



Positionsbestimmung vom 14. August 2016

anlässlich des Vorstoßes von vier Wohnungsgenossenschaften und der kommunalen ProPotsdam für ihr beabsichtigtes Engagement in den Karrees 3, 4 und 5 des Sanierungsgebietes "Potsdamer Mitte"

Eine große Mogelpackung?

Auf den ersten Blick erscheint hier ein großes soziales stadt- und wohnungspolitisches Engagement. Vorausgesetzt, dass die Grundstücke über Erbpachten in städtischer Hand bleiben können, begrüßt "Potsdamer Mitte neu denken" den Vorstoß der Genossenschaften, entlang der Friedrich-Ebert-Straße geförderten Mietwohnungsbau zu errichten. Bei näherer Betrachtung wird jedoch deutlich, dass es neben bezahlbarem Wohnraum noch eine Reihe anderer klar erkennbarer Anforderungen an die Mitte einer wachsenden Stadt gibt, die bisher unzureichend Beachtung gefunden haben.

Die schöne Mitte einer lebendigen Stadt sieht anders aus

Die Vorstöße der genossenschaftlichen und der kommunalen Wohnungsgesellschaften legen offen, wie wenig ausgereift und planvoll das Leitbautenkonzept im Umgang mit öffentlichem Eigentum und Finanzen ist. Wenn Abriss funktionstüchtiger Gebäude und Privatisierung öffentlicher Grundstücke die Grundlage des Sanierungskonzepts bilden, dann werden allgemein anerkannte stadtentwicklungspolitische Prinzipien der Stärkung vorhandener baulicher, sozialer und ökologischer Ressourcen auf das sträflichste vernachlässigt.

Die verhältnismäßig wenigen neu entstehenden Wohneinheiten stellen keinen nennenswerten Beitrag zum gravierenden Wohnraumproblem dar. Der Ort sollte für soziale Infrastruktur der wachsenden Stadt reserviert bleiben: Erweiterungen Bibliothek, der Volkshochschule, des Depots vom Potsdam-Museum, Wissenschafts- und Innovationort, ein durchgrünter öffentlicher Freiraum namens Staudenhof. Erst ein zentral gelegenes offenes Kultur-, Bürger- und Bildungszentrum bringt quirliges Leben in die Stadt; Wohnungsbau allein nicht, das ist eine irrtümliche Annahme.

Eine wachsende Stadt bringt zweifellos ein Wohnraumbedürfnis mit sich, jedoch auch ganz viele Wünsche nach einem zentralen, mittigen Ort der kulturellen, wissenschaftlichen, bildungsbegleitenden und sozialen Begegnung. Diesen Ort für nur wenige Nutzer*innen fast ausschließlich für Wohnungsbau zu reservieren, grenzt hunderttausende andere dieser Stadt aus. Das wollen wir nicht, dass will eine Stadtentwicklung der Zukunft ebenso nicht.

FH als Potenzial für Stadt und Land: Abriss = Verschwendung

Das Fachhochschulgebäude stellt ein enormes Potenzial für die Stadt und auch das Land Brandenburg dar. Hier kann die Vielfalt in Wissenschaft, Kultur und Wirtschaft wie an keinem andern Ort erfahrbar gemacht werden, neue Impulse geben und zudem ein gesellschaftliches Zentrum für die wachsende Stadt entstehen.



Zu sagen, dass das jetzt etwas mitgenommen aussehende Gebäude ein städtebauliches Potential besitzt, bedeutet nicht, dass es in seiner gegenwärtigen äußeren Gestalt erhalten werden muss; im Gegenteil, der Umbau der Bibliothek zeigt, dass es prinzipiell möglich ist, aus der gleichen Bausubstanz ein Gebäude zu gestalten, das auch in der neuen Stadtplanung einen Platz haben wird.

Demgegenüber widerspricht der Abriss des im Grunde völlig intakten Gebäudekerns, ohne die Möglichkeit einer weiterführenden öffentlichen Nutzung auszuloten, allen Ansprüchen an Nachhaltigkeit: sozial, ökologisch, wirtschaftlich aber auch kulturell.

Wohnungsbau möglich, aber anders

Die in den Karrees 3 und 4 geplanten Sozialwohnungen sollen nach den aktuellen Planungsüberlegungen der Stadt weitgehend an der Friedrich-Ebert-Straße entstehen, was auch bei Erhalt des Fachhochschulgebäudes möglich ist und den Intentionen des Bürgerbegehrens entspricht. Einen Grundstücksvergabevorrang kann die Bieterschaft erhalten, die an bisher nicht dafür vorgesehenen Standorten geförderten Wohnungsbau anbietet. Fraglich ist, ob solche "Vergabevorteile" von der Bieterschaft angenommen werden. Entsprechend der Antwort der Stadtverwaltung auf die Große Anfrage der Rathauskooperation sind hier 154 und an Stelle des Wohnhauses am Staudenhof 104 Sozialwohnungen vorgesehen. Das wären zusammen 258 geförderte zeitlich befristet mietpreisgebundene Wohnungen.

Nach den Möglichkeiten, die das Bürgerbegehren einräumt, würden zusammen mit den Bebauungen an der Friedrich-Ebert-Straße, den 186 Bestandswohnungen im Wohnhaus am Staudenhof und eventuell 12 neu zu errichtenden Wohnungen an der Straße Am Alter Markt etwa 300 Sozialwohnungen errichtet werden können. Bezogen auf die Errichtung mietpreisgebundener Wohnungen ist das Konzept der Stadt gegenüber den Möglichkeiten des Bürgerbegehrens ungünstiger.

Der Wohnungsneubau an der Friedrich-Ebert-Straße könnte sowohl von Genossenschaften als auch von der kommunalen ProPotsdam erfolgen. Ein Abriss öffentlicher, der Allgemeinheit dienender Gebäude und auch von einem nachgefragten Wohnungsbestand ist hier keinesfalls erforderlich. Die vielgepriesene auch aus einer gewerblichen Erdgeschossnutzung resultierende Lebendigkeit einer Stadt wird hier mit großer Wahrscheinlichkeit greifen, jedoch nicht nur allein. In den Obergeschossen ließen sich zu 100% mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen errichten. Eine Vergabe der Grundstücke in Erbbaupacht sollte den Genossenschaften entgegenkommen und zugleich Großinvestoren zum Umdenken anregen.

Die über Jahrzehnte eingekommenen Mieten im Wohnhaus am Staudenhof sind für die nötige Sanierung des Hauses einzusetzen. Die vorhandenen Wohnungsgrößen bleiben - wie es die Entwicklungen der städtischen Haushaltsstrukturen deutschlandweit zeigen - weiterhin erheblich nachgefragt.



Die Pläne der ProPotsdam bedeuten keinen Gewinn, sondern einen Verlust an preiswerten Wohnungen

Bei den Abrissplänen zum Wohnhaus am Staudenhof im Karree 5 werden 186 aus dem besonders nachgefragten Segment der kleinen Wohnungen vernichtet. Bei dieser Neubauvariante werden die dafür 104 zu errichtenden Wohnungen nur dann bezahlbar, wenn ausreichend hohe Fördersummen möglich sind. Dieses ist für den anvisierten Zeitraum derzeit völlig ungeklärt. Bei der Variante Erhalt muss dagegen nur eine Sanierungsförderung in Anspruch genommen werden. Die Gelder für die Neubauförderung könnten bei dieser Variante für Wohnungsneubau an anderer Stelle in der Stadt effektiver eingesetzt werden, womit bei gleicher Fördersumme mehr preiswerte Wohnungen geschaffen werden könnten als bei der Variante Abriss. Dies wäre ökonomisch nachhaltiger.

Völlig unklar sind die Konsequenzen für die Gestaltung dieses Quartiers. Die Neubauförderung ist an ganz konkrete Standards gekoppelt, die gestalterische Konsequenzen nach sich ziehen. Es bestehen, große Zweifel, dass das bisherige Konzept für das Karree mit den Standards für den sozialen Wohnungsbau kompatibel ist. Daher müsste sich ProPotsdam genauer erklären.

Gemeinnützigkeit ist per Steuergesetz 1990 aufgehoben worden – was wollen die Genossenschaften mit Ihrem Vorstoß bezwecken?

Die Pläne der Genossenschaften sind wiederum so vage, dass sie noch nicht beurteilt werden können. Auch hier ergeben sich die gestalterischen Probleme, die bereits für den ProPotsdam-Vorstoß gelten. Die nachempfundenen, ohne Fördermittel errichteten "Holländerhäuser" der Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG sind jedenfalls alles andere als preiswert.

Offen bleibt, welche Nutzungen die Genossenschaften in den Erdgeschosszonen vorsehen, nur gewerbliche, oder auch öffentliche, der Allgemeinheit dienende? Woraus schließen die Genossenschaften, dass die beschlossenen Grundsätze der Einzelgrundstücksvergabe geändert werden? Unbeantwortet bleibt auch, warum sie explizit auf das immobilienwirtschaftlich lukrativere Karree 3 und nicht auf das fast vollständig auf den geförderten Wohnungsbau ausgerichtete Karree 4 setzen. Zu bewerten ist das alles sicherlich auch mit dem Steuerreformgesetz 1990, wonach die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zum 31. Dezember 1989 verbunden worden ist.

Wir wollen echte Teilhabe an der Stadtentwicklung

"Potsdamer Mitte neu denken" und ihre Unterstützer*innen fordern eine Stadtentwicklung, die stärker auf Nutzungen sowie auf Teilhabe als auf rein ästhetische Fragen ausgerichtet ist. Für die weitere Entwicklung der Potsdamer Mitte fordern wir die direkte Mitsprache der Einwohnerschaft.