



**Einreicher:**  
Fraktion DIE aNDERE

**Betreff:**  
Wirtschaftlichkeitsberechnung Wohnblock Staudenhof

Erstellungsdatum: 27.04.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Datum der Sitzung: \_\_\_\_\_

**Anlass des Auskunftersuchens gem. § 29 Abs. 1 BbgKVerf.:**

Am 10.03.2021 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Ds 21/SVV/0007 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" Konkretisierung der Sanierungsziele - Umsetzung des Leitbautenkonzeptes für den Block V.

Grundlage der Beschlussfassung war eine als Anlage beigefügte Wirtschaftlichkeitsberechnung der Varianten Sanierung und Abriss/Neubau für den Wohnblock Am Alten Markt 10 (Staudenhof).

Schon damals wurden für die nachhaltige und klimaschonende Sanierungsvariante 18 Millionen Euro Baukosten ermittelt und für Abriss plus Neubau 40 Millionen. Allerdings ergab sich - vor allem durch die ökologisch fragwürdigen Förderprogramme von Bund und Land - eine knappe Wirtschaftlichkeit für die deutlich teurere Abrissvariante.

Dieser Variantenvergleich stammt aus dem 4. Quartal 2020. Seitdem haben sich die Förderprogramme bei KfW und ILB verändert.

Der Förderstopp der KfW wurde am 22.02.2022 für die Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen wieder zurückgenommen. Außerdem dürften die gestiegenen Bau- und Energiekosten die Variante Abriss plus Neubau deutlich kostspieliger machen als 2020 angenommen wurde.

Wir fragen den Oberbürgermeister:

Wie sähe ein aktueller Variantenvergleich zwischen nachhaltiger Sanierung des Staudenhof-Wohnblocks und dessen Abriss und Neubebauung des Grundstückes aus?

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



# Landeshauptstadt Potsdam

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam

Fraktion DIE aNDERE in der SVV Potsdam

vorab per Email

Ihre Antwort an Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtraum Mitte  
Friedrich-Ebert-Str. 79/81  
14469 Potsdam

Auskunft erteilt Herr Beyer  
Telefon 0331 289- 3229  
Telefax 0331 289-  
Dienstgebäude Haus 1, Hegelallee 6-10  
Zimmer 238  
E-Mail [stadtraum-mitte@rathaus.potsdam.de](mailto:stadtraum-mitte@rathaus.potsdam.de)  
Aktenzeichen  
Datum 30. Mai 2022

## Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte Ihre Nachfrage zu Zahlen zum Block V

Sehr geehrte Frau Heigl,

auf Ihre in der SVV-Sitzung am 04.05.2022 und nachfolgend per Email an Herrn Beyer übermittelte Frage zu scheinbaren Abweichungen von qm-Zahlen zum Block V in der Potsdamer Mitte, möchte ich Ihnen folgende Klarstellung geben:

Die dargestellten Zahlen variieren objektiv aus folgenden Gründen:

1. Im Erarbeitungsprozess des Blockkonzeptes für Block V haben sich seit 2020 Anpassungen ergeben, wodurch sich die realisierbare Gesamtfläche (Brutto-GF) erhöht hat. (von 2020 16.638m<sup>2</sup> auf nunmehr 17.300m<sup>2</sup> gegenüber einem Bestand von 14.670m<sup>2</sup>)
2. Die von Ihnen aus der Machbarkeitsstudie mit der DS 21/SVV/0007 (tabellarische Übersicht) entnommenen Zahlen sind Netto-Geschossflächen (Netto-GF). Leider fehlt die Klarstellung in der Tabelle.
3. Die im Hauptausschuss am 27.04.2022 gezeigten Zahlen für die Planung zeigen Brutto GF.
4. Die ProPotsdam rechnet bei der Ermittlung der Netto-GF (tatsächlich vermietbare Fläche) mit dem Faktor 0,72.
5. In der Machbarkeitsstudie von 2020 war noch eine Flächenverteilung von 68 % Wohnen zu 32 % Gewerbe Grundlage der Bewertung
6. Die im Hauptausschuss am 27.04.2022 gezeigten Zahlen beruhen nunmehr auf einer Flächenverteilung von 80 % Wohnen zu 20 % Gewerbe.

→ Demnach entstehen nach jetzigem Stand des Blockkonzeptes und einem Anteil von Wohnen von 80% der Netto-GF

- rd. 10.080m<sup>2</sup> Wohnraum (gegenüber 5.943m<sup>2</sup> im Bestand)
- rd. 2.376m<sup>2</sup> Gewerbe (gegenüber 1.967m<sup>2</sup> im Bestand)

Ich bitte zu beachten, dass es sich – bei jeder Bemühung, möglichst konkrete Angaben zu machen – noch immer um einen Konzeptstatus handelt und in der weiteren Realisierung erneut leichte Abweichungen zu den jetzt hier genannten Zahlen entstehen können, was kein ungewöhnlicher Vorgang ist.

Vielmehr arbeitet der Geschäftsbereich 4 aktuell an den Grundlagen zur Beschlussfassung des konkretisierten Blockkonzeptes für den Block V durch die Stadtverordnetenversammlung, worin auch



Telefon: 0331 289-0  
Telefax: 0331 289-1155  
E-Mail:  
[poststelle@rathaus.potsdam.de](mailto:poststelle@rathaus.potsdam.de)  
Internet: [www.potsdam.de](http://www.potsdam.de)

Landeshauptstadt Potsdam  
Friedrich-Ebert-Str. 79/81  
14469 Potsdam  
USt-IdNr.: DE138408386

Landeshauptstadt Potsdam  
Stadtkasse  
IBAN: DE65 1605 0000 3502 2215 36  
BIC: WELADED1PMB  
Mittelbrandenburgische Sparkasse

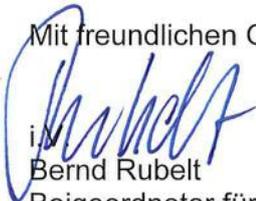


die Nutzungsanteile (Wohnen zu Gewerbe) nachvollziehbarer hervorgehoben werden. Auch die jetzige Verteilung einer Nutzung von 80/20 kann noch variieren, zeigt jedoch die deutliche Zielrichtung der Landeshauptstadt Potsdam, an dieser Stelle möglichst viel bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.

Zur interfraktionellen Arbeitsgruppe am 06.07.2022 hat der Sanierungsträger Sie bereits eingeladen. Hier werden die o.g. Grundlagen des Blockkonzeptes, der Ziele und Leitlinien und der Gebäudepässe, mit allen nutzungstechnischen und gestalterischen Vorgaben und Empfehlungen vorgestellt.

Ich hoffe, Ihnen eine klarstellende Antwort gegeben zu haben und, dass sich die scheinbar unterschiedlichen Zahlen nunmehr verständlich einordnen lassen.

Mit freundlichen Grüßen



i.v.

Bernd Rubelt  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bauen, Wirtschaft und Umwelt