



## **Soziale Fragen waren und sind in Potsdam kein Ziel von Stadterneuerung**

Das Hausprojekt in der Wollstraße 52 ist daran gescheitert, die Menschen in der Wichgrafstraße 11 dürfen nicht auf die Unterstützung der Stadt hoffen, in der Teltower Vorstadt herrscht weiter Angst vor Verdrängung.

Dafür ist es überall „schön“ geworden in Potsdam. In Potsdam West, in Babelsberg, in der Innenstadt - überall strahlen frisch sanierte Fassaden im farblichen Original, selbst die Details erinnern an die barocke Herrlichkeit der Stadt.

Nun hat ein Gutachten der Verwaltung quasi die Beweisführung dafür geliefert, wie die kommunale Politik in den letzten 30 Jahren die Stadtfassaden erneuert und gleichzeitig soziale Auswirkungen die gesamte Zeit ignoriert hat.

Hier ist das gesamte Dokument:

[Sanierungssatzungen BerichtHerunterladen](#)

Es wurde offensichtlich von der Stadtverwaltung auf Grundlage eines Beschlusses der SVV erarbeitet. Anlass waren die Befürchtungen der Mieter\*innen in der Wichgrafstraße 11 vor Verdrängung und die Frage, ob die Stadt da nicht ihr Vorkaufsrecht wahrnehmen könne.

Nein.

... sagte die Verwaltung dazu recht schnell und wurde aufgefordert, weitere Untersuchungen dazu anzustellen, inwieweit die bisherigen Sanierungssatzungen auch soziale Vorgaben erfüllen könnten.

Das gesamte Dokument symbolisiert im Grunde das Versagen einer sozial verantwortlichen Wohnungspolitik in den letzten 30 Jahren.

Schon der Einstiegssatz weist der Weg durch dieses Gutachten:

„Die Sanierungssatzungen selbst beinhalten keine sozialen Vorgaben.“

Das ist die Position, welche in der Abteilung Stadtplanung und Stadterneuerung schon länger vertreten wird.

Nur, das sie falsch ist.

Verwiesen wird auf die Sanierungssatzungen aus Anfang der 90 ´er Jahre. Und darin steht wörtlich als Ziel und Begründung der Sanierungssatzungen: „Erhaltung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung“.

Richtig ist: Dieses kurze Ziel ist nie unteretzt worden, es gab dazu niemals eine Sozialraumanalyse, keine rechtssichere soziale Erhaltungssatzung.

Im Gegensatz dazu versucht sich das Gutachten ausführlich darin, zu begründen, warum es 30 Jahre lang wichtig war, detailreiche und ausführlichste Vorgaben für die Sanierung der Fassaden und der Bausubstanz zu machen.



In der „Gestaltungssatzung“ für Babelsberg Nord heißt es da zum Beispiel:

„Für von außen sichtbare Rahmen, Pfosten, Stulp, Kämpfer und Sprossen werden folgende Breitenmaße einschließlich der jeweiligen Falze festgelegt:

- für den äußeren Rahmen incl. Fenster-flügel max. 5,50 cm
- für den unteren Querrahmen bis 9,50 cm
- für den Stulp incl. Rahmen der Fensterflügel 10,00 - 13,00 cm
- für den Pfosten incl. Rahmen der Fensterflügel sowie Stulp desselben Fensters 12,50 - 16,00 cm
- für den Kämpfer incl. Rahmen der Fensterflügel 12,00 - 17,00 cm
- für die Sprossen 2,00 - 3,50 cm.“

Siehe auch:

[anl\\_3\\_gestaltungssatzung\\_nord-neu5Herunterladen](#)

Und genau dies ist passiert: Die Stadtverwaltung hat all die Zeit ihre gesamte Energie auf eben diese Erneuerung der Bausubstanz und den (barocken, möglichst originalen) Wiederaufbau der Gebäudehüllen verwendet - und nichts für soziale Ziele.

Das ist quasi die DDR Stadtpolitik umgedreht: Erst die Bausubstanz verkommen lassen mit der Begründung, sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen, dann die Bausubstanz so original und schön gestalten, dass soziale Ziele gar nicht mehr möglich sind.

In dem Gutachten ist dieser Weg gut und sehr klar beschrieben.

Gleichzeitig geht das Gutachten darauf ein, wie es weiter ging, als klar wurde - das könnte ja doch soziale Folgen haben. 1998 wurde eine „Sozialplanrichtlinie“ beschlossen - die nie umgesetzt wurde. Erst hat sich die Stadtverwaltung geweigert, dann der Immobilienunternehmer W. Kirsch erfolgreich geklagt. Schließlich wurde mit den „Mietobergrenzen“ 2004 das letzte wirksame Instrument zur Umsetzung sozialer Ziele der Sanierung gestrichen. Anderes funktionierte nicht, wie auch das Gutachten konstatierte: „Oftmals standen die Häuser jedoch leer oder wurden entmietet, bevor die Stadt von der Sanierungsabsicht erfuhr.“

Neue Städtebauförderungen, die als Bedingung Mietpreis - und Belegungsbindungen formulierten, wurden von den privaten Investoren praktisch nicht genutzt, so das auch dieses Instrument wirkungslos blieb.

Seitdem ist genau - nix passiert.

Seit über 20 Jahren werden:

- Miet - in Eigentumswohnungen umgewandelt,



- Investor\*innen gefördert, ihre Anlageobjekte zu bauen,
- Super - teure Sanierungen erzwungen,
- Baupreise hochgetrieben, um originale Fassaden wieder herzustellen,
- Gemeinschaftsprojekte verhindert.

Auch für die Zukunft hat das Gutachten vorgesorgt. Während es in vielen anderen Städten längst Milieuschutzgebieten bzw. Soziale Erhaltungssatzungen gibt, vermutet das Gutachten: „Zum rechtssicheren Erlass von sozialen Erhaltungssatzungen sind deshalb komplexe Analysen und Bewertungen erforderlich.“ und: „Im Hinblick auf die begrenzten Möglichkeiten ist auf eine weitere rechtliche Einschränkung hinzuweisen: Städtebauliche Instrumente basieren auf dem Vorliegen (besonderer) städtebaulicher Gründe. Soziale Ziele, Mietbegrenzungen oder Mieterschutz können Folge ihrer Anwendung sein, sind aber nicht geeignet, sie (allein) ausreichend zu begründen.“

So hat Potsdam in vielen Stadtteilen das bekommen, was ganz offensichtlich 30 Jahre lang Grundkonsens der Stadtpolitik war: Detailverliebte, möglichst bis ins Kleinste am Original orientierte wiederhergestellte Häuser und Quartiere. In vielen dieser Quartiere, vor allem in Babelsberg, der Innenstadt und Potsdam West haben sich die Mieten rasant verteuert, sind Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden, wurde ein Großteil der alten Bevölkerung praktisch ausgetauscht.

All diese Entwicklungen waren aber bis heute kein Grund, wirksame und rechtssichere Instrumente zur „Erhaltung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung“, zum Schutz vor Verdrängung, Spekulation und Mieterhöhung.