

# **ANWOHNER\*INNEN-INITIATIVE TELTOWER VORSTADT**

kontakt@initiative-teltower-vorstadt.de

An

Herrn Mike Schubert, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam,  
Herrn Bernd Rubelt, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt,  
Frau Birgit Müller, Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung,  
die Vorsitzenden der Fraktionen in der Stadtverordnetenversammlung

vorab per E-Mail

Potsdam, den 14.05.2019

## **Betreff: OFFENER BRIEF zur Zukunft der Teltower Vorstadt**

Sehr geehrter Herr Schubert,  
sehr geehrter Herr Rubelt,  
sehr geehrte Frau Müller,  
sehr geehrte Vorsitzende der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung,

die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) hat gemeinsam mit der RAW Potsdam GmbH am 8. April 2019 in einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu den Plänen auf dem ehemaligen RAW-Gelände in der Teltower Vorstadt informiert. Als Vertreter der Investoren erklärte Herr Nauheimer, dass die beabsichtigte Entwicklung das Umfeld des RAW-Geländes spürbar verändern wird, unter anderem aufgrund beschleunigter Immobilieninvestitionen sowie eines Anstiegs der Durchschnittsmieten.

Daneben haben uns die folgenden auf der Veranstaltung vorgestellten Fakten zum Bauvorhaben zutiefst erschüttert:

1) Beschleunigtes Verfahren

Es ist ein vorhabenbezogenes beschleunigtes Bauleitplanverfahren eingeleitet worden, das u.a. die Partizipation der Anwohner\*innen weitgehend ausschließt.

2) Investor / Vorhaben

Der Investor und sein bisher unbekanntes Finanzierungsmodell sowie die Nachhaltigkeit und die Planung eines solch großen Gewerbestandortes in der Innenstadt wirken unseriös und im Hinblick auf das Umfeld hochproblematisch.

3) Soziale Folgen

Die Vertreter\*innen der LHP konnten nicht auf die offensichtlichen Bedürfnisse und die berechtigten Fragen der bislang weitestgehend "übergangenen" Anwohner\*innen eingehen. So wurden keine konkreten Maßnahmen oder Ideen vorgestellt, wie mit Gentrifizierungs- und Verdrängungseffekten umgegangen werden soll.

4) Verkehr

Auf Bedenken zur sich abzeichnenden verschärften Verkehrssituation konnten keine Lösungsideen präsentiert werden.

5) Information

Die Informationsveranstaltung erfolgte nach dem Verkauf des Geländes und wurde im Viertel nicht ausreichend publik gemacht. Insbesondere ältere Anwohner\*innen werden höchstwahrscheinlich von der fast ausschließlich digitalen Informationspolitik ausgeschlossen.

Nachdem einige Anwohner\*innen im Nachgang der Veranstaltung schriftlich gegenüber der Bauleitplanung kritisch Stellung bezogen haben, hat sich zur gemeinsamen Vertretung unserer Anliegen die **Anwohner\*innen-Initiative Teltower Vorstadt** gegründet. Wir sehen unser Viertel durch die unkritische Haltung der Stadtverwaltung gegenüber einem dubios erscheinenden Investorenvorhaben gefährdet, da die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung sowie die sozialen und infrastrukturellen Folgen für unser Viertel bisher unberücksichtigt bleiben.

zu 1)

Wir können in keiner Weise das hier gewählte beschleunigte Bauverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 nachvollziehen. Aus den Berichten der lokalen Zeitungen und in sozialen Medien geht hervor, dass dieses auf Drängen des Investors veranschlagt wurde. Die Art des Verfahrens vernachlässigt Aspekte des Umweltschutzes sowie die Beteiligung der Stadtgemeinschaft, was aus unserer Sicht keiner nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Warum die Idee einer behutsamen Stadtentwicklung und der Ansatz, nicht Investoren die Vorgabe des Wachstumstempos zu überlassen, hier offensichtlich unbeachtet bleibt, erschließt sich uns nicht.

zu 2)

Die Initiative ist sich darüber einig, dass ein Investor, der nicht in der Öffentlichkeit erscheint und seine Mieter\*innen geheim hält, keinen seriösen Eindruck hinterlässt. Recherchen des Netzwerkes "Potsdam - Stadt für alle" deuten auf ein Konstrukt aus Strohleuten, Briefkastenfirmen und verschachtelten Unternehmensstrukturen hin, die niemand mehr wirklich nachvollziehen kann und hinter denen sich mutmaßlich kein wahres Interesse an der Entwicklung eines real produktiven IT-Standortes verbirgt. Da seitens der LHP und vom Investor selbst völlig unzureichende Informationen zum Betrieb des angestrebten Immobilienvorhabens und zur Investorengesellschaft veröffentlicht wurden, kann über die realen Ausmaße und Entwicklungschancen des Bauvorhabens nur spekuliert werden (z.B. tatsächliche Anzahl der entstehenden Arbeitsplätze, Attraktivität für seriöse Unternehmen, Steuereinnahmen für die Stadt etc.). Fraglich ist, inwiefern ein IT-Standort am Hauptbahnhof Potsdam überhaupt reelle Entwicklungschancen hat, zum Beispiel bei gegenwärtigem Fachkräftemangel und gleichzeitiger Entwicklung weiterer IT-Standorte in Potsdam genügend Anziehungspotenzial entwickelt.

zu 3)

Wir halten es für unzureichend, wenn dem kommenden Szenario im Viertel ausschließlich mit allgemeinen Instrumenten der Stadtentwicklung (wohnungspolitisches Konzept) begegnet wird, die bereits jetzt nicht in der Lage sind, dem geringen Leerstand von 0,3 % und dem enormen Mietendruck nachhaltig entgegenzuwirken. Viele Menschen, die hier leben, wurden bereits aus anderen Potsdamer Vierteln vertrieben. Viele wohnen schon seit Jahren hier und schätzen das Viertel und die gut funktionierende Nachbarschaft. Die aktuell ausgewogene soziale Mischung wird nicht erhalten bleiben, wenn die Bodenpreise und die Mieten weiter steigen. Es gibt in der Stadt Potsdam keine ausreichenden sozialen Erhaltungssatzungen, dies betrifft auch das Quartier in der Teltower Vorstadt. Damit hat die Stadt kaum wirkungsvolle Instrumente, um soziale Verdrängungen zu verhindern. Die Definition einer Erhaltungssatzung böte zudem die Chance, im Dialog mit Bewohner\*innen langfristige Perspektiven für das Quartier zu entwickeln.

zu 4)

Der Investor behauptet, es würden bis zu 1.400 Arbeitsplätze entstehen. Daraus resultieren bedeutende Verkehrsströme. Dem gegenüber steht die Friedrich-Engels-Straße, die bereits jetzt von Auto- und Fahrradpendler\*innen als überlastet erlebt wird und wegen regelmäßiger Staus erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastungen verursacht. Die Buslinien sind in der Hauptverkehrszeit bereits jetzt überfordert und unpünktlich. Die Situation für Radfahrer\*innen auf der Friedrich-Engels-Straße ist schon gegenwärtig gefährlich. Ein Vorhaben dieser Größenordnung erfordert aus unserer Sicht daher dringend eine Neubewertung der Verkehrsräume.

zu 5)

Im Gegensatz zu Teilen der Stadtpolitik sind wir als Potsdamer\*innen sehr wohl der Meinung, dass es selbstverständlich von gesellschaftlichem Interesse ist, Intentionen und Leistungsfähigkeit von Investoren zu hinterfragen, offen zu legen und transparent in die Öffentlichkeit zu kommunizieren. Dieses Bauvorhaben betrifft die gesamte Stadtgesellschaft, nicht zuletzt zieht eine Standortentwicklung dieser Art weitere Investitionen und Projekte nach sich. Dieser Tatsache muss im Sinne nachhaltiger und sozialer Stadtentwicklung sowie echter Bürgerbeteiligung Rechnung getragen werden.

#### **Daher fragen wir:**

Was unternimmt die LHP,

- damit die Mieten in der Teltower Vorstadt auch in einigen Jahren noch für die ansässigen Bewohner\*innen bezahlbar sind?
- um in Potsdam und in unserem Viertel soziale Erhaltungssatzungen zu erarbeiten?
- um mit dem steigenden Verkehrsaufkommen und dessen Folgen (Straßenabnutzung, Lärm, Verschmutzung, Stau, Unfallgefahr) umzugehen?
- um die Entwicklungsversprechen des Investors zu bewerten?
- um ein Scheitern des Projektes zu verhindern, oder
- wenn das Projekt scheitert?

Daneben:

- Wie kann es sein, dass das Gelände so lang verfallen konnte und nicht längst durch die LHP angekauft wurde, fehlen doch in Potsdam Bauflächen?
- In welchem Rahmen beteiligt sich die LHP mit unseren Steuergeldern an Erschließungskosten und wie wird das begründet?
- Wie begründet die LHP ein beschleunigtes Verfahren?<sup>1</sup>
- Wann und an welcher Stelle hat die LHP ausreichend gemäß § 13a BauG Absatz 3 informiert?<sup>2</sup>
- Was tut die LHP hinsichtlich einer ökologischen Stadtentwicklung, sollten mittelfristig weitere Bauvorhaben in der Teltower Vorstadt geplant werden?
- Auf welche Weise stellt die LHP sicher, dass das Unternehmen Steuergelder tatsächlich an die Kommune abführt?
- Auf welche Weise sichert die LHP, dass auch nach einer Veräußerung seitens des jetzigen Investors Steuergelder an die Stadt abgeführt werden?
- An welcher Stelle nimmt die LHP den Investor hinsichtlich seiner sozialen Verantwortung in die Pflicht? Insbesondere gilt, wie beteiligt die LHP den Investor an der Lösung infrastruktureller Herausforderungen, die sich durch den Zuzug der avisierten Arbeitskräfte und deren Familien ergeben?

**Schließlich fordern wir die Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam sowie die Stadtverordnetenversammlung auf:**

- Treten Sie mit uns in den Dialog! Wir sind diejenigen, die schon während der Bauphase direkt von negativen Folgen betroffen sein werden.
- Erstellen Sie eine soziale Erhaltungssatzung (Stichwort: Milieuschutz). Bekennen Sie sich damit zum Ziel von städtebaulichen Konzepten, welche die soziale Durchmischung der Bevölkerung erhalten.
- Nutzen Sie alle Möglichkeiten, unsere Stadt bestmöglich vor zunehmender Segregation, der Verdrängung des Mittelstands durch unbezahlbare Mieten und den daraus resultierenden sozialen Missständen zu schützen.
- Rücken Sie vom beschleunigten Verfahren ab. Wir verweisen auf die Aussage des Oberbürgermeisters: „Dabei werde ich dafür sorgen, dass wir Potsdamerinnen und Potsdamer das Tempo des Wachstums bestimmen und nicht die Investoren.“<sup>3</sup>
- Entscheiden Sie sich für eine klimagerechte Bauleitplanung und wenden Sie konsequent das Potsdamer Baulandmodell an.
- Ziehen Sie Expert\*innen aus der IT-Branche in den Prozess mit ein, die eine reale Einschätzung über die Standortentwicklung treffen können und informieren Sie die Öffentlichkeit dazu.
- Nehmen Sie die Bedürfnisse der Anwohner\*innen der Teltower Vorstadt in den Bebauungsplan mit auf und stellen Sie sicher, dass diese berücksichtigt werden.

Die Anwohner\*innen-Initiative Teltower Vorstadt freut sich über ein persönliches Treffen mit Ihnen zum konstruktiven Austausch und zur Diskussion. Sie erreichen uns über die im Briefkopf genannte Mailadresse.

Mit freundlichen Grüßen

Rolf Kriete und Reiko Käske  
im Namen der Anwohner\*innen-Initiative Teltower Vorstadt

Anhang:

[1] § 13a BauGB: Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

[2] § 13a BauGB Absatz 3: (3)Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, 1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und 2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.

[3] <https://www.rbb24.de/politik/wahl/buergermeisterwahl-potsdam/beitraege/ob-wahl-potsdam-kandidatenportraits-mike-schubert-spd.html>, <https://www.mike-schubert.de/thema/behutsame-stadtentwicklung/>