Retten wir den Staudenhof – gemeinsam die Bauwende gestalten!

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

Landesrechnungshof
Postfach 60 09 62
14409 Potsdam

Initiative „Retten wir den Staudenhof – Bauwende gemeinsam gestalten

c/o Rechenzentrum Potsdam
Dortustraße 46
14467 Potsdam

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

Potsdam, den 14.02.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Gebäude am Alten Markt 10 in Potsdam der sogenannte Staudenhof, ein 1971 erbautes Wohn- und Geschäftshaus mit 182 Wohneinheiten, soll abgerissen werden. Die Stadtverordnetenversammlung von Potsdam hat im Jahr 2021 beschlossen, das Gebäude durch eine Blockrandbebauung entsprechend dem Leitbautenkonzept (Beschlüsse 06/0257 und 10/0412), den sogenannten „Block V“, zu ersetzen.

Im November 2022 hat sich die Initiative „Retten wir den Staudenhof – gemeinsam die Bauwende gestalten“ gegründet. Mit zahlreichen namhaften Unterstützern (siehe www.staudenhof.info) fordert die Initiative die Aufhebung des Abriss-Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung Potsdam und des Leitbautenkonzeptes für den „Block V“ sowie eine Neuausrichtung der bisherigen Planungen, hin zu einem ökologischen und sozial verträglichen Um- und Weiterbau des Staudenhofs.

Neben den Aspekten der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit ist ein weiteres Kriterium, das maßgeblich für einen Erhalt und Sanierung des Bestandgebäudes spricht, das der ökonomischen bzw. volkswirtschaftlichen Nachhaltigkeit.

Die Initiative hat erhebliche Zweifel daran, dass Fördermittel des Bundes und des Land Brandenburg bei dem geplanten Abriss und Neubau wirtschaftlich und sparsam eingesetzt werden.

Im Folgenden möchten wir Ihnen die Chronologie der Beschlüsse und Vorgänge darstellen und unsere Zweifel begründen. Die vielen Fragen die sich der Initiative stellen, führen wir im entsprechenden Kontext auf.

Wie bereits auf Ihrer Internetseite aufgeführt, dürften einige Fragen zum Handeln der Kommune oder der kommunalen Gesellschaften eher in den Zuständigkeitsbereich des kommunalen Prüfungsamts fallen. Wir hoffen jedoch, bei den Fragen rund um den Einsatz von Fördermitteln des Landes mit dem Landesrechnungshof den richtigen Ansprechpartner zu adressieren.

- **2011 - Beschluss 11/SVV/0915 – städtebaulicher Wettbewerb mit dem Ziel Erhalt des Staudenhofes**

Die SVV hat am 7.12.2011 beschlossen (11/SVV/0915), einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen, in dem die Einpassung des Wohnhauses der Pro Potsdam Am Alten Markt 10 in die künftige Gestaltung des historischen Stadtzentrums zur Diskussion gestellt werden soll. Unter der Zielstellung preiswertes Wohnen auch im künftig neu gestalteten historischen Stadtzentrum zu ermöglichen, soll angestrebt werden, das Haus Am Alten Markt 10 zu erhalten.

- **2012 – Beschluss 12/SVV/0386 – Aufhebung des Beschlusses 11/SVV/0915 und Beschluss Restnutzungsdauer 10 Jahre mit nachfolgendem Abriss**

Auf Grund einer von der Bürgerinitiative „Mitteschön“ initiierten Untersuchung, die aussagt, dass die u.a. im Leitbautenkonzept beschlossene Blockrandbebauung des Blockes V (Beschlüsse 06/0257 und 10/0412) mit dem Erhalt des solitären Gebäudes Am Alten Markt 10 unvereinbar sei, wurde dieser Beschluss am 6.6.2012 (12/SVV/0386) jedoch wieder aufgehoben. Stattdessen wurde u. A. folgendes beschlossen:

„*Der Oberbürgermeister wird als Gesellschaftervertreter beauftragt sicherzustellen, dass die Pro Potsdam GmbH die Wohnnutzung des Gebäudes Am Alten Markt 10 für die kalkulierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren garantiert. Darüber hinaus sind durch die Pro Potsdam GmbH Vorkehrungen zu treffen, dass das Gebäude Am Alten Markt 10 nach Ablauf dieser Restnutzungsdauer zurück gebaut werden kann*.“

Auf welcher Grundlage die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren ermittelt wurde, konnten wir bisher nicht nachvollziehen. Sie steht im Widerspruch zu einer grundsätzlichen technischen Lebensdauer für massiv gebaute Wohngebäude von 100 Jahren[1]. Da das Wohngebäude am Alten Markt 10 im Jahr 1971 errichtet wurde, hat dieses im Jahr 2022 ca. die Hälfte seiner technischen Lebensdauer erreicht. Da einzelne Bauteile wie Fenster oder Bodenbeläge aktuell das Ende ihrer Lebensdauer erreichen und eine Anpassung an aktuelle Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes und anderer gesetzlicher Anforderungen ansteht, ist eine umfassende Sanierung notwendig.

- **2014 – Mitteilungsvorlage 14/SVV/0401 - Stellungnahme der ProPotsdam zu den Vorgaben der Stadtverordnetenversammlung**

Die ProPotsdam GmbH wurde mit Schreiben des Oberbürgermeisters im Dezember 2012 über diesen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung informiert und beauftragt, die Vorgaben der Stadtverordnetenversammlung in ihrer langfristigen Planung zu berücksichtigen.

Im April 2014 antwortet die ProPotsdam dem damaligen Oberbürgermeister Jakobs. Die Sachlage aus dem Brief wird für die Stadtverordneten in der Mitteilungsvorlage 14/SVV/0401 vom 2.5.2014 dargestellt:

„*Eine rechtliche Prüfung hat ergeben, dass eine Kündigung der 2022 noch bestehenden Mietverhältnisse zum Zwecke des Abrisses des Gebäudes nur möglich wäre, wenn die ProPotsdam GmbH im Falle der Hinderung erhebliche wirtschaftliche Nachteile drohen würden. Wie die weiteren Ausführungen zeigen, führt eine Verhinderung des Abrisses gerade nicht zu wirtschaftlichen Nachteilen für die ProPotsdam GmbH. Damit wäre eine Kündigung im Jahr 2022 noch bestehender Altmietverhältnisse rechtlich nicht möglich, was wiederum die Verfügbarkeit des Grundstückes für Abriss- und Neubaumaßnahmen in Frage stellt. Die rechtliche Stellungnahme kann vertraulich eingesehen werden*.“

Aus der durch die ProPotsdam in Auftrag gegebenen Analyse u. Kommentierung der Wirtschaftlichkeitsberechnung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG (Anlage 2 zur Mitteilungsvorlage) geht auch hervor, dass die ProPotsdam selber noch mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes „Am Alten Markt 10“ von 20 Jahren rechnete.

[1] Ross, Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden. Oppermann, 28. Auflage, 1993

Weiterhin wurde in der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Kapitalwert der Neubaumaßnahme dem Wert des Altbestands gegenüberstellt. Der Wert des Altbestands (5.943m² Wohn- und Nutzfläche in teilsaniertem industriell gefertigten Gebäude) wurde 2014 mit rd. 5,43 Mio. Euro ermittelt. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert mit dem DCF-Modell auf einem in der Immobilienwirtschaft anerkannten Berechnungsverfahren.

Die Mitteilungsvorlage endet mit folgender Empfehlung:

„*Die ProPotsdam GmbH empfiehlt deshalb, mit dem zeitlichen Vorlauf von 2-3 Jahren vor einem möglichen Baubeginn nochmals die Frage der Förderfähigkeit erneut zu untersuchen und eine Investitionsentscheidung bis dahin zurückzustellen.*“

Frage: Im Jahr 2014 war die Sanierung des Staudenhofes für die ProPotsdam wirtschaftlicher als ein Abriss und Neubau. Eine Verwertungskündigung der Mieter durch die ProPotsdam war deshalb nicht möglich. Welche Umstände führten dazu, dass dies 7 Jahre später im Jahr 2021 anders ist und ein Abriss nun möglich wird?

- **Bewirtschaftung des Gebäudes durch die ProPotsdam zwischen 2012 und 2022**

Seit dem Jahr 2012 wurde nicht mehr in die Instandhaltung des Gebäudes investiert. Es wurden jedoch auch keine Instandhaltungsrücklagen gebildet. Zum Vorliegen einer Instandhaltungsrücklage hat die ProPotsdam wie folgt Stellung genommen (Anlage 4):

„*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*.“

In welcher exakten Höhe Überschüsse aus der Bewirtschaftung des Hauses erzielt wurden, ist der Initiative nicht bekannt. Die Mieteinnahmen dürften sich jedoch über den Zeitraum von 10 Jahren zwischen 2012 und 2022 auf mehrere Millionen Euro summieren[2].

- **Verwertungskündigung der Mieter mit unbefristeten Mietverträgen durch die ProPotsdam in 2022**

Auf Grundlage eines Sanierungsgutachtens (Anlage 5) des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. Manfred Puche wurde den im Jahr 2022 noch verbliebenen Mietern mit unbefristeten Mietverträgen durch die ProPotsdam gekündigt. Das Gutachten ermittelt den notwendigen Sanierungsaufwand und die damit verbundenen Kosten um einen einfachen Wohnstandard herzustellen, der den Mindestanforderungen nach den einschlägigen Rechtsvorschriften genügt. Die Kosten werden auf 5,9 Mio. Euro (inkl. Nebenkosten und MwSt.) beziffert.

Eine Renditeberechnung auf dieser Kostengrundlage über einen Zeitraum von 10 Jahren kommt zu einem Fehlbetrag von 2,4 Mio. Euro (ohne Mietsteigerung über den Zeitraum von 10 Jahren) und damit zu dem Schluss, dass sich die Sanierung für die ProPotsdam nicht rechnet und die Kündigungen zwecks Verwertung des Gebäudes (Abriss) deshalb gerechtfertigt ist.

Frage: Bei sachgerechter Bewirtschaftung des Staudenhofes in der Zeit zwischen 2012 und 2022 hätte sich nach Schätzung der Initiative eine Instandhaltungsrücklage von rund 2 Mio. Euro ergeben müssen. Hätte diese Summe bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Sanierung berücksichtigt werden müssen?

Laut Aussage des Berliner Mietervereins erkennen Gerichte Verwertungskündigungen nicht an, wenn die Instandhaltung vernachlässigt wurde. Im Fall des Staudenhofes ist dies eindeutig der Fall. Es ist weder eine laufende Instandhaltung vorgenommen worden noch sind Rücklagen für eine Instandhaltung gebildet worden.

- **Bestätigung der Variante Abriss und Neubau unter Einbezug vorhandener Fördermöglichkeiten als Sanierungsziel vom 05.05.2021 Vorlage 21/SVV/0007**

[2] Ca. 7900 m² Nutzfläche zu einem Mittelwert von 6 €/m² ergibt 568.800 € Mieteinnahmen pro Jahr

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung den Staudenhof abzureißen wurde auf der Grundlage eines durch die ProPotsdam präsentierten Variantenvergleichs getroffen. Dieser beinhaltet eine Gegenüberstellung der Wirtschaftlichkeit der beiden Optionen Sanierung des Staudenhofes und Abriss und Neubau in verschiedenen Varianten. Im Ergebnis dieser Variantenbetrachtung stellte sich als einzige die mit 40 Mio. Baukosten teuerste Variante Abriss und Neubau in der Variante „Max“ als „wirtschaftlich“ dar mit einem leicht positiven Ergebnis von 162 tausend Euro.

Die Laufzeit der Betrachtung im Variantenvergleich ist unbekannt. Die Ermittlung der Kosten ist aus den vorliegenden Unterlagen im Detail nicht nachvollziehbar. Der Kapitalwert des Bestandsgebäudes wurde nicht betrachtet bzw. berücksichtigt.

Eine einfache Kostenbetrachtung der Alternativen Sanierung und Abriss und Neubau weckt jedoch Zweifel an der ökonomischen Nachhaltigkeit dieser Entscheidung.

Die Variante Abriss und Neubau liegt mit Baukosten von 3.304 €/m² um 50% höher als die Variante Sanierung mit Baukosten von 2.221 €/m². Bei einer angenommenen Nutzfläche von 8.000 m², was in etwa dem sanierten Staudenhof entspräche, liegt der Kostenunterschied zwischen den Varianten bei ca. 8,7 Mio. Euro[3].

Um ein ähnlich sozialverträgliches Mietniveau zu erreichen, müsste dieser Kostenunterschied durch Förderung aus öffentlichen Mitteln kompensiert werden. Darauf wird in dem Beschluss 21/SVV/0007 mit dem Nebensatz „unter Einbezug vorhandener Fördermöglichkeiten“ auch hingewiesen.

Bestätigt wurden laut kleiner Anfrage 22/SVV/1182 bisher Städtebaufördermittel (Bund/Land) in Höhe von 1,6 Mio. Euro aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz für den Abriss des Staudenhofes. Weitere Fördermittel werden aus Förderprogrammen für sozialen Wohnraum angenommen. Fördermittelanträge wurden nach Aussage der ProPotsdam jedoch noch nicht gestellt da ein Baustart erst für 2027 geplant sei. Dies wurde durch das Land im Rahmen einer kleinen Anfrage der Linken bestätigt, siehe Anlage 8.

Frage: Ist es vertretbar, die Kosten für den Abriss eines Wohngebäudes, das dringend benötigten Wohnraum bereitstellt und sanierbar ist, mit öffentlichen Mitteln zu bezuschussen?

Frage: Ist es sachgerecht, den Stadtverordneten als Grundlage für die Entscheidung über Abriss oder Sanierung einen Variantenvergleich mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu präsentieren, in denen Fördermittel eingepreist sind, deren Verfügbarkeit nicht abgesichert ist? Ein Abriss ist nicht Rückgängig zu machen. Sollten sich die Grundlagen auf denen der Abrissbeschluss getroffen wurde, als nicht belastbar erweisen und eine Sanierung sich doch als wirtschaftlicher erweisen, steht diese Option nicht mehr zur Verfügung. Die finanziellen oder sozialen Konsequenzen muss dann die Allgemeinheit tragen.

Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der ProPotsdam im Rahmen des Variantenvergleichs wurde der Umstand nicht berücksichtigt, dass ein Abriss im Jahr 2023 geplant ist, während die Neubaumaßnahmen auf dem Grundstück erst ab Ende 2027 beginnen und im Jahr 2030 abgeschlossen werden. Über einen Zeitraum von 7 bis 8 Jahren, wird auf dem Gelände des ehemaligen Staudenhofes kein Wohnraum zur Verfügung stehen und auch keine Einnahmen bzw. kein Nutzen in Form von Wohnraum erzielt werden können. Eine Sanierung könnte hingegen schätzungsweise innerhalb von 2 Jahren erfolgen und ggf. sogar in Bauabschnitten durchgeführt werden.

Frage: Hätten die Überschüsse aus Mieteinnahmen die bei einer Sanierung des Staudenhofes im Zeitraum bis zum Jahr 2030 erzielt werden könnten, bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Variantenvergleichs berücksichtigt werden müssen?

Frage: Bei sachgerechter Bewirtschaftung des Staudenhofes hätte eine Instandhaltungsrücklage aus den Mieteinnahmen gebildet werden müssen. Hätte diese Instandhaltungsrücklage als Deckungsbeitrag für die Sanierungskosten bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Variantenvergleichs berücksichtigt werden müssen?

[3] Es muss zwischenzeitlich von einer Baukostensteigerung von ca. 25% ausgegangen werden so dass die Mehrkosten inzwischen bei ca. 11 Mio. Euro liegen dürften.

Frage: Auf welchem in der Immobilienwirtschaft anerkannten Berechnungsverfahren basiert der s.g. Variantenvergleich, welcher als Entscheidungsgrundlage vorgelegt wurde? Welchen Wert hat der Altbestand zum Zeitpunkt der Entscheidungsfindung, der durch den Abriss vernichtet wird? Warum wurde der Wert des Altbestandes nicht berücksichtigt? Ist die Methodik gleichwertig mit der, die im Jahr 2014 durch die KPMG verwendet wurde? Grundsätzlich stellt sich uns die Frage, ob die Methode die im Jahr 2020/2021 zur Bewertung der „Wirtschaftlichkeit" der verschiedenen Optionen verwendet wurde, sachgerecht ist.

- **Beurteilung der sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit**

Mit Blick auf die soziale Nachhaltigkeit könnte, wie oben bereits dargestellt, mit einer Sanierung des Staudenhofes Wohnraum in ähnlicher Qualität und Quantität (durch Ergänzungsbauten, siehe veröffentlichtes Konzept der Initiative unter www.staudenhof.info) zu viel geringeren Kosten und unter geringerem Einsatz von Fördermitteln geschaffen werden. Die eingesparten Fördermittel könnten an anderer Stelle gewinnbringend für die Allgemeinheit eingesetzt werden. Bei gleichem Einsatz öffentlicher Fördermittel könnte demnach ein viel höherer sozialer Nutzen entstehen.

Frage: werden hier Fördermittel für sozialen Wohnungsbau missbräuchlich eingesetzt um städtebauliche Ziele zu verfolgen?

Abriss und Neubau schneidet letztendlich auch hinsichtlich der ökologischen Nachhaltigkeit im Vergleich zu einer Sanierung des Staudenhofes schlecht ab. Eine Sanierung spart gegenüber Abriss und Neubau enorme Ressourcen und graue Energie und damit Treibhausgasemissionen.

Aus diesen Gründen werden aktuell vielfach Forderungen laut, Abriss im Sinne der Nachhaltigkeit zu verbieten, sofern Gebäude sanierbar sind und der Wohnraum am Standort benötigt wird.

Frage: entspricht es dem Haushaltsgrundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, wenn das Land Brandenburg für das Neubauprojekt Block V aus Bundes- und Landesmitteln Förderung für den sozialen Wohnungsbau in Aussicht stellt, obwohl zuvor, um den Neubau zu ermöglichen, ein Wohngebäude abgerissen wird, in dem bei einer Sanierung sozialer Wohnraum in ähnlicher Qualität und Quantität zu wesentlich geringeren Kosten bereitgestellt werden könnte?

Die Initiative befürchtet, dass mit dem politischen Beschluss zum Abriss des Staudenhofes, mit dessen Umsetzung - entsprechend einer aktuellen öffentlichen Ausschreibung von Leistungen zum Rückbau des Staudenhofes der ProPotsdam - im Mai 2023 begonnen werden soll, Fakten geschaffen werden, die nicht mehr korrigiert werden können.

Wir bitten den Landesrechnungshof, die Haushalts- und Wirtschaftsführung des Landes hinsichtlich der gewährten bzw. noch zu gewährenden Fördermittel für den Komplex Staudenhof zeitnah zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

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

Anlagen:

1. 11/SVV/0915
2. 12/SVV/0386
3. 14/SVV/0401
    a. Mitteilungsvorlage
    b. Anlage 1: Anschreiben der ProPotsdam

   c. Anlage 2: Gutachten KPMG
4. Gegendarstellung ProPotsdam versendet per Mail am 13.1.2023 zur Veröffentlichung der Initiative „*Klimafreundliche und sozialverträgliche Transformation des Staudenhofes als städtebauliche Alternative zum „Block V – Potsdamer Mitte“* siehe https://staudenhof.info/presse/
5. Das umfangreiche Sanierungsgutachten und die darauf fußende Renditeberechnung kann unter https://staudenhof.info/presse/ abgerufen werden.
6. 21/SVV/0007
   a. Beschlussvorlage
   b. Beschluss
   c. Auszug Debatte vom 5.5.2021
   d. Anlage 1 Variantenbetrachtung zwischen Bestand und Abriss mit Neubau
   e. Anlage 2 Aufstellungsbeschluss SAN-P 20 „Am Alten Markt / Am Kanal“
7. 22/SVV/1182 Kleine Anfrage
8. Kleine Anfrage Nr. 2494 - Landtag Brandenburg Drucksache 7/7118