrenzungswände der Feuerwehrdurchfahrt mit Fenster- und Türöffnungen als Pfosten-Riegel-Konstruktion mit wärmegeprägten Alu-Profilen und Isolierverglasung ausgeführt werden dürfen. Die Wärmedämmung wird nichtbrennbar ausgeführt.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

2. Der Baubeginn und die Aufnahme der Nutzung sind rechtzeitig anzuzeigen. Mit den Anzeigen sind die erforderlichen Bescheinigungen (Prüfbericht Standsicherheit) und Erklärungen (Erklärung zum Schall- und Erschütterungsschutz) vorzulegen. Die Bauherrin oder der Bauherr hat an der Baustelle ein, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbares, Schild für die Zeit der Bauausführung anzubringen. **(H)**
§§ 11 Abs. 3, 72 Abs. 8, 83 Abs. 2 BbgBO

3. Vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein. Die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage ist der Bauaufsichtsbehörde binnen zwei Wochen nach Baubeginn durch Vorlage einer Einmessungsbescheinigung einer Vermessungsingenieurin oder eines Vermessungsingenieurs nachzuweisen. **(H)**
§ 72 Abs. 9 BbgBO

Die OKFF EG +0,00 für die bauliche Anlage ist auf **32,93 m DHHN 2016** festgelegt. **(A)**

4. Für das Vorhaben sind gemäß § 49 BbgBO i. V. m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam 56 Abstellplätze für Fahrräder erforderlich. Diese Stellplätze sind mit den Bauvorlagen auf dem Baugrundstück nachgewiesen worden. Insgesamt werden 66 Abstellplätze für Fahrräder inkl. 6 Lastenfahrräder hergestellt. **(H)**
Für die Anordnung und Gestaltung von Fahrradabstellanlagen ist der § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam einzuhalten. **(H)**
§ 49 BbgBO

5. Für fensterlose Bäder, WCs und Küchen ist eine wirksame Lüftung zu gewährleisten. **(H)**
§ 43 BbgBO
6. Bei der Errichtung von Lüftungsanlagen hat der Bauherr vor Inbetriebnahme der Lüftungsanlage eine Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers vorzulegen. Darin sind die Funktions- und Brandsicherheit der Lüftungsanlagen bescheinigen zu lassen.
Bitte informieren und beauftragen Sie frühzeitig den zuständigen Bezirksschornsteinfeger.
§ 41 (1) BbgBO i. V. mit § 2 (6) KüO, § 83 Abs. 2 Satz 4 BbgBO
7. Die DIN 18040-2 ist im Rahmen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sowie der Liste der Technischen Baubestimmungen des Landes Brandenburg beim Bauvorhaben umzusetzen. **(A)**
Das Erdgeschoss mit insgesamt 8 Wohneinheiten gilt als barrierefrei erreichbares Geschoss, das über das 1. Obergeschoss bis zum 4. Obergeschoss erfüllt wird. In diesen Geschossen sind jeweils folgende Wohneinheiten als barrierefrei berücksichtigt:
• Die Wohneinheiten für zwei Studierende im Bereich Achse 4-D
• Die Wohneinheiten für vier Studierende im Bereich Achse 3-B
§ 50 BbgBO
8. Für die Verglasungen im Brüstungsbereich ist der Bauaufsichtsbehörde vor Aufnahme der Nutzung ein Nachweis zur Absturzsicherung zu erbringen. **(A)**

Begründung:
Verglasungen im Brüstungsbereich, hinter denen Absturzgefahr besteht, sind absturzsicher abzuschirmen. Auch bei einer bruch sicheren Verglasung muss eine Abschirmung durch Geländer oder andere entsprechende Abschränkungen vorhanden sein. Auf eine Abschirmung kann verzichtet werden, wenn die Glaskonstruktion die Zusatzanforderungen an absturzsichernde Verglasungen gemäß DIN 18008-4: 2013-07 erfüllt oder eine Zustimmung im Einzelfall vorliegt.
§ 38 BbgBO i. V. m. MVVTB A 1.2.7.
9. Bei der Planung und Errichtung einer PV-Anlage ist das Brandschutzmerkblatt Nr.7 „Photovoltaik Anlagen auf/an Gebäuden und baulichen Anlagen“ der Landeshauptstadt Potsdam zu beachten. **(A)**
§§ 2 (3), 3 (1) und 14 BbgBO
10. Die Aufzugsanlage zählt zu den überwachungsbedürftigen Anlagen, für die nach der Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) der Betreiber im Zusammenwirken mit der Zugelassenen Überwachungsstelle (derzeit TÜV Anlagentechnik Regionalbereich Potsdam oder DEKRA Deutschland) die Fristen für die wiederkehrenden Prüfungen auf der Grundlage einer durchgeführten sicherheitstechnischen Bewertung festzulegen hat. Die gemäß § 15 BetrSichV und der Aufzugsrichtlinie RL 95/16/EG festgelegten Prüf Fristen für Aufzüge (Hauptprüfung max. 2 Jahre und wiederkehrende Zwischenprüfung jeweils 1 Jahr nach der Hauptprüfung) sind einzuhalten. **(A)**
Die festgelegten Prüf Fristen sind der zuständigen Behörde (Landesamt für Arbeitsschutz, Regionalbereich West, Dienstort Potsdam, Max-Eyth-Allee 22, 14469 Potsdam) innerhalb von 6 Monaten nach Inbetriebnahme mitzuteilen. **(A)**
§ 15 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV)

11. Aufzüge müssen eine Öffnung zur Rauchableitung von mindestens 2,5 % (freien Querschnitt) der Fahrschachtgrundfläche haben. **(A)**
§§ 2 (3), 3 (1), 14 und 39 BbgBO; DIN EN 81-72
12. Die Aufzüge müssen gekennzeichnet sein, dass sie im Brandfall nicht genutzt werden dürfen. Des Weiteren muss der Aufzug, z.B. bei einem Brand automatisch oder manuell, der DIN EN 81-73 entsprechend, verfahren werden können. **(A)**
§§ 2 (3), 3 (1), 14 und 39 BbgBO; DIN EN 81-72
13. Für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten wird eine Überprüfung der Bauausführung zum Ende der Baumaßnahme durchgeführt werden. **(H)**
§ 82 Abs. 1 BbgBO

Bauplanungsrecht

Ausnahme

1. Gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) wird folgende Ausnahme erteilt:
 - 1.1. Textliche Festsetzung 2.1 – Maß der baulichen Nutzung

Alle Gebäudeteile unterschreiten sowohl Trauf- als auch Firsthöhe um jeweils 17cm, bleiben damit im Zulässigkeitsrahmen der Ausnahme (+/- 20cm).
Die Ausnahme ist zulässig.
2. Das Vorhaben ist aus planungsrechtlicher Sicht zulässig. **(H)**
3. In der Ausführungsplanung ist ein Firstziegel zu planen **(A)**.
4. Abgleich Straßenhöhen: Es muss ein Abgleich mit der Straßenplanung erfolgen. Der Bezug auf die Festsetzung im B-Plan ist allein nicht ausreichend. Der Ansprechpartner ist die Sanierungsträger Potsdam GmbH, Treuhänder der Stadt. **(H)**
5. Am 06.11.2024 wurde die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt (Az. 2728-24-41 / PMB-07-2024). **(H)**

Umwelt- und Naturschutzrecht

Belange untere Abfallwirtschaftsbehörde (Frau Welten)

1. Gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) haben Erzeuger und Besitzer von Bau- und Abbruchabfällen die im § 8 Abs. 1 genannten Abfallfraktionen jeweils getrennt zu sammeln, zu befördern und nach Maßgabe des § 8 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Dies gilt auch für im Rahmen der Neubaumaßnahme anfallende Abfälle (Getrennthaltung von z.B. (Schalungs-)Hölzern, Verschnittresten von Dämmmaterialien und Folien). Im Fall der Abweichung von diesen Pflichten ist das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 8 Abs. 2 GewAbfV zu

dokumentieren. Nicht getrennt gehaltene Abfälle sind unverzüglich einer Aufbereitung oder Vorbehandlung zuzuführen. Die Einhaltung dieser Pflicht oder die Abweichung davon (Zuführung zu einer sonstigen Verwertung) sowie die Gründe hierfür sind zu dokumentieren. **(H)**
§ 8 Abs. 1 KrWG, § 8 Abs. 1 und 2 GewAbfV, § 9 Abs. 6 GewAbfV

2. Anfallendes mineralisches Aushubmaterial ist nach Vorgabe des Leitfadens zur Probenahme und Untersuchung von mineralischen Abfällen im Hoch- und Tiefbau (Runder Tisch Abfallbeprobung Brandenburg-Berlin) in Anlehnung an die PN 98 zu beproben und zur Abfalldeklaration nach Anlage V, Tabelle 1 der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnisverordnung“ zu untersuchen und nach Anlage IV, Tabelle 4 zu bewerten. Soll eine andere Beprobungsmethode als die nach PN 98 verwendet werden, so ist dies vorab mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unter Vorlage eines Konzeptes abzustimmen. Die Untersuchung ist erforderlich und angemessen um genaue Kenntnis über die Beschaffenheit der entstehenden Abfälle zu erlangen, damit eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung bzw. eine gemeinwohlverträgliche Beseitigung der Abfälle, zu der Sie als Abfallerzeuger gemäß den Vorgaben des KrWG verpflichtet sind, gewährleistet ist. **(A)**
§§ 7, 8, 15 KrWG
3. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Verbleib der bei der Baumaßnahme entstandenen Abfälle nachzuweisen und die Dokumentationen nach GewAbfV (s. Pkt. 1) einzureichen. **(A)**
§ 47 KrWG

Belange untere Wasserbehörde (Herr Henning)

A. Versickerung

Auf Antrag vom 24.06.2024 wird dem Studentenwerk Potsdam, Babelsberger Straße 2, 14473 Potsdam gemäß §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) i.V.m. § 29 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.07.1994 (GVBl. I S. 302) in den jeweils geltenden Fassungen diese widerrufliche befristete wasserrechtliche Erlaubnis (WRE) mit der Registernummer 1-RWV-2024 zur Einleitung des auf den u.g. zu entwässernden Flächen anfallenden Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen in das Grundwasser erteilt.

Gemäß der Dimensionierungsberechnung des Arbeitsblattes DWA-A 138 sind deshalb bei der angeschlossenen undurchlässigen Fläche A_U und einem 30-jährigen Regenereignis die folgenden Mindestabmessungen der Versickerungsanlage einzuhalten:

Fläche	RWV-Anlage	A_U [m ²]	$V_{R/M}$ [m ³]
1-5 (Dach, Terrasse)	Sickerrigole	235	12,7
7 (Erdbodenplatten)	Versickerungsmulde	262	13,4
Gesamt		497	26,1

Örtliche Lage der Versickerungsanlagen

Grundstück: Gemarkung: Potsdam, Flur: 6, Flurstücke: 863, 870, 877-879, 886
Koordinaten: 367989,744 m / 5806956,869 m (EPSG-Code: 25833)
Adresse: Anne-Flügge-Straße 2-3, Am Kanal 45, 14467 Potsdam

Der Erlaubnis zu Grunde liegende Unterlagen

- Technischer Bericht (Schattovits, 14.03.2024) mit:
 - Hydraulische Bemessung der RWV-Anlage nach der DWA-A 138
 - Bewertung des Niederschlagswassers nach der DWA-M 153
- Bezugsflächenplan (Schattovits, 14.03.2024), Lageplan (Schattovits, 14.03.2024)
- Detailplan der Versickerungsanlagen (Schattovits, 14.03.2024)
- Baugrundgutachten (BBiG, 16.11.2023)

Nebenbestimmungen

1. Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser mittels Versickerungsanlagen zum Zweck der Entsorgung (schadlosen Beseitigung) des anfallenden Niederschlagswassers der zu entwässernden Flächen. Es dürfen über die Versickerungsanlagen nicht mehr als die der Berechnung zugrunde gelegten Flächen entwässert werden. Darüber hinaus ist keine Gewässerbenutzung durch zielgerichtete Einleitung von Niederschlagswasser durch Versickerungsanlagen in das Grundwasser erlaubt. Nicht unter den Begriff des Einleitens und damit erlaubnisfrei ist das breitflächige Versickern über die unbefestigte, nicht ausgemuldete Oberfläche. **(A)**
2. Die WRE kann teilweise oder ganz widerrufen werden, wenn insbesondere von der weiteren Benutzung eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu erwarten ist oder Nebenbestimmungen nicht erfüllt werden. **(WV)**
3. Diese WRE steht unter dem Vorbehalt, dass nachträgliche Maßnahmen angeordnet werden können. **(AV)**
4. Die Behandlung des Niederschlagswassers der zu befahrenen Flächen hat vor der Versickerung über eine 30 cm mächtige belebte Bodenzone zu erfolgen. **(A)**
5. Die belebte Bodenzone ist auf geeigneter Weise aufrecht zu erhalten. **(A)**
6. Die Unterkante der Versickerungsrigole ist bei mindestens 30,00 m ü. NHN anzuordnen, damit der Abstand zwischen der Sohlfläche der Versickerungsanlage und dem Bemessungswasserstand (MHGW) von 29,50 m ü. NHN den Wert von 0,50 m nicht unterschreitet. **(A)**
7. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Bereich der Versickerungsanlagen sowie eine Überdüngung in diesem Bereich sind verboten. **(A)**
8. Die wasserrechtliche Bauabnahme wird angeordnet. **(A)**
9. Zur Erstellung des Abnahmescheins ist die Fertigstellung der Baumaßnahme der Unteren Wasserbehörde (UWB) insbesondere durch schriftliche Fachunternehmererklärung, dass die Versickerungsanlagen so errichtet wurden, wie sie beantragt waren und durch detaillierte baubegleitende Fotodokumentation der Errichtung der Versickerungsanlagen in den einzelnen Bauphasen anzuzeigen. **(A)**

10. Die technischen Versickerungsanlagen sind gemäß des Arbeitsblattes DWA-A138 in der jeweils gültigen Fassung zu errichten. Insbesondere ist der notwendige Abstand von Versickerungsanlagen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen einzuhalten. **(A)**
11. Die laufende Unterhaltung der Sickeranlagen hat unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138, Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., zu erfolgen. **(A)**
12. Der für den Betrieb des Regenentwässerungssystems Verantwortliche ist verpflichtet, einmal jährlich und bei / nach Starkniederschlägen, Kontrollen vorzunehmen, um sich vom Zustand und von der Funktion der genehmigten Anlage/-n zu überzeugen. **(A)**
13. Der Gewässerbenutzer ist verpflichtet, bei allen Ereignissen, die sich mittel- oder unmittelbar auf die Zusammensetzung des einzuleitenden Niederschlagswassers auswirken (Erhöhung Fracht & Konzentration Wasserinhaltsstoffe oder sonstigen negativen Beeinflussungen der Qualität), unverzüglich und unaufgefordert die UWB zu informieren. **(A)**
14. Der Erlaubnisinhaber ist verpflichtet, sämtliche technischen/örtlichen Veränderungen der sich aus den Unterlagen ergebenden Versickerungsanlagen der UWB anzuzeigen. **(A)**
15. Alle bei der Einleitung des Regenwassers auftretenden Ereignisse, die negativen Einfluss auf die Wasserqualität des Grundwassers haben könnten (wie Betriebsstörungen, Unfälle, Brände usw.), sind der UWB unverzüglich (z.B. fernmündlich oder per Fax) zu melden. Dabei sind mindestens Zeitpunkt, Ort, Art, Umfang, Ursache, Auswirkungen und voraussichtliche Dauer der Störung sowie die durchgeführten und beabsichtigten Maßnahmen so genau wie möglich anzugeben. Handelt es sich um eine zusätzliche Belastung des Niederschlagswassers mit gefährlichen Stoffen, so hat die Meldung auch, soweit möglich, Hinweise auf das Gefährdungspotential zu enthalten. **(A)**
16. Außer dem zugelassenen Niederschlagswasser dürfen keine Stoffe eingeleitet werden, die geeignet sind, den biologischen, chemischen und physikalischen Zustand des Grundwassers nachteilig zu beeinflussen. **(A)**
17. Werden im Bereich der Versickerungsanlage während der Bauarbeiten Auffüllungen oder andere belastete Bodenmaterialien angetroffen sind diese zu entfernen und durch natürliches, sickerefähiges Material der LAGA-Zuordnungsklasse Z 0 zu ersetzen. **(A)**
18. Diese WRE wird für eine Dauer von 20 Jahren bis zum 21.01.2045 befristet. Für eine eventuell beabsichtigte Gewässerbenutzung über diesen genannten Zeitraum hinaus ist mindestens 6 Monate vor Fristablauf die Verlängerung der Erlaubnis schriftlich bei der UWB zu beantragen (Befristung).

Hinweise

1. Die Erfüllung der Auflagen dieser WRE befreit nicht von der Haftung für eine Änderung der Beschaffenheit des Wassers nach § 89 WHG. **(H)**
2. Die WRE wird unbeschadet der Rechte Dritter gemäß § 28 BbgWG erteilt. **(H)**
3. Die ständige Kontrolle der Einhaltung der in dieser WRE festgesetzten Auflagen und die Beachtung der Hinweise obliegen dem Gewässerbenutzer. **(H)**

4. Den Bediensteten der UWB ist nach § 101 WHG jederzeit Zutritt zu den Anlagen und die behördliche Überprüfung zu gestatten sowie Auskunft zu erteilen. **(H)**
 5. Durch diese Erlaubnis werden die aus anderen Rechtsgründen erforderlichen Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnisse, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt. Der zukünftige Gewässerbenutzer ist gehalten, Pflichten, die sich aus anderen Rechtsvorschriften im Zusammenhang mit der Gewässerbenutzung ergeben können, zu erfüllen. **(H)**
 6. Der Erlaubnisbescheid und sämtliche mit der Erlaubnis zur Gewässerbenutzung im Zusammenhang stehenden Unterlagen sind aufzubewahren. **(H)**
 7. Zur Überprüfung der abfallrechtlichen Belange (z.B. Entsorgung und Wiedereinbau von Böden) im Rahmen eines möglichen Bodenaustausches setzen Sie sich bitte mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam in Verbindung. **(H)**
- B. Negativbescheid - Abweichung § 54 (4) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) - Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation - WRB-NB-3-2025

Örtliche Lage

Gemarkung	Potsdam
Flur	6
Flurstücke	863, 870, 877-879, 886

Gemäß § 54 Absatz 4 Satz 1 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Des Weiteren besteht nach § 3 Absatz 6 (Anschluss- und Benutzungsrecht)

Abwasserbeseitigungs- und -abgabensatzung (AWS der LHP) für Niederschlagswasser, welches durch Versickerung, Verrieselung, Verregnung oder unmittelbare Einleitung in ein Gewässer beseitigt werden kann, ohne dass dadurch das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz der Gewässer, beeinträchtigt wird, kein Anschluss- und Benutzungsrecht.

Niederschlagswasserbeseitigungspflichtig ist insoweit der jeweilige Eigentümer, Erbbauberechtigte oder Nutzer des Grundstücks nach § 9 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG).

Die Landeshauptstadt Potsdam kann den Anschluss und die Benutzung der zentralen öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungsanlage unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften in begründeten Fällen zulassen.

Ein solcher Fall liegt dann nach § 4 Absatz 5 AWS der LHP vor, wenn Grundstücke, auf denen entgegen § 3 Absatz 6 Satz 1 anfallendes Niederschlagswasser nicht am Ort des Anfalls verwendet oder versickert werden kann.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen ist eine vollständige Versickerung des auf den straßenzugewandten Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nur schwer umsetzbar, weil aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der beengten Platzverhältnisse nicht das gesamte anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß versickert werden kann. Somit wird für die gemäß Planungsunterlage zu entwässernde abflusswirksame Fläche von $AU = 240 \text{ m}^2$ der Negativbescheid erteilt.

Die für die Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers notwendigen Kapazitäten sind mit der Energie und Wasser Potsdam GmbH abzuklären.

Der Erarbeitung dieses Bescheides lag die folgenden Antragsunterlage zu Grunde:

- Bezugsflächenplan (Schattovits, 14.03.2024)

Denkmalschutzrecht

Für die beantragten Maßnahmen wird nach § 20 Abs. 1 BbgDSchG in Verbindung mit § 69 Abs. 4 sowie § 72 Abs. 1 BbgBO die denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt.

Das Vorhaben betrifft das Bodendenkmal 2140, den Umgebungsschutz der Nikolaikirche Am Alten Markt 29 sowie den Umgebungsschutz des Hauptpostamtes Am Kanal 16-18.

Baudenkmalpflegerische Nebenbestimmungen:

Dokumentation

1. Die von den geplanten Baumaßnahmen betroffenen Grundstücksflächen sind vor der Errichtung der Gebäude und nach Fertigstellung der Neubaumaßnahmen fotografisch von jeweils den gleichen Standorten zu dokumentieren. Es werden folgende Aufnahmestandorte mit Fotos von dort zu den Neubauten benötigt:

Standorte südliche Raumkante des Platzes der Einheit

Standorte Südwestliche Gebäudeecke der Hauptpost.

Standorte aus der gegenüberliegenden Straßenseite, zukünftige östliche Raumkante der Anna Flügge Straße

Standorte aus dem Blockinnenbereich Block IV

Standort aus der Galerie des Bildungsforums

Hierzu bitte ich um Rücksprache.

2. Die fotografische Bestandsdokumentation ist mit der Abschlusssdokumentation nach Fertigstellung in folgender Form zu übergeben:
 - als Originalausfertigung mit archivsicheren Fotos (dokumentenechter Laborabzug einschließlich Negative)
 - alternativ Ausdruck digitaler Fotos auf Fotopapier **(A)**

Neubauten: Am Kanal 45 – Anna Flügge Straße 2-3

Der Errichtung eines Wohngebäudes für Studierende auf den Grundstücken Am Kanal 45 - Anna Flügge Straße 2-3 wird denkmalrechtlich zugestimmt mit nachstehenden Auflagen und Hinweisen:

1. Die Vorderfassaden und vorderen Dachflächen sind entsprechend der Vorgaben aus den Leitlinien für das Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte und nach Vorgabe der Qualitätssicherung für die Potsdamer Mitte zu errichten. Diese Anforderungen werden hier mit den denkmalrechtlichen Belangen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens abgeglichen. **(H)**

2. An den vier Vorderfassaden der Neubauten sowie in der Hausdurchfahrt ist ein Wärmeverbundsystem denkmalrechtlich innerhalb des Denkmalbereiches Stadtkern Potsdam nicht genehmigungsfähig. **(A)**
3. In den Vorderfassaden sind für die Fenster, Fenstertüren, Schaufenster ausschließlich nicht reflektierende, nicht beschichtete und nicht eingefärbte Glasscheiben zulässig. Ein Glasmuster ist der Unteren Denkmalbehörde zur Bestätigung und Entscheidung vorzustellen. **(A)**
4. Das Farbkonzept für die Vorderfassaden, hier die Farbfassung bzw. die Färbung der Modellierputze oder der Faserbetonplatten wird von der Unteren Denkmalschutzbehörde vor Ort festgelegt bzw. bestätigt. Die Farbfestlegungen für die Vorderfassaden aus der Qualitätssicherung in der Potsdamer Mitte werden hier zu Grunde gelegt. Hierzu bitten wir um rechtzeitige Rücksprache und Terminvereinbarung. **(A)**.
5. Ihr Ansprechpartner diesbezüglich ist Roland Zurkühlen (Tel.-Nr.: 0331/2893063) und Rainer Roczen (Tel. 0331/2893069) bzw. 0175/ 5709888, e Mail: rainer.roczen@rathaus.potsdam.de **(H)**

Fenster / Fenstertüren, Schaufenster sowie Türanlagen in den Vorderfassaden

1. Die Fenstertüren/Schauferster sowie die Türanlagen mit Oberlicht in den Vorderfassaden sind in Holz zu fertigen. Brandschutztüren oder die Schaufenster mit Eingangstüren können alternativ in einer filigranen Metallkonstruktion hergestellt werden. **(A)**
2. Die Fuge zwischen Bildungsforum und Am Kanal 45 ist in einer filigranen zurückgesetzten Glas-Holzständerbauweise oder in einer filigranen zurückgesetzten Stahl-Glaskonstruktion herzustellen. Hierzu bitte ich um Rücksprache. **(A)**
3. Die Untere Denkmalschutzbehörde legt die Farbtöne für diese Ausbauteile einschließlich der Geländer der Fenstertüren als Bestandteil eines Farbkonzeptes für die Vorderfassaden vor Ort fest. Hierzu bitten wir um rechtzeitige Rücksprache und Terminvereinbarung. **(A)**
4. Ihr Ansprechpartner diesbezüglich ist Herr Rainer Roczen (Tel.-Nr.: 0331/2893069 bzw. 0175/5709888, eMail: rainer.roczen @rathaus.potsdam.de). **(H)**

Dachdeckung der vorderen Satteldachflächen/Walmdachflächen

1. Die zwei Satteldachflächen und die zwei Walmdachflächen sind mit gebietstypischen naturroten, nicht engobierten oder beschichteten Dachziegeln einzudecken. Dachziegel in Übergrößen sind im Denkmalbereich Stadtkern Potsdam nicht genehmigungsfähig. **(A)**
2. Gebietstypisch für die Innenstadt sind hauptsächlich naturrote Biberschwanzziegel in Kronendeckung aber auch naturrote Falzziegel. **(H)**
3. Der Unteren Denkmalschutzbehörde ist ein Musterziegel aus der Fläche und ein Musterziegel des Firstes bzw. des Grates zur Beurteilung und Bestätigung vor zu legen. **(A)**

Auslässe – Dachflächenfenster in den vorderen Steildachflächen

1. Im Denkmalbereich Stadtkern Potsdam sind in den vorderen Steildachflächen Auslässe von Lüftungsanlagen, Antennenanlagen und andere Dachaufbauten wie z.B. Stragentlüfter Trittroste etc. unzulässig. **(A)**
2. Lüftungsauslässe auf oder über den Firsten dürfen eine sichtbare Höhe von 50cm nicht überschreiten. Beurteilungsperspektive ist die südliche Begrenzung des Platzes der Einheit oder Südwestecke des Hauptpostgebäudes **(A)**
3. Dachflächenfenster in der vorderen Steildachflächen sind im Denkmalbereich Stadtkern Potsdam mit flach aufliegendem Eindeckrahmen und ohne Keilrahmen einzubauen. **(A)**

Rinnen, Fallrohre und Blechverwahrungen

1. Rinnen, Fallrohre und Blechverwahrungen (Abdeckungen/Einfassungen) sind in einem gebietstypischen Titanzink auszuführen. Zur Führung der Fallrohre sind die Traufen zu durchbohren. **(A)**
2. Die Schneefanggitter sind entsprechend der Dachflächengröße und deren Neigung auf die dafür vorgesehene Mindestgröße zu reduzieren. **(A)**
3. Die Vorderfassade der Anna Flügge Straße Nr. 2 sollte von der Fassade der Anna Flügge Straße Nr. 1 mit einer gebietstypischen Fallrohrnische getrennt werden. **(H)**
4. Ohne Fallrohrnische ist am Übergang zum Nachbarhaus eine Vertikalfuge von Mindestens 2cm x 2cm herzustellen. **(A)**

Giebelspitzen - Anna Flügge Straße 2+3

1. Die zwei nach Norden ausgerichteten Giebelspitzen der Anna Flügge Straße 2+3 sind soweit vollflächig mit gleich langen Ortsgängen am Ende der Steildachflächen auszubilden, bis eine Unterschneidung der Giebelspitzen aus dem öffentlichen Straßenraum nicht mehr sichtbar ist. **(A)**
Beurteilungsstandort: Öffentlicher Straßenraum Am Kanal – Bereich Südwestecke des Hauptpostamtes oder südliche Grenz des Platzes der Einheit. **(H)**

Hausdurchfahrt

1. Die Pflasterung der Hausdurchfahrt ist in einem gebietstypischen Natursteinmaterial wie z.B. einem Granitpflaster oder ein gebietstypisches Ziegelpflaster in gebundener Bauweise herzustellen. **(A)**

Abnahme

1. Der Antragsteller hat nach Abschluss aller Baumaßnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde die Fertigstellung aller vier Neubauten anzuzeigen. Für eine denkmalrechtliche Endabnahme der drei Neubauten ist eine Ortsbegehung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durch zu führen. **(A)**

Bodendenkmalpflegerische Nebenbestimmungen:

Die bodendenkmalpflegerischen Nebenbestimmungen der denkmalrechtlichen Erlaubnis vom 18.04.2024 (Az: 10292-2024-69) bleiben für die noch nicht archäologisch untersuchten Flächen, in denen eine baubegleitende archäologische Kontrolle beauftragt wurde, vollumfänglich bestehen.

Gesetzliche Grundlagen

1. BbgDSchG vom 24. 05. 2004 (GVBl. Nr. 19, 15. Jg., S. 216ff.) - insbesondere die §§ 1 – Grundsätze, 2 - Begriffsbestimmungen, 3 - Denkmalliste, 7 - Erhaltungspflicht, 9 - Erlaubnispflichtige Maßnahmen, 16 - Denkmalschutzbehörden, 19 – Erlaubnisverfahren, 26 - Ordnungswidrigkeiten, 28 - Übergangsbestimmungen.
2. Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Stadtkern der Landeshauptstadt Potsdam vom 02. März 2016 (Denkmalbereichssatzung Stadtkern Potsdam) siehe Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 28. April 2016, Jg. 5
3. Denkmalliste nach § 3 I BbgDSchG in Verbindung mit § 28 I BbgDSchG.
4. VwVfG (Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003, BGBl. I S. 102, in der geltenden Fassung) i.V.m. § 1 VwVfGBbg (Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Brandenburg in der geltenden Fassung) -

Straßenrecht

1. Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor, ob durch die Herstellung der Baugrube / des Verbaus die öffentliche Verkehrsfläche beeinträchtigt werden könnte. Wenn durch die Baumaßnahme der Eingriff an das neben dem Baufeld liegende öffentliche Straßenland notwendig wird, ist vor Baubeginn beim Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen ein Antrag einzureichen. **(A)**
2. Zur verkehrlichen Erschließung ist eine neue Grundstückszufahrt nach Regelplan 12 herzustellen. Mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme zu dem Bauvorhaben ist die Abnahmebescheinigung der neuen Grundstückszufahrt einzureichen. **(A)**
3. Laut § 10 Abs. 2 BbgStrG trägt der Straßenbaulastträger als Sonderordnungsbehörde die Verantwortung dafür, dass die Herstellung und die Unterhaltung der Straßen den Erfordernissen der Sicherheit und Ordnung entsprechen. Sollten Grundstückszufahrten oder Rückbau von ungenutzten Zufahrten mit Fertigstellung des Bauvorhabens nicht fachgerecht hergestellt sein, ist der Straßenbaulastträger berechtigt diese zu erneuern bzw. herzustellen. Die Kosten für die Errichtung oder Erneuerung der Grundstückszufahrten sind nach § 10a

Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Land Brandenburg und § 11 der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen und von Kostenersatz für Grundstückszufahrten der Landeshauptstadt Potsdam, vom Grundstückseigentümer zu tragen. **(H)**

4. Es wird darauf hingewiesen, dass alle zu dem Bauvorhaben gehörenden Bauteile (Türen, Fenster, Balkone, Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Fundamente etc.) auf dem Privatgrundstück herzustellen sind und nicht in die öffentliche Verkehrsanlage ragen dürfen. **(H)**
5. Die Beantragung der Erschließungen aller benötigten Hausanschlüsse hat aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der Straße im Vorrangnetz der Stadt Potsdam grundsätzlich gleichzeitig zu erfolgen um die Eingriffe und Auswirkungen in den Straßenverkehr nach §45 StVO zu minimieren. **(A)**

Zum Schutz der vorhandenen Straßennebenanlagen (Gehwege, Radwege, unbefestigte Nebenanlagen, Grünflächen, vorhandene PKW-Zufahrten) ist für die Bauphase eine Baustellenzufahrt herzustellen. Dazu ist beim Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur ein Antrag auf Errichtung einer Baustellenzufahrt, mit Lageplan und Kennzeichnung der geplanten Überfahrt, sowie Angabe der Bauzeit, einzureichen. **(H)** Das Formular für den Antrag findet man unter:

https://vv.potsdam.de/vv/Formular-Antrag-GZ_BZ_mit-DS-18.09.2020.pdf

Um Schäden an Gebäuden durch Niederschlagswasser von Verkehrsflächen zu vermeiden, ist die Fußbodenhöhe - Erdgeschoss grundsätzlich so zu wählen, dass diese mindestens 20 cm über dem Straßenniveau liegt. Bei Nichteinhaltung können gegenüber dem Straßenbaulastträger, der Landeshauptstadt Potsdam, keinerlei Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden. **(H)**

Es ist sicher zu stellen, dass kein Wasser von der privaten Fläche auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangt. **(A)**

Gesetzliche Grundlagen:

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.02.2024 (GVBl.I/24, [Nr. 6, Seite 19])

Zustimmung zum Eingriff in das öffentliche Straßenland zum Zwecke der Errichtung einer Grundstückszufahrt

Vorgaben für bauliche Eingriffe an öffentlichen Straßen

1. Die Zufahrt ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, durch eine qualifizierte und zugelassene Straßenbaufirma herzustellen. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Firma ist durch entsprechende Referenzen und die Zulassung als Straßenbaufirma (Handwerkerrolle) dem Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur vorzulegen und bestätigen zu lassen. Die Bescheinigungen dürfen nicht älter als sechs Monate sein. **(A)**
2. Die Zufahrt ist in Anlehnung an Regelplan 12 neu herzustellen. **(A)**

3. Nach § 18 Abs. 4 BrbgStrG ist der Antragsteller verpflichtet, die baulichen Anlagen im Bereich der öffentlichen Straße auf seine Kosten so zu errichten und zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung, sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. **(A)**
4. Durch die Herstellung und Nutzung dieser Zufahrt im Bereich der öffentlichen Straße erwirbt der Antragsteller weder für sich, noch für Dritte Rechte am Eigentum der baulichen Anlage der Straße. **(H)**
5. Der Antragsteller hat alle notwendigen Zustimmungen und Genehmigungen vor Baubeginn einzuholen (z.B. Schachterlaubnisscheine der Medienträger). **(A)**
6. Jede Verkehrsraumeinschränkung (Gehbahn und Fahrbahn) ist vor Baubeginn unter Vorlage dieses Bescheides entsprechend § 45 Straßenverkehrsordnung (StVO) bei der Arbeitsgruppe Baustellen und Verkehrssteuerung, Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur, zu beantragen. **(H)**
7. Vor Baubeginn ist der Zustand der öffentlichen Straße im Bereich der zu errichtenden Anlage, sowie Angaben zum Verbleib des Aufbruchmaterials in einem Zustandsprotokoll festzuhalten. Der Termin ist über Tel.: 0331 / 289 27 56 zu vereinbaren. Der Baubeginn ist schriftlich anzuzeigen. **(A)**
8. Während der Bauzeit wird dem Antragsteller im gesamten Bereich der öffentlichen Straße, der durch die Herstellung der baulichen Anlage in Anspruch genommen wird, die Verkehrssicherungspflicht übertragen. Die Baustelle ist ordnungsgemäß abzusperren, zu beschildern und bei Dunkelheit zu beleuchten. Hier gelten die Auflagen der zuständigen Arbeitsgruppe Baustellen und Verkehrssicherung (Verkehrsordnung). **(H)**
9. Die Abnahme ist 5 Werktage vor Fertigstellung beim Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur schriftlich anzumelden und ein Abnahmetermin unter Tel.: 0331 / 289 27 56 zu vereinbaren. Zur Abnahme sind eine qualifizierte Aufmasszeichnung der fachgerechten Herstellung, der Nachweis der Eigenüberwachung bezüglich der Verdichtung und die Materialzertifikate der verwendeten Baustoffe vorzulegen. **(A)**
10. Das Abnahmeprotokoll der Grundstückszufahrt ist mit der Anzeige der Fertigstellung des Bauvorhabens nach § 83 Abs. 2 BbgBO, bei dem Bereich Bauaufsicht einzureichen. **(A)**

Immissionsschutzrecht

1. Die im Schallschutznachweis Nr. 23-T-172 vom 14.03.2024 der Bauart Beratende Ingenieure berücksichtigten Anforderungen an die Außenbauteile mit den entsprechenden Lüftungseinrichtungen sind als Mindestanforderung anzusehen und dürfen nicht unterschritten werden. **(A)**
2. Geräusche beim Betrieb der Haustechnik (RLT- und Klimatechnik) dürfen an den Baugrenzen des Bebauungsplans SAN-P 20 "A Alten Markt/Am Kanal" (z.Z. im Planverfahren) die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 c) der TA-Lärm von tags = 63 dB(A) und nachts = 45 dB(A) nicht überschreiten. **(A)**

3. Während der Bauphase ist auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der Allgemeinen Vorschrift zum Schutz gegen Baulärm Nr. 3 (Geräuschimmissionen – AVV Baulärm) aus dem Jahre 1970 (Beilage zum Banz Nr. 160 vom 01.09.1970) zu achten. **(H)**

Gesundheitsrecht

Allgemein:

Auf dem Grundstück Anna-Flügge-Straße / Am Kanal soll ein Wohngebäude für Studierende mit 54 Einheiten jede mit Nasszelle, Kochzeile, mit Bett, Schreibtisch und ausreichend Stauraum entstehen. 8 Wohneinheiten sind im Erdgeschoss als barrierefrei (Rollstuhlplatz, entsprechende Duschen und Handwaschbecken) geplant.

Folgende Nutzungen sind vorgesehen: Kellergeschoss mit 3 Abstellräumen, Waschmaschinenraum, Grau-/ Kaltwasserraum, Fernwärme- und Elektrotechnikraum; Erdgeschoss mit Foyer, Büro, Putzraum, Serverraum, WC, Fahrradabstellraum und Wohneinheiten; Geschosse 1-3 und das Dachgeschoss sind Wohnungen. Insgesamt sollen 80 Heimplätze entstehen. Die Wohnungen sind über eine einläufige Treppe bzw. barrierefrei mit Aufzug zu erreichen. Die Sanitärräume und Kochzeilen sind fensterlos. Ein zentrales Abluftsystem ist auf dem Dach vorgesehen. Frischluftzufuhr soll über Fensterfugenlüfter erfolgen.

Über eine zentrale Warmwasseraufbereitungsanlage, ohne Speicher, aber mit Durchlaufprinzip erfolgt die Warmwasserversorgung. Abwasser aus Waschbecken und Duschen werden separat abgeleitet, in einer Grauwasseranlage gesammelt und für die WC-Spülung wiederverwendet.

Trinkwasserinstallation:

1. Der Betreiber einer Gebäudewasserversorgungsanlage, durch die das Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit bereitgestellt wird, hat dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme gemäß § 11 Absatz 1 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) Folgendes anzuzeigen: die Errichtung, Inbetriebnahme und Wiederinbetriebnahme der Wasserversorgungsanlage sowie die bauliche und betriebstechnische Veränderung an Trinkwasser führenden Teilen, wenn diese Veränderung wesentliche Auswirkungen auf die Beschaffenheit des Trinkwassers haben kann. **(A)**
2. Gemäß § 13 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben. **(A)**
3. Bei Errichtung oder Instandhaltung einer Gebäudewasserversorgungsanlage dürfen nur Werkstoffe und Materialien verwendet werden, die die menschliche Gesundheit nicht unmittelbar oder mittelbar mindern und den Geruch oder Geschmack des Wassers nicht nachteilig verändern. Sie dürfen nicht die Vermehrung von Mikroorganismen fördern und Stoffe in größeren Mengen an das Trinkwasser abgeben, als dies bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik unvermeidbar ist. Prüfvorschriften und Positivlisten des Umweltbundesamtes sind dabei zu berücksichtigen (§§ 13, 14 TrinkwV). Das Zeichen einer anerkannten Prüfstelle (z.B. DIN DVGW- oder DGUV-Zeichen) bzw. entsprechender Zertifikate bekundet, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind. **(A)**

4. Die Installation der Trinkwasserleitungen oder Veränderungen an diesen dürfen nur durch das Wasserversorgungsunternehmen oder durch ein in ein Installateur-Verzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens eingetragenes Installationsunternehmen erfolgen (§ 12 Abs. 2 Satz 2 AVB WasserV). **(H)**
5. An die Trinkwasserinstallation angeschlossene Apparate und Entnahmestellen (z.B. Wasserspender, Gartenwasserhähne) müssen nach der geltenden TrinkwV (DIN 1988-100 / DIN EN 1717) mit einer fach- und sachgerechten Sicherungseinrichtung ausgestattet sein, um ein Rückfließen, Rückdrücken oder Rücksaugen und damit eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität zu vermeiden. **(H)**
6. Im Trinkwasser dürfen Krankheitserreger, chemische Stoff und Indikatorparameter die durch Wasser übertragen werden, nicht in Konzentrationen enthalten sein, die eine Schädigung der menschlichen Gesundheit besorgen lassen (§§ 6 und 7 TrinkwV).
Der Betreiber einer Wasserversorgungsanlage hat das Trinkwasser nach § 61 TrinkwV auf besondere Anordnung der zuständigen Behörde zu untersuchen oder untersuchen zu lassen, um sicherzustellen, dass die Anforderungen nach den §§ 6 bis 9 TrinkwV entsprechend § 10 Nr. 5 TrinkwV an der Stelle der Verwendung eingehalten werden.
- 6.1 Die Entnahme und Untersuchung von mikrobiologischen Trinkwasserproben im Kaltwasser wird gemäß § 28 in Verbindung mit § 61 TrinkwV angeordnet. (Parameter Anlage 1, Teil I: Escherichia coli und Intestinale Enterokokken sowie Anlage 3: Coliforme Bakterien, Koloniezahl bei 22 °C und 36 °C). Es ist eine geeignete Anzahl an Probenentnahmestellen durch hygienisch-technisches Fachpersonal festzulegen. **(A)**
- 6.2 Die Entnahme von Zufallsstichproben und Untersuchung auf die Parameter Blei, Nickel, Kupfer (Anlage 2 Teil II) wird angeordnet. **(A)** Auch hier ist eine geeignete Anzahl an Probenentnahmestellen durch hygienisch-technisches Fachpersonal festzulegen.
7. Allgemeine Hinweise/Forderungen zur Trinkwasserinstallation: Nach § 31 Abs. 1 und § 41 Abs. 4 der TrinkwV müssen Betreiber von Wasserversorgungsanlagen, in denen sich eine Großanlage zur Warmwassererzeugung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik befindet und die Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit bereitstellen, diese einmal jährlich auf Legionellen untersuchen lassen, wenn Duschen im Gebäude vorhanden sind und der Warmwasserbereiter mind. 400l Volumen aufweist und/oder das Rohrleitungsvolumen zwischen Warmwasserspeicher und erster Zapfstelle > 3l beträgt. Für eine systemische, orientierende Untersuchung auf den Parameter Legionella spec. sind jeweils am Austritt der Erwärmungseinheit (Warmwasserleitung) und am Eintritt in den Trinkwasser-Erwärmer sowie an der ungünstigsten Stelle eines Steigstranges (am weitesten entfernte oder die am ungünstigsten gelegene Entnahmearmatur) eine Probe des Warmwassers entnehmen und untersuchen zu lassen. Weitergehende Fachinformationen sind dem DVGW- Arbeitsblatt W 551 „Trinkwassererwärmungs- und Leitungsanlagen; Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums; Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung von Trinkwasser-Installationen“ zu entnehmen. An diesen Stellen sind durch hygienisch-technisch kompetentes Personal mit nachgewiesener Qualifikation geeignete Probennahmehähne entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herstellen zu lassen (Probennahmehähne müssen z.B. abflammbar sein, siehe auch VDI 6023 Abschnitt 4.1 und DIN EN ISO 19458). Dies liegt in Verantwortung des Unternehmers und sonstigen Inhabers der Trinkwasser-Installation. **(H)**

8. Die Beprobung auf Legionellen ist innerhalb von drei bis zwölf Monaten nach Inbetriebnahme durchzuführen (§ 31 Abs. 4 TrinkwV). **(A)**
9. Dezentrale Frischwasserstationen bzw. Durchlauferhitzer sollten gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 551 mit 60 °C betrieben werden, um eine gesundheitsrelevante Legionellenvermehrung zu vermeiden. **(H)**
10. Nach § 39 TrinkwV hat der Betreiber einer Wasserversorgungsanlage eine Untersuchungsstelle einschließlich Probenahme mit der Untersuchung zu beauftragen, die entsprechend § 40 TrinkwV durch die zuständige oberste Landebehörde für die zu untersuchenden Parametern zugelassen ist. **(A)**
11. Die mikrobiologische Unbedenklichkeit des Trinkwassers ist gemäß § 61 TrinkwV dem **Gesundheitsamt vor Inbetriebnahme** nachzuweisen. **(A)**

Grauwasserinstallation:

Es gilt die VDI 2070: „Betriebswassermanagement für Gebäude und Liegenschaften“.

Für die Erfassung des Grauwassers sowie die Verteilung des Betriebswassers sind separate Leitungsnetze erforderlich. Gemäß DIN 1988 ist die strikte Trennung der Trinkwasserinstallation von der Grauwasser- und Betriebswasserleitung zu beachten. Die Leitungen sind zu kennzeichnen. Die Nachspeisung von Trinkwasser hat ausschließlich über eine Sicherungseinrichtung Typ AA oder Typ AB gemäß DIN EN 1717 (ungehinderter freier Auslauf bzw. freier Auslauf mit nicht kreisförmigem Überlauf) zu erfolgen. Die Entnahmestellen sind vor unbefugten Gebrauch zu schützen. **(A)**

Bauvorlagen zur Baugenehmigung

1. Bauantrag (amtlicher Vordruck Anlage 1)
2. Baubeschreibung (amtlicher Vordruck Anlage 2.1/2.2)
3. Betriebsbeschreibung (amtlicher Vordruck Anlage 3.1/3.2)
4. Konzept zur Barrierefreiheit
5. Auszug aus der Liegenschaftskarte
6. Amtlicher Lageplan
7. objektbezogener Lageplan
8. Außenanlagenplan
9. Grundstücksentwässerungsplan
10. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
11. Lagepläne, Skizzen, Bilder, Karten im Zusammenhang mit fachbehördlichen Entscheidungen, die die Baugenehmigung umfasst (bspw. im Zusammenhang mit denkmalrechtlich relevanten Detailzeichnungen/Darstellungen)
12. Brandschutzkonzept vom 12.03.2024, erstellt vom Dipl. Ing. Thorsten Kober, Käthe-Niederkirchner-Str. 6 in 10407 Berlin
13. Unterlagen im Zusammenhang mit wasserrechtlichen Erlaubnissen

Ein Satz der Bauvorlagen verbleibt in unseren Unterlagen.

Für die Bearbeitung des Antrages sind Verwaltungsgebühren gemäß nachfolgender Gebührenentscheidung zu zahlen.

Gebührenentscheidung

Eine persönliche Gebührenbefreiung liegt gemäß § 8 Absatz 1 Nr. 3 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 GebGBbg nicht vor.

Gemäß der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (Brandenburgische Baugebührenordnung – BbgBauGebO) in Verbindung mit dem Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg) werden für diesen Bescheid folgende Gebühren und Auslagen festgesetzt:

Kassenzeichen: 64147915

Betrag in Euro: 28.080,05 €

Die genaue Ermittlung der Gebühren entnehmen Sie bitte beiliegendem Gebührenberechnungsblatt.

Nach § 19 des Gebührengesetzes für das Land Brandenburg (GebGBbg) werden die Gebühren mit der Bekanntgabe der Gebührenentscheidung fällig. Sie werden gebeten, den zu zahlenden Betrag **spätestens innerhalb von zwei Wochen nach Empfang dieses Bescheides** unter Angabe des v. g. Kassenzeichens an die Landeshauptstadt Potsdam, Stadtkasse, zu überweisen.



Zahlungsempfänger: Landeshauptstadt Potsdam, Stadtkasse
IBAN: DE65 1605 0000 3502 2215 36
BIC: WELADED1PMB
Kreditinstitut: Mittelbrandenburgische Sparkasse
Verwendungszweck: Kassenzeichen: 64147915

Nutzen Sie eine Banking-App, dann scannen Sie einfach den oben gedruckten Girocode. Der Girocode enthält alle relevanten Zahlungsinformationen.

Darüber hinaus haben Sie die Möglichkeit, Ihre Einzahlung mittels Banknoten und Münzen oder per Debitkarte (EC-Karte) am zentralen Kassenautomat der Stadtverwaltung Potsdam, Foyer des Haupthauses, Edisonallee 5-9, 14473 Potsdam vorzunehmen.

Betriebszeiten des Kassenautomaten:

Montag, Mittwoch, Donnerstag: 08.00 – 17.00 Uhr
Dienstag: 08.00 – 18.00 Uhr
Freitag: 08.00 – 14.00 Uhr

Bei Zahlung ist die Angabe des Kassenzeichens unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Bauen, Denkmalschutz, Vermessung und Geoinformation, Bereich Untere Bauaufsichtsbehörde, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam oder bei jedem anderen Verwaltungsbereich der Landeshauptstadt Potsdam einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Marina Schwan
Bereich Untere Bauaufsichtsbehörde