

Der STAUDENHOF: Letztes Relikt bezahlbaren Wohnraums, letztes Hindernis des barocken Stadtumbaus, Streitobjekt in der Stadtmitte

GEBÄUDE:

Der Staudenhof ist Rest des Ensembles aus ehemaliger Fachhochschule (ehemaliges Institut für Lehrerbildung), Bibliothek und dem Wohngebäude Staudenhof, die durch den dazwischenliegenden gegenüber dem Straßenniveau erhöhten Staudenhofgarten verbunden waren. Der Komplex wurde zwischen 1970 und 1978 errichtet. Es bildete ein Kernelement der Neuplanung der Potsdamer Altstadt. Architekten FH: S. Weber, W: Merz, D. Lietz, H. Gödicke; Bibliothek: S. Weber, H. Ebert, P. Mylo, F. Neuendorf; Staudenhof: H. Ebert, P. Mylo, F. Neuendorf von VEB Wohnungskombinat Potsdam; Gartenarchitektin Staudenhofgarten: H. Berndt.

Das Fachhochschulgebäude wurde 2018 ebenso wie der Staudenhofgarten abgebrochen um Platz für eine historisierende Neubebauung auf dem alten Stadtgrundriss zu schaffen, trotz einer sehr kontroversen Diskussion und einem erfolgreichen Bürgerbegehren, das wegen „formaler“ Fehler abgelehnt wurde. Die Bibliothek wurde 2012/13 völlig umgebaut und modernisiert (heute Bildungszentrum).

Der Staudenhof wurde 1971/72 gebaut. Es handelt sich um einen siebengeschossigen Wohnungsbau mit Sozial- und Gewerberäumen im EG im südlichen Flügel und mit zwei „untergeschobenen“ Gewerbegeschoss unter dem auf Stützen aufgeständerten fünfgeschossigen Wohnbereich im nördlichen Teil. Er wurde weitgehend in Montagebauweise mit Fertigelementen errichtet, allerdings wurde für ihn als Teil des Zentrumsbereich eine sehr viel anspruchsvollere, gut proportionierte Bauweise realisiert als der übliche Plattenbau. Er zeigt typische Gestaltungsmerkmale dieser Zeit, wie sie auch an anderer Stelle in Ost und West verwendet wurden. Inzwischen ist er stark vernachlässigt, was aber problemlos geändert werden kann.

BEWOHNER, SOZIALSTRUKTUR:

Im Staudenhof befinden sich 184 Wohnungen, die meisten ca. 30m² groß und nur wenige größere Wohnungen. Trotz ihrer geringen Größe sind sie bei Alleinstehenden wegen der niedrigen Mieten und der zentralen Lage sehr beliebt. Durch die niedrigen Mieten (170,- bis 230,-€ Kaltmiete) bieten sie optimale Wohnmöglichkeiten für einkommensschwächere Potsdamer, die dadurch vielfach die Möglichkeit haben, selbständig, ohne staatliche Unterstützung, auskommen zu können. Die Miethöhe schwankt zwischen länger dort Wohnenden und erst vor kurzem Zugezogenen.

30 Wohnungen werden von Flüchtlingen bewohnt. Träger der Flüchtlingswohnungen ist der Verein „Zukunftsorientiertes Wohnen“. Im Erdgeschoss befindet sich eine innerstädtische Sozialstation, von der die Bewohner, besonders die Flüchtlinge, optimal betreut werden können, aber auch Bewohner der ganzen Innenstadt, besonders Kinder.

Mit einem Abbruch des Staudenhofs würden nicht nur billige Wohnungen vernichtet, für die kein adäquater Ersatz vorhanden ist, sondern auch soziale Beziehungen zerstört, eine optimale soziale Betreuung erschwert und zusätzliche soziale Probleme für die geschaffen, die sich den größeren und teureren Ersatzwohnraum nicht mehr leisten können, der Anteil derer, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind, wird deutlich zunehmen.

SANIERUNG ODER ABBRUCH?

Knapp 50 Jahre nach Fertigstellung besteht sicherlich Sanierungsbedarf. Dies und vor allem die Planung der Stadt Teile der Altstadt wieder zu rekonstruieren führte zunächst zum Beschluss der Stadt-

verordnetenversammlung den Staudenhof abzureißen. Weil die vorgesehene Bebauung nur in Stufen zu realisieren ist hat der Staudenhof eine „Galgenfrist“ bis 2022 bekommen. Dann soll er endgültig abgebrochen werden.

Der Beschluss ist sehr umstritten, besonders weil preisgünstiger Wohnraum zugunsten teureren neuen Wohnungsbaus abgebrochen werden soll, aber auch weil wieder ein wichtiger Teil der Nachkriegsmoderne aus dem Potsdamer Stadtbild verschwindet. Wesentlich in dieser Situation ist deshalb auch, ob eine Sanierung deutlich billiger ist als ein Neubau, vor einem Abbruch muss die Eigentümerin Pro Potsdam nachweisen, dass er günstiger wäre als ein Neubau.

Die Frage, ob Abbruch oder Sanierung von Wohngebäuden günstiger ist, wird immer wieder kontrovers diskutiert. In der Regel gilt, dass massiv gebaute Wohngebäude günstiger zu sanieren sind als neu zu bauen, wenn der Rohbau (Fundament, Wände, Decken, Dach) technisch noch weitestgehend intakt ist, nur geringe Veränderungen am Grundriss erforderlich sind und lediglich beim Ausbau, d.h. der Gebäudetechnik, Fenster Türen, Bodenbeläge, Wärmedämmung etc. Instandsetzungen oder Erneuerungen erfolgen müssen. Das muss in jedem Einzelfall geprüft werden. Die Untersuchungen werden allerdings häufig durch die Interessen des Auftraggebers beeinflusst, ist ein Abbruch gewünscht, steigen die Sanierungskosten, umgekehrt, bei einem Erhaltungswunsch, sinken sie.

Soziale Probleme der Betroffenen durch einen Abbruch oder eine Luxussanierung von billigen Wohnungen werden kaum problematisiert, die Folgekosten der Kommunen zur Lösung dieser Probleme meist völlig ignoriert.

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG VON PRO POTSDAM

Inzwischen hat Pro Potsdam eine Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt (PNN 15.2.19) nach der eine Neubebauung wirtschaftlicher wäre als eine Sanierung. Eine Sanierung würde demnach 18 Mill. € kosten, d.h. ca. 3000 €/m² bei den genannten 6000m² Wohnfläche. Das entspricht mindestens Neubaukosten und wird mit dem erhöhten finanziellen Aufwand von Kleinwohnungen begründet und würde eine Nettokaltmiete von rund 12€/m² bedeuten. Eine Machbarkeitsstudie im Auftrag von Pro Potsdam von Winkens Architekten von 2012 kommt zu einem völlig anderen Ergebnis. Für 7986,70m² Wohnfläche (?!) des Staudenhofs wurde mit Kosten von 11.057.045 € gerechnet, das entspricht 1384 €/m². Wie kommen diese völlig unterschiedlichen Zahlen zustande? Betrug die Preissteigerung von 2012 bis 2019 wirklich 117%? Welche Standards wurden zugrunde gelegt, wobei sich die Frage stellt ob die Standards eines sanierten Staudenhofs 100%ig einem Neubau entsprechen müssen. Hier muss noch sehr genau geprüft werden und Pro Potsdam alle Daten offenlegen!

Besonders absurd wird es mit den Neubebauungsvorschlägen. Hierzu gibt es 2 Vorschläge. Der eine sieht, wie von der Stadt vorgegeben, eine dreigeschossige Bebauung vor, die 31. Mill. € kosten soll, d.h. 13 Mill € mehr ohne dass eine zusätzliche Wohnung hinzukommt, möglicherweise wären es sogar deutlich weniger. Beim 2. Vorschlag soll eine 4 bis 5geschossige Bebauung erfolgen mit insgesamt 8200m² Wohn- und 3750m² Gewerbefläche. Das soll 39,5 Mill. € kosten. d.h. 3305 €/m². Das ist teurer als die Sanierung des Staudenhofs, obwohl der deutlich billigere Gewerbeanteil sehr viel höher ist als beim vorhandenen Staudenhof und die Wohnungen deutlich größer und damit eigentlich günstiger sein sollten. Für 2200m² zusätzliche Wohnfläche und 1750 m² Gewerbefläche wären 21,5 Mill. € erforderlich.

Die Absurdität dieser „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ wird bei einer Alternativrechnung besonders deutlich, auch wenn man die problematischen Zahlen von Pro Potsdam zugrunde legt. Werden von den 39,5 Mill. € 18 Mill. € für die Sanierung des Staudenhofs verwendet (eine möglicherweise deutlich überhöhte Summe) verbleiben 21,5 Mill. € wenn man die Gesamtsumme von 39,5 Mill. € für die größere Variante zugrunde legt. Werden davon 15,5 Mill. € für Wohnungsbau verwendet sind nach den Zahlen von Pro Potsdam ca. 4430m² Wohnfläche möglich, d.h. insgesamt 10430 m²; das sind

27% mehr Wohnfläche als im Vorschlag 2. Für die verbleibenden 6 Mill. € sind ca. 1875 m² Gewerbefläche möglich, d.h. insgesamt 3875 m², das sind 3% mehr als im Vorschlag 2.

Eine Neubebauung wird in jedem Fall deutlich teurer als eine Sanierung, sie macht volkswirtschaftlich keinen Sinn, im Gegenteil, Sanierungsmittel werden verschleudert. Es wird lediglich betriebswirtschaftlich für Pro Potsdam günstiger, weil in den Neubau sehr viel Fördermittel fließen, aber das darf nicht der entscheidende Grund sein. Es sind öffentliche Mittel, die bei dieser Förderung an anderer Stelle fehlen, konkret: bei dieser Förderung können nur deutlich weniger Sozialwohnungen gebaut werden. Eine Förderung der Sanierung des Staudenhofs aus öffentlichen Mitteln sollte nicht daran scheitern, dass die Wohnungen zu klein sind, sie ist sehr viel sinnvoller und sollte möglich sein, weil die Förderrichtlinien im allgemeinen Ausnahmen und Befreiungen zulassen um die Verhältnisse in Sanierungsgebieten besser berücksichtigen zu können, die sich häufig nicht mit den Richtlinien zur Förderung decken.

MÖGLICHKEITEN UND ZIELE FÜR EINE SANIERUNG

Eine Sanierung ist auf unterschiedlichste Arten möglich, z.B. eine „Schlichtmodernisierung“, bei der nur das Nötigste gemacht wird. Dadurch kann preiswerter Wohnraum erhalten und ein Umzug während der Sanierung häufig vermieden werden. Eine umfassende Sanierung ist nur empfehlenswert, wenn ausreichende Fördermittel zur Verfügung stehen um langfristig günstige Mieten sichern zu können.

Bei einer Sanierung sind auch abweichende Wohnungen möglich. Z.B. lassen sich 2 Wohnungen zu einer größeren verbinden, die dann auch den Richtlinien für soz. Wohnungsbau für 2 Personen entsprechen würden. Verstärkt ist auch Alten- und studentisches Wohnen machbar. Verbindungen mehrerer Wohnungen für studentische Wohngemeinschaften oder Altengemeinschaften sind möglich. Durch Erweiterungen mit vorgelegten Wintergärten, wie sie bei preisgekrönten Beispielen in Paris, aber inzwischen auch in anderen Städten realisiert wurden, kann die Wohnfläche erheblich erweitert werden.

Es ist sinnvoll unterschiedliche Möglichkeiten durchzuspielen und daraus optimale Ziele und Lösungen für die Betroffenen und die weitere Zukunft des Staudenhofs zu entwickeln.

Durch zwei Teilnehmerinnen bei den „Stadtentdeckern“, eine Schülergruppe des Leibnitz-Gymnasiums, betreut durch einen Architekten, die sich mit der modernen Architektur in der Potsdamer Innenstadt auseinandersetzten, wurden zur Sanierung des Staudenhofs sehr interessante Vorschläge erarbeitet, vor allem für die Fassade. Es wird keine barocke, sondern eine ganz moderne Fassade vorgeschlagen.

ZUSAMMENFASSUNG:

Ein Abbruch des Staudenhofs macht aus folgenden Gründen keinen Sinn:

- ein wesentliches Gebäude der Nachkriegsmoderne in der Potsdamer Innenstadt wird abgebrochen, eine historische Phase der Stadt in der Innenstadt weitgehend ausgelöscht.
- Mit dem Abbruch werden soziale Probleme der Bewohner nicht gelöst sondern verschärft
- billiger Wohnraum geht verloren, für den kein adäquater Ersatz geschaffen werden kann, was bei der derzeitigen extremen Wohnungsnachfrage und den entsprechenden Mietsteigerungen besonders problematisch ist
- Soziale Beziehungen der Bewohner untereinander und die Unterstützung der Sozialstation für die Bewohner des Staudenhofs und des Stadtteils entfallen.
- Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Pro Potsdam ist unseriös, die Sanierungsmittel höchstwahrscheinlich zu hoch angesetzt.

- die Frage einer volkswirtschaftlich sinnvollen Verwendung der Sanierungsmittel wird ausgeklammert, stattdessen droht eine Verschleuderung öffentlicher Mittel.
- Unterschiedliche Möglichkeiten der Sanierung werden nicht beachtet.

UNSERE FORDERUNGEN:

- Kein Abbruch des Staudenhofs
- Überprüfung der Bausubstanz und des Sanierungsbedarfs durch einen unabhängigen Gutachter
- Entwicklung unterschiedlicher Sanierungsvarianten, u.a. auch einer „Schlichtmodernisierung“ mit den Betroffenen durch unabhängige Architekten
- Klärung der Förderungsmöglichkeit auch bei von Richtlinien abweichenden Wohnungsgrößen, ggf. auch im politischen Rahmen
- Entwicklung eines endgültigen Sanierungskonzeptes mit den Betroffenen unter Berücksichtigung der möglichen Fördermittel und der finanziellen Leistungsfähigkeit der Bewohner (Modellvorhaben für Potsdam).
- Erhaltung und Ausbau der Sozialstation
- Prüfung auch alternativer Wohnformen u.a. Studierenden- und Altenwohngemeinschaften

Ekkehart Schöll