Retten wir den Staudenhof –
gemeinsam die Bauwende gestalten!

Initiative „Retten wir den Staudenhof – Bauwende gemeinsam gestalten |
c/o Rechenzentrum | Dortustraße 46 | 14467 Potsdam

Initiative „Retten wir den Staudenhof – Bauwende gemeinsam gestalten

c/o Rechenzentrum Potsdam
Dortustraße 46
14467 Potsdam

Email: kontakt@staudenhof.info
Mobil: 0174 – 9477265

Landeshauptstadt Potsdam
Oberbürgermeister
Herr Mike Schubert
Rathaus
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

cC: Initiative Staudenhof

Potsdam, den 16.01.2023

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Schubert,

dank der ersten Reaktionen der ProPotsdam auf die Veröffentlichung der Alternativvorschläge der Initiative „**Retten wir den Staudenhof – gemeinsam die Bauwende gestalten**“ zur **Klimafreundlichen und sozialverträglichen Transformation des Staudenhofes** kommen wir einer Transparenz der Kosten ein Stück näher und es wird klarer, was sich hinter der sogenannten „komplexen Sanierung“ der ProPotsdam verbirgt.

Die ProPotsdam hat der Presse eine Gegendarstellung übersendet und mitgeteilt, dass bei der gutachterlichen Kostenermittlung Kostenansätze unter anderem für folgende Maßnahmen fehlen:

- Der erforderliche bauliche Brandschutz nach heutigen Sicherheitsanforderungen
  (z.B. 2. Fluchttreppenhaus, Bildung von Brandabschnitten)
- Die energetische Sanierung, um wenigsten KfW70 Standard zu erreichen
- Sanierung von Heizung- und Sanitäranlagen
- Rückbau und Wiederherstellung der definitiv nicht mehr nutzbaren Balkonanlagen

Im Folgenden möchten wir darstellen, was im Gutachten zu diesen Punkten jeweils an Aufwendungen vorgesehen ist und wie die Initiative die Aussage der ProPotsdam bewertet.

Zunächst sei jedoch vorangestellt, dass der staatlich vereidigte Gutachter bei Wohngebäuden in massiver Bauweise grundsätzlich von einer **technischen Lebensdauer des Gebäudes von 100 Jahren** ausgeht.

Brandschutz

Bezüglich des Brandschutzes stellt der Gutachter fest, dass mit einem Aufwand von 594.000 Euro (incl. Nebenkosten und MwSt.) die **beiden** vorhandenen Treppenhäuser brandschutztechnisch ertüchtigt werden können. Die durch Prof. Puche als kritisch bewerteten Fluchtweglängen in einem Gebäudetrakt können mit in der Sanierung üblichen kleinteiligen Maßnahmen beseitigt werden. (Rauchschutztüren, Brandabschnitte und -türen, etc.).

***Schlussfolgerung**: Der Brandschutz ist durch die vorgeschlagenen Maßnahmen vollumfänglich gewährleistet. Durch den Bau eines zusätzlichen dritten Treppenhauses könnte die Fluchtwegsituation noch einmal deutlich verbessert werden.*

Heizungs- und Sanitäranlage

Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt. Aus der Bestandserfassung zur Heizungsanlage geht hervor, dass diese in den 1990er Jahren und teilweise vor ca. 10 Jahren erneuert wurde. Die Heizungsleitungen sind jedoch noch aus der Bauzeit. Ein Sanierungsbedarf wurde im Gutachten nicht ermittelt.

Das Rohrleitungsnetz für Frischwasser und Abwasser wurde in den 1990er Jahren überarbeitet. Ein Sanierungsbedarf wurde im Gutachten nicht ermittelt.

***Schlussfolgerung**: Bei einer Transformation des Staudenhofes entsprechend den Vorschlägen der Initiative würde im Zusammenhang mit einem innovativen Energiekonzept eine Erneuerung bestimmter Bauteile unter wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten im Lebenszyklus erneut geprüft.*

Energetische Sanierung

Das Sanierungsszenario III von Prof. Puche, das die Herstellung der Marktgängigkeit zum Ziel hat, umfasst auch die energetische Sanierung nach gültigem Gebäudeenergiegesetz (früher ENEV). Daraus ergibt sich laut Gutachter ein mittlerer Wärmebedarf von 50 kWh/m^2 Jahr. Für die Erneuerung sämtlicher Fenster wurden 1.215.000 € (incl. Nebenkosten und MwSt.) angesetzt. Für Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle hat der Gutachter 441.000 € (einschl. Nebenkosten und MwSt.) und für den Einbau von Lüftungsanlagen 347.000 € (einschl. Nebenkosten und MwSt.) ausgewiesen.

***Schlussfolgerung**: Das Gutachten zeigt auf, mit welchen Maßnahmen das aktuell gültige Gebäudeenergiegesetz eingehalten werden kann. Die Erfüllung des KfW70 Standards bedeutet, dass das Gebäude nochmal 30% weniger Energie verbrauchen darf. Dieser Standard ist mit einem überschaubaren Aufwand (z.B. 3-fach verglaste Fenster statt zweifach, Wärmerückgewinnung aus der Entlüftung) zu realisieren.*

Balkone – Loggien

Laut Gutachten besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf bei den Betonfassaden und den Loggien. Der Aufwand für die Fassadensanierung wurde auf 190.000 € (einschl. Nebenkosten und MwSt.) beziffert. Der Aufwand für die Betonsanierung der Loggien auf 572.000 € (einschließlich Nebenkosten und MwSt.). Der Gutachter hält es für überlegenswert, die Bereiche der Loggien den Wohnungen zuzuschlagen.

***Schlussfolgerung**: Dieser Vorschlag des Gutachters sollte unbedingt geprüft werden, da er bei vergleichbaren Projekten im sozialen Wohnungsbau bereits zu kostengünstigen Lösungen mit hohem Mehrwert für die Bewohner geführt hat.*

Die Initiative **Retten wir den Staudenhof - gemeinsam die Bauwende gestalten** schätzt, dass die von der ProPotsdam aufgeführten und vom Gutachten nicht abgedeckten Sanierungsmaßnamen einen Kostenumfang von 1,5 Mio. nicht übersteigen.

Es klafft demnach nach wie vor eine enorme Lücke von 10 Mio. Euro zwischen den 6,5 Mio. des Gutachtens aus dem Jahr 2022 zuzüglich 1,5 Mio. Zusatzkosten und der Kostenschätzung der Pro Potsdam für die Maßnahmen der s.g. „komplexen Sanierung“ des Bestandsgebäudes in Höhe von 17,9 Mio. Euro.

Im schockierenden Gegensatz hierzu stehen die Kosten für einen Abriss und Neubau, die auf den Quadratmeter bezogen nochmal um 50% höher liegen als die Kostenschätzung für die „komplexe Sanierung“ im Bestand. Hierbei noch nicht inbegriffen sind: weder die Kosten einer eventuellen Tiefgarage noch die Kosten des KfW40 Standards, noch die für die Verwendung ökologischer und CO_2 bindender Baustoffe wie Holz im Neubau.

Die Initiative **Retten wir den Staudenhof - gemeinsam die Bauwende gestalten** fordert Aktualisierung und volle Transparenz bei den Kosten der geplanten Maßnahmen für die vorliegenden Varianten.

Auf dieser Grundlage muss sowohl die Wirtschaftlichkeit als auch die Ökobilanz neu betrachtet werden. Für die Ökobilanzierung hat das Bauhaus der Erde seine Mitwirkung als sachverständige Institution zugesagt.

Bis alle Fragen geklärt sind ist ein Abrissmoratorium erforderlich.

Lassen Sie uns gemeinsam mit der Pro Potsdam und allen Akteuren in einen offenen öffentlichen sachorientierten Austausch treten.

Mit freundlichen Grüßen

Initiative „Retten wir den Staudenhof – Bauwende gemeinsam gestalten“