



Landeshauptstadt Potsdam

Die Oberbürgermeisterin

Landeshauptstadt Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam

Abholung gegen Empfangsbekenntnis

Verein Oberlinhaus
Frau Nina Engelhardt
Rudolf-Breitscheid-Str. 24
14482 Potsdam

Kopie

Ihre Antwort an

Landeshauptstadt Potsdam
FB Bauen, Denkmalschutz, Vermessung
und Geoinformation
Bereich Untere Bauaufsichtsbehörde
Friedrich-Ebert-Str. 79/81.
14469 Potsdam

Auskunft erteilt

Frau Ziebarth-Rüdiger

Telefon 0331 289-

2622

Telefax 0331 289-

842613

Dienstgebäude

Hegelallee 6-10, Haus 1

Zimmer

622

E-Mail

Mandy.Ziebarth-Ruediger@rathaus.potsdam.de

Ihr Zeichen

Aktenzeichen

00214-2025-20

Datum

21.11.2025

Vorhaben **Umbau und Sanierung Reinhold-Kleinau-Haus mit Erweiterung - Änderung der Nutzung als ambulantes Rehasentrum**
Grundstück **Potsdam, Rudolf-Breitscheid-Str. 24**
Lagedaten **Gemarkung Babelsberg, Flur 1, Flurstücke 330, 1431, 1435**

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
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 (12-RWW-2025)
3. Genehmigung zum Eingriff in den Wurzelbereich von Bäumen (2025-00157)

Nebenbestimmungen und Hinweise

Baufreigabe/Nutzungsfreigabe

1. Mit der Bauausführung von Maßnahmen an Dach und Fassade darf erst begonnen werden, wenn gemäß Nebenbestimmung Nr. 7 unter Naturschutzrecht das artenschutzfachliche Sachverständigengutachten vorgelegt wurde und die untere Bauaufsichtsbehörde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Durchführung der Maßnahmen mittels Bescheinigung über die Baufreigabe erklärt bzw. die ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt wurde. (A)
§ 72 Abs. 7 Satz 2 BbgBO
2. Die Überprüfung der Bauausführung vor Aufnahme der Nutzung wird angeordnet. Die bauliche Anlage darf erst nach Freigabe durch die Untere Bauaufsichtsbehörde genutzt werden. (A)
§ 58 Abs. 2 Satz 2 BbgBO

Bauordnungsrecht

1. Gemäß § 67 BbgBO werden folgende Abweichungen zugelassen:
 - 1.1 § 49 Abs. 1 BbgBO – Notwendige Stellplätze und notwendige Abstellplätze für Fahrräder
Abweichend von § 49 Abs. 1 BbgBO i. V. m. §§ 3 Abs. 1, § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam wird zugelassen, dass 50, statt 68 Abstellplätze für Fahrräder und 5, statt 7 Fahrradstellplätze für Lastenräder errichtet werden.
 - 1.2 § 47 Abs. 2 BbgBO – Aufenthaltsräume
Abweichend von der Anforderung – Aufenthaltsräume müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes haben - wird zugelassen, dass die Physiotherapie Einzelräume 21, 14, 15, 16, 10, 11, 12, der Ergotherapie Einzelraum 3 sowie die Bobathräume 2 und 3 (alle im 2.Obergeschoss liegend) keine ausreichende natürliche Belichtung aufweisen. Der Aufenthalt der Patienten in diesen Räumen ist auf täglich längstens 45 Minuten beschränkt. Die Beschäftigten werden maximal 3 Anwendungen á 45 Minuten in einem dieser v. g. Räume pro Tag arbeiten. (A)
2. Für alle fensterlosen Aufenthaltsräume ist eine wirksame Lüftung zu gewährleisten. (A)
§§ 3 Satz 1, 13 Satz 1, 47 Abs. 3 BbgBO

3. Der Standsicherheitsnachweis Nr. P230901 vom 12.02.2025, wurde durch den Prüfenieur für Standsicherheit, Herrn Dipl.-Ing. (FH) Christian Heer, Im Elbbahnhof 49 in 39104 Magdeburg geprüft. Der Prüfbericht Nr. 3280 vom 30.06.2025 liegt der Bauaufsichtsbehörde vor.
Die Prüfergebnisse, die Prüfbemerkungen und die Hinweise dieses Prüfberichts sowie die Grüneintragungen im Standsicherheitsnachweis sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Änderungen bedürfen der vorherigen Prüfung. Änderungen/Ergänzungen des Standsicherheitsnachweises sowie dazu gefertigte ergänzende Prüfberichte sind der Bauaufsichtsbehörde umgehend und unaufgefordert vorzulegen. (H)
4. Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn der erforderliche vollständige Prüfbericht des Prüfenieurs über die Prüfung des Standsicherheitsnachweises vorliegt. (H)
§ 72 (7) und (8) BbgBO
5. Der Brandschutznachweis Nr. E2401382.001 vom 03.03.2025, erstellt vom Büro Gruner Deutschland GmbH in 10781 Berlin, wurde durch die Prüfenieurin für Brandschutz, Frau Dipl.-Ing (FH) Ramona Gericke, Glasmeisterstraße 5+7 in 14482 Potsdam geprüft. Der Prüfbericht Nr. 01 vom 09.07.2025 einschließlich des geprüften Brandschutznachweises liegt der Bauaufsichtsbehörde vor.
Die Prüfergebnisse, die Prüfbemerkungen und die Hinweise dieses Prüfberichtes sowie die Grüneintragungen im Brandschutznachweis sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten. Änderungen bedürfen der vorherigen Prüfung. Änderungen/ Ergänzungen des Brandschutznachweises sowie dazu gefertigte Prüfberichte sind der Bauaufsichtsbehörde umgehend und unaufgefordert vorzulegen. (H)
6. Vor Baubeginn muss die Grundfläche der neu zu errichtenden baulichen Anlagen 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
7. Für das Vorhaben sind gemäß § 49 BbgBO i. V. m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam und Hinzuziehung der zugelassenen Abweichung unter 1.1, 24 Stellplätze, davon 2 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen und 50 Abstellplätze für Fahrräder, davon 5 Stellplätze für Lastenfahrräder erforderlich. Die Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen worden. (H)
§ 49 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 bruchsicheren 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. Vor der Inbetriebnahme, bei wesentlichen Änderungen sowie wiederkehrend alle 3 Jahre sind gemäß der Brandenburgischen Sicherheitstechnischen Gebäudeausrüstungs-Prüfverordnung (BbgSGPrüfV) die entsprechenden Anlagen (hier: Brandmeldeanlage, Sicherheitsstromversorgung, Sicherheitsbeleuchtung, Lüftungsanlage) einschließlich der Wirk-Prinzip-Prüfung für das bestimmungsgemäße Zusammenwirken durch eine/n Prüfsachverständige/n prüfen zu lassen. Zur Inbetriebnahme sind die mängelfreien Bescheinigungen über die Durchführung dieser Prüfungen vorzulegen. (A)
§§ 2 und 5 BbgSGPrüfV
10. Für fensterlose Bäder und Toiletten ist eine wirksame Lüftung zu gewährleisten. (H)
§ 43 BbgBO
11. Der Baubeginn und die Aufnahme der Nutzung sind rechtzeitig anzuzeigen. Mit den Anzeigen sind die erforderlichen Bescheinigungen und Erklärungen 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

Bauplanungsrecht

Das beantragte Vorhaben ist gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 34 Abs. 1 BauGB und § 172 BauGB mit der Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord/Weberviertel“ zulässig. (H)

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord/Weberviertel“ gemäß § 172/173 BauGB. Die Belange der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord“ werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Umwelt- und Naturschutzrecht

Abfallrecht

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. 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. Bei der Sanierung können gefährliche Abfälle wie Konstruktionshölzer, Außenhölzer, PAK- und/oder asbesthaltige Dachpappen, Sperrschichten oder Estrich und Dämmmaterialien aus künstlichen Mineralfasern anfallen. Für solche Abfälle aus Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen gilt entsprechend Anlage III, Tab. 2 der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnisverordnung“ die Regelvermutung, dass es sich um gefährliche Abfälle mit dem Abfallschlüssel 170204* (Altholz), 170303* (teerhaltige Abfälle), 170903* (asbesthaltige Dachpappen/Sperrschichten),

170106* (asbesthaltiger Estrich) und 170603* (künstliche Mineralfasern) handelt. Eine Einstufung als nicht gefährlicher Abfall kann nur erfolgen, wenn analytisch nachgewiesen wird, dass keine Schadstoffe aus Holzschutzmitteln bei Althölzern, PAK oder kanzerogene Fasern enthalten sind. Für gefährliche Abfälle werden an Rückbau und Entsorgung besondere abfallrechtliche Anforderungen gestellt. Insbesondere sind Verunreinigungen von unbelasteten, recyclingfähigen Baustoffen mit gefährlichen Stoffen zu vermeiden. (H)

3. Zur Gewährleistung einer schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung der entstehenden Abfälle besteht gem. § 47 KrWG eine Mitwirkungspflicht für Erzeuger/Besitzer von Abfällen. Vier Wochen vor Beginn der Abbruch- / Sanierungsarbeiten ist der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde daher eine Übersicht über die entstehenden Abfälle mit Angaben zum Abfallerzeuger und zum ausführenden Unternehmen, zu anfallenden Abfallarten und -mengen und zu den geplanten Entsorgungswegen einzureichen. (A)
§ 47 KrWG
4. Im Jahr 2024 wurden bereits Laboranalysen zur Abfalldeklaration aus in situ-Beprobungen u.a. für mineralische Abbruchmaterialien durchgeführt. Die Abfallentsorgung kann auf Grundlage dieser Analyseergebnisse erfolgen, sofern keine Einflüsse auf das Material erfolgten, durch die eine Änderung der Schadstoffkonzentrationen zu erwarten ist und keine Vermischung mit anderen Abfällen erfolgt. (H)
5. Nach Abschluss der Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Verbleib der entstandenen Abfälle nachzuweisen und die Dokumentationen nach GewAbfV (siehe Nebenbestimmung Nr. 1) einzureichen. (A)
§ 47 KrWG

Naturschutzrecht

Entscheidung zum Antrag gemäß Potsdamer Baumschutzverordnung (Aktenzeichen 2025-00157)

Die Genehmigung gemäß § 3 Potsdamer Baumschutzverordnung (PBAumSchVO vom 23.05.2017 (Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam Nr. 5/2017 vom 01.06.2017)) zum Kronenrückschnitt und zum Eingriff in den Wurzelbereich geschützten Bäumen wird auf der Grundlage von § 6 (2) b) der Verordnung mit folgenden Nebenbestimmungen erteilt.

Folgende Entscheidung wird getroffen:

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang (in cm)	Vitalität	Entscheidung	Anzahl Ersatz-bäume
134	Aesculus hippocastanum	235	1	Eingriff in Wurzelbereich u. Kronenrückschnitt	0
135	Quercus robur	340	1	Eingriff in Wurzelbereich u. Kronenrückschnitt	0
136	Quercus robur	205	2	Eingriff in Wurzelbereich u. Kronenrückschnitt	0
141	Aesculus hippocastanum	240	0	Eingriff in den Wurzelbereich	0
142	Aesculus hippocastanum	175	0	Eingriff in den Wurzelbereich	0

Nebenbestimmungen

1. Die Genehmigung zum Eingriff in den Wurzelbereich der Bäume 134, 135 und 136 wird verbunden mit der Auflage, vor Baubeginn in einem maximalen Abstand von 1 m zum nördlichen Giebel Fundament durch einen Fachbetrieb für Baumpflegearbeiten einen schmalen Schacht anlegen zu lassen. Die Arbeiten sind per Handschachtung auszuführen. Vorhandene Wurzeln sind fachgerecht zu schneiden, Schnittflächen mit einem Durchmesser > 2 cm sind mit einem geeigneten Wundverschlussmittel zu behandeln. Anschließend ist ggf. ein Verbau oder eine verlorene Schalung einzubringen. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen. Für die Dauer der Bauarbeiten und darüber hinaus sind die Bäume ausreichend zu wässern. (A)
§ 30 (2) BbgNatSchAG i. V. m. § 4 (1) + (2) PBaumSchVO i. V. m. 4. DIN 18920
2. Die Genehmigung zum Eingriff in den Wurzelbereich der Bäume 141 und 142 wird verbunden mit der Auflage, beim Abriss der Rampe baumseitig vorhandene Fundamente ab einer Tiefe von 10 cm unter GOK im Erdreich zu belassen. Der Abriss der Rampe ist so zu organisieren, dass sowohl ein Überfahren des ungeschützten Wurzelbereichs mit Fahrzeugen als auch Abgrabungen im Wurzelbereich der beiden Kastanien unterbleiben. (A)
§ 30 (2) BbgNatSchAG i. V. m. § 4 (1) + (2) PBaumSchVO i. V. m. 4.6 DIN 18920
3. Die genehmigten Rückschnittmaßnahmen an den Bäumen 134, 135 und 136 sind durch einen Baumpflegeschäftsbetrieb ausführen zu lassen. (A)
4. Die Baumaßnahme ist für die Dauer der Fundamentsanierungsarbeiten, des Rückbaus der Rampenanlage sowie der Kronenrückschnittmaßnahmen durch einen Sachverständigen/ Gutachter für Bäume begleiten zu lassen, dieser hat die untere Naturschutzbehörde schriftlich über die Einhaltung der Potsdamer Baumschutzverordnung, der DIN 18920 sowie der Auflagen zum Baumschutz zu informieren. Der Sachverständige ist der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld der Baumaßnahmen zu benennen. (A)
§ 30 (2) BbgNatSchAG
5. Die nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage zum Schutz des verbleibenden Baumbestandes wird vorbehalten. (Auflagenvorbehalt gem. § 36 (2) Nr. 5 VwVfG)
6. Im Bereich der Baustelleneinrichtung befindliche Bäume sowie mit ihrem Kronen- und Wurzelbereich in das Baugeschehen hineinragende geschützte Bäume („134: Ka Ø 0,90/ Ø 15,0“, „135: Ei Ø 1,30/ Ø 15,0“, „136: Ei Ø 0,75/ Ø 10,0“, „141: Ka Ø 0,95/ Ø 10,0“, „142: Ka Ø 0,70/ Ø 10,0“) sind im Interesse ihrer Erhaltung durch einen Stamm- und Wurzelschutz (Bauzaun) vor Beschädigungen fachgerecht zu schützen (§ 4 (1) + (2) PBaumSchVO i. V. m. § 11 (4) BbgBO i. V. m. 4.6 DIN 18920). Die Bestimmungen, Normen und Richtlinien zum Gehölzschutz (PBaumSchVO, DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, ZTV-Baumpflege) sind einzuhalten. In Abstimmung mit dem Sachverständigen/Gutachter für Bäume sind für die Dauer der gesamten Bauarbeiten zum Schutz dieses Baumbestandes im Kronentraufbereich dieser Bäume stabile, unverrückbare (Bau-) Zäune zu errichten bzw. geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die das Überfahren des im Kronentraufbereich befindlichen Wurzelraumes verhindern und Abgrabungen sowie Ablagerungen von Bodenaushub und Baumaterialien sowie Abstellen von Baucontainern o.ä. in diesen Bereichen unterbinden. Der Bauleiter hat die am Bau Beteiligten

über deren Inhalte nachweislich zu belehren. (A)
PBaumSchVO i. V. m. § 56 BbgBO

7. Nach Gerüststellung, jedoch vor Beginn der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ist vom Gerüst aus durch fachtechnische Untersuchung festzustellen, ob das Objekt Quartierstandort besonders geschützter Tierarten (insb. Fledermäuse, Vögel) ist. Das vorgelegte artenschutzfachliche Gutachten vom 24.09.2023 (Lars Goldbach) war nicht abschließend. Die Untersuchung ist vom involvierten Sachverständigen für den besonderen Artenschutz durchführen und dokumentieren zu lassen. Das Untersuchungsergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde umgehend mitzuteilen. Sollte ein Quartierstandort besonders geschützter Tierarten festgestellt werden, ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung als Nachtrag zur Baugenehmigung zu beantragen. Die Baugenehmigung wird erst mit der Nachweisführung über das Nichtvorhandensein von Quartierstandorten besonders geschützter Tierarten bzw. ggf. mit der in der Baugenehmigung konzentrierten Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung wirksam. (B)
§§ 7 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Hinweise

1. Aufgrabungen des Wurzelbereichs der Bäume 134 und 135 im Zusammenhang z.B. mit der Neuverlegung einer Regenwasserableitung sind **nicht** zulässig.
§ 4 (1) + (2 b) PBaumSchVO
2. Im durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereich der Bäume („134: Ka Ø 0,90/ Ø 15,0“, „135: Ei Ø 1,30/ Ø 15,0“, „136: Ei Ø 0,75/ Ø 10,0“, „141: Ka Ø 0,95/ Ø 10,0“, „142: Ka Ø 0,70/ Ø 10,0“) sind – über den oben genehmigten Umfang hinausgehende - Abgrabungen und Aufschüttungen und sonstige Einwirkungen auf selbigen sowohl bauzeitlich als auch im Zuge der Außenanlagengestaltung unzulässig.
§ 4 Abs. 2 Potsdamer Baumschutzverordnung
3. Zuwiderhandlungen stellen gemäß § 9 (1) Buchst. a) PBaumSchVO eine Ordnungswidrigkeit dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Wasserrecht

Dem Verein Oberlinhaus wird 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 12-RWV-2025 zur Einleitung des auf den u. g. zu entwässernden Flächen anfallende Niederschlagswasser mittels Versickerungsanlagen in das Grundwasser mit folgenden Nebenbestimmungen erteilt.

Gemäß der Dimensionierungsberechnung des Arbeitsblattes DWA-A 138 sind deshalb bei der angeschlossenen undurchlässigen Fläche A_u und einem 5-jährigen Regenereignis die folgenden Mindestabmessungen der Versickerungsanlage einzuhalten:

Fläche	RWW-Anlage	A_U [m ²]	V_M [m ³]	Spezifische Einleitmenge [l/s] *
Freifläche Ost	Mulde	137	2,6	1,32
Gesamt		137	2,6	1,32

* bei maßgebender Regenspende $r_{D(n)}$ [l/s*ha]

Örtliche Lage der Versickerungsanlage

Grundstück: Gemarkung: Babelsberg, Flur: 1, Flurstücke: 330, 1431, 1435

Koordinaten: 370041,224 m / 5806460,059 m (EPSG-Code: 25833)

Adresse: Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 14482 Potsdam

Der Erlaubnis zu Grunde liegende Unterlagen

- Entwässerungskonzept (freianlage.de, 20.02.2025)
- Hydraulische Bemessung der RWW-Anlage DWA-A 138 (freianlage.de, 20.02.2025)
- Entwässerungslageplan (freianlage.de, 20.02.2025)
- Übersicht Entwässerung (S&P, 19.12.2024)

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. (A)
3. Diese WRE steht unter dem Vorbehalt, dass nachträgliche Maßnahmen angeordnet werden können. (AV)
4. Die Behandlung des Niederschlagswassers der zu entwässernden Flächen hat vor der Versickerung gemäß des Merkblattes DWA-M 153 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 Unterkante der Versickerungsanlage ist so anzuordnen, dass der Abstand zwischen der Sohlfläche der Versickerungsanlage und dem Bemessungswasserstand (MHGW/HW10) den Wert von 1,00 m nicht unterschreitet. (A)

9. Die wasserrechtliche Bauabnahme wird angeordnet. (A)
10. Zur Erstellung des Abnahmescheins ist die Fertigstellung der Baumaßnahme der Unteren Wasserbehörde (UWB) insbesondere durch schriftliche Fachunternehmererklärung, dass die Versickerungsanlage so errichtet wurde, wie sie beantragt war und durch detaillierte baubegleitende Fotodokumentation der Errichtung der Versickerungsanlage in den einzelnen Bauphasen anzuzeigen. (A)
11. 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)
12. 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)
13. 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)
14. Der Gewässerbenutzer ist verpflichtet, bei allen Ereignissen, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Zusammensetzung des einzuleitenden Niederschlagswassers auswirken (Erhöhung der Fracht und Konzentration von Wasserinhaltsstoffen oder sonstigen negativen Beeinflussungen der Qualität), unverzüglich und unaufgefordert die UWB zu informieren. (A)
15. Der Erlaubnisinhaber ist verpflichtet, sämtliche technischen und örtlichen Veränderungen der sich aus den Antragsunterlagen ergebenden Versickerungsanlagen der UWB anzuzeigen. (A)
16. 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)
17. Außer dem zugelassenen Niederschlagswasser dürfen keine Stoffe eingeleitet werden, die geeignet sind, den biologischen, chemischen und physikalischen Zustand des Grundwassers nachteilig zu beeinflussen. (A)
18. Werden im Bereich der Versickerungsanlage während der Bauarbeiten Auffüllungen oder andere belastete Bodenmaterialien angetroffen sind diese zu entfernen und durch natürliches, sickerfähiges Material der LAGA-Zuordnungsklasse Z 0 zu ersetzen. (A)
19. Diese WRE wird für eine Dauer von 20 Jahren bis zum 27.03.2045 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 (A).

Begründung

Die Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt Potsdam ist als UWB für die Entscheidung über den Antrag gem. §§ 126 Absatz 1 i. V. m. § 124 Absatz 1 Nr. 3 BbgWG zuständig. Die formellen und materiellen Voraussetzungen für die Erteilung einer WRE sind erfüllt. Die Erteilung der WRE beruht auf §§ 8, 9, 10, 12 und 13 WHG sowie § 28 BbgWG.

Die beabsichtigte Versickerung durch eine technische Anlage bedarf gemäß §§ 8 Abs. 1 und 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG einer WRE, da auch das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser erlaubnispflichtig ist. Als Einleiten wird wasserrechtlich jede Handlung bezeichnet, die objektiv darauf gerichtet ist, dass die dem Boden zugeführten Stoffe in das Grundwasser gelangen. Hierbei ist nicht entscheidend, ob beabsichtigt ist, dass das Regenwasser in das Grundwasser gelangt. Ausschlaggebend ist vielmehr eine objektive Betrachtung, ob nach den konkreten Umständen mit einem Eintrag in das Grundwasser gerechnet werden muss. Im Fall der Versickerung von gesammeltem Regenwasser besteht daher regelmäßig eine Erlaubnispflicht.

Schädliche Gewässerveränderungen (i. S. d. § 12 Abs. 1 Nr. 1 WHG) die das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere die öffentliche Wasserversorgung beeinträchtigen oder die nicht den Anforderungen entsprechen, sind durch die beabsichtigte Gewässerbenutzung nicht zu erwarten.

Die Versickerungsanlage befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Die Erlaubnis berücksichtigt den wasserrechtlichen Bewirtschaftungsgrundsatz des Versickerungsgebots für Niederschlagswasser, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen (§ 54 Abs. 4 BbgWG).

Diese Erlaubnis wird gemäß §§ 18 Absatz 1, 13 Absatz 1 i. V. m. Absatz 2 WHG, 28 Satz 2, 29 Absatz 1, Absatz 2 BbgWG, 36 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) mit Nebenbestimmungen erteilt. Zum Schutz des Grund- oder Oberflächengewässers können in diesem Zusammenhang Benutzungsbedingungen und Auflagen erteilt werden (§ 28 BbgWG i. V. m. § 13 WHG). Von dieser Möglichkeit wurde beim Erlass der Nebenbestimmungen Gebrauch gemacht.

Die Widerrufsmöglichkeit ergibt sich aus § 18 Abs. 1 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 BbgWG, § 36 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG sowie der Auflagenvorbehalt aus § 13 Abs. 1 WHG i. V. m. § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG. Die Möglichkeit einer Befristung ergibt sich aus § 13 Absatz 1 WHG i. V. m. § 1 Absatz Satz 1 Brandenburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BbgVwVfG) i. V. m. § 36 Absatz 2 Nr. 1 VwVfG.

Die Nebenbestimmung sollen sicherstellen, dass auch nachträglich (§ 13 Absatz 1 WHG) auf die Erlaubnis eingewirkt werden kann, da insbesondere die Anforderungen an die Beschaffenheit sowie im Hinblick auf Änderung von Maßnahmenprogramme einer Nachsteuerung bedürfen.

Ein dauerhaft verfestigter Bestandsschutz würde dem entgegenstehen.

Die Befristung soll einer Anpassung der WRE auf die Erfordernisse des Grundwasserschutzes und neuer technischer Richtlinien sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Grundwasser dienen. Da gerade der Grundwasserbereich äußerst sensibel und schützenswert ist, muss regelmäßig bewertet werden können, ob durch die Benutzung Bodenbelastungen aufgetreten sind bzw. sich die Grundwasserstände oder -ströme verändert haben.

Um nachteilige Wirkungen für das Wohl der Allgemeinheit zu vermeiden oder auszugleichen und um sicherzustellen, dass die geplante Versickerungsanlage technisch einwandfrei ausgeführt und betrieben wird, wurden die Errichtung, die Ausführung und der Betrieb bzw. Unterhaltung der Versickerungsanlagen nach den Regeln der Technik (DWA-Merkblätter) beauftragt.

Dies gilt im Hinblick auf die stofflichen Eigenschaften der Anfallsflächen, ggf. notwendiger Vor- und Behandlungsanlagen sowie Lage, Abstände und Höhe der Versickerungsanlagen.

Die Bauabnahme gemäß § 106 Baugesetzbuch (BauGB) wurde angeordnet, um die Einhaltung der Auflagen zu überwachen. Das gleiche gilt für die zur Erstellung des Abnahmescheins beizubringenden Unterlagen. Die Kontroll- und Prüfpflichten bzw. Mitteilungspflichten des Bauherrn bzw. Benutzers ergeben sich aus § 13 Abs. 2 Nr. 2 c+d WHG i. V. m. § 28 BbgWG, da die Benutzung als Dauerverwaltungsakt die Kontrolle benötigt, dass fortwährend die Bedingungen vorzuhalten sind,

die zum Erlaubniszeitpunkt galten. Insbesondere sind sie zur Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Anlage erforderlich, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.

Die Nebenbestimmungen sind daher, soweit Ermessen eingeräumt ist, im öffentlichen Interesse gerechtfertigt. Nach Abwägung der Interessen des Genehmigungsbegünstigten gegenüber den Interessen der Allgemeinheit am Gemeingut Wasser sind die Nebenbestimmungen unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dementsprechend auch gerechtfertigt.

Hinweise

1. Die Erfüllung der Auflagen dieser WRE befreit nicht von der Haftung für eine Änderung der Beschaffenheit des Wassers.
§ 89 WHG
2. Die WRE wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.
§ 28 BbgWG
3. Die ständige Kontrolle der Einhaltung der in dieser WRE festgesetzten Auflagen und die Beachtung der Hinweise obliegen dem Gewässerbenutzer.
4. Den Bediensteten der UWB ist jederzeit Zutritt zu den Anlagen und die behördliche Überprüfung zu gestatten sowie Auskunft zu erteilen.
§ 101 WHG
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.
6. Der Erlaubnisbescheid und sämtliche mit der Erlaubnis zur Gewässerbenutzung im Zusammenhang stehenden Unterlagen sind aufzubewahren.
7. Zur Überprüfung der abfallrechtlichen Belange (z.B. Entsorgung/Wiedereinbau von Böden) im Rahmen eines möglichen Bodenaustausches ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Potsdam hinzuzuziehen.
8. Sollten im Bereich der Versickerungsanlage Bestandsbäume vorhanden sein, darf im Wurzelbereich der angrenzenden Bäume der Boden nicht abgetragen werden. Des Weiteren dürfen im Wurzelbereich keine Gräben (z.B. für Erschließungsleitungen), Mulden und Baugruben hergestellt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, darf die Maßnahme nur in Handarbeit und außerhalb eines 2,5 m Radius vom Stammfuß des Baumes erfolgen.

Denkmalschutzrecht

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Nowawes“ sowie in der Umgebung von mehreren Denkmalen (Rudolf-Breitscheid-Str. 24, Mutterhaus / Rudolf-Breitscheid-Str. 26).

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. Diese Erlaubnis wird gemäß § 36 Abs. 1 und 2, Nr. 2, 4 und 5 VwVfG mit Nebenbestimmungen erteilt.

Die vorliegende Erlaubnis bezieht sich nur auf die beantragten Maßnahmen. Weitergehende Maßnahmen bedürfen im Zweifel einer weiteren denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Grundsätze

1. Während der Bauarbeiten sind die Bestandsbäume der Umgebung zu schützen. (A)
2. Soweit bei Baudenkmalern oder Gebäuden mit besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt werden oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieser Verordnung (§ 105 GEG in der gültigen Fassung) abgewichen werden. (H)
3. Abweichungen von den beantragten Unterlagen in der Ausführung, beispielsweise durch brandschutztechnische Forderungen, sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Beurteilung und Entscheidung vorzulegen. (A)
4. Alle nachfolgend geforderten Ausführungsunterlagen und Muster zu Detailabstimmungen sind zwei Wochen vor Ausführung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Beurteilung und Entscheidung vorzulegen bzw. vorzustellen. (A)

Vorbehalte/Auflagenvorbehalt

5. Die nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage aus denkmalpflegerischen Gründen bleibt gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG vorbehalten. Dies gilt, soweit sich ihre Notwendigkeit aus dem Baufortschritt der erlaubten Maßnahmen oder dem Auftreten neuer Erkenntnisse ergibt. (AV)

Abnahme

6. Der Antragsteller hat nach Abschluss aller Baumaßnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde die Fertigstellung anzuzeigen und einen Abnahmetermin zu vereinbaren.
Mit der Fertigstellungsanzeige ist die Abschlusssdokumentation einzureichen. (A)

Dokumentation

7. Die von den geplanten Baumaßnahmen betroffenen Fassaden einschließlich der Bauwerksteile (Außentreppen, Anbauten) sowie besondere Innenräume (Eingangsbereich, Schwimmbad, etc.) sind vor Baubeginn fotografisch zu dokumentieren. Vor Maßnahmenbeginn ist ein Begehungstermin zu vereinbaren, um den Umfang der Fotodokumentation festzulegen. (A)
8. Die Außenfassaden mitsamt Außenanlagen und straßenseitiger Zaunanlage sind nach Fertigstellung der Maßnahme fotografisch zu dokumentieren. (A)
9. Die fotografische Bestandsdokumentation und die Abschlusssdokumentation sind in folgender Form zu übergeben:
 - als Originalausfertigung mit entwickelten Fotos sowie

- in digitaler Form im PDF-Format per E-Mail oder auf CD an
denkmalpflege@rathaus.potsdam.de. (A)

Fassadengestaltung

10. Das Gestaltungskonzept der Fassaden: des Putzes, der Fenster inkl. Verschattungselementen, der Außentüren, der Absturzsicherungen im Außenraum, etc. ist anhand einer zeichnerischen Darstellung und Material- und Farbmustern Vorort zur Beurteilung und Zustimmung vorzustellen. (A)
11. Materialität und Farbe der neuen Fenster und Außentüren sind zur Beurteilung und Zustimmung vorzustellen; Holz- oder Metallfenster/-türen sind zulässig, Kunststofffenster/-türen sind unzulässig. (H)
12. Rinnen, Fallrohre, Abdeckungen/Einfassungen und Verblechungen sind in Zink auszuführen. (A)

Fenster

13. Bei neuen Isolierglasfenstern sind ausschließlich Ausführungen mit nicht spiegelnden, nicht beschichteten und nicht eingefärbten Glasscheiben zulässig. (A)
14. Sonnenschutzanlagen sind innerhalb der Fensteraußenleibung einzubauen. Die Lamellen oder Stoffbespannungen sind an Spanndrähten zu führen. (A)
15. Für die Sonnenschutzanlagen sind der Unteren Denkmalschutzbehörde Detailzeichnungen zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen. (A)

Haupteingang Westfassade

16. Die Neugestaltung des Haupteingangs mit neuer Treppenanlage ist anhand von Plandarstellungen im Zusammenhang mit dem Außenanlagenplan zur Beurteilung und Zustimmung vorzustellen. (A)

Technikaufbauten

17. Der Farbton der technischen Aufbauten ist im Gestaltungskonzept der Farben mit abzustimmen. (A)
18. Die Aufbauten müssen mit matter, nicht reflektierender Oberfläche hergestellt werden. (A)

Außenanlagen

19. Die Bestandsbäume sind während der Bautätigkeit zu schützen und in die Außenanlagenplanung zu integrieren (A)
20. Die Außenanlagen sind in das Gesamtkonzept der Außenanlagengestaltung des Oberlingeländes zu integrieren. Die Umgestaltung der Außenanlagen ist zur Beurteilung und Zustimmung vorzustellen. (A)
21. Es ist ein Traufpflaster zu verwenden. (A)
Kiesschüttungen aller Art sind unzulässig. (H)

Zaunanlage

22. Die Zaunanlage entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße ist anhand von zeichnerischen Darstellungen zur Beurteilung und Zustimmung vorzustellen. (A)

Nachbargebäude Rudolf-Breitscheid-Str. 26

23. Das Denkmal ist während der Bautätigkeit vor Witterungseinflüssen und Fremdeinwirkungen hinreichend zu sichern. (A)

24. Sollten im Zuge der Baumaßnahme Eingriffe in die Substanz oder das Erscheinungsbild des angrenzenden Nachbargebäudes notwendig werden, sind diese mit ausreichendem Vorlauf zur Beurteilung und Zustimmung vorzustellen. (H)

Ansprechpartner in der Unteren Denkmalschutzbehörde

Ihre zuständige Gebietsdenkmalpflegerin ist Frau Mühlbauer, Telefon: +49 331 289 3064, E-Mail: denkmalpflege@rathaus.potsdam.de

Gesetzliche Grundlagen

- 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.
- Denkmalliste nach § 3 I BbgDSchG in Verbindung mit § 28 I BbgDSchG.
- Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Nowawes der Landeshauptstadt Potsdam - Denkmalbereichssatzung - vom 11. November 2000, siehe Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam vom 30. November 2000, Jg. 11, Nr. 15, S. 8 - 12.
- 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) - insbesondere § 36.

Begründung

Die Auflagen stellen sicher, dass der Denkmalschutz bei der Durchführung der Maßnahmen hinreichend berücksichtigt wird. Sie sind geeignet und erforderlich um eine denkmalgerechte Ausführung zum Schutz der Substanz und des Erscheinungsbildes zu sichern und greifen nicht unverhältnismäßig in die Rechte des Erlaubnisinhabers ein. Entgegenstehende Gesichtspunkte sind nicht ersichtlich. Die Nebenbestimmungen sollen gewährleisten, dass die jeweils besondere Wirkung des Denkmals, die es als Kunstwerk, als Zeugnis der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element auf den Betrachter ausübt, nicht geschmälert wird.

Der Auflagenvorbehalt dient ebenfalls diesem Zweck, da die untere Denkmalschutzbehörde hierdurch die Möglichkeit hat, eventuell neu auftretende Sachverhalte hinsichtlich der Gewährleistung denkmalschutzrechtlicher Belange auch künftig zu berücksichtigen. Die Beifügung eines Auflagenvorbehaltes für die Maßnahme ist üblich und verhältnismäßig, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu Einzelfragen entscheidungsfähige Unterlagen noch nicht vorliegen, bzw. noch nicht vorliegen können. Auch hier sind gegenstehende Aspekte nicht ersichtlich. Für den Fall, dass von der denkmalrechtlichen Erlaubnis unzulässigerweise abgewichen wird und die Belange des Denkmalschutzes nicht gewahrt werden, muss die untere Denkmalschutzbehörde ein Mittel haben, den Erlaubnisinhaber von seinem unzulässigen Tun abzuhalten.

Der Widerrufsvorbehalt dient ebenfalls diesem Zweck. Auch er ist bei Maßnahmen dieses Umfangs üblich und durchaus verhältnismäßig, da er den Erlaubnisinhaber zu rechtmäßigem Verhalten anhält. Die vorgenannten Nebenbestimmungen entsprechen dem Zweck der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Durch sie werden die im BbgDSchG normierten Belange auf einfache, beweissichere und wenig belastende Weise durchgesetzt. Gesichtspunkte, die gegen diese Nebenbestimmungen sprechen, sind nicht ersichtlich.

Die Einschränkungen der Baufreiheit durch die Nebenbestimmungen sind aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Abwägungen nach dem Untersuchungsgrundsatz zumutbar und angemessen. Sie sind geeignet, das vorhandene historische Schutzgut (Erscheinungsbild, Substanz und System) zu erhalten (§ 7 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BbgDSchG) und sichern, dass die beantragten Maßnahmen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten (§ 7 Abs. 1, Satz 2 BbgDSchG)

durchgeführt und die Eingriffe in das Denkmal so gestaltet werden, dass sein Denkmalwert nicht beeinträchtigt wird.

Zugleich sind sie erforderlich, da zum Zeitpunkt der Antragstellung zu Einzelfragen keine ausreichenden Aussagen vorliegen bzw. noch nicht getroffen werden können, da Detailpläne und Musterflächen hergestellt werden müssen, um über eine denkmalgerechte Gestaltung, Technologie und Materialwahl zu entscheiden. Die Interessen des Antragstellers sind dabei berücksichtigt worden, so dass auch die Privatnützigkeit hinreichend gegeben ist. Unabhängig davon überwiegen in unserer Erlaubnis die öffentlich-rechtlichen Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.

Mit den Nebenbestimmungen in der Erlaubnis sind zugleich die Verhältnismäßigkeit und das Gleichheitsgebot eingehalten worden.

Arbeitsschutzrecht

Vor Inbetriebnahme der Aufzugsanlage muss diese von einer zugelassenen Überwachungsstelle (ZÜS) geprüft werden. Der Nachweis der Prüfung muss vorliegen. (A)

§ 15 und Anhang 2 Abschnitt 2 Nr. 3 BetrSichV i. V. m. TRBS 1201 Teil 4 Prüfung von Aufzugsanlagen

Straßenrecht

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

Gesetzliche Grundlage:

- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37, Seite 3])

Immissionsschutzrecht

1. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße (erf. R_{w,ges} in dB) der Außenbauteile müssen mindestens folgende Werte aufweisen:

Südfassade	EG bis 3. OG	39 dB
Westfassade	EG bis 3. OG	34 dB
Nord-/Ostfassade	EG bis 3. OG	30 dB. (A)

2. Beim Einbau der Außenbauteile ist für den Schallschutznachweis das Vorhaltemaß/der „Sicherheitsbeiwert“ von 5 dB für Außentüren und 2 dB für die übrigen Bauteile zu berücksichtigen. Es dient zum Ausgleich evtl. Bauteilschwächen, die vom Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile abzuziehen sind, da diese nach Prüfung im Labor festgelegt wurden und somit oft nicht der Realität am Bau entsprechen. (A)

3. Beim Einbau von Lüftungsöffnungen in die Fassade ist die Berechnung der Schallschutznachweis für das Außenbauteil anzupassen und dementsprechend umzusetzen. (A)
4. Es dürfen maximal 3 Klima-Split-Geräte auf dem Dach installiert werden. Der maximale Schallleistungspegel darf je Gerät den Wert von $L_{WA} = 72 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten. Die Klima-Split-Geräte dürfen zwischen 22:00 und 06:00 nicht betrieben werden. (A)
5. Von der RLT-Anlage auf dem Dach dürfen folgende Schallleistungspegel nicht überschritten werden:
 - Außenluftansaugung 65,0 dB(A)
 - Fortluft 62,0 dB(A)
 - Abstrahlung Gehäuse Zuluft 76,1 dB(A)
 - Abstrahlung Gehäuse Abluft 62,4 dB(A). (A)
6. Von der RLT Dach Erweiterungsbau (TH) dürfen folgende Schallleistungspegel nicht überschritten werden:
 - RLT Schwimmbad Fortluft 57,0 dB(A)
 - RLT Schwimmbad Fortluft 52,0 dB(A). (A)
7. Die von den RLT-Anlagen ausgehenden Geräusche dürfen nach dem Stand der Technik keine tonhaltigen Geräuschanteile aufweisen. (A)
8. 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. (A)

Gesundheitsrecht

Im Allgemeinen

1. Bei der Planung, der Bauausführung und beim Betrieb sind die aktuellen Anforderungen des Infektionsschutzgesetzes, der TRBA 250 „Biologische Arbeitsstoffe im Gesundheitswesen und in der Wohlfahrtspflege“, die Biostoffverordnung (BioStoffV), die Trinkwasserverordnung sowie die Anforderungen und Empfehlungen des Robert Koch-Institutes zu beachten. (A)
2. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme sind immer die aktuellen, allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten und einzuhalten. Es sind bei dem gesamten Vorhaben nur solche Baumaterialien zu wählen, die eine gesundheitliche Beeinträchtigung sowie eine nachteilige Wirkung auf die Raumluftqualität ausschließen. (A)
3. Fußböden, Arbeitsflächen und Oberflächen von Arbeitsmitteln müssen leicht zu reinigen und beständig gegenüber den verwendeten Reinigungs- und Desinfektionsmitteln sein. Fußböden müssen rutschhemmend sein. Fugen, sofern vorhanden, sind so zu gestalten, dass sie die Reinigung nicht behindert. (A)
4. Den Beschäftigten sind leicht erreichbare Handwaschplätze mit fließendem warmem und kaltem Wasser, wandmontierten und nahegelegenen Spendern für Hautreinigungsmittel und Einmalhandtücher zur Verfügung zu stellen. Die Handwaschbecken sind mit Armaturen auszustatten, welche ohne Handberührungen bedienbar sind. Es ist auf ein ausreichend groß

dimensioniertes, tief ausgeformtes Handwaschbecken ohne Überlauf zu achten. Der Wasserstrahl darf nicht direkt auf den Abfluss gerichtet sein. Falls saubere Arbeitsflächen an den Waschplatz angrenzen, sind diese durch einen Spritzschutz abzuschirmen. (A)

5. Dort wo eine hygienische Händedesinfektion erforderlich ist, sind wandständige Desinfektionsmittelspender vorzuhalten. Die hygienischen Mindestanforderungen an einen hygienischen und sicheren Betrieb und die Aufbereitung der Spender sind zu beachten. (A)

Im Speziellen

6. Es sind für den gesamten Zeitraum der Baumaßnahmen entsprechende Staubschutzmaßnahmen für alle angrenzenden Bereiche zu treffen. Eine Minimierung von Staubexposition und den damit verbundenen Risiken muss kontinuierlich sichergestellt werden (KRINKO-Empfehlung: Anforderung an die Infektionsprävention bei der medizinischen Versorgung von immunsupprimierten Patienten, 2015). (A)
7. Lager-Entsorgungsräume rein/ unrein sind ausreichend groß zu bemessen und gemäß ihrer Funktion auszustatten. Es müssen entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten (geschlossene Schränke) vorhanden sein. Die sachgerechte Lagerung von Gefahrenstoffen muss gemäß TRGA 510 i. V. m. GefStoffV erfolgen. Die Schwarz-Weiß-Trennung der verschiedenen (zwischen)gelagerten Güter ist sicherzustellen. (A)
8. Grundsätzlich sind Therapieräume gemäß deren Funktion auszustatten. Die Notwendigkeit von allen geplanten medizinischen Handwaschplätzen (HWP) sollte für das gesamte Vorhaben überprüft werden, da sowohl von nicht vorhandenen, jedoch erforderlichen Trinkwasserentnahmestellen sowie auch von zu vielen nicht oder nur selten genutzten Trinkwasserentnahmestellen ein Infektionsrisiko ausgeht.
Bei den Räumen 23.0.002 bis 23.0.008 sowie 23.3.008/009 ist entsprechend derer Funktion ein Erfordernis von Handwaschplätzen zu prüfen. (A)
9. Aus infektionshygienischer Sicht ist ein leichterreichbarer HWP in unmittelbarer Nähe auf dem Flur ausreichend (H).
10. Die RLT-Anlagen sind nach VDI 6022 und nach DIN 1946 Teil 4 zu planen, auszuführen und zu betreiben. Die VDI-Richtlinie 2039 Blatt 1 (RLT-Anlagen für Schwimmhallen und Bäder) ist ebenfalls zu berücksichtigen. (A)
11. Die Personaltoiletten sind gemäß ASR A4.1 Sanitärräume in ausreichender Zahl vorhanden. Sanitärräume müssen ausreichend be- und entlüftet und desinfizierend gereinigt werden, damit sie nicht zum Reservoir für Schimmelpilze werden (H).

Trinkwasserinstallation

12. Der Betreiber einer Gebäudewasserversorgungsanlage, durch die das Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen oder gewerblichen 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)

13. 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. (H)
14. 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 DGVW-Zeichen) bzw. entsprechender Zertifikate bekundet, dass diese Voraussetzungen erfüllt sind. (A)
15. 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 Wasser). Kalt- und Warmwasserleitungen sind getrennt voneinander zu dämmen. (H)
16. 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. Speziell für den Einbau der Enthärtungsanlage gelten die DIN EN 14743 sowie die DIN 19636-100. (H)
17. Im Trinkwasser dürfen Krankheitserreger, chemische Stoffe 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.
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. (A)
18. 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 Parameter zugelassen ist. (A)
19. Die mikrobiologische Unbedenklichkeit des Trinkwassers ist gemäß § 61 TrinkwV dem Gesundheitsamt vor Inbetriebnahme nachzuweisen. (A)

20. Nach § 14 b der Trinkwasserverordnung müssen Unternehmer und sonstige Inhaber von Wasserversorgungsanlagen, in der 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 TW-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 Probenentnahmehähne entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herstellen zu lassen (Probenentnahmehähne müssen z.B. abflammbar sein, siehe VDI 6023 Abschnitt 4.1 und DIN EN ISO 19458). Dies liegt in Verantwortung des Unternehmers und sonstigen Inhabers der Trinkwasser-Installation. (H)
21. Die Beprobung auf Legionellen ist innerhalb von drei bis zwölf Monaten nach Inbetriebnahme durchzuführen. (A)
22. Dezentrale Frischwasserstationen bzw. Durchlauferhitzer sollten gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 551 mit 60 °C betrieben werden, um eine gesundheitsrelevante Legionellenvermehrung zu vermeiden. (A)

Raumlufttechnische Anlage (RLT-Anlage)

23. Die RLT-Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (u. a. VDI 6022, VDI 3803, VDI 2089) zu planen, zu errichten, zu betreiben und instand zu halten. Von ihnen darf keine Beeinträchtigung der Gesundheit für die anwesenden Personen ausgehen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Anwohner vor Lärm und Geruchsbelästigung geschützt werden. Vor Inbetriebnahme ist die Anlage ist durch entsprechendes Fachpersonal zu prüfen. (A)

Bewegungsbecken

24. Schwimm- und Badebeckenwasser in öffentlichen Bädern und Gewerbeeinrichtungen gemäß § 37 (2) des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) muss so beschaffen sein, dass durch seinen Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit nicht zu besorgen ist. Die Aufbereitung von Schwimm- und Badebeckenwasser muss so erfolgen, dass jederzeit in allen Beckenbereichen die Anforderungen des § 37 (2) IfSG erfüllt sind. (A)
25. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen der DIN 19643 Teil 3 bzw. Teil 4 – Aufbereitung von Schwimm- und Badebeckenwasser im vollen Umfang erfüllt werden. (A)
26. Nach dem Abschluss der Bauarbeiten und der Inbetriebnahme der Aufbereitungstechnik, aber noch vor der allgemeinen Eröffnung des Bades, muss eine Abnahme durch einen Sachkundigen unter Einbeziehung der Untersuchung der Beckenwasserqualitäten entsprechend DIN 19643, der Übereinstimmung der Wasseraufbereitungsanlagen mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Wasserbeschaffenheit der Trinkwasser-

Installationen (insbesondere Warmwassersysteme) erfolgen. („Hygieneanforderungen an Bäder und deren Überwachung“ des Umweltbundesamtes vom 04.12.2013). (A)

27. Nach der Inbetriebnahme wird nach einer angemessenen Frist eine Funktionsprüfung nach der Richtlinie 65.04 „Funktionsprüfung von Anlagen zur Aufbereitung von Schwimm- und Badebeckenwasser“ empfohlen. (H)
28. Die Chemikalien für die Aufbereitung sind kühl und trocken in geeigneten undurchlässigen Auffangwannen gemäß Herstellerangaben zu lagern. (H)
29. Die Anforderungen der VDI-Richtlinie 6022 „Hygienische Anforderungen an raumluftechnische Anlagen“ sowie der VDI-Richtlinie 2089 „Technische Gebäudeausrüstung in Schwimmbädern, Teil 1 Hallenbäder“ für die Be- und Entlüftungsanlage sind zu realisieren. (A)

Lebensmittelhygienerecht

1. Bei der Errichtung der Betriebsstätte sind die allgemeinen bauhygienischen Anforderungen an Lebensmittelbetriebsstätten der VO EG 852/ 2004 umzusetzen. (A)
2. Zur Verhinderung der unkontrollierten Besiedlung der Fassade bzw. des Gebäudes mit Vögeln, insbesondere Stadttauben, Schdnagern, Waschbären usw. sollten potentielle Aufenthaltsorte wie Nischen, bauliche Spalten, Absätze, Hohlräume und Öffnungen vermieden bzw. sicher verschlossen werden. Hinsichtlich Stadttauben sollten ggf. Vergrämungsmöglichkeiten ergänzend installiert werden. Dabei sind tierschutzkonforme Varianten zu nutzen, die Verletzungen oder ein Einschließen der Tiere sicher ausschließen. (H)
Beispiele für solche Möglichkeiten finden sich unter:
https://www.bfr.bund.de/cm/343/tierschutzaspekte_bei_der_installierung_von_taubenabwehrsystemen

Gesetzliche Grundlagen

- VO (EG) Nr. 178/2002
- Lebensmittel- und Futtermittelgesetzbuch (LFGB)
- VO (EG) Nr. 852/ 2004

Bauvorlagen zur Baugenehmigung

1. Bauantrag (Anlage 1)
2. Baubeschreibung (Anlage 2.1)
3. Betriebsbeschreibung (Anlage 3.2)
4. Konzept zur Barrierefreiheit
5. Auszug aus der Liegenschaftskarte
6. Amtlicher Lageplan
7. Außenanlagenplan
8. Grundstücksentwässerungsplan
9. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
10. Bericht Anforderungen Schallschutz gegen Außenlärm
11. Unterlagen im Zusammenhang mit wasserrechtlichen Erlaubnissen
12. Unterlagen im Zusammenhang mit Lebensmittelhygiene