Gegenüberstellung der Positionen in

rot: Papier der Initiative vom 13.01.2023

schwarz: Kommentierung ProPotsdam

grün: Kommentierung Initiative

Die Variante Transformation, „Ergänzungsneubau Staudenhof“ ist:

- kostengünstig: Weil die Sanierung wesentlich kostengünstiger ist als Abriss und Neubau.

→ Nicht vergleichbar:

- besserer energetischer Standard im Neubau
- höhere Flächeneffizienz im Neubau
- längere Restnutzungsdauer des Neubaus

➔ Genau dieser Vergleich wird von der ProP aber angestellt. Allerdings mit falschen Zahlen, wie aus dem Puche Gutachten ersichtlich ist. Dass ein Neubau einen besseren energetischen Standard haben muss als ein sanierter Altbau, ist logisch. Schließlich werden 3 ½ mal so viel Mittel aufgewendet für den Neubau. Aber, und das ist entscheidend: Die Sanierung schafft den Standard, wie er heute nach GEG vorgegeben wird. Die Ökobilanz spricht für die Sanierung, weil die beim Abriss vernichtete Energie und die für den Neubau benötigte, die im Betrieb über 50 Jahre geringeren Verbräuche mehr als kompensiert.

➔ Die Flächeneffizienz des Altbaus ist hervorragend. Gerade die zweihüftige Erschließung mit Mittelgang und den beiden strategisch sehr vernünftig platzierten Treppenhäusern sind unschlagbare Vorteile. Im Gegensatz dazu werden die vielen Einzelbauten deutlich aufwendiger Erschließungssysteme haben müssen. Allein schon die Herstellung der Barrierefreiheit mit den vielen Aufzügen spricht eine eigene Sprache.

➔ Die Restnutzungsdauer eines vollständig sanierten Altbaus ist vergleichbar der eines Neubaus.

- *wirtschaftlich: Weil der Einsatz von Fördermitteln gezielt und dauerhaft erfolgen kann.*

→ Die Kritik an der Wohnungsbauförderung ist unsozial, durch Sanierung entsteht kein zusätzlicher Wohnraum: Dieser ist in Zeiten des akuten Wohnungsmangels dringend erforderlich

➔ Durch die Sanierung werden günstige Mieten (6,20€) dauerhaft erhalten und nicht 182 Einraumwohnungen dauerhaft vernichtet. Die nicht verausgabten und benötigten Mittel können an anderer Stelle sinnvoll und gewinnbringend für die Gemeinschaft eingesetzt werden. Es gibt noch genügend Fläche in der Stadt, in der Sozialwohnungsbau als Neubau ohne Vernichtung von Altbauten erfolgen kann. Schließlich handelt es sich um Steuermittel, die wirtschaftlich und sparsam einzusetzen sind (§7 LHO).

- *sozial: Weil ein guter Teil der 1-Raum-Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten erhalten und der Bestandsbau mit geringem Aufwand barrierefrei umgebaut werden kann*

→ Die aus dem zitierten „Puche-Gutachten" gezogene Schlussfolgerung, der Staudenhof sei für 6,5 Mio. € sanierbar, ist falsch! Bei dieser Kostenermittlung fehlen Kostenansätze z.B. für

- erforderlichen baulichen Brandschutz (z.B. 2. Fluchttreppenhaus, Bildung von Brandabschnitten)
- energetische Sanierung, um wenigsten KfW70 Standard zu erreichen
- Sanierung von Heizung- und Sanitäranlagen
- Anpassung der Außenanlagen an das geänderte Straßenniveau
- keine Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit
- Rückbau und Wiederherstellung der definitiv nicht mehr nutzbaren Balkonanlagen

Der Amortisationszeitraum von 17 Jahren ist nicht nachvollziehbar. Möglicherweise sind Finanzierungskosten, laufende Instandhaltung, Verwaltungskosten etc. nicht berücksichtigt. Eine Instandhaltungsrücklage für das Gebäude in Höhe von 2 Mio. € besteht nicht. Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung wurden in den vergangenen zehn Jahren als Eigenmittel für Neubauvorhaben, etwa am Tiroler Damm oder Am Moosfenn (200 WE) eingesetzt.

- ➔ Brandschutz: Bezüglich des Brandschutzes stellt der Gutachter fest, dass mit einem Aufwand von 594.000 Euro (incl. Nebenkosten und MwSt.) die **beiden** vorhandenen Treppenhäusern brandschutztechnisch ertüchtigt werden können. Die durch Prof. Puche als kritisch bewerteten Fluchtweglängen in einem Flur können mit in der Sanierung üblichen kleinteiligen Maßnahmen beseitigt werden. (Rauchschutztüren, Brandabschnitte und -türen, etc.). Damit kann schlussgefolgert werden**,** dass der Brandschutz durch die vorgeschlagenen Maßnahmen vollumfänglich gewährleistet ist. Durch den Bau eines von der Initiative vorgeschlagenen **dritten** Treppenhauses könnten die Fluchtweglängen erheblich verkürzt werden
- ➔ 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 ein mittlerer Wärmebedarf von 50 kWh/m2 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.) ausgewiesen.

  Damit kann geschlussfolgert werden, dass das Gutachten aufzeigt, mit welchen Maßnahmen das aktuell gültige Gebäudeenergiegesetz eingehalten werden kann. Ein weitergehender Standard auf KfW70 ist mit einem überschaubaren Aufwand (z.B. 3-fach verglaste Fenster statt zweifach) zu realisieren.

- ➔ **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 unterstellt.
  Das Rohrleitungsnetz für Frischwasser und Abwasser wurde in den 1990er Jahren überarbeitet. Ein Sanierungsbedarf wurde im Gutachten nicht unterstellt.
  Damit kann schlussgefolgert werden, dass bei einer Transformation des Staudenhofes entsprechend den Vorschlägen der Initiative im Zusammenhang mit einem innovativen Energiekonzept eine Erneuerung bestimmter Bauteile unter Wirtschaftlichkeitsgesichts-punkten im Lebenszyklus erneut geprüft werden wird.

- Der von der Initiative vorgeschlagene Süd/Nord-Längsriegel dient genau als städtebauliche Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Niveaus und bildet die historische Kante nach.

- Die Barrierefreiheit im Sinne der Erschließung der einzelnen Geschosse ist durch die 3 im Gebäude sich befindlichen Aufzüge sehr gut gegeben. Die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnungen kann durch die Zusammenlegung von Wohnungen einfach hergestellt werden.

- **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. Schlussfolgend kann festgestellt werden, dass dieser Vorschlag des Gutachters unbedingt geprüft werden sollte, da er bei vergleichbaren Projekten im sozialen Wohnungsbau bereits zu kostengünstigen Lösungen mit hohem Mehrwert für die Bewohner geführt hat.

- Die Amortisationszeit bezieht sich auf die Refinanzierung der eingesetzten Mittel. Eine einfache Rechnung sieht folgendermaßen aus:

  Sanierung: 6,5 Mio. €

  Davon abzuziehen sind die in den letzten 10 Jahren durch die ProP nicht durchgeführten Aufwendungen für den regelmäßig durchzuführenden Bauunterhalt von ca. 200 T € pro Jahr. Ergibt eine Summe von 2,0 Mio.€.
  Diese Summe hat die ProP über die Mieten eingenommen, aber zweckfremd (nach eigenem Eingeständnis) verwendet.
  Daneben gehen wir sehr konservativ davon aus, dass mindestens eine Summe von 1,0 Mio.€ durch eine gezielte Förderung einzuwerben wäre.
  Dann wären wir bei 3,5 Mio.€ für die Sanierung unter Beachtung von Fördermitteln und nicht verausgabtem Bauunterhalt.

  Vorsichtig gerechnet wird dazu als Puffer noch eine Summe von 1,5 Mio.€ dazugerechnet, für noch durchzuführende Dinge, die im Gutachten möglicherweise vergessen wurden oder sich andere Marktpreise ergeben, als im März 2022 angenommen.

  Damit wäre eine Summe von 5,0 Mio. zu finanzieren.

  Bei einem üblichen Refinanzierungszeitraum von 20 Jahren (möglicherweise auch schon nach 17 Jahren) ist das ohne Probleme durch die jetzt vorhandene günstige Miete von 6,20 /m2/Monat einfach möglich.

  Und diese Miete kann dann dauerhaft bei diesem „Sozialmietniveau“ gehalten werden und verpufft nicht, wie bei gefördertem Wohnungsbau“, nach dem Ablauf der Bindefrist.

- *ökologisch: Weil bei der Sanierung und Ergänzungsbau eine geringe Menge an Energie verbraucht wird und keine Tiefgarage notwendig ist. Darüber hinaus wird durch eine höhere Dichte der Flächenverbrauch geringgehalten.*

→ Der energetische Standard des Bestandsgebäudes ist sehr niedrig. Der durchschnittliche Energiebedarf im Bestandsgebäude liegt derzeit bei mindestens 106 KWh/m²/a. Da die Transformationsstudie nicht eine energetische Sanierung der Gebäudehülle vorsieht, bleibt es bei dem hohen Energiebedarf. Der Neubau wird im EH 40 NH Standard errichtet. Unter diesen Voraussetzungen wird die CO2-Bilanz über die Gesamtlebenszeit des Bestandsgebäudes deutlich schlechter als die eines Neubaus sein.

➔ **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 ein mittlerer Wärmebedarf von 50 kWh/m2 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.) ausgewiesen.
Daraus kann geschlussfolgert werden, dass das Gutachten aufzeigt, mit welchen Maßnahmen das aktuell gültige Gebäudeenergiegesetz eingehalten werden kann. Ein weitergehender Standard auf KfW70 ist mit einem überschaubaren Aufwand (z.B. 3-fach verglaste Fenster statt zweifach) zu realisieren.

Hier widerspricht sich die Studie selbst: Der Verzicht auf energetische Mindeststandards bei Sanierung ist ökologisch deutlich schlechter als die Neubauvariante!

➔ Die Kosten für Abriss und Neubau stehen im krassen Gegensatz zu den Kosten der Sanierung. Auf den Quadratmeter bezogen sind das fast 3,5 fache Wert und damit deutlich höher als die Kostenschätzung für die Herstellung der „Marktgängigkeit“ nach Prof. Puche. Hierbei noch nicht inbegriffen sind: weder die Kosten einer notwendigen Tiefgarage noch die Kosten eines höheren energetischen Standards (Effizienzhaus 40 statt 55), noch die Kosten für die Verwendung ökologischer und CO_2 bindender Baustoffe wie Holz für den Neubau.

Im Übrigen ist bei der Errichtung von Ergänzungsbauten auch ein Stellplatznachweis zu führen. Bei der geplanten Grundstücksausnutzung dürfte das auch nur durch Errichtung von TG-Stellplätzen funktionieren. Außerdem könnte bei einer Befreiung von der Stellplatzsatzung auch ein Neubau ohne TG-Stellplätze errichtet werden. Dies liegt in der Entscheidung der SVV.

➔ Für den Bestandsbau gilt Bestandsschutz, für die Ergänzungsbauten können die Stellplätze oberirdisch angelegt werden.

- *klimafreundlich: Weil die Anbauten in Holzbauweise unproblematisch zu realisieren sind und CO2 binden.*

→ Der Neubau könnte gleichermaßen realisiert werden, wenn die Sanierungsziele der Potsdamer Mitte angepasst würden. Dies führt in beiden Varianten zu einer höheren Klimafreundlichkeit, so dass sich diese in diesem Kriterium nicht unterscheiden würden.

- Bei einem geringeren Neubauanteil entstehen auch logischerweise geringere Klimaschädliche CO2 Emissionen

- *ressourceneffizient: Weil der bestehende Baukörper weiter genutzt wird.*

→ Das schlechte Verhältnis zwischen Gesamt- und Wohnflächen (Anteil Nutzfläche 54%) im Bestandsgebäude wird konserviert. Eine Ressourceneffizienz ist fraglich.

- Die Ressourceneffizienz bezieht sich auf die Weiternutzung der bestehenden Bauteile, wie etwa das in Beton konstruierte Tragwerk mit Decken und Wänden. Wenn diese abgebrochen werden und durch neue Bauteile – etwa auch in Beton, wie bereits bei den gebauten Projekten ersichtlich – ersetzt werden, wird Beton vernichtet, um mit Beton wieder aufzubauen!
- Das Verhältnis von Verkehrsfläche zu Wohnfläche ist im Bestandsbau kaum zu toppen. Die Mittelgangerschließung ist flächenschonend.

- baukulturell wertvoll: weil mittlerweile allen klar ist, dass funktionstüchtige Gebäude nicht mehr abgerissen, sondern zukunftsfähig umgebaut werden müssen.

→ Das kommentieren wir nicht

- Schade: Verwiesen sei in diesem Zusammenhang auf den Baukultur Bericht – Neue Umbaukultur 2022/23 der Bundesstiftung Baukultur. Dort ist zu lesen, dass die „Bau- und Planungsdisziplinen vor einem grundlegenden Wandel stehen“, dass Abriss und Neubau jahrzehntelang als selbstverständlich galten, jetzt aber aufgrund der multiplen Krisen ein „neues Denken“, eine „baukulturell verankerte Umbaukultur“ notwendig wird. Damit dieser Wandel erfolgreich gestaltet werden kann, müssen die „baukulturellen Werte des Bestandes“ erkannt und gestärkt und rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen diesem neuen Bedürfnis angepasst werden. Diese neue Umbaukultur läutet schließlich einen „produktiven Transformationsprozess“ ein, ohne den eine Lösung der vielfältigen Probleme nicht möglich sein wird.

Die Variante - Abriss und Neubau „Block V“ ist dagegen:

- teuer: Weil barockisierende Neubauten mit „Leitfassaden“ und „Gebäudepass“ auf ineffizienten und unflexiblen Grundrissen entstehen sollen.

→ lediglich eine von zwölf Parzellen ist mit Leitfassade zu errichten. Die spezifischen Baukosten liegen ca. 10% über dem Durchschnitt. Den höheren Baukosten steht im Ergebnis ein höherer Immobilienwert mit besserem Nutzungspotential gegenüber.

➔ Die geplante Kleinteiligkeit ist grundsätzlich aufwendiger als große zusammenhängende Strukturen. Jeweils werden eigene Treppenhäuser mit Aufzügen, Brandwänden, eigenen Installationen, Hausanschlussräume etc. benötigt. Das sind Kostentreiber.

- *unwirtschaftlich: da aufgrund der geplanten Kleinteiligkeit, jede Gebäudeeinheit mit einer eigenen Erschließung mit Aufzug und Treppenhaus ausgestattet sein muss und eine neue Tiefgarage notwendig wird.*

→ Die Erschließung der Wohnungen parzellenübergreifend durch gemeinsame Erschließungskerne wird durch die Gebäudepässe nicht ausgeschlossen. Die Erforderlichkeit der TG kann durch einfachen Beschluss der SVV aufgehoben werden.

➔ Die geplante Kleinteiligkeit ist grundsätzlich aufwendiger als große zusammenhängende Strukturen. Jeweils werden eignen Treppenhäuser mit Aufzügen, Brandwänden, eigenen Installationen, Hausanschlussräume etc. benötigt. Parzellenübergreifende Lösungen klingen theoretisch gut, lassen sich in der Praxis wegen der baurechtlichen Auflagen nur sehr schwer umsetzen.

- *unsozial: Weil die unnötig hohe Förderung innerhalb von 20 Jahren verpufft.*

→ Der Bindungszeitraum beträgt 25 Jahre im Neubau. In dieser Zeit profitieren die Mieter von der Mietpreisbindung. Auch danach wird die Mietentwicklung moderat bleiben, da sich die Wohnungen im kommunalen Bestand befinden. Im Falle einer geförderten Sanierung wäre der Bindungszeitraum fünf Jahre kürzer!

➔ Die Mietpreisbindung hängt davon ab, in welchem Zeitraum das Darlehn getilgt werden wird. Das kann 20 Jahre betragen oder auch länger. In jedem Falle endet die Mietpreisbindung. Ob und wie sich danach die Mieten entwickeln, kann niemand vorhersagen. Es ist gerade das Problem in sozialen Wohnungsbau, dass jedes Jahr mehr Wohnungen vom Wohnungsmarkt verschwinden, als neue hinzukommen. Im Modell der Initiative werden die geringen Mieten langfristig – ohne Bindung an Kredite etc. – gehalten.

- *unökologisch: Weil moderne Holz- oder Hybridbauten in einer barocken Anmutung nur schwer zu realisieren sind und die Vernichtung von großen Mengen an „grauer Energie“ erfolgt.*

→ Nur eins von zwölf Gebäuden soll mit einer Leitfassade errichtet werden. Für alle anderen Parzellen lassen die Grundstückspässe eine moderne Architektur und damit auch Holz- oder Hybridbauten zu!

➔ Die Kosten für die „moderne Architektur“ mit Holz- oder Hybridbauten sind bisher noch nicht in die Kalkulation der ProP eingepreist. Und auch ist nicht gesichert, dass dann die höhere Förderung gewährt wird!

- *klimaschädlich: Weil die Neubauten mit Tiefgarage nicht klimaneutral errichtet werden können.*

→ Die Erforderlichkeit der TG kann durch einfachen Beschluss der SVV aufgehoben werden.

➔ Die SVV wird wohl kaum die Stellplatzsatzung für dieses eine Projekt ändern!

- *verschwenderisch: weil nutzbare Bausubstanz vernichtet wird, um danach mit hohem Materialeinsatz neu zu bauen*

→ Die Nutzungsdauer eines Neubaus liegt deutlich über der Restnutzungsdauer des sanierten Bestandsgebäudes. Außerdem wird im Rahmen einer komplexen Sanierung des Bestandsgebäudes ein erheblicher Teil der vorhandenen Gebäudesubstanz zurückgebaut.

➔ Die Nutzungsdauer eines vollständig sanierten Altbaus unterscheidet sich grundsätzlich nicht von der eines Neubaus. Die bei der Sanierung erhaltene Gebäudesubstanz liegt erfahrungsgemäß bei ca. 70 % der gesamten Substanz.

- unzeitgemäß: da ein veraltetes Stadtbild nachgebaut werden soll, das keine Antworten auf Fragen der Gegenwart gibt

→ Das kommentieren wir nicht

➔ Schade: Gerade die Pritzker Preisträger Lacaton & Vassal aus Frankreich zeigen, wie heute innovative und nach vorne gerichtete Wohnmodelle funktionieren.

Anmerkungen zu Um- und Weiterbau von Ergänzungsbauten:

Die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit lässt sich anhand der Studie nicht ohne weiteres nachvollziehen. Es bestehen große Bedenken:

- zur Einhaltung der Abstandsflächen
- zur statischen Realisierbarkeit von Aufstockungen
- zur Wirtschaftlichkeit von Gebäudekubaturen mit geringer Gebäudetiefe entlang der Anna-Flügge-Straße

PP versucht die Skizzen maßstäblich nachzubilden, um anhand vermasster Plangrundlagen prüfen zu können.

➔ Genau dazu braucht es einen Architekturwettbewerb, der diese Fragen u.a. klären soll. Bisher ist leider nie der Versuch unternommen worden, hier vernünftige und machbare Lösungen erarbeiten zu lassen.