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
Tel.: 0331-8132 8020

Kreisverband BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN / Grüne Jugend
DIE LINKE. Kreisverband Potsdam / linksjugend ['solid] Potsdam
CDU Kreisverband Potsdam / Junge Union Potsdam
FDP Kreisverband Potsdam / Junge Liberale Potsdam
SPD-Unterbezirk Potsdam / Jusos Potsdam

Potsdam, den 15.03.2023

Sehr geehrte Mitglieder der angeschriebenen Parteien und deren Jugendorganisationen,

in der Stadtverordnetenversammlung von 1. März erinnerte der Potsdamer Oberbürgermeister Mike Schubert mit eindrücklichen Worten an den Jahrestag des Kriegsbeginns in der Ukraine und stellte in Aussicht, dass zu den bereits in Potsdam aufgenommenen 2.500 Geflüchteten bis Ende des Jahres weitere 1.500 hinzukommen könnten.

Gleichzeitig erwähnte er das Sonderbauprogramm der Stadt, über das 450 Wohnungen in den nächsten Jahren errichtet werden sollen. Der Oberbürgermeister räumte aber auch ein, dass diese Maßnahme den tatsächlichen Bedarf nicht decken wird und derzeit nach Lösungen zur Unterbringung der Geflüchteten gesucht wird.

Gleichzeitig befindet sich die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) in einer äußerst prekären Haushaltslage. Der jüngst vorgelegte Doppelhaushalt 2023/24 weist Rekord Defizite aus und die Kosten für die Unterbringung Geflüchteter sind hierbei noch nicht vollumfänglich eingepreist.

Da die Metropolishalle ab März 2023 zur Unterbringung nicht mehr zur Verfügung steht, mietet die Landeshauptstadt aktuell wieder Hotelzimmer an, um Geflüchtete temporär unterzubringen. Die Kosten solcher Maßnahmen sind uns leider noch nicht bekannt.

Die Kosten der Sonderbaumaßnahmen werden jetzt Stück für Stück öffentlich und ergeben sich aus zwei Beschlussvorlagen die der Stadtverordnetenversammlung vorliegen und im Rathausinformationssystem eingesehen werden können.

<u>Dringlichkeitsbeschlussvorlage 23/SVV/0261 vom 6.3.2023</u>

Die ProPotsdam wird am Eichenweg und am Kossätenweg 135 Wohnungen für bis zu 545 Geflüchtete errichten. Die Dringlichkeitsbeschlussvorlage 23/SVV/0261 vom 6.3.2023 stellt die Konditionen dar, zu denen die LHP diese Wohnungen von der ProPotsdam ab April 2024 bzw. Juli 2024 anmieten wird:

- Eichenweg: Nettokaltmiete anfänglich **23,32 EUR pro m²** Wohnfläche zzgl. Nebenkosten
- Kossätenweg: Nettokaltmiete anfänglich **22,48 EUR pro m²** Wohnfläche zzgl. Nebenkosten

Damit liegt die Nettokaltmiete doppelt so hoch wie der aktuelle Mietspiegel (2022) für Neubauten und macht die Kostenexplosion deutlich, mit der sich aktuell die Baubranche konfrontiert sieht. Die Vorlage gibt leider keinen Aufschluss darüber, mit welcher Mietsteigerungsrate zu rechnen ist. Dass damit zu rechnen ist, wird jedoch dadurch angedeutet, dass von einer „anfänglichen" Miete gesprochen wird.

Beschlussvorlage 23/SVV/0203 vom 15.2.2023

Die ProPotsdam wird in der Gluckstraße, am Patrizierweg und am Wieselkiez 106 Wohnungen für bis zu 591 Geflüchtete und Wohnungslose errichten. Die Beschlussvorlage 23/SVV/0203 vom 15.2.2023 stellt die Konditionen dar, zu denen die LHP diese Wohnungen von der ProPotsdam ab dem 4. Quartal 2023 anmieten wird.

Der Unterschied zu dem oben aufgeführten Beispiel ist, dass für diese drei Standorte Fördermittel (Wohnbauförderdarlehen und Förderzuschüsse) des Landes nach dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz - BbgWoFG) in Anspruch genommen werden. Dies führt zu einer Mietpreis- und Belegungsbindung mit einer Laufzeit von 25 Jahren und folgenden Konditionen:

- Gluckstraße (Stadtteil Am Stern): Nettokaltmiete anfänglich **11,75 EUR pro m²** Wohnfläche zzgl. Nebenkosten. Die Nettokaltmiete steigt jährlich um 2%.
- Patrizierweg (Stadtteil Am Stern): Nettokaltmiete anfänglich **15,80 EUR pro m²** Wohnfläche zzgl. Nebenkosten. Die Nettokaltmiete steigt jährlich um 2%.
- Wieselkiez (Stadtteil Schlaatz): Nettokaltmiete anfänglich **13,35 EUR pro m²** Wohnfläche zzgl. Nebenkosten. Die Nettokaltmiete steigt jährlich um 2%.

Ohne die Landeförderung läge die Miete laut Beschlussvorlage bei deutlich über 20,- EUR pro m², also auf ähnlich exorbitant hohem Niveau wie im Eichenweg oder Kossätenweg.

Zwei Schlüsse ziehen wir aus diesen Erkenntnissen:

- **Die Weiternutzung des Staudenhofes als temporäre Unterkunft für Geflüchtete könnte den Haushalt der LHP und/oder des Landes Brandenburg ganz erheblich entlasten und es wäre absolut unverantwortlich im Sinne der Allgemeinheit dies nicht zu tun**. Vermiedene Mietkosten von 23 EUR pro m² für die Fläche des Staudenhofes von 6.000 m² summieren sich auf **Minderkosten von 1,6 Mio. EUR pro Jahr**. Aktuell zahlt die LHP der ProPotsdam 10 EUR pro m² für die Unterbringung Geflüchteter im Staudenhof. Aus der Differenz ergibt sich noch eine **Einsparung von einer knappen Million Euro pro Jahr**.
- **Das erklärte Ziel einer dauerhaften Sicherung von sozialverträglichem Wohnraum im Zentrum der Stadt lässt sich nur durch Erhalt bestehender Bausubstanz erreichen!** Die ProPotsdam hat es vorgerechnet: Baukostenexplosion und Zinswende führen dazu, dass sozialer Wohnraum auch unter Inanspruchnahme entsprechender Förderprogramme des Landes im Neubau nicht mehr geschaffen werden kann. Nur das Weiternutzen vorhandener Bausubstanz kann Ressourcen und entsprechende Kosten sparen. Bei den Neubauten, die nach einem Abriss des Staudenhofes geplant sind, liegen noch zusätzliche kostentreibende Aspekte vor:
    - Kleinteilige Blockrandbebauung nach historischem Stadtgrundriss, die kostensparende Modulbauweise erschweren.
    - Wiederaufbau eines Gebäudes mit historischer Leitfassade mit Kosten von mehreren Mio. EUR, die über die Mieten refinanziert werden müssen.
    - Ggf. hohe, über die gesetzlichen Standards hinausgehende ökologische Anforderungen.

Retten wir den Staudenhof –
gemeinsam die Bauwende gestalten!

Nach einem Jahr Zeitenwende stoßen Staat und Gesellschaft auf allen Ebenen an die Grenzen der Finanzierbarkeit unseres Gemeinwesens. Nicht nur die ökologische Nachhaltigkeit und der Klimaschutz, auch die ökonomische Nachhaltigkeit, erfordern zwingend ein Umdenken!

Deshalb bitten wir Sie:

- Setzen Sie sich für ein Abrissmoratorium für den Staudenhof und für eine Nutzung als temporäre Flüchtlingsunterkunft ein. Der Krieg in der Ukraine, das damit verbundene Leid und die dadurch hervorgerufene Flüchtlingskrise verbunden mit der prekären Haushaltslage der Landeshauptstadt stellen aus unserer Sicht einen mehr als hinreichenden Grund dar, den Abriss zu überdenken.
- Setzen Sie sich auch langfristig für einen Erhalt bestehender Bausubstanz ein, denn nur dadurch lässt sich das Ziel einer sozial nachhaltigen Stadtentwicklung erreichen.

Wir sind der Überzeugung, dass sich auch bei weitgehendem Erhalt bestehender Bausubstanz aus städtebaulicher Sicht zufriedenstellende Kompromisse finden lassen, die den Zielen der bereits weitgehend abgeschlossenen „Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte“ gerecht werden und eine nachhaltige Stadtentwicklung ermöglichen. Studentische Entwürfe des „Natural Building Lab“ der TU Berlin haben jüngst gezeigt, was ein Wettbewerb der Ideen am Standort des Staudenhofes an kreativem Potenzial freisetzen kann.

Wir hoffen sehr, dass Sie unsere Gedanken aufgreifen und stehen für einen Austausch selbstverständlich gerne zur Verfügung.

mit freundlichen Grüßen

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

Dr. Sophie Haebel

Daniel Fuhrhop