





Im nichtöffentlichen Teil der Hauptausschusssitzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 05.09.2001 wurden auch die Stadtverordneten z.B. über den Abschluss der Erbbaurechtsverträge der Objekte Zeppelinstraße 25 und 26 sowie den damit verbundenen Konditionen in Kenntnis gesetzt. Durch die Erbbauberechtigten werden nach der ersten Pachtzinserhöhung nun die gesamten Erbbaurechtsverträge in Frage gestellt.

Die Vereine fordern eine Rücknahme der Pachtzinserhöhungen und begründen dies unter anderem mit folgenden Argumenten:

- Die Pachtzinserhöhung ist eine zusätzliche Belastung für die Vereine, da bereits finanzielle Belastungen durch die Sanierungskosten vorhanden sind.
- Es gäbe mündliche Absprachen der Vereine mit der ProPotsdam bzw. der GEWOBA bei Unterzeichnung der Erbbaurechtsverträge, die eine Erhöhung der Zinsen bis zum Erreichen der Sanierungsziele ausschließen. *Auf Nachfrage teilte die Pro Potsdam mit, dass eine mündliche Absprache zum Verzicht der Zinserhöhung während der Sanierungszeiträume nicht bekannt ist.*
- Die Preissteigerungsspirale findet keinen Gegenwert in der Lohnentwicklung. Die Reallöhne sinken seit Jahren, der Bruttomonatsverdienst von Angestellten in Industrie und Handel bzw. bei Arbeitern und Arbeiterinnen im Hoch- und Tiefbau spiegeln die Erhöhungen wider.
- Die Erhöhung der Zinsen ausschließlich aus der vertraglichen Möglichkeit heraus ist nicht hinnehmbar.

Die Pro Potsdam teilte mit, dass die Erhöhungen der Erbbauzinsen in den Erbbaurechtsverträgen auf der Grundlage der Wertsicherungsklausel wie folgt geregelt sind:

(1) Der Erbbauzins ist auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart und soll wertgesichert sein.

a) Ändert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden ermittelte Preisindex für die Gesamtlebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland auf der Basis von 1995 = 100 gegenüber dem für Juni 2001 geltenden Index, so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses.

b) Erhöht sich der Preisindex für die Gesamtlebenshaltung aller privaten Haushalte stärker als der Durchschnittswert der Indizes der Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel sowie der Arbeiter in der Industrie und im Hoch- und Tiefbau, so kann eine Erhöhung des Erbbauzinses höchstens um den Prozentsatz verlangt werden, der dem Mittelwert der Veränderung des Durchschnittswerts der beiden genannten Indizes der Monatsverdienste einerseits und der Veränderung des Lebenshaltungskostenindex andererseits entspricht.

Eine Erhöhung der Erbbauzinsen wäre auf der Grundlage des Vertrages jeweils nach drei Jahren möglich. Von diesem Recht wurde bisher jedoch nicht Gebrauch gemacht. Erstmalig wurden die Zinsen im Jahr 2011 erhöht.

Aufgrund der Zinserhöhung fand auf Wunsch der betroffenen Vereine bereits am 16.11.2011 am Tisch der Beigeordneten Elona Müller-Preinesberger ein Gespräch mit Mitarbeitern der ProPotsdam sowie Vertretern der Vereine folgender Wohnhäuser statt:

- Zeppelinstraße 25
- Zeppelinstraße 26
- Pasteurstraße 33
- Hermann-Elflein-Straße 32

Im Gespräch wurde die Verlängerung der Sanierungszeiten, die Rücknahme der Pachtzinserhöhung sowie die Aussetzung der weiteren Pachtzinserhöhungen während der Sanierungszeiträume gefordert.

Eine Prüfung der Forderungen wurde durch die Landeshauptstadt Potsdam und die Pro Potsdam unter der Maßgabe der Darlegung der monatlichen Belastungen der Hausbewohner sowie der Vorlage der Sanierungspläne für die einzelnen Häuser in Aussicht gestellt

Bereits im Gespräch wurde durch die Pro Potsdam eine mögliche Verlängerung der Sanierungszeiträume in Aussicht gestellt.

Bis zur abschließenden Beratung des parallel zu den Verhandlungen mit der Landeshauptstadt Potsdam gestellten Antrags der Fraktion Die Andere zur Prüfung der Rücknahme der

Erbbaupachtzinsen (11/SVV/0874) wurde durch die ProPotsdam für die vier Vereine eine Mahnsperre für aufgelaufene Zinsschulden eingerichtet.

Mit Schreiben vom 05.01.2012 (Eingang in der LHP am 09.01.2012) lehnten die Vereine eine „Rechtfertigung ihrer finanziellen Situation sowie die Aushandlung kurzfristiger Teillösungen“ ab.

Die monatlichen Belastungen durch die Zinserhöhungen stellen sich in der folgenden Tabelle dar. Aussagen zu den Belastungen, die durch Kreditaufnahmen zum Zwecke der Sanierung vorliegen, können nicht gemacht werden, da die Vereine eine Auskunft dazu verweigert haben.

## 2. Sachstand zu den alternativen Wohnprojekten

### 2.1 Brandenburger Lebensart e.V. mit dem Objekt Zeppelinstraße 25

Die Bewohner der besetzten Häuser Zeppelinstraße 25 und 26 konnten nach Verhandlungen mit der GEWOBA Potsdam mbH 2001 Erbbaurechtsverträge abschließen.

	<b>Zeppelinstraße 25</b>
<b>Nutzungsanfang</b>	19.01.2001
<b>Nutzungsende</b>	31.12.2100
<b>Vertragslaufzeit</b>	99 Jahre
<b>Fläche Grundstück m<sup>2</sup></b>	1413
<b>Anfänglicher Erbbauzins (jährlich)</b>	18.406,52 €
<b>Anfänglicher Erbbauzins (monatlich)</b>	1.533,88 €
<b>Pacht/m<sup>2</sup>Grundstück pro Monat (alt)</b>	1,09 €
<b>Erste und bisher einzige Erhöhung</b>	18.08.2011 zum 01.09.2011
<b>Neuer Erbbauzins (jährlich)</b>	21.528,25 €
<b>Neuer Erbbauzins (monatlich)</b>	1.794,02 €
<b>Pacht/m<sup>2</sup>Grundstück pro Monat (neu)</b>	1,27 € (0,18 € Steigerung)
<b>Erhöhung absolut pro Jahr</b>	3.121,73 €
<b>Erhöhung absolut pro Monat</b>	260,14 €
<b>Sanierungsverpflichtung/ Sanierungszeitraum</b>	10 und 15 Jahre entsprechend Gewerken
<b>Bewohner</b>	Keine konkreten Angaben bekannt
<b>Pacht pro Monat/ Bewohner</b>	Abhängig von tatsächlicher Bewohnerzahl Beispielrechnungen: Bei 10 Bewohnern - 179,40 € Bei 15 Bewohnern - 119,60 € Bei 20 Bewohnern - 89,70 € Bei 25 Bewohnern - 71,76 €

### 2.2 Utopia e.V. mit dem Objekt Zeppelinstraße 26

	<b>Zeppelinstraße 26</b>
<b>Nutzungsanfang</b>	15.09.2001
<b>Nutzungsende</b>	30.06.2101

<b>Vertragslaufzeit</b>	99 Jahre
<b>Fläche Grundstück m<sup>2</sup></b>	386
<b>Anfänglicher Erbbauzins (jährlich)</b>	6.672,36 €
<b>Anfänglicher Erbbauzins (monatlich)</b>	556,03 €
<b>Pacht/m<sup>2</sup> Grundstück pro Monat (alt)</b>	1,44 €
<b>Erste und bisher einzige Erhöhung</b>	18.08.2011 zum 01.09.2011
<b>Neuer Erbbauzins (jährlich)</b>	7.795,98 €
<b>Neuer Erbbauzins (monatlich)</b>	649,67 €
<b>Pacht/m<sup>2</sup> Grundstück pro Monat (neu)</b>	1,68 €
<b>Erhöhung absolut pro Jahr</b>	1.123,62 €
<b>Erhöhung absolut pro Monat</b>	93,64 €
<b>Sanierungsverpflichtung/ Sanierungszeitraum</b>	15 Jahre
<b>Bewohner</b>	Keine konkreten Angaben bekannt
<b>Pacht pro Monat/ Bewohner</b>	Abhängig von tatsächlicher Bewohnerzahl Beispielrechnungen: Bei 10 Bewohnern - 64,97 € Bei 15 Bewohnern - 43,31 € Bei 20 Bewohnern - 32,48 € Bei 25 Bewohnern - 25,99 €

### 2.3 Freunde der Pasteurstraße 33e.V. mit dem Objekt Pasteurstraße 33

	<b>Pasteurstraße 33</b>
<b>Nutzungsanfang</b>	01.11.2003
<b>Nutzungsende</b>	31.12.2012
<b>Vertragslaufzeit</b>	99 Jahre
<b>Fläche Grundstück m<sup>2</sup></b>	948 m <sup>2</sup>
<b>Anfänglicher Erbbauzins (jährlich)</b>	9.800,00 €
<b>Anfänglicher Erbbauzins (monatlich)</b>	816,67 €
<b>Pacht/m<sup>2</sup> Grundstück pro Monat (alt)</b>	0,86 €
<b>Erste und bisher einzige Erhöhung</b>	18.08.2011 zum 01.09.2011
<b>Neuer Erbbauzins (jährlich)</b>	11.214,14 €
<b>Neuer Erbbauzins (monatlich)</b>	934,51 €
<b>Pacht/m<sup>2</sup> Grundstück pro Monat (neu)</b>	0,99 m <sup>2</sup>
<b>Erhöhung absolut pro Jahr</b>	1.414,14 €
<b>Erhöhung absolut pro Monat</b>	117,85 €
<b>Sanierungsverpflichtung/ Sanierungszeitraum</b>	Keine

<b>Bewohner</b>	Keine konkreten Angaben bekannt
<b>Pacht pro Monat / Bewohner</b>	Abhängig von tatsächlicher Bewohnerzahl Beispielrechnungen: Bei 10 Bewohnern - 93,45 € Bei 15 Bewohnern - 62,30 € Bei 20 Bewohnern - 46,73 € Bei 25 Bewohnern - 37,38 €

## 2.4 Jugend- und Kulturverein Chamäleon e.V. mit dem Objekt Hermann-Elflein-Straße 32

	<b>Hermann-Elflein-Str. 32</b>
<b>Nutzungsanfang</b>	01.08.02
<b>Nutzungsende</b>	31.05.2052
<b>Vertragslaufzeit</b>	50 Jahre
<b>Fläche Grundstück m<sup>2</sup></b>	233 m <sup>2</sup>
<b>Anfänglicher Erbbauzins (jährlich)</b>	7.670,04 €
<b>Anfänglicher Erbbauzins (monatlich)</b>	639,17 €
<b>Pacht/m<sup>2</sup> Grundstück pro Monat (alt)</b>	2,74 €
<b>Erste und bisher einzige Erhöhung</b>	18.08.2011 zum 01.09.2011
<b>Neuer Erbbauzins (jährlich)</b>	8.877,25 €
<b>Neuer Erbbauzins (monatlich)</b>	739,77 €
<b>Pacht/m<sup>2</sup> Grundstück pro Monat (neu)</b>	3,17 €
<b>Erhöhung absolut pro Jahr</b>	1.207,21 €
<b>Erhöhung absolut pro Monat</b>	100,60 €
<b>Sanierungsverpflichtung/ Sanierungszeitraum</b>	Innerhalb von 10 Jahren nach Vorgaben des Sanierungsgebietes
<b>Bewohner</b>	Keine konkreten Angaben bekannt
<b>Pacht pro Monat/ Bewohner</b>	Abhängig von tatsächlicher Bewohnerzahl Beispielrechnungen: Bei 10 Bewohnern - 73,98 € Bei 15 Bewohnern - 49,32 € Bei 20 Bewohnern - 36,99 € Bei 25 Bewohnern - 29,60 €

## 3. Ergänzende Sachstandsmitteilung

### 3.1 Konsens e.V. mit dem Objekt Dortustraße 65

Nach vermittelnden Gesprächen der Beigeordneten für Soziales, Jugend, Gesundheit, Ordnung und Umweltschutz Elona Müller-Preinesberger zwischen Vertretern von Konsens e.V. und der Pro Potsdam kam es im Ergebnis im Mai 2009 zum Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit einem Erbbauzins von 5 %.

Die besonderen Konditionen wurden an die Vorlage eines Nutzungskonzeptes mit nachprüfbareren Aktivitäten von soziokultureller Bedeutung für die Landeshauptstadt Potsdam gebunden. Zwischen dem Geschäftsbereich 2 (Bildung, Kultur und Sport) und Konsens e.V. wurde eine Zielvereinbarung abgeschlossen. Konsens e.V. war danach zur Durchführung von 12 Veranstaltungen pro

Kalenderjahr und einer halbjährlichen Berichterstattung verpflichtet. Eine zusätzliche Förderung durch die Landeshauptstadt Potsdam wurde in Gesprächen ausgeschlossen, da die günstige Erbbauzinsregelung bereits eine indirekte Förderung darstellt.

Schwerpunkte der Arbeit von Konsens e.V. sind nach der konzeptionellen Darstellung:

- Betrieb einer Bedürftigenküche
- kostenfreie Rechtsberatung zu Fragen des Arbeits- und Mietrechts
- kostenfreie Nutzung des Tonstudios und der Probenräume
- Angebot von Kreativangeboten und Kursen wie z.B. Trommelworkshop , Malkurse...
- Disco-Veranstaltungen für Jugendliche (Integrationsprojekt)

Bereits im Juli 2010 forderte der Verein erste finanzielle Unterstützung von der Stadt, um die sozio-kulturellen Angebote aufrechterhalten zu können.

Im Oktober 2010 wurde erstmals der schlechte bauliche Zustand des Hauses zum Anlass genommen, um erneut Gespräche mit der Landeshauptstadt Potsdam einzufordern. Ziel des Trägers war die Aussetzung der Erbbauzinszahlungen zu erreichen sowie eine Förderung der sozio-kulturellen Angebote durchzusetzen.

Am 15.02.2011 fand ein erneutes Auftaktgespräch mit Vertretern von Konsens e.V. und der Pro Potsdam am Tisch der Beigeordneten statt. (weitere Gespräche: 30.05.2011, 09.06.2011 und 22.06.2011)

Mit Mail vom 10.08.2011 teilte Konsens e.V. mit, dass sie sich lediglich dem gültigen Erbbaurechtsvertrag und den darin enthaltenen Festlegungen verpflichtet sieht.

Weitere Gespräche mit der Landeshauptstadt sowie der Abschluss und die Kontrolle von Zielvereinbarungen auf der Grundlage des Erbbaurechtsvertrages wurden kategorisch abgelehnt.

Konsens e.V. verhandelt gegenwärtig mit der Pro Potsdam und strebt den Abschluss eines Kaufvertrages für das Objekt Dortustraße 65 an. Mit einem abschließenden Ergebnis ist erst Ende Februar 2012 zu rechnen. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die rückständigen Erbbauzinsen aufgeschoben.

### **3.2 Archiv mit dem Objekt Leipziger Straße 60**

Bereits im Oktober 2009 haben sich die Stadtverordneten eindeutig für den Erhalt des Archivs an seinem bisherigen Standort in der Leipziger Straße 60 als sozio-kulturelles Zentrum ausgesprochen. Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, für die dringend notwendigen betriebssichernden Baumaßnahmen für das durch den Archiv e.V. genutzten Areal am Standort Leipziger Str. 60 einen Finanzierungsplan vorzulegen.

Durch die Landeshauptstadt Potsdam wurden für die brandschutztechnische Sanierung des Gebäudes des Archiv e.V. in der Leipziger Straße im Jahr 2010 225.000 Euro zur Verfügung gestellt. Im ersten Quartal 2011 erfolgte die Genehmigung des Bauantrages. Dadurch ist die Voraussetzung gegeben, dass mit der brandschutztechnischen Sanierung des Gebäudes begonnen werden kann.

Die letztendlich erteilte Baugenehmigung bildet die Grundlage für die dauerhafte Nutzung des Gebäudes zu Zwecken des Archiv e.V.. Weiterhin stellte die Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 2011 weitere 100.000 Euro zu Verfügung. Für das Jahr 2013 sind nochmals 300.000 Euro im Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam eingeplant.

Mit dem Vorstand des Archiv e.V. und dessen Sprecher sind der Fachbereich Kultur und Museum, der KIS und die Bauaufsicht im ständigen Kontakt.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Kosten wurde durch den Oberbürgermeister im Mai 2011 eine temporäre Arbeitsgruppe eingerichtet. Die Arbeitsgruppe soll feststellen, wer welche Bedingungen erfüllen muss und welche Mittel notwendig sind, um das Archiv zu sanieren.

Da die Sonderbestimmungen des KP2 2011 ausgelaufen sind, wurde der Archiv e.V. aufgefordert, eine Entwurfsunterlage Bau (EW-Bau) zur Prüfung einzureichen. Diese Unterlagen sind im Fachbereich 24 eingegangen und werden derzeit geprüft. Mit dem Abschluss der Prüfung ist im Februar 2012 zu rechnen.

### **3.3 Leander mit dem Objekt Benkertstraße 1**

Am 12. Dezember 2011 hat die Stadtverordnetenversammlung mit ihrem Beschluss zum Verkauf des Grundstücks Benkerstraße 1 den Weg zum Erhalt des „Leander“ an seinem gegenwärtigen Standort freigemacht. Damit bleibt mit dem Haus eine wichtige Anlaufstelle für homosexuelle Menschen

erhalten. Das „Leander“ hat sich in den letzten Jahren zu einem unverwechselbaren Bestandteil des Holländischen Viertels entwickelt.

Im Kaufvertrag ist als Auflage unter anderem eine zehnjährige Nutzungsbindung für das „Leander“ aufgenommen. Weiterhin bedarf es zur Sicherung der derzeitigen Wohnungsmieter und des weiteren Gewerbemieters bei Änderungen oder neuen Mietabschlüssen der Zustimmung der Stadt.

### **3.4 WagenHausBurg auf Hermannswerder**

Am 17.03.2011 wurde den Vertretern der WagenHausBurg durch den Beigeordneten für Stadtentwicklung und Bauen, Herrn Klipp, ein Angebot der Stadt unterbreitet. Danach werden bei Zurücknahme der Wagen von der Uferkante ein auf 5 Jahre befristeter Pachtvertrag und eine Baugenehmigung für denselben Zeitraum in Aussicht gestellt. Während dieser Zeit ist die Option für die Suche nach einem geeigneten Grundstück für eine Anschlussnutzung gegeben.

Die Vertreter der WagenHausBurg haben das Angebot nicht angenommen, da es nicht ihren Erwartungen entsprach.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 07.12.2011 wurde der Oberbürgermeister beauftragt, bis April 2012 entweder mit den Bewohnern der WagenHausBurg den weiteren Verbleib auf eine auch über fünf Jahre hinausgehende tragfähige vertragliche Grundlage zu stellen oder aber bis zu diesem Zeitpunkt die Verwertungsinteressen der Stadt für das Areal auf Hermannswerder nachvollziehbar zu spezifizieren und gleichzeitig mit den Bewohnern ernsthaft über vertretbare Alternativstandorte zu verhandeln.

Dabei ist ins Verhältnis zu setzen, wie viele Personen derzeit dort wohnen und wie viele Personen bei einer Veräußerung für Wohnungsbau auf der gleichen Fläche voraussichtlich wohnen werden.

Die Landeshauptstadt bereitet gegenwärtig erneute Gespräche mit den Vertretern der WagenHausBurg vor.

### **3.5 La Datscha**

La Datscha wird an dieser Stelle nicht näher betrachtet, da es sich hierbei nicht um ein alternatives Wohnprojekt handelt.