Der Kampf um den Staudenhof – oder: Wie mit Gutachten Politik gemacht wird.

Jetzt geht es also in die vorläufig letzte Runde in der Diskussion um die Zukunft des Staudenhofs in der Potsdamer Mitte.
Er ist das fast letzte Relikt aus DDR – Zeiten und einer Zeit bezahlbaren Wohnraums für Menschen mit geringem Einkommen in der Mitte der Stadt.
Jetzt wollen Mitteschön, ProPotsdam, SPD, Grüne und andere endlich den letzten „Schandfleck“ der Geschichte beseitigen, um den barocken Wiederaufbau der Stadtmitte zu vollenden.
Um das zu begründen helfen am Besten Gutachten. Die kann die ProPotsdam besonders gut. Immer, wenn es mal politische Debatten gibt, kommt sie mit passenden Gutachten: Bei der Fachhochschule, der Nutheschlange und jetzt begründet sie damit einen angeblich alternativlosen Abriss des Staudenhofs.

Wir dokumentieren deshalb noch einmal die Analyse von E. Schöll von Potsdamer Mitte neu denken:

STAUDENHOF-2Herunterladen

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“ Gewerbegeschossen 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 Stadtverordnetenversammlung 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 Förderungsmittel 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