Zurück in die Vergangenheit

… die neue Potsdamer Bodenpolitik ist eher ein Schritt zurück

Wir dokumentieren:

Stellungnahme des Netzwerkes „Stadt für alle“ und der Beratungsgruppe des Mietshäusersyndikats zur Ausschreibung der ProPotsdam GmbH in der Lenne`- Straße.

In Potsdam wird seit einigen Monaten intensiv über eine neue Bodenpolitik diskutiert.
Am Beispiel der Ausschreibung der **ProPotsdam GmbH für ein Grundstück in der Lenne´ – Straße 54/ 55 zeigt sich nun** – nichts hat sich geändert.

Während die Stadt
und die ProPotsdam die Vergabe als Modell für neue Wege der Bodenpolitik verkaufen, erklären gleich zwei Projektgruppen detailliert, warum es für soziale Gemeinschaftsprojekte unmöglich
ist, sich auf eine solche Ausschreibung zu bewerben.

Damit setzt sich in
Potsdam eine traurige Reihe gescheiterter Gemeinschaftsprojekte fort.
Allein in den letzten 2 Jahren waren dies der Verein Machbarschaften,
der sich vergeblich um das Objekt Goethestraße bewarb (das Grundstück steht bis heute leer), die Mieter*innengruppe der Wollestraße, die vergeblich versuchte, ihr eigenes Haus als Syndikatsprojekt zu erwerben und die Hausgruppen Panama und Chateau
de p., die gleich mehrmals mit Bewerbungen auf Ausschreibungen scheiterten.

Das da in Potsdam
was gewaltig schief läuft, war schon in den zwei Jahren des großen
Forschungsprojektes „Gemeinschaftlich Wohnen“ zu spüren, an dem
merkwürdigerweise die Stadt Potsdam beteiligt war:
https://projekt.izt.de/gemeinschaftlich-wohnen/

Während die
Forscher*innen und Expert*innen immer neue wissenschaftliche Belege
dafür darlegten, wie wichtig Formen gemeinschaftlichen Wohnens für
Städte sind, passierte in Potsdam – nichts.

Während die
beteiligten, bereits bestehenden Projekte wie das Projekthaus Potsdam
darlegten, wie sich sich selbst ihre Häuser erkämpften, häuften
Stadt und ProPotsdam immer neue Hindernisse auf, an denen neue
Gemeinschaftsprojekte scheitern mussten.

Am 10. Dezember 2020
gab es in Potsdam eine Onlinetagung „Werkstatt Bodenpolitik“. Hier
sollten die neuen Leitlinien zur Bodenpolitik und für
Grundstücksverkäufe diskutiert werden.

Auch hier das
gleiche Bild wie beim beschriebenen Forschungsprojekt.

Während alle
geladenen Expert*innen wie Professor Bunzel/ DIFU, Frau Senner/
Projektleiterin Erbbaurecht auf neue, moderne und soziale Instrumente
der Bodenpolitik verwiesen, für die Anwendung von

Erbbaurechten, von Konzeptvergaben und Bodenbevorratung plädierten, erklärte der Beigeordnete Bauen in Potsdam, Herr Rubelt, die Anwendung des Erbbaurechts würde in Potsdam kaum möglich sein. Während die Expert*innen auf Städte wie Ulm, Münster und München verwiesen, wo gar keine kommunalen Grundstücke mehr verkauft werden, neue Quartiere für den Wohnungsbau nur noch aufgelegt werden, wenn der Boden dort in kommunalen Besitz ist, auf Erbbauzinsen von 2 % (entsprechend dem Liegenschaftszins) oder gar 0 % verwiesen, wenn soziale Interessen der Städte damit verwirklicht werden können, bewies Pete Heuer, immerhin für die SPD Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung im Chat, dass er sich mit dem Thema noch gar nicht beschäftigt hat.

Schließlich wurde dann mehrmals auf die aktuelle Ausschreibung der ProPotsdam GmbH zu den Häusern in der Lenne`- Straße 54/55 verwiesen. Hier probiere man modellhaft aus, wie eine Konzeptvergabe nach Erbbaurecht funktionieren könnte.

Nun stellt sich raus: So funktioniert das ganz bestimmt nicht.

Ein Blick in die Ausschreibung zeigt, wie widersprüchlich und unsinnig diese ist.

Da wird einerseits von einer Konzeptvergabe gesprochen, andererseits ein Erbbauzins als Mindestgebot genannt und die Vergabe zu 50 % daran geknüpft,

wer den
höchsten Erbbauzins bietet. Das ist nicht anderes, als die Rückkehr
zum Höchstgebotsverfahren durch die Hintertür.
Sinnbildlich
ist auch ein anderes Detail der Ausschreibungskriterien. Für
„Soziale und inkludierende Ansätze“ kann man als Bewerber gerade
mal 0 – 5 Punkte erreichen.

Die Kosten für die
Gebäude, die Sanierungskosten, das gewünschte nachhaltige Bauen und
eben der geforderte Erbbauzins bringen schließlich rein mathematisch
ein klares Ergebnis: Hier kann kein Bewerber Mieten erzielen, die für
die Mehrheit der Menschen in dieser Stadt bezahlbar wären.

Vor allem der Mindestzinssatz von **68.000 €/ Jahr = 4 % Erbbauzins** ist nach den vielen Debatten und Erfahrungen aus anderen Städten eigentlich eine Unverfrorenheit!

Was bleibt, ist das
nächste Scheitern eines Traums, in Potsdam tatsächlich soziale
Gemeinschaftsprojekte umsetzen zu können. Zwei Gruppen von Menschen,
zu denen ganz viele Akteure sozialer und kultureller Einrichtungen
dieser Stadt gehören, erklären: So ist das nicht umsetzbar, wir
können uns darauf nicht bewerben. Selbst ein Wegzug aus der Stadt
steht jetzt zur Diskussion.

Wann endlich nimmt
die Stadt Potsdam und ihre kommunale Gesellschaft ProPotsdam die

Bedürfnisse ihrer Bürger*innen wirklich ernst?

Wann endlich nutzt
die Stadt Potsdam wirklich ernsthaft die vielen neue Instrumente der
Bodenpolitik, die in vielen anderen Städten längst Alltag sind und
erzeugt nicht nur Luftblasen auf Konferenzen?

Wann endlich hört
man sich in Potsdam die vielen Ratschläge und wissenschaftlichen
Erkenntnisse aus DIFU, ITZ, Plan & Praxis und vielen mehr nicht
nur an, sondern nimmt sie wirklich ernst und setzt sie um?

Wann macht Potsdam
wirklich eine neue soziale Bodenpolitik, statt zurück in die Vergangenheit zu gehen?

Zurück-in-die-VergangenheitHerunterladen
**Netzwerk „Stadt
für alle“
Mietshäusersyndikat Potsdam**