Klimafreundliche und sozialverträgliche Transformation des Staudenhofes als städtebauliche Alternative zum „Block V - Potsdamer Mitte“

Initiative „Retten wir den Staudenhof - Gemeinsam die Bauwende gestalten“

13.01.2023

Klimafreundliche und sozialverträgliche Transformation des Staudenhofes als städtebauliche Alternative zum „Block V - Potsdamer Mitte“

Die bisherigen Planungen rund um den Alten Markt in Potsdam zielen rein auf die "Wiederannäherung" an eine ca. 300 Jahre alte städtebauliche Komposition und geben keine Antworten auf die Fragen der Gegenwart und Zukunft.

Es handelt sich dabei auch nicht um eine Rekonstruktion, sondern um unflexible und sehr teure Neubauten, da sie in ein barockes Korsett gezwungen werden, mit einer Unzahl dysfunktionaler oder rein ästhetischer Vorgaben, die eine zeitgemäße und nachhaltige Stadtfigur, Freiraumgestaltung und Architektur verhindern.

Der Abriss des Staudenhof muss daher nach allen Maßgaben der Vernunft gestoppt, das Gebäude erhalten, sozialverträglich und nachhaltig saniert und ergänzt werden!

In der vorliegenden Studie werden zwei städtebauliche Varianten unter Berücksichtigung von Kosten, Ökologie (Treibhausgasemissionen und Ressourcenverbrauch), dem Einsatz öffentlicher Fördermittel zur Sicherstellung sozialer Ziele sowie unter wohnungspolitischen und städtebaulichen Gesichtspunkten betrachtet und verglichen:

1. Erhalt und Sanierung der Bausubstanz, behutsamer Umbau und Erweiterung durch Ergänzungsbauten, gemäß Zielen der Bauwende in Potsdam: „**Ergänzungsneubau Staudenhof**“
2. Abriss des Gebäudes am Staudenhof und Bebauung des Areals nach den Plänen des „**Neubau** „**Block V – Potsdamer Mitte**“

Im Ergebnis wird deutlich, dass die Transformation des Gebäudes am Staudenhof aus wirtschaftlicher, sozialer, nachhaltiger und baukultureller Sicht die Lösung ist.

Es wurden folgende Datenquellen genutzt:

a. Die Kostenkalkulation bzw. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der ProPotsdam GmbH, die als Grundlage des Beschlusses der Stadtverordneten zum Abriss des Staudenhofes am 5.5.2021 dienten (s. Anhang).
b. Die Vorlage der Stadtverwaltung „Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte - Konkretisierung der Sanierungsziele Block V“, die aktuell in der Stadtverordnetenversammlung (SVV) und deren Ausschüssen diskutiert wird.

Weitere Quellen werden als Fußnoten in eckigen Klammern angegeben.

Weiterführende Informationen zum Aufruf „Retten wir den Staudenhof – gemeinsam die Bauwende gestalten“ und die Möglichkeit, mitzuzeichnen unter: https://staudenhof.info/

1. Zusammenfassung

Die Variante Transformation, „Ergänzungsneubau Staudenhof“ ist:

- **kostengünstig**: Weil die Sanierung wesentlich kostengünstiger ist als Abriss und Neubau.
- **wirtschaftlich**: Weil der Einsatz von Fördermitteln gezielt und dauerhaft erfolgen kann.
- **sozial**: Weil ein guter Teil der 1-Raum-Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten erhalten und der Bestandsbau mit geringem Aufwand barrierefrei umgebaut werden kann.
- **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.
- **klimafreundlich**: Weil die Anbauten in Holzbauweise unproblematisch zu realisieren sind und CO_2 binden.
- **ressourceneffizient**: Weil der bestehende Baukörper weiter genutzt wird.
- **baukulturell wertvoll:** weil mittlerweile allen klar ist, dass funktionstüchtige Gebäude nicht mehr abgerissen, sondern zukunftsfähig umgebaut werden müssen.

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

- **teuer**: Weil barockisierende Neubauten mit „Leitfassade“ und „Gebäudepass“ auf ineffizienten und unflexiblen Grundrissen entstehen sollen.
- **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.
- **unsozial**: Weil die unnötig hohe Förderung innerhalb von 20 Jahren verpufft.
- **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.
- **klimaschädlich**: Weil die Neubauten mit Tiefgarage nicht klimaneutral errichtet werden können.
- **verschwenderisch**: weil nutzbare Bausubstanz vernichtet wird, um danach mit hohem Materialeinsatz neu zu bauen
- **unzeitgemäß**: da ein veraltetes Stadtbild nachgebaut werden soll, das keine Antworten auf Fragen der Gegenwart gibt.

2. Kostenvergleich und Refinanzierung Sanierung und Neubau Block V

Von der ProPotsdam liegen Grobkostenschätzungen für die Varianten Abriss/Neubau Block V und reine Sanierung vor (s. Quelle a).

Eine Untersuchung zur **klimafreundlichen und sozialverträglichen Transformation** des Staudenhofs liegt nicht vor.

Um eine Vergleichbarkeit herstellen zu können, werden hier die Varianten reine Sanierung mit Abriss/Neubau Block V verglichen und eine einheitliche Nutzfläche unterstellt, obwohl das Grundstück grundsätzlich mehr Potenzial zur Schaffung von Wohn- bzw. Gewerbeflächen bietet. Die realen Baukosten liegen demnach bei beiden Varianten höher.

Aus den Zahlen der genannten Quelle der ProPotsdam, ergänzt um die Baukostensteigerungen seit 2020, ergeben sich folgende aktuellen Baukosten:

Sanierung Bestandsgebäude	**Abriss/Neubau Block V**
Fläche 8.092 m^2 davon 6.125 m^2 Wohnfläche (entspricht 76%)	
182 Wohnungen, hauptsächlich 1-Raum-wohnungen mit einer Größe von 32 m^2	ca. 102 Wohnungen bei einer angenommenen durchschnittlichen Größe von 60 m^2
Baukosten pro m^2: 2.221 Euro zuzüglich 25% Baukostensteigerung [1] ergibt 2.776 Euro	Baukosten pro m^2: 3.304 Euro zuzüglich 25% Baukostensteigerung [1] ergibt 4.130 Euro
Baukosten: 22,5 Mio. Euro	Baukosten: 33,4 Mio. Euro (nur für eine mit dem Bestandsgebäude vergleichbare Fläche)
	> Mehrkosten: 10,9 Mio. Euro

Die Kosten der Variante Abriss/Neubau Block V liegen demnach um 48% höher als die Kosten der Variante reine Sanierung. Dies führt entsprechend zu **Mehrkosten von 10,9 Mio. Euro**.
Um unter diesen Umständen dennoch sozialverträgliche Mieten gewähren zu können, müssen erhebliche Summen an öffentlichen Fördermitteln ausgegeben werden.

[1] https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_bau_bauleistungspreise?origin=dashboard&db=bauen&category=wohnen_bau

Kosten für die Variante Transformation werden zeitnah ermittelt, liegen aber sicherlich deutlich unterhalb der Variante Abriss/Neubau (Block V).

Ergänzend ist zu sagen, dass ein im Jahr 2022 durch die ProPotsdam bestelltes aber unveröffentlichtes Gutachten [2] zur Ermittlung des Sanierungsbedarfs des Staudenhofs keine ungewöhnlichen, sondern lediglich die üblichen Schadensbilder vergleichbarer Bauten aufführt. Es zeigt vor allem den Bedarf auf, der entsteht, wenn Gebäude jahrelang vernächlässigt werden, wie es beim Staudenhof der Fall ist.

Die entsprechenden Sanierungsmaßnahmen sind Standard und wurden in den letzten Jahrzehnten schon vielfach in Potsdam und ganz Deutschland erprobt und angewendet. **Daher lässt sich aus dem Sanierungsbedarf kein Grund für den Abriss ableiten.**

Abweichend von den durch die ProPotsdam in ihrem Wirtschaftlichkeitsbericht (s. Quelle a) veröffentlichen Baukosten, weist Prof. Puche im benannten und der Initiative vorliegende Gutachten vom 2. März 2022 wesentlich geringere Sanierungskosten für die Herstellung der Marktgängigkeit des Staudenhofes inkl. energetischen Ertüchtigung auf, nämlich Kosten von **6,5 Mio. Euro** Brutto inkl. Nebenkosten.

Diese gutachterlich festgestellten Sanierungskosten für die Wohnungen würden sich in ca. 17 Jahren amortisieren – allein aus der Bestandsmiete. Damit wird auch mit einer Sanierung ein dauerhaftes Halten des jetzigen Mietniveaus von etwa 6,20 Euro Kaltmiete pro m^2 für alle Wohnungen - ohne Mieterhöhung und massivem Einsatz von Steuermitteln / Förderung möglich.

Die ProPotsdam geht jedoch in ihrer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, die auch Grundlage des Beschlusses der Stadtverordneten zum Abriss des Staudenhofes vom 5.5.2021 war, von Kosten von **17,9 Mio. Euro** für eine s.g. komplexe Sanierung des Staudenhofes aus (Siehe Quelle a und Anhang).

Diese unterschiedlichen und sich widersprechenden Zahlenwerke der ProPotsdam müssen dringend aktualisisert, transparent gemacht und auf einen objetiv vergleichbaren Stand gebracht werden. Deutlich wird jedenfalls bereits jetzt, dass sich bei Sanierungskosten von lediglich 6,5 Mio. eine hohe Wirtschaftlichkeit der Sanierung ergibt. **Damit entfällt die Grundlage für den Beschluss der Stadtverordneten-versammlung zum Abriss des Staudenhofes aus wirtschaftlichen Gründen**.

Hinzu kommt, dass durch den fehlende Bauunterhalt mindestens der letzten 10 Jahre Investitionsrücklagen für Sanierungen in Höhe von mindestens 2 Mio. Euro zur Verfügung stehen müssten.

[2] Gutachten G 02 / 22 „Untersuchungen des Bestands, Ermittlung des Sanierungsbedarfs - Staudenhof Am Alten Markt 10 14467 Potsdam“ durch Prof. Dr.-Ing. Manfred Puche 2. März 2022

Alternative: Transformation des Staudenhofgebäudes

- Erhalt des Bestandsrohbaus werden Bauzeiten sowie Material-, Abriss- und Baukosten gespart.
- Vor allem der Erhalt des Tiefbaus samt erdgebundener Infrastruktur trägt zu enormen Kosteneinsparungen bei.
- Durch geringe Eingriffe in die Substanz können aus den Einraumwohnungen je nach Bedarf Zwei- oder Mehrraumwohnungen entstehen und flexibel schaltbare Cluster-Wohneinheiten ermöglicht werden.
- Ergänzende Anbauten können auf Holzbauraster ausgelegt werden und sind frei gestaltbar, so dass auch hier größere zusammenhängende Wohn- und Gewerbeflächen möglich sind.
- Sanierung, Umbau und Ergänzung sind in jedem Fall günstiger als Abriss und Neubau
- durch geschickte Grundrissgestaltung kann ohne Verlust von Wohnqualität eine sehr viel höhere Dichte und Nutzungsflexibilität ermöglicht werden, was zu einem deutlich geringeren Flächenverbrauch führt.

3. Einsatz öffentlicher Fördermittel

Das Land Brandenburg stellt Fördermittel für die Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum sowie zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohngebäuden bereit:

Landesförderprogramm für mietpreisgebundenen Wohnraum:

Siehe Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz – BbgWoFG vom 5. Juni 2019: https://bravors.brandenburg.de/gesetze/bbgwofg#5

Insbesondere: *Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus*

https://www.ilb.de/de/wohnungsbau/uebersicht-der-foerderprogramme/mietwohnungsbau-neubau/

Die oben benannte Förderrichtlinie gilt sowohl für Neubauten als auch für Sanierungsmaßnahmen im Bestand. Die Mietpreisbindung als Voraussetzung für die Förderung gilt für einen Zeitraum von 20 Jahren, danach kann der Eigentümer das Gebäude auf dem freien Markt vermieten.

Aktuell enden viele Bindungsfristen und daher fallen viele mietpreisgebundene Wohnungen aus dieser 20-jährigen Bindungsfrist heraus, sodass ein erheblicher Mangel an sozialem Wohnraum besteht.

Beim geplanten Neubauvorhaben können auf Grund der hohen Baukosten sozialverträgliche Mieten nur bei Inanspruchnahme hoher Subventionen, in Form von staatlichen Fördermittelsummen, erreicht werden. Die Mietpreisbindung würde jedoch wie oben geschildert bereits nach 20 Jahren wegfallen und danach würden höhere Mieten zum tragen kommen können.

Hier bietet die Sanierung und behutsame Transformation und Erweiterung des Staudenhofes eine langfristig tragfähige Alternative. Auch ohne die Inanspruchnahme hoher Fördermittelsummen können sozialverträgliche Mieten erhalten werden. Der Staudenhof kann dauerhaft eine wichtige soziale Funktion in der Stadtmitte übernehmen und Segregationsbwegungen in Postdam vorbeugen.

Abriss und Neubau bedeuten eine unverantwortliche Verschwendung von Steuermitteln und ist unsozial, da es sowohl direkt als auch langfristig zur Vernichtung von sozialem Wohnraum führt!

Reine Sanierung Bestandsgebäude	**Abriss/Neubau Block V**
• Die Variante Sanieren hat einen Kostenvorteil von mindestens 10,9 Mio. Euro (bei Annahme der Kosten aus Quelle a. Bei Annahme der Kosten aus dem Gutachten von Prof. Puche ist der Kostenvorteil noch wesentlich höher) und kann deshalb auch ohne massiven Einsatz öffentlicher Fördermittel sozialverträgliche Lösungen darstellen. • Die eingesparten Fördermittel können an anderer Stelle in Potsdam zum Wohle der Allgemeinheit eingesetzt werden.	• Ohne massiven Einsatz öffentlicher Fördermittel werden sozialverträgliche Mieten nicht zu erreichen sein. • Die Bindungsfrist für sozialverträgliche Mieten beträgt 20 Jahre. • Öffentliche Fördermittel werden zur lediglich zur Errichtung eines unzeitgemäßen Stadtbildes eingesetzt.

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der ProPotsdam (s. Quelle a) wird ein Zuschuss für den Abriss in Höhe von 1,59 Mio. Euro ausgewiesen. Das entspricht etwa 200 Euro pro m^2 des Staudenhofgebäudes. Diese Abrissförderung wird durch das Städebauprogramm Denkmalschutz des Landes übernommen. Damit ist die Förderung durch das Städtebauprogramm fast doppelt so hoch, wie die aktuelle Förderung des Landes Brandenburg für den Rückbau von dauerhaft nicht mehr benötigtem Wohnraum, bei der mit einer Förderobergrenze [3] von 110 Euro pro m^2 gefördert wird.

Es stellen sich uns folgende Fragen:

- Warum wäre eine höhere Förderung gerechtfertigt, als beim Rückbau anderer Gebäude?

- Warum ist die Förderung durch das MIL zum Abriss von permanent und dringend benötigtem Wohnraum überhaupt gerechtfertigt?

Die Förderung des Abrisses brauchbarer Bausubstanz mit viel grauer Energie ist ein falscher Anreiz und sollte grundsätzlich nicht mehr gefördert werden.

Stattdessen muss der Erhalt von Bausubstanz in der Klimabilanz als "Gutschrift" (siehe 4.1 Absatz 2) eingepreist werden, damit die reellen Klimakosten, die langfristig gesehen IMMER Kosten der öffentlichen Hand sind, in einer Gegenüberstellung zum Tragen kommen.

[3] Kleine Anfrage Nr. 2385 der Abgeordneten Isabelle Vandré Drucksache 7/6645 Landtag Brandenburg, 2023

Alternative: Transformation des Staudenhofgebäudes:

- Sanierung, Umbau und Ergänzung sind in jedem Fall günstiger als Abriss und Neubau.
- Die Fördermöglichkeiten von Land und Bund für eine Sanierung sind vielfältig und wurden für die Sanierung und Transformation nicht umfassend betrachtet.
- Sie sollen an dieser Stelle nur beispielhaft anhand der Möglichkeiten der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) dargestellt werden:
- In diesem Programm gewährt die KFW-Kredite mit Tilgungszuschüssen für die Sanierung von Bestandswohnhäusern zum Effizienzhaus. Gelingt es darüber hinaus nach der Sanierung den Energiebedarf des Gebäudes zu 65% aus Erneuerbaren Energien zu decken, erhöht sich der Tilgungszuschuss um weitere 5 Prozentpunkte.
- Beim Staudenhofgebäude ist das beispielsweise durch Versorgung mit Umweltwärme (Wärmepumpe und PV-Anlage auf dem Dach) gut möglich. Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die möglichen Kreditsummen und die in Aussicht gestellten Tilgungszuschüsse.

Sanierungsziel	**Maximaler Kreditbetrag je Wohneinheit**	**Maximaler Tilgungszuschuss je Wohneinheit**	**Maximaler Kreditbetrag bei 150 Wohneinheiten**	**Tilgungszuschuss in % der Kreditsumme**
Effizienzhaus 70	120.000 Euro	12.000 Euro	18 Mio. Euro	10%
Effizienzhaus 70 EE-Klasse	150.000 Euro	22.500 Euro	22,5 Mio. Euro	15%

4. Ökologische Aspekte

4.1. Treibhausgasemissionen

Die Ökobilanzierung von Gebäuden über deren gesamten Lebenszyklus ist ein zeitgemäßes aber aufwendiges Verfahren. Die Notwendigkeit, diesen Aufwand zu betreiben, wird zunehmend erkannt, da nur im Wissen um diese Zahlen die Klimaschutzziele im Gebäudebereich auch erreicht werden können. **Zu den beiden zur Debatte stehenden Varianten**

(Reine Sanierung und Abriss/Neubau Block V) wurde eine solche Ökobilanzierung durchgeführt, die jedoch seitens der ProPotsdam nicht veröffentlicht wird.

Die Ergebnisse einer Studie der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) „BENCHMARKS FÜR DIE TREIBHAUSGASEMISSIONEN DER GEBÄUDE-KONSTRUKTION“ [4] erlauben eine grobe vergleichende Überschlagsrechnung. Anhand 50 im Detail analysierter Gebäude wurde ein Mittelwert von 365 kg CO_2 Äquivalente/m^2 [5] für die Treibhausgasemissionen, die durch die Herstellung der Baumaterialien (Rohstoffbereit-stellung, Transport, Herstellung) verursacht wurden, berechnet.

Wird nun dieser Wert mit der Fläche des Gebäudes von ca. 8.100 m^2 multipliziert, ergeben sich die Treibhausgasemissionen die durch die Errichtung eines Bauwerkes in der Größe des Staudenhofes verursacht würden und durch die Erhaltung des Bauwerkes entsprechen vermieden werden könnten. Insgesamt sind dies ca. 3.000 Tonnen CO_2 Äquivalente (s. o.)

Die Vorlage „Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte - Konkretisierung der Sanierungsziele Block V“ (s. Quelle b) sieht den Bau einer großflächigen Tiefgarage unter dem Block V vor.

Eine Tiefgarage lässt sich nicht in ökologischer Bauweise errichten. und zieht (mit durch-schnittlich etwa 20% Anteil an der Gesamtbilanz die Klimabilanz der Maßnahme unweigerlich in einen nicht vertretbaren. Darüber hinaus ist nach Einschätzung des Bauhaus der Erde der Bau von Tiefgaragen grundsätzlich nicht kompatibel mit der Einhaltung der Klimaschutzziele.

Transformation Staudenhof	**Abriss/Neubau Block V**
• Geringfügige Klimaschäden wegen Erhalt grauer Energie und Ergänzungsbauten aus Holz.	• Klimaschaden gegenüber Variante Sanierung: mindestens 3.000 Tonnen CO_2 Äquivalente für den Abriss.
• Die zukunftsweisende Sanierung und Weiterentwicklung des Staudenhofs bieten die einmalige Chance, ein autofreies Quartier mit bester Anbindung an den ÖPNV zu erhalten.	• Der geplante Bau einer Tiefgarage mit ca. 100 PKW Stellplätzen unter dem Block V verursacht ebenfalls erhebliche zusätzliche Treibhausgasemissionen.

[4] https://static.dgnb.de/fileadmin/dgnb-ev/de/themen/Klimaschutz/Toolbox/102021_Studie-Benchmarks-fuer-die-Treibhausgasemissionen-der-Gebaeudekonstruktion.pdf

[5] Der Begriff „Äquivalente“ bedeutet, dass nicht nur CO_2 als klimaschädliches Gas berücksichtigt wird, sondern auch andere Treibhausgase wie z. B. Methan. Die Einheit CO_2 Äquivalente berücksichtigt demnach den gesamten „Klimaschaden“ und nicht nur den durch CO_2 verursachten.

4.2. Ressourcenverbrauch

Durch den Abbau von Bau- und Industriemineralien im Tagebau werden täglich 4,4 Hektar (entspricht der Größe von 5,7 Fußballfeldern) Land verbraucht, bzw. „abgebaggert“ [6].

Welche Dimensionen dieser Rohstoffverbrauch annimmt kann anhand des Regionalplans Havelland-Fläming [7] illustriert werden der 0,6% der Fläche der gesamten Region als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Baustoffen (Kiessand, Sand und Ton) ausweist.

Während in Potsdam noch an der Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses und Leitbauten festgehalten wird, hat ein Paradigmenwechsel stattgefunden.

Durch die Bauwende soll der Bedarf an mineralischen Baustoffquellen soweit verringert werden, dass solche Flächen für wichtige andere Nutzungen. wie z.B. Wald- oder Landwirtschaft in Kombination mit Energiegewinnung zur Verfügung stehen.

Der Verbrauch von Ressourcen im Baugewerbe muss also massiv verringert werden. Daher ist der Abriss des Staudenhofgebäudes und der Neubau des Block V zu stoppen und die Transformation des Bestandes im Sinne der Bauwende dringend durchzuführen

Im Zuge von Klimakrise und Ressourcenknappheit werden Abriss und Neubau bald nicht mehr der Regelfall, sondern die Ausnahme darstellen.

Transformation Staudenhof	**Abriss/Neubau Block V**
• Sparsamer Ressourcenverbrauch wegen Erhaltung bestehender Bausubstanz. • Die Errichtung von Ergänzungsbauten in Holzbauweise ist gut möglich.	• Hohes Müllaufkommen wegen Abriss. Mehr als die Hälfte des deutschen Abfallaufkommens ist dem Bau und der Nutzung von Gebäuden zuzuordnen. • Hoher Ressourcenverbrauch wegen Neubau statt Nutzung erhaltenswerter Bausubstanz. • Ob eine ökologische Bauweise bei den geplanten Gebäuden, wovon ein Eckhaus mit einer Leitfassade gebaut werden muss, möglich ist, wird angezweifelt. Für den Bau der Tiefgarage ist dies mit Sicherheit nicht möglich.

[6] Flächenverbrauch für Rohstoffabbau | Umweltbundesamt (19.09.2022)
[7] https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/

Alternative: Transformation des Staudenhofgebäudes:

- Weniger Verbrauch von mineralischen Baustoffen durch Umbau statt Neubau
- Weiternutzung erhaltenswerter Bausubstanz, Müllvermeidung und Reduktion der Ressourcenverbräuche.
- Selbst bei einer Kernsanierung bleiben ca. 70% der grauen Energie im Gebäude erhalten.
- Ergänzungsbauten mit Holzbauten in nachhaltiger Holzskelettbauweise die freie Grundrissgestaltung und zukünftige Anpassungen zulassen.
- Ausschöpfung der Potentiale klimagerechter und nachhaltiger Bauweisen und Materialien in den Ergänzungsbauten ohne ästhetische "Bremsen".
- CO_2-armes und kreislaufgerechtes Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen.

5. Wohnungspolitische und städtebauliche Aspekte

Im Folgenden soll das reale Potenzial der beiden Varianten Abriss/Neubau Block V und Transformation, also Sanierung mit Ergänzungsneubauten zur Schaffung von neuem Wohnraum auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück diskutiert werden.

5.1. Variante Abriss und Neubau Block V

In der Vorlage „Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte - Konkretisierung der Sanierungsziele Block V“ (s. Quelle b) wird für die Variante Abriss/Neubau Block V und den verbindlichen Gebäudepässen für die geplanten 10 Baugrundstücke eine BGF von maximal 16.063 m^2 genannt.

Unter Berücksichtigung eines Abzugs von 30% für Konstruktionsfläche, Technik und Verkehrsfläche (im Wohnungsbau üblich) verbleiben 11.244 m^2 vermietbare Nutzfläche.

Dieser Wert liegt jedoch unterhalb des Wertes, der von der ProPotsdam bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Variante „Max“ (Quelle a) angenommen wurde. Hier wurde die vermietbare Gesamtfläche mit 11.980 m^2 beziffert. Demnach wurde seitens der ProPotsdam nur mit einem Abzug von etwa 25% von der BGF kalkuliert. Angesichts der geplanten kleinteiligen Bebauung des Grundstücks und der dadurch aufwendigen Erschließung ist dieser Wert unrealistisch gering.

Die 11.980 m^2 vermietbare Gesamtfläche der Variante „Max“ verteilen sich auf 8.193 m^2 Wohnfläche und 3.787 m^2 Gewerbefläche. Dies entspricht einem Anteil von nur 68,4% Wohnfläche an der gesamten Nutzfläche und widerspricht damit der Vorgabe der Vorlage

„Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte - Konkretisierung der Sanierungsziele Block V“, in der ein Anteil an Wohnfläche von **mindestens 70%** gefordert wird!

Nur durch den unzulässig hohen Anteil an Gewerbeflächen mit höheren Miteinnahmen von 20 €/m^2 wird die „Wirtschaftlichkeit“ der Variante „Max“ überhaupt erreicht. Trotzdem werden bei Baukosten von nahezu 40 Mio. € lediglich 162.505 € im Plus durch die Förderung und den höheren eingesetzten Eigenanteil bei der Investition erreicht.

Die dargestellte Sachlage widerspricht darüber hinaus den öffentlich kommunizierten Äußerungen der Stadt Potsdam, die von der Schaffung von ca. 10.000 m^2 Wohnraum im Neubau berichten. Unter Verwendung der genannten Zahlen ist bei einem 70% Wohnflächenanteil jedoch lediglich mit 7.871 m^2 Wohnraum zu rechnen.

Die Wirtschaftlichkeit der Variante „Max“, welche Grundlage für die Entscheidung für den Abriss war, ist bei Einhaltung der 70% Vorgabe und unter Berücksichtigung der aktuellen Baukostensteigerungen und Zinsentwicklungen nicht mehr gegeben. Darüber hinaus schreibt die Stadtverordnetenversammlung mit der Vorlage zur „Konkretisierung der Sanierungsziele Block V“ der ProPotsdam zusätzliche kostenintensive Auflagen zum ökologischen Bauen in das Pflichtenheft. Inwiefern sich dies auf die Wirtschaftlichkeit auswirkt, wurde bisher ebenfalls noch nicht geprüft.

In der Konsequenz muss mit erheblich höheren Baukosten und einer unwirtschaftlichen Gesamtbilanz für die Errichtung des Block V gerechnet werden.

Unter den beschriebenen finanziellen Rahmenbedingungen ist das Ziel von mindestens 70% Wohnfläche, wovon wiederum ja nur 75 % zu sozialverträglichen Mieten für max. 20 Jahre geschaffen werden soll, nicht einzuhalten.

Einmal mehr wird klar: der geplante Abriss des Gebäudes auf dieser unklaren Faktenlage ist unverantwortlich.

Außerordentlich kritisch muss ebenfalls die Finanzierung der Leitfassade in beträchtlicher Millionenhöhe gesehen werden: Wie bekannt, stehen für diese zusätzlichen Kosten keine Fördermittel zur Verfügung. Das bedeutet, dass diese Mehrkosten zwingend durch Mieteinnahmen refinanziert werden müssen. Es ist unwahrscheinlich, dass dies allein durch die Einnahmen aus der Vermietung der Gewerbeflächen möglich ist, zumal die Parzellenstruktur beim Neubau kleinteilige unwirtschaftliche Gewerbeflächen bedingt, für die sich heute schwer bis gar keine Mieter mehr finden. Die Gewerbeflächen am Alten Markt stellen gewiss eine Konkurrenz zur Innenstadt dar.

Es kann jedenfalls nicht Aufgabe einer kommunalen Wohnungsgesellschaft sein, die der Daseinsvorsorge verpflichtet ist, Leitfassaden über Wohnungsmieten zu finanzieren.

Eine Wirtschaftlichkeit ist bei Erfüllung des Anteils an sozialverträglichem Wohnraum nur darstellbar, indem Subventionen für Sozialwohnungsbau genutzt werden, die nach Auslauf

der Bindung ab dem 21. Jahr keinen sozialverträglichen Wohnraum mehr bereitstellen und stattdessen als hochpreisiger Wohnraum einkalkuliert werden.

5.2. Variante Sanierung des Staudenhofes, Um- und Weiterbau durch Ergänzungsbauten

Bedauerlicherweise wurde von ProPotsdam nie untersucht, inwiefern das Gebäude des Staudenhofes durch Ergänzungsbauten erweitert werden könnte, um auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück mehr Wohnraum zu schaffen.

Durch Erhalt und Sanierung des Bestandes, geeigneter Nachverdichtung mit Holzbauten und Nutzung lokaler, regenerativer Energiequellen könnte ein gemischt genutztes, vielfältiges und modernes Gebäude entstehen, das in seiner sozialen, nachhaltigen und ökonomischen Herangehensweise nationale Modellwirkung über Potsdam hinaus hätte.

Die Grundlagen und Randbedingungen unter denen eine solche nachhaltige Alterative möglich wird, sollten in einer vertiefenden Studie festgelegt und verifiziert werden.

Erste Untersuchungen dazu sind außerordentlich vielversprechend.

Fakt ist, dass mit städtebaulich verträglichen An- und Zubauten in ressourcen- und klimaschonender Bauweise Wohn- und Gewerbeflächen in vergleichbarer Größenordnung geschaffen werden können, wie mit der Variante Abriss/Neubau.

Transformation Staudenhof	**Abriss/Neubau Block V**
• BGF Staudenhof: 11.400 m^2 • BGF Ergänzungsbauten: 5.000 m^2 • BGF insgesamt: 16.400 m^2 • Nutzfläche (BGF–30%) Ergänzungsbauten: 11.500 m^2 • davon Wohnfläche: 8.300 m^2 • davon Gewerbefläche: 3.200 m^2	• BGF „Max“: 16.063 m^2 • Nutzfläche (BGF-30%): 11.244 m^2 • Davon Wohnfläche (70%): 7.871 m^2 • Davon Gewerbefläche (30%): 3.373 m^2
• Beispielhafter Wohnungsbestand: • 56 1-Raum Wohnungen von 32 m^2 • 68 2 bis 5 -Raum und Cluster-Wohnungen • Bei der Sanierung im Bestand können kleine Wohnungen zusammengelegt, Grundrisse modifiziert werden, um sie an unterschiedliche Bedürfnisse anzupassen. • In den An- und ergänzenden Neubauten können die Grundrisse noch freier gestaltet werden und das Angebot des Staudenhofes bedarfsgerecht ergänzt werden.	• Aufgrund der Kleinteiligkeit und Vorgaben aus dem Leitbautenkonzept kann nur bedingt vielfältiger Wohnraum geschaffen werden, um möglichst viele Bedürfnisse zu befriedigen und verschiedene Wohnformen zu ermöglichen. • Die kleinteiligen Gewerbeeinheiten sind nur schwer vermietbar
• Die geplante Sanierung des Staudenhofes würde ca. 2 Jahre in Anspruch nehmen und kann nach unserer Einschätzung auch **in Bauabschnitten** erfolgen. Ergänzungsbauten können ggf. als Ausweichquartiere geplant und genutzt werden sodass eine durchgängige Nutzung des Grundstücks auch während der Bauphase gewährleistet wäre.	• Zwischen dem Zeitpunkt des Nutzungsendes des Staudenhofes und der Fertigstellung der neuen Gebäude des Block V liegt ein Zeitraum von ca. 5-6 Jahren in denen auf dem Gelände überhaupt kein Wohnraum zur Verfügung steht.

Alternative: Transformation des Staudenhofgebäudes:

- Weniger Verbrauch von mineralischen Baustoffen durch Umbau statt Neubau
- Erhalt und Sanierung des Bestandes, Nachverdichtung mit Holzbauten.
- Nutzung lokaler, regenerativer Energiequellen (PV auf den Dächern möglich).
- Schaffung von gemischt genutzten, vielfältigen und modernen Gebäuden.
- Mit einer sozial vernünftigen, nachhaltigen und ökonomisch richtigen Herangehensweise.
- Ein skalierbares Modell, das über Potsdam hinaus wirkt.

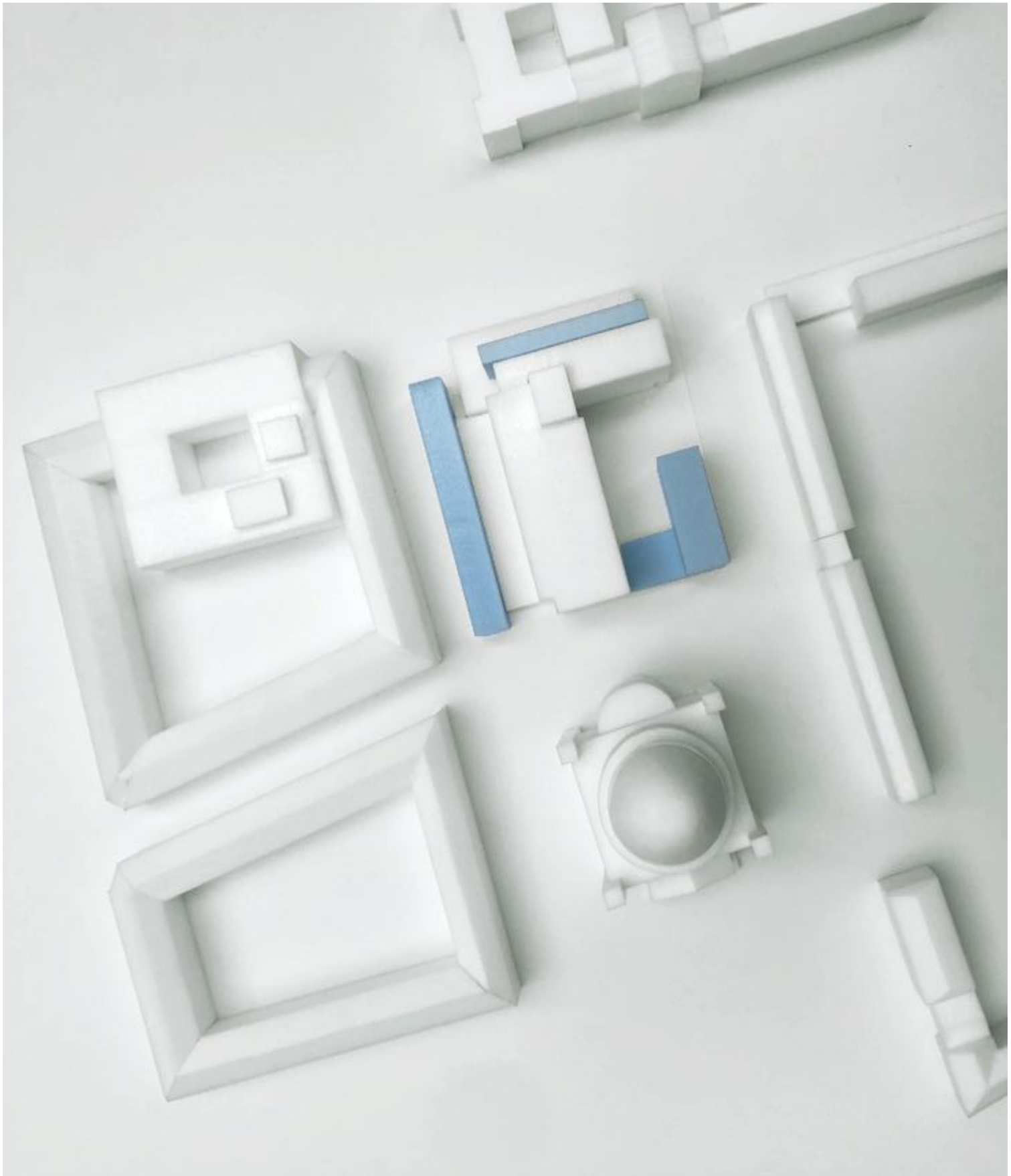
6. Anhang

6.1 Vergleich der Wirtschaftlichkeit der investiven Baukosten im Rahmen der SVV-Vorlage von 2021 (ProPotsdam)

Vergleich der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der SVV-Vorlage

			Komplexe Sanierung		Abriss und Neubau, Vollständige Förderung		Abriss und Neubau, Förderung Neubau		Abriss und Neubau, keine Förderung		Abriss und Neubau, keine Förderung	
	Wohnfläche	alt 5.943 m²	Neu 6.125 m²		"Max" 8.193 m²	"Min" 6.300 m²	"Max" 8.193 m²	"Min" 6.300 m²	"Max" 8.193 m²	"Min" 6.300 m²	"Max" 11.980 m²	"Min" 9.001 m²
	Gewerbefläche	1.967 m²	1.967 m²		3.787 m²	2.700 m²	3.787 m²	2.700 m²	3.787 m²	2.700 m²		
	Finanzierungsvariante		nicht gefördert	gefördert	gefördert	gefördert	gefördert	gefördert	nicht gefördert	nicht gefördert	nicht gefördert	nicht gefördert
Kosten	Baukosten (KG 200-700) gesamt		17.975.773 €	17.975.773 €	39.581.252 €	31.092.121 €	39.581.252 €	31.092.121 €	39.581.252 €	31.092.121 €	39.581.252 €	31.092.121 €
	Baukosten/m²		2.221 €	2.221 €	3.304 €	3.454 €	3.304 €	3.454 €	3.304 €	3.454 €	3.304 €	3.454 €
Finanzierung	Kapitalmarktdarlehen		8.558.910 €	3.058.600 €	10.248.700 €	7.712.000 €	10.248.700 €	7.718.300 €	21.487.200 €	17.500.500 €	32.419.900 €	25.727.800 €
	KfW-Darlehen		4.023.990 €	4.023.990 €	3.417.040 €	3.364.840 €	5.007.000 €	4.971.600 €	14.100.000 €	10.800.000 €	0 €	0 €
	ILB Förderdarlehen		0 €	7.664.110 €	17.614.700 €	13.545.800 €	17.614.700 €	13.545.800 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Zuschuss Abrissförderung				1.589.960 €	1.589.960 €						
	Zuschuss ILB Baukosten		0 €	0 €	2.867.500 €	2.205.100 €	2.867.500 €	2.205.100 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Anteil Eigenkapital inkl. Grundstück		5.392.873 €	3.229.073 €	10.576.352 €	8.306.566 €	10.576.352 €	8.313.321 €	10.727.052 €	8.453.621 €	13.894.352	11.026.321 €
Miete	Ø Miete Wohnungen vor Maßnahme		6,20 €									
	Ø Miete gebunden WBS		0,00 €	5,50 € (37,5%)	5,50 € (37,5%)	5,50 € (37,5%)	5,50 € (37,5%)	5,50 € (37,5%)				
	Ø Miete gebunden WBS+40		0,00 €	7,00 € (37,5%)	7,00 € (37,5%)	7,00 € (37,5%)	7,00 € (37,5%)	7,00 € (37,5%)				
	Ø Miete Bestand ohne WBS		8,20 € (40,0%)	8,20 € (15,0%)	0,00 € (0,00%)	0,00 € (0,00%)	0,00 € (0,00%)	0,00 € (0,00%)				
	Ø Miete Neuvermietung		12,00 € (60,0%)	12,00 € (10,0%)	12,00 € (25,0%)	12,00 € (25,0%)	12,00 € (25,0%)	12,00 € (25,0%)	12,00 € (100,0%)	12,00 € (100,0%)	12,00 € (100,0%)	12,00 € (100,0%)
	Ø Miete Gewerbe		15,00 €	15,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	16,63 €	16,63 €
	Ergebnis:		nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich	wirtschaftlich	nicht wirtschaftlich
			-1.959.642 €	-3.096.988 €	162.505 €	-2.168.511 €	-1.503.438 €	-3.865.413 €	-3.989.465 €	-5.787.744 €	518.165 €	-2.091.569 €

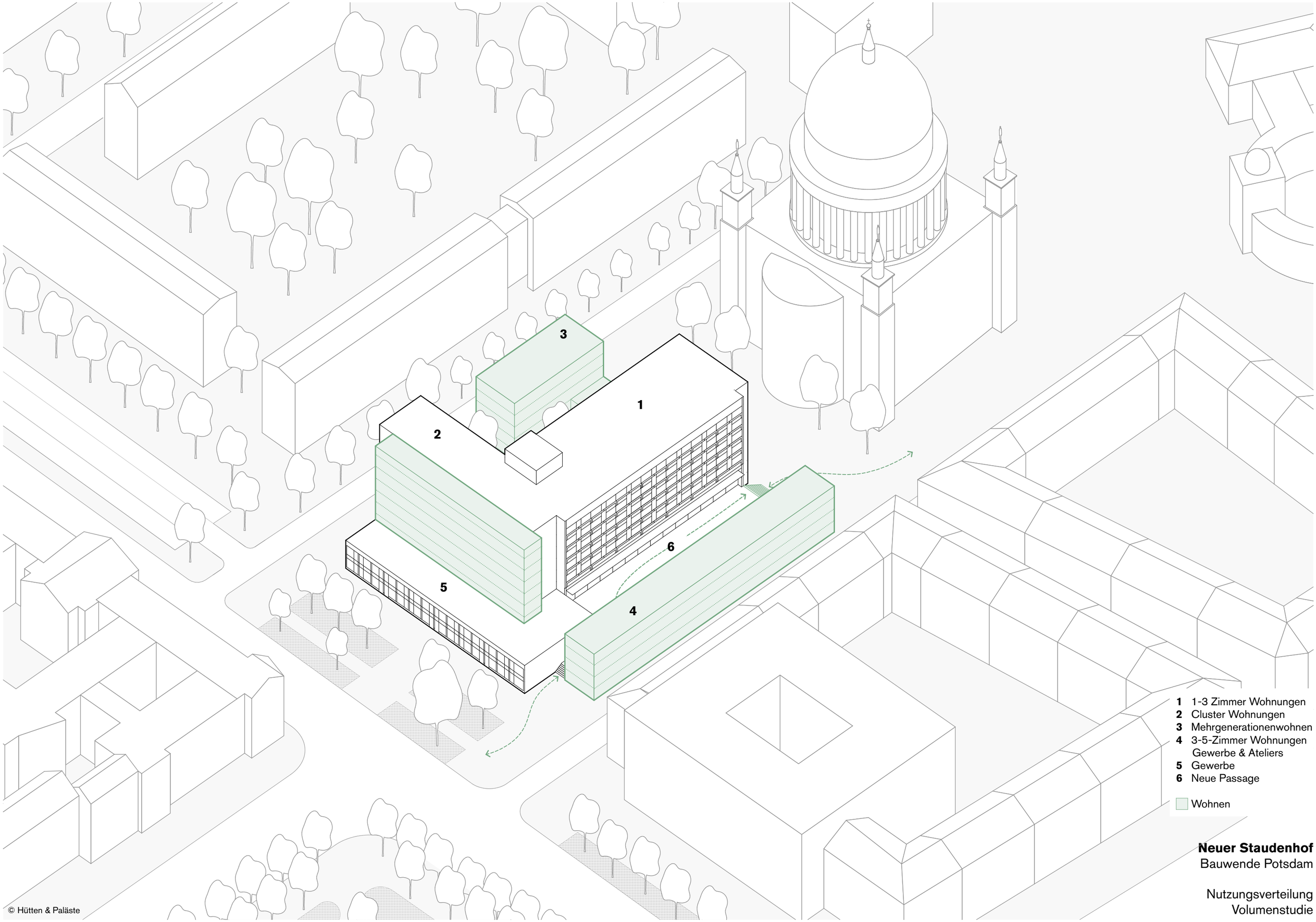
6.2 Skizze Alternative: Transformation des Staudenhofgebäudes



Neuer Staudenhof
Bauwende Potsdam

N

Modellfoto
Volumenstudie



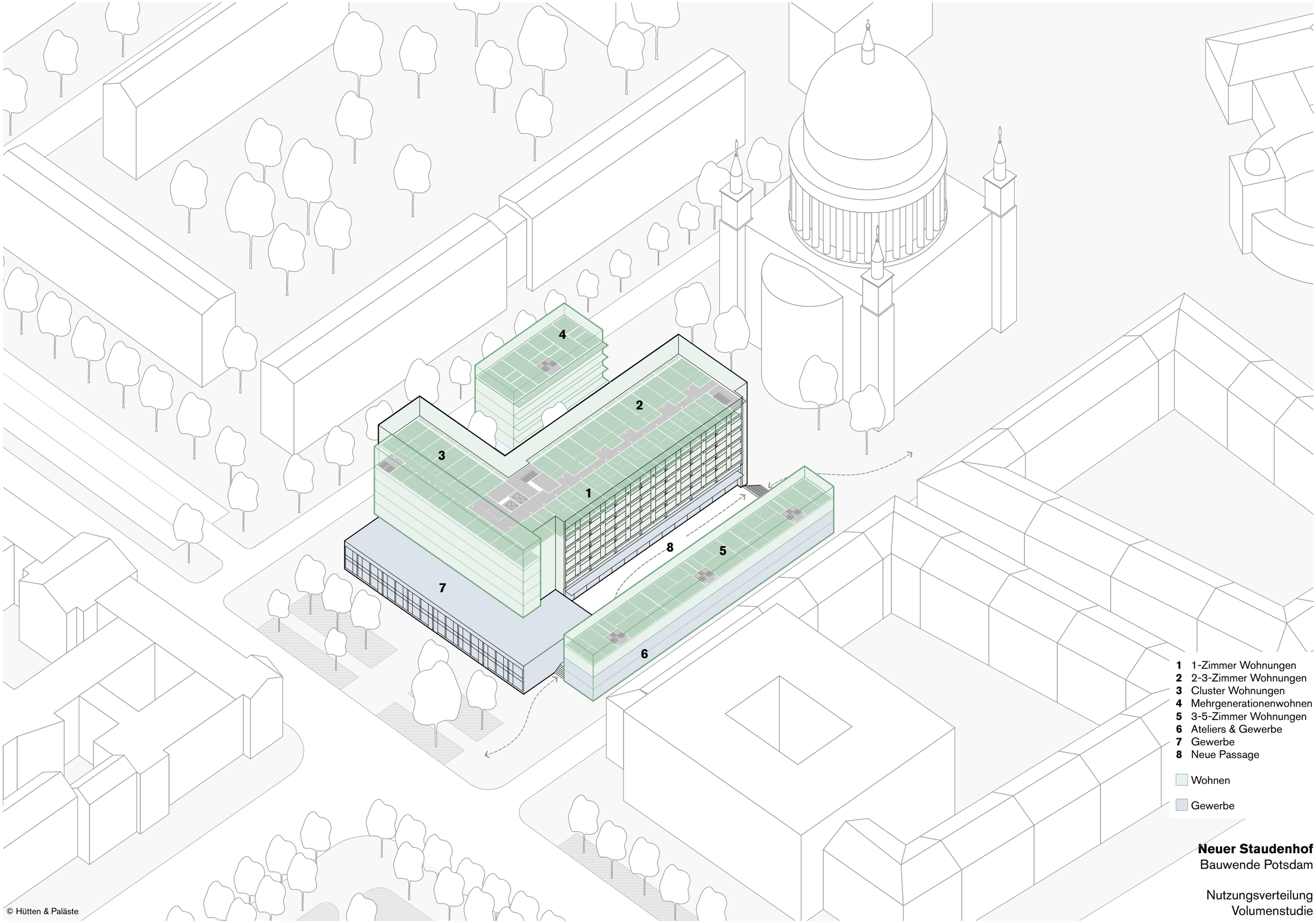
1 1-3 Zimmer Wohnungen
2 Cluster Wohnungen
3 Mehrgenerationenwohnen
4 3-5-Zimmer Wohnungen
Gewerbe & Ateliers
5 Gewerbe
6 Neue Passage

Wohnen

Neuer Staudenhof
Bauwende Potsdam

Nutzungsverteilung
Volumenstudie

© Hütten & Paläste



1 1-Zimmer Wohnungen
2 2-3-Zimmer Wohnungen
3 Cluster Wohnungen
4 Mehrgenerationenwohnen
5 3-5-Zimmer Wohnungen
6 Ateliers & Gewerbe
7 Gewerbe
8 Neue Passage

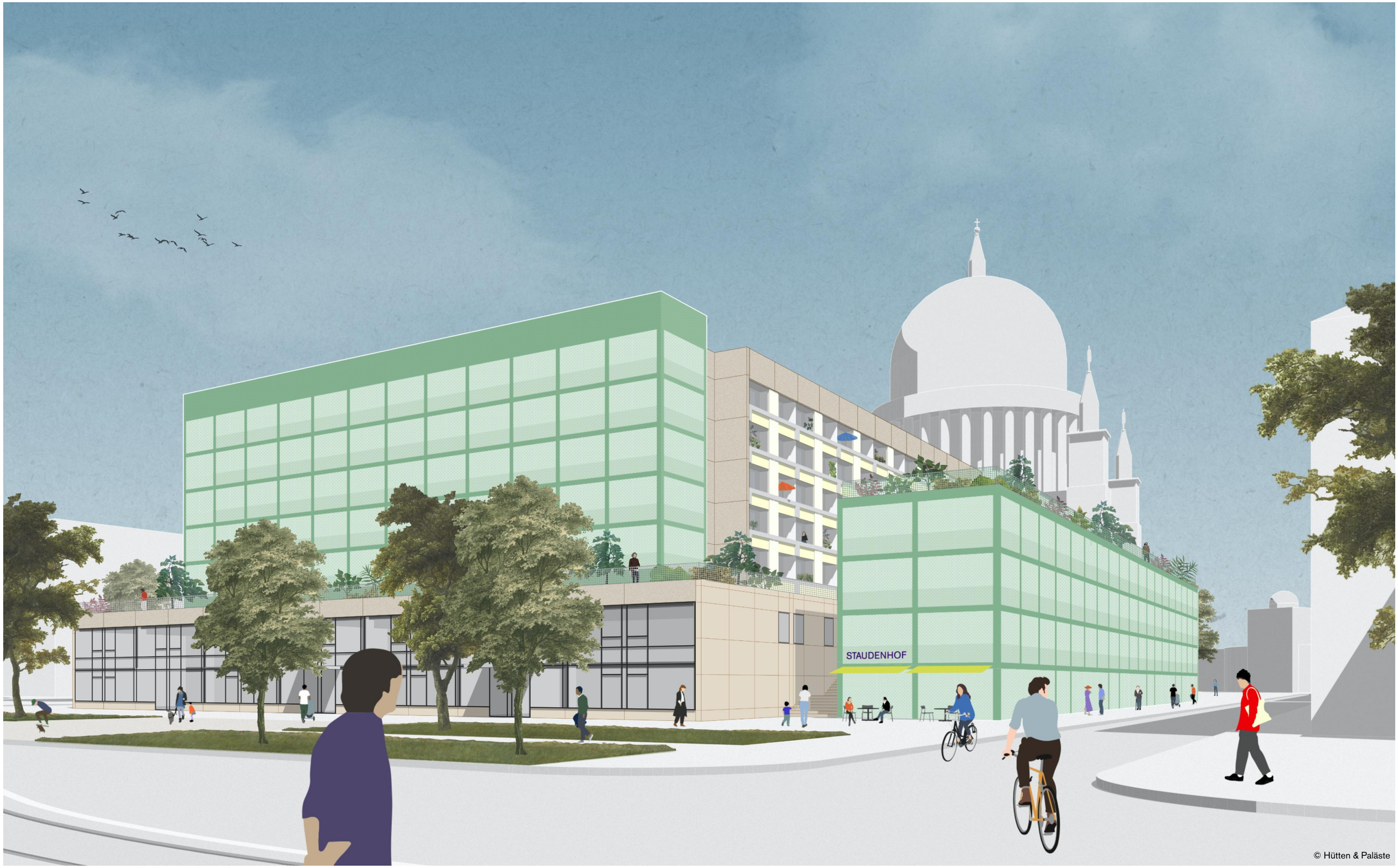
Wohnen

Gewerbe

Neuer Staudenhof
Bauwende Potsdam

Nutzungsverteilung
Volumenstudie

© Hütten & Paläste



© Hütten & Paläste

Neuer Staudenhof
Bauwende Potsdam

Perspektive
Volumenstudie

Autor:

Initiative „Retten wir den Staudenhof – gemeinsam die Bauwende gestalten“

Kontakt:

kontakt@staudenhof.info
Frank Schönert +49 174 9477265
Anja Günther +49 177 6973472

Aufruf
Retten wir den Staudenhof – gemeinsam die Bauwende gestalten“

www.staudenfof.info