



**Betreff:**

öffentlich

**Zukunft der Wohnsiedlungen Behlert-Gutenberg-Karree, Brauhausberg/Einsteinstraße und Grünstraße/Großbeerenstraße - Bericht zum aktuellen Sachstand**

**bezüglich  
DS Nr.:**

Erstellungsdatum	25.06.2015
Eingang 922:	25.06.2015

Einreicher: FB Kommunikation, Wirtschaft und Beteiligung

**Beratungsfolge:**

Datum der Sitzung	Gremium
08.07.2015	Hauptausschuss

**Inhalt der Mitteilung:**

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Am 30. Mai 2015 fand die Konferenz zur Zukunft der Wohnsiedlungen statt. Hier wurden die Ergebnisse aus der dritten Arbeitsphase des Prozesses (siehe Anhang - Prozessplan) zusammengeführt, vorgestellt und mit den anwesenden Stadtverordneten diskutiert.

Es wurde dabei deutlich, dass der bisherige Prozess seine Funktion, eine Beratschlagung zwischen der ProPotsdam GmbH und den Initiativen der Mieterinnen und Mietern zu ermöglichen, erfüllt hat. Es sind für alle Siedlungen Handlungsansätze entwickelt worden, die konkrete Szenarien für die zukünftige Entwicklung abbilden und für die Mieterinnen und Mieter transparent sind. Für das Behlert-Gutenberg-Karree und für den Brauhausberg/Einsteinstraße wurden die Ergebnisse in Form von Eckpunktepapieren festgehalten, die zwar noch nicht abschließend sind – jedoch den bisherigen Diskussionsstand übersichtlich zusammenfassen.

Es zeigt sich aber auch, dass weiterer Beratungsbedarf besteht, der insbesondere auch Akteurinnen und Akteure aus Stadtverwaltung und Stadtverordnetenversammlung einschließen muss. Deswegen haben sich alle Konferenzteilnehmerinnen und Teilnehmer dafür ausgesprochen, den Prozess in die nächste geplante und vierte Phase zu führen.

Diese Phase sieht zuerst vor, bei Bedarf die Ergebnisse der Konferenz erneut in bilateralen Arbeitsgruppen zwischen den Initiativen der Mieterinnen und Mieter und der ProPotsdam aufzuarbeiten. Dies findet im Laufe des Juni 2015 statt.

Kernstück der vierten Phase ist ein Runder Tisch, der alle Beteiligten nebst Stadtverwaltung (Fachbereich Wohnen, Stadterneuerung, Stadtentwicklung) sowie Stadtverordnete zusammenbringt und die vertiefende Diskussion insbesondere strittiger Punkte ermöglicht sowie die Frage stellt, wie die Ergebnisse des Prozesses in die politische Beschlussfassung überführt werden können.

Der Runde Tisch ist für Samstag, den 04. Juli 2015 vorgesehen und wird gegenwärtig vorbereitet. Eine Mitwirkung insbesondere der zuständigen Fachbereiche und der Stadtverordneten ist dabei unerlässlich.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

**Fazit finanzielle Auswirkungen:**

Keine

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## **Fortsetzung der Mitteilung:**

Die inhaltlichen Gegenstände des Runden Tisches ergeben sich aus den Ergebnissen der Konferenz vom 30.05.2015 und können in der entsprechenden Dokumentation (siehe Anhang - Dokumentation) eingesehen werden. Im Folgenden sollen lediglich einige Kernpunkte skizziert werden:

### **1. Behlert-Gutenberg-Karree:**

Vor dem Hintergrund, dass das Karree in keinerlei Förderkulisse liegt, haben die Initiative und ProPotsdam den Ansatz einer kostenverminderten Instandsetzung bei zeitgleicher Unterstützung des Vorhabens seitens der Mieterinnen und Mieter entwickelt. Da die ProPotsdam in dieser Hinsicht über keine Vorerfahrung verfügt und eine Sanierung im Bestand aus Eigenmitteln heraus Risiken birgt, möchte die ProPotsdam zuerst nur einen der drei Wohnblöcke der Siedlung – den Mittleren – in Form eines Pilotprojektes Instandsetzen.

Die Mieterinnen und Mieter stellen hierbei die Forderung auf, dass verbindlich geregelt wird, wie nach der Instandsetzung die Mieten gestaltet werden. Hierzu schlagen sie ein sogenanntes Drittel-Modell vor (siehe hierzu Anhang-Dokumentation, Tisch Behlert-Gutenberg-Karree). Hierzu hat die ProPotsdam ebenfalls Vorschläge unterbreitet, die sich unter anderem um Kappungsgrenzen nach Einkommen und Wohnungsgröße richten. Ebenfalls ist die Frage zu erörtern, wie die LHP durch das Mittel von Belegungsbindungen aus den verfügbaren Pools heraus hier einwirken kann.

Außerdem fordert die Initiative einerseits ein, dass bei Erfolg des Pilotprojektes die Übertragung auf die anderen beiden Wohnblöcke des Karrees verbindlich geregelt wird. Andererseits wird eingefordert, dass im Falle eines Scheiterns des Pilotprojektes eine Regelung gefunden wird, die die Veräußerung der anderen beiden Wohnblöcke verhindert. Hierzu wurden auf der Konferenz unterschiedliche Ansätze erörtert, wobei sich die ProPotsdam die Teilveräußerung in Falle eines nicht erfolgreichen Pilotprojektes als Alternative vorbehält. In dieser Hinsicht verweist die Initiative auf einen anders lautenden Beschluss der SVV (DS 13/SVV/ 0493).

Zudem ist zu klären, wie die Kooperation bei der angestrebten Umsetzung des Pilotprojektes zwischen der ProPotsdam und der Initiative sowie den Mieterinnen und Mietern vor Ort geregelt werden kann. Es ist dabei hervorzuheben, dass die im Rahmen eines informellen Beteiligungsverfahrens beratenen Eckpunkte nicht in die individuellen mietrechtlichen Verhältnisse zwischen ProPotsdam und Mietparteien eingreifen können. Und das die Initiative vor Ort keine formal juristische Person darstellt und daher auch nicht in einem justitiablen Sinne „in die Pflicht“ genommen werden kann. Dieser Widerspruch sollte in einer Beschlussfassung berücksichtigt werden.

### **2. Brauhausberg/Einsteinstraße und Grünstraße/Großbeerenstraße:**

Im Hinblick auf diese beiden Siedlungen ist festzustellen, dass sie jeweils in Förderkulissen liegen und die ProPotsdam davon ausgeht, dass Fördermöglichkeiten zur Verfügung stehen. Daher sollen die Siedlungen mittelfristig den Förderrichtlinien entsprechend saniert werden. Hier steht im Mittelpunkt der Beratung einerseits die genaue Umsetzung der Sanierung, wobei etwa Fragen nach ökologischen Aspekten, der Notwendigkeit von Balkonen und der weiteren Einbeziehung der Mieterinnen und Mieter aufgerufen werden. Andererseits stellen die Initiativen die Frage nach der Umsetzung der durch die Förderung entstehenden direkten und mittelbaren Belegungsbindungen und der Art und Weise, wie die ProPotsdam in Abstimmung mit der zuständigen Fachverwaltung dies Handhaben wird. Ziel ist dabei die Erhaltung des sozialen Milieus vor Ort mit einem Schwerpunkt auf dem Schutz der Bestandsmieterinnen und -mieter vor Verdrängung und der langfristigen Gewährleistung einer sozialen Durchmischung vor Ort.

Grundsätzlich lässt sich also festhalten, dass der Runde Tisch am 4. Juli 2015 sich in erster Linie mit der Diskussion der akuten Problemlagen in der Wohnsiedlung Behlert-Gutenberg-Karree und der Frage nach dem Umgang mit Belegungsbindungen in allen drei Siedlungen beschäftigen wird.

Derzeit ist geplant, die Ergebnisse des Runden Tisches bereits im Hauptausschuss am 8. Juli 2015 als Mitteilung der Verwaltung vorgestellt werden und so in eine entsprechende Diskussion der SVV gebracht werden. In welcher Form dies angesichts der kurzen Frist zwischen Runden Tisch und Sitzung des Hauptausschusses am besten geschehen kann, wird im laufenden Prozess zu klären sein.

## **Anlage**

Dokumentation

# **Konferenz zur Zukunft der Wohnsiedlungen Behlert-Gutenberg- Karree, Brauhausberg/Einsteinstraße und Großbeerenstraße/Grünstraße**

**Beratschlagender Beteiligungsprozess**

**– Dokumentation –**

**03.Mai 2015, 13:00 bis 18:00 Uhr  
Fachhochschule Potsdam (Alter Markt)  
Friedrich-Ebert-Straße 4, Großer Hörsaal und Foyer  
14467 Potsdam Ort**

## **Inhalt**

Prozessverantwortliche .....	2
Prozessbeteiligte .....	2
Impressum.....	2
Für Eilige - Zusammenfassung .....	3
Zur Beteiligung .....	4
Hintergrund, Ablauf und Ziele des Prozesses .....	4
Prozessablauf .....	5
Bekanntmachungsstrategie .....	6
Format und Methodik der Konferenz .....	6
Diskussionsbeiträge und Ergebnisse der Veranstaltung .....	8
Initiative „Miete Schön – Fair wohnen in Potsdam“ .....	8
ProPotsdam .....	10
Tisch Behlert-Gutenberg-Karree.....	11
Zentrale Problemstellungen .....	11
Redebeitrag der Initiative „Miete Schön: Behlert-Gutenberg-Karree“ .....	11
Entwurf des Eckpunktepapiers zur Zukunft des Behlert-Gutenberg-Karrees .....	14
Fragen, Antworten und Diskussionsbeiträge .....	17
Tisch Brauhausberg/Einsteinstraße.....	19
Zentrale Problemstellungen .....	19
Entwurf des Eckpunktepapiers zur Zukunft der Wohnsiedlung Brauhausberg .....	19
Fragen, Antworten und Diskussionsbeiträge .....	23
Tisch Großbeerenstraße/Grünstraße .....	25
Zentrale Problemstellungen .....	25
Fragen, Antworten und Diskussionsbeiträge .....	26
Erörterung im Plenum.....	28
Inhaltliches Fazit der Konferenz.....	28
Stellungnahmen zum Beteiligungsprozess .....	29
Wie geht es weiter? .....	30
Die Beteiligung in Zahlen .....	30
Anhang 1: DS 13/SVV/0493.....	31
Anhang 2: Einladungsschreiben.....	31
Anhang 3: Präsentationen.....	31

## **Prozessverantwortliche**

Das Beteiligungsverfahren wurde von der WerkStadt für Beteiligung der Landeshauptstadt Potsdam begleitet und unterstützt. Der vorliegende Bericht über die Konferenz zur Zukunft der Wohnsiedlungen wurde ebenfalls von der WerkStadt für Beteiligung erstellt.

### WerkStadt für Beteiligung (mitMachen e.V.)

Kay-Uwe Kärsten  
[kay@mitmachen-potsdam.de](mailto:kay@mitmachen-potsdam.de)  
Tel. 0176 666 50 849

### WerkStadt für Beteiligung (Verwaltungsinternes Büro)

Nils Jonas  
[buergerbeteiligung@rathaus.potsdam.de](mailto:buergerbeteiligung@rathaus.potsdam.de)  
Tel. 0331 / 289 – 1055

## **Prozessbeteiligte**

Initiative „Miete Schön“  
Initiative „Miete Schön: Behlert-Gutenberg-Karree“  
Initiative „Miete Schön: Brauhausberg/Einsteinstraße“  
Initiative „Miete Schön: Großbeerenstraße/Grünstraße“  
ProPotsdam GmbH  
Zuständige Fachverwaltung  
Stadtverordnetenversammlung

## **Impressum**

Landeshauptstadt Potsdam  
Der Oberbürgermeister  
WerkStadt für Beteiligung  
Projektleitung und Redaktion: Kay-Uwe Kärsten, Nils Jonas  
Potsdam, Juni 2015

## **Für Eilige - Zusammenfassung**

Am 30. Mai 2015 fand in der Fachhochschule Potsdam (Alter Markt) im Großen Hörsaal und im Foyer die Konferenz zur Zukunft der Wohnsiedlungen Behlert-Gutenberg-Karree, Brauhausberg/Einsteinstraße und Großbeerenstraße/Grünstraße statt. Der gesamte Dialogprozess ist ein beratendes Beteiligungsverfahren (deliberatives Verfahren) zwischen den Initiativen der Mieterinnen und Mieter der drei Wohnsiedlungen und dem kommunalen Wohnungsunternehmen ProPotsdam sowie der zuständigen Fachverwaltung und den Stadtverordneten.

Hintergrund des Verfahrens ist, dass nach einem langjährigen Restitutionsverfahren die benannten Wohnsiedlungen in das Eigentum der ProPotsdam übergegangen sind. Diese Siedlungen befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, sodass kurzfristig tragfähige Lösungen zur Sanierung der Gebäude gefunden werden müssen. Die langjährigen Bewohnerinnen und Bewohner und die ProPotsdam müssen nun – angesichts der angespannten Lage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt und den damit verbundenen Entwicklungen der Mietpreise – Möglichkeiten für eine bedarfsgerechte, sozialverträgliche und finanziell tragbare Sanierung beratschlagen.

Die Konferenz am 30. Mai 2015 hatte das Ziel, die bereits entstandenen Ergebnisse in offenen Gesprächen vorzustellen und vertiefend zu diskutieren. Zudem wurden gezielt die Stadtverordneten eingebunden, um diese über den aktuellen Stand des Prozesses zu informieren und ihnen die Möglichkeit zu geben, erste Einschätzungen zu den unterschiedlichen Positionen der Prozessbeteiligten abzugeben. Hiermit sollte ein Grundstein für die Übertragung der Prozessergebnisse in die politische Diskussion und schließlich Beschlussfassung gelegt werden. Zudem diente die Konferenz dem Zweck gemeinsam mit den Prozessbeteiligten und den Stadtverordneten die Fortsetzung des Prozesses zu beraten.

Der Ablauf der Konferenz gliederte sich in drei Blöcke. Im ersten Teil wurde der aktuelle Arbeits- und Diskussionsstand von den drei Initiativen der Wohnsiedlungen sowie von der ProPotsdam präsentiert. Daraufhin folgten in einem zweiten Block vertiefende Gesprächsrunden an drei separaten Tischen zu den Wohnsiedlungen. Nach jeweils 30 Minuten bestand für die Stadtverordneten sowie alle weiteren Interessierten die Möglichkeit den Tisch zu wechseln, um an allen drei „Siedlungstischen“ gleichermaßen teilnehmen zu können. Das Ende der Konferenz bildete ein Abschlussgespräch im Großen Hörsaal. Alle anwesenden Stadtverordneten sowie die Initiativen und ProPotsdam fanden sich in einer Runde vor dem Publikum zusammen und gaben eine abschließende Stellungnahme zum Verlauf des Gesamtprozesses und der Konferenz ab.

Anschließend fand ein Pressegespräch mit Vertreterinnen und Vertretern der lokalen Presse statt, zu dem die Initiativen und die ProPotsdam den gleichen Zugang fanden. Dies resultierte in der einschlägigen Berichterstattung in MAZ und PNN vom 01.06.2015.

Insgesamt haben 68 Personen an der Veranstaltung am 30. Mai 2015 teilgenommen, davon waren 8 Stadtverordnete der Landeshauptstadt Potsdam vor Ort.

## Zur Beteiligung

### **Hintergrund, Ablauf und Ziele des Prozesses**

Nach einem langjährigen Restitutionsverfahren sind die Wohnsiedlungen Behlert-Gutenberg-Karree, Brauhausberg/Einsteinstraße und Großbeerenstraße/Grünstraße endgültig in das Eigentum der ProPotsdam übergegangen. Alle drei Siedlungen befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, sodass Entscheidungen über die Zukunft der Wohnsiedlungen getroffen werden müssen.

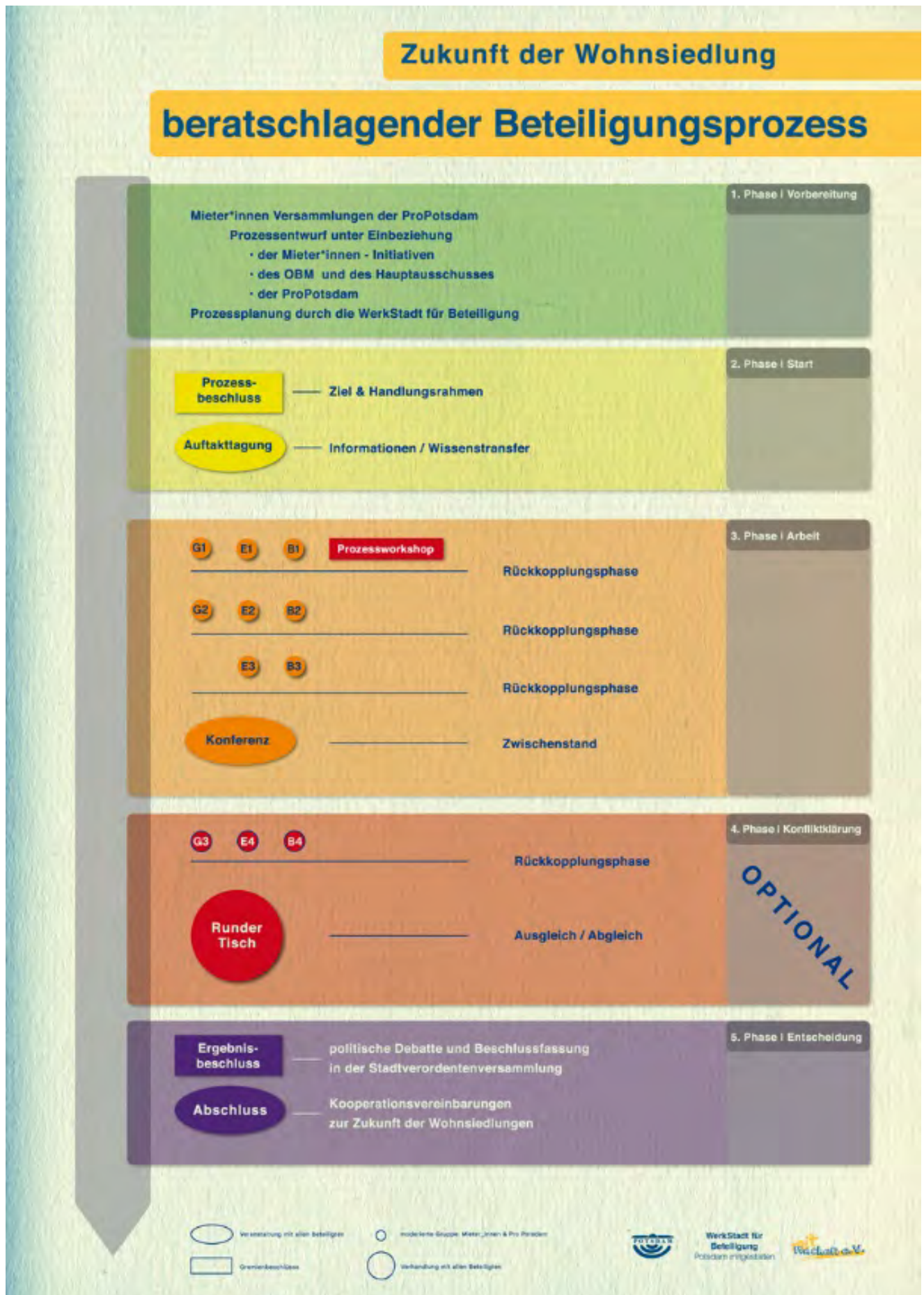
Dabei ist in Rechnung zu stellen, dass der Wohnungsmarkt in Potsdam bekanntlich angespannt ist und dass die Mieten in den drei in Rede stehenden Wohnsiedlungen aufgrund des bisher vergleichsweise niedrigen Standards innerhalb der Potsdamer Relationen sehr niedrig sind. Deswegen haben sich hier zum großen Teil Haushalte angesiedelt, die aufgrund ihrer jeweiligen Einkommenssituation bei der Mietentscheidung gezielt auf die niedrigen Mietsätze abgestellt haben. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Stadtverordnetenversammlung in der anliegenden Sache mit der Drucksache 13/SVV/0493 bereits Entscheidungen gefällt haben.

Aufgabe des deliberativen, also beratenden Beteiligungsprozesses ist es, gemeinsam mit der ProPotsdam, den Initiativen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Stadtverwaltung und den Stadtverordneten über Möglichkeiten zu beratschlagen, wie angesichts der angespannten Lage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt und den damit verbundenen Entwicklungen der Mietpreise eine Instandsetzung oder Modernisierung der Wohnsiedlung sozialverträglich gestaltet werden kann. So soll die entsprechende politische Diskussion und Beschlussfassung in der Stadtverordnetenversammlung um eine breite Informationsbasis sowie die klar artikulierten Positionen der Prozessbeteiligten bereichert werden.

Die Initiativen sind in der Arbeitsphase des Prozesses zuerst mit der ProPotsdam in einen von der WerkStadt für Beteiligung betreuten beratenden Dialog eingetreten. Im Oktober 2014 wurde als Vorbereitung dafür eine Tagung für alle Beteiligten durchgeführt. Hier sollte insbesondere den Bewohnerinnen und Bewohnern durch unabhängige Expertinnen und Experten ein Überblick über verschiedene Aspekte und Rahmenbedingungen im Sanierungsverfahren vermittelt werden. Dabei standen Fragestellungen im Mittelpunkt, die die Bewohnerinnen und Bewohner äußerten. Daraufhin bildeten sich Arbeitsgruppen zu den jeweiligen Siedlungen, in denen auf mehreren Treffen über Möglichkeiten zum bevorstehenden Sanierungsvorhaben diskutiert wurde. ProPotsdam-Vertretungen und Vertretungen der Initiativen entwickelten in den Arbeitsgruppentreffen erste Lösungsansätze und arbeiteten unterschiedliche Auffassungen heraus. Diese wurden bis zum jetzigen Stand für das Behlert-Gutenberg-Karree und die Einsteinstraße/Brauhausberg in Form von Eckpunktepapieren entwurfsartig festgehalten. Die in den Arbeitsgruppen entstandenen Ergebnisse galt es in der Konferenz am 30. Mai 2015 vertiefend zu diskutieren und in einem offenen Gespräch weiterzuentwickeln. Dabei sollen vor allem die Stadtverordneten in die Beratschlagung einbezogen werden, umso die nächste Phase des Prozesses, die Klärung, vorzubereiten. In dieser nächsten Phase sollen in einem intensiven Dialog zwischen allen Beteiligten und den Stadtverordneten die offenen und strittigen Punkte aus dem bisherigen Dialog aufgegriffen und bearbeitet werden.



## Prozessablauf



## **Bekanntmachungsstrategie**

Hauptzielgruppen für das beratende Beteiligungsverfahren sind einerseits das kommunale Wohnungsunternehmen ProPotsdam und andererseits die Initiativen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie alle interessierten Bewohnerinnen und Bewohner der drei Siedlungen. Andererseits stand im Rahmen der Konferenz die Einbindung der Stadtverordneten im Vordergrund.

An die ProPotsdam wurden Einladungen per Mail versendet, die sie daraufhin in ihren eigenen Reihen weitergeleitet haben. Bewohnerinnen und Bewohner wurden per Hauspost über die Veranstaltung informiert und dazu eingeladen. Zusätzlich gab es in Zusammenarbeit mit den Initiativen Aushänge in allen Aufgängen der Siedlungen. Über interne E-Mail-Verteiler wurde die Einladung ebenfalls bekannt gemacht.

Die Stadtverordneten wurden über ihre Fraktionen mit einem separaten Anschreiben von der WerkStadt für Beteiligung eingeladen, unterstützend haben auf der Einladung ProPotsdam und Initiativen für eine rege Teilnahme geworben. Zudem wurde von der WerkStadt für Beteiligung telefonisch bei den Fraktionen angefragt.

Die Presse wurde über einen Mail-Verteiler für ein Gespräch im Anschluss an die Veranstaltung eingeladen.

## **Format und Methodik der Konferenz**

Die Konferenz zur Zukunft der Wohnsiedlungen wurde als beratendes Beteiligungsverfahren ausgerichtet. Sie fand in der Fachhochschule Potsdam (Alter Markt), Großer Hörsaal und Foyer am 30.05.2015 von 13:00 bis 18:00 Uhr statt.

ProPotsdam, die Initiativen „Miete Schön – Fair wohnen in Potsdam“, die Initiativen der Wohnsiedlungen sowie die Stadtverordneten von Potsdam wurden zur Konferenz „Zukunft der Wohnsiedlungen“ eingeladen.

Ziel der Veranstaltung war der diskursive Austausch über die Möglichkeiten der Sanierungen der Wohnsiedlungen unter Berücksichtigung der dort gegebenen Miet- und Lebensverhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Ergebnisse aus vorherigen Veranstaltungen des Beteiligungsprozesses, wie etwa der Tagung im Oktober 2014 und den Arbeitsgruppen, wurden nun im Rahmen der Konferenz den eingeladenen Stadtverordneten präsentiert und zur Diskussion gestellt. Hierfür wurde die Veranstaltung in drei Phasen gegliedert:

### **1. Begrüßung und Präsentationen der Initiativen sowie der ProPotsdam**

Dieser Teil der Veranstaltung fand in der Zeit zwischen 13:00 – 14:30 Uhr im Großen Hörsaal der Fachhochschule statt. Alle drei Initiativen bekamen die Möglichkeit ihr Anliegen sowie den aktuellen Stand der Dinge in Form von Präsentationen darzustellen. Daraufhin präsentierte auch die ProPotsdam ihren Status Quo und nahm dabei Bezug auf alle drei Wohnsiedlungen.

### **2. Gesprächsrunden zu den drei Wohnsiedlungen**

Die Gesprächsrunden fanden in Form einer Aquariums-Diskussionstechnik statt. Das heißt: Um einen Tisch herum wurden 12 Sitzplätze in einem sogenannten inneren Sitzkreis bereitgestellt. 4 Plätze für Stadtverordnete, 2 für die Vertretung der ProPotsdam, 2 für die Vertretung der Initiativen und 4 weitere freie Plätze. In einem äußeren Sitzkreis gab es weitere

zahlreiche Sitzplätze, auf denen Personen Platz nehmen können, um der Diskussion am Tisch zuzuhören. Diese können sich jederzeit auf einen der freien Plätze im inneren Kreis setzen und mitdiskutieren. Nachdem sie ihren Beitrag beendet haben, setzen sie sich wieder nach außen, um den Platz für den nächsten frei zu machen.

Diese Form der Gesprächsrunden wurde an drei Tischen zu den jeweiligen Siedlungen im Foyer der Fachhochschule durchgeführt. Insgesamt wurden 1,5 Stunden dafür eingeplant. Nach jeweils 30 Minuten bestand für die Stadtverordneten sowie alle weiteren Interessierten die Möglichkeit, den Tisch zu wechseln. Vor allem für die Stadtverordneten ist der Wechsel während der zweiten Phase der Veranstaltung von Bedeutung, da sie möglichst über alle Diskussionsinhalte der verschiedenen Siedlungen informiert werden und sich mit ihren Einschätzungen und Positionen einbringen sollten. Diese Gesprächsmethode verspricht einen angeregten Austausch zu den offenen Fragen und Diskussionspunkten. Jede und jeder erhält die Möglichkeit, sich mit Redebeiträgen einzubringen und in die Diskussion einbezogen zu werden.

### **3. Abschlussrunde**

Die Abschlussrunde wurde von 17:00 – 18:00 Uhr mit den Stadtverordneten sowie den Vertretungen der Initiativen und der ProPotsdam in einem Gesprächskreis im Großen Hörsaal durchgeführt. Mit dieser Abschlussrunde sollten Statements der Stadtverordneten über den bisherigen Beteiligungsprozess sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen eingeholt werden. Der Moderator stellte die Fragen in die Runde, woraufhin allen vorn sitzenden Vertreterinnen und Vertretern nacheinander ein Redebeitrag zugesprochen wurde.

### **4. Pressegespräch**

Im Anschluss an die Konferenz bestand die Möglichkeit für ein Pressegespräch. Dafür wurde einer der Tische aus den Gesprächsrunden im Foyer genutzt, sodass Presse, ProPotsdam und Bewohnerinnen und Bewohner in einen fairen Austausch treten konnten.

## **Diskussionsbeiträge und Ergebnisse der Veranstaltung**

Nachfolgend werden die Diskussionsbeiträge und Ergebnisse der Konferenz vorgestellt. Zuerst wurden im Plenum die Positionierungen der Prozessbeteiligten vorgenommen. Zu den Wohnsiedlungen Behlert-Gutenberg-Karree, Brauhausberg/Einsteinstraße und Großbeerenstraße/Grünstraße wurde dann an drei separaten Thementischen der Status Quo und die Ergebnisse der vorherigen Beteiligungsphasen aufgegriffen und diskutiert. Schließlich wurde im Plenum durch die Beteiligten ein erstes Fazit gezogen und der weitere Prozess verabredet.

### **Initiative „Miete Schön – Fair wohnen in Potsdam“**

Nach vielen Jahren voller Unsicherheit bezüglich möglicher Sanierungs- und Verkaufspläne in den drei vertretenen Siedlungen, entstanden nach der Entscheidung in den Restitutionsverfahren unabhängig voneinander die jeweilige BürgerInneninitiativen. Im Rahmen der einzelnen Beteiligungsprozesse mit der Pro Potsdam kam es dann zu einem ersten Erfahrungsaustausch zwischen den drei Initiativen. Als Fazit dieser Gespräche stellte sich schnell heraus, dass die BewohnerInnen von ähnlichen Erfahrungen, aber auch von ähnlichen Ängsten und Wünschen berichteten. So entstand schnell der Entschluss auch zukünftig zusammenarbeiten und sich gegenseitig unterstützen zu wollen. In Folge des weiteren gemeinsamen Austausches kam es schließlich zur Entstehung der Initiative „Miete Schön - Fair wohnen in Potsdam“.

Die Initiative „Miete Schön“ positioniert sich mit dem vorliegenden Positionspapier als Zusammenschluss der drei Wohnsiedlungen Am Brauhausberg/ Einsteinstraße, Großbeeren-/Grünstraße und Behlert-/Gutenbergstraße, in der sich Mieterinnen und Mieter aus den Siedlungen organisiert haben, um im Angesicht der anstehenden Sanierungen der Siedlungen ihre Interessen zu vertreten. Die Initiative strebt eine Kooperation mit der Landeshauptstadt Potsdam und dem kommunalen Wohnungsunternehmen Pro Potsdam an und lässt sich dabei von den folgenden grundsätzlichen Zielstellungen leiten:

#### **1. Kommunalen Wohnungsbestand erhalten**

Die Initiative spricht sich für den Erhalt der drei Wohnsiedlungen als kommunales Angebot für Wohnraum aus.

Als Negativbeispiel ist an dieser Stelle Dresden anzuführen. Hier kam es 2006 zu einem der größten Verkäufe eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Dabei blieben die erhofften positiven Effekte aus, was blieb, war ein Anstieg der Verschuldungsquote und in Folge dessen erhebliche Defizite in der Stadtentwicklung. Im Nachhinein wurde daher sogar die Neugründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft diskutiert. Die Initiative vertritt die Auffassung, dass Potsdam diesem Beispiel in keinem Fall folgen darf!!

#### **2. Sozialverträgliche Wohnräume erhalten und schaffen**

Die Initiative ist der Auffassung, dass die Landeshauptstadt Potsdam die Verantwortung trägt auch in der Innenstadt und Babelsberg dauerhaft sozialverträglichen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Dabei sollen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, dauerhaft eine größtmögliche Anzahl von Wohnungen mit einer maximalen Miete nach dem sozialgesetzlich festgelegten Kosten für Unterkunft zu sichern.

Dies ist nicht nur ein regionales, sondern ein überregionales, ja sogar deutschlandweites Problem. Dabei besteht auch in Potsdam starker Handlungsbedarf, wie unter anderem die BürgerInnenbefragung der Stadt Potsdam „Leben in Potsdam 2014“ zeigt. In dieser Umfrage bewerteten lediglich 6,2 % der befragten BürgerInnen die Aussage, dass Potsdam eine sozial-gerechte Stadt ist, mit völlig zutreffend. 60,9% (!) der befragten BürgerInnen stufen diese Aussage dahingegen als weniger oder überhaupt nicht passend ein (Vgl. S. 26). Dies ist gerade bei der generell sehr positiven Antworttendenz der Befragung ein sehr prägnantes Ergebnis. Vor allem, da das Thema sozial-gerechte Stadt durch die BürgerInnen als sehr wichtig erachtet wird. In der gleichen Studie ist ersichtlich, dass gerade MieterInnen unter 30 Jahren und RentnerInnen besonders betroffen sind, da diese Personengruppen im Durchschnitt über das geringste Einkommen verfügen (Vgl. S 16). Daher fordert die Initiative, dass sich Sanierungen und Modernisierungen am tatsächlichen Bedarf der Mieterschaft orientieren und nicht vorrangig auf lukrative Neuvermietung ausgerichtet sein sollten.

### **3. Keine Verdrängung von AltmietlerInnen**

Es ist grundsätzlich sicherzustellen, dass alle AltmietlerInnen der drei Wohnsiedlungen insbesondere nach der Sanierung, aber auch davor, vor Ort wohnen bleiben können. Die soziale Durchmischung in den Siedlungen soll erhalten bleiben, um so der bereits stattfindenden Verdrängung finanzschwacher Haushalte an die Ränder der Stadt entgegenzuwirken.

Um die Gefahr der Verdrängung finanzschwacher Haushalte auch in den drei Wohnsiedlungen deutlich zu machen, ist an dieser Stelle anzumerken, dass der übermittelte, angepeilte Mietzins der Pro Potsdam für viele MieterInnen eine Verdoppelung des aktuellen Mietpreises bedeutet. Dies bedingt die Verdrängung bzw. den Auszug von MieternInnen mit geringem Einkommen. Einen Hinweis auf diese Problematik findet sich ebenfalls in der oben genannten BürgerInnenbefragung, in der „Wohnen“ als zweitgrößtes Problem in Potsdam benannt wurde (Vgl. S.23). In diesem Zusammenhang werden vor allem die zu hohen Mieten bemängelt (Vgl. S.24). Dieser Trend muss gestoppt werden!!

### **4. Leerstehende Wohnungen vermieten**

In Anbetracht der angespannten Lage des Potsdamer Wohnungsmarktes vertritt die Initiative die Haltung, dass von unbegründetem Leerstand grundsätzlich abzusehen ist und alle verfügbaren Wohnungen so schnell wie möglich dem sozialen Wohnungsmarkt zuzuführen sind

Der Leerstand von Wohnungen der Pro Potsdam beträgt laut der Zufriedenheitsbefragung 2013 der Pro Potsdam lediglich 0,8%. Dieser ist in den hier vertretenen Wohnsiedlungen bedeutend höher. Nach eigenen Erhebung beträgt der Leerstand in der Siedlung am Brauhausberg aktuell etwa 10%, in der Siedlung Grünstraße/Großbeerenstraße ca. 20% und im Behlertkarree sogar 30%, sodass hier extra Sicherheitsdienst zum Schutz der leer stehenden Wohnungen engagiert wurde. Dabei fehlt es vor allem an preiswertem Wohnraum, wie auch der Wohnungsmarktbericht 2012 der Stadt Potsdam zeigt. Schon 2012 konnten 47,6% des Wohnungsbedarfs für Suchende mit WBS nicht gedeckt werden.

## 5. Einbeziehung der MieterInnen in Fragen der Sanierung

Die MieterInnen der drei Wohnsiedlungen sollen bei grundsätzlichen und individuellen Fragen der Sanierung und Gestaltung ihrer Wohnsiedlungen mitbestimmen. Dabei streben die MieterInnen eine langfristig sinnvolle ökologische Sanierung an. Hier verweist die Initiative auf die Ziele zum Klima- und Umweltschutz der Landeshauptstadt Potsdam sowie der Pro Potsdam und fordert die Verantwortlichen auf, sich neuester Erkenntnisse und Methodiken zu bedienen. Zudem sollen gemeinsam mit den MieterInnen Konzepte zu Kosteneinsparungen und Sanierung erörtert werden.

Schließlich geht es nicht um leer stehende Blöcke, sondern um das Zuhause und somit auch um das Leben von Menschen, auf deren Anliegen und Bedürfnisse selbstverständlich zu achten ist. Den MieterInnen ist in diesem Zusammenhang vor allem das ökologische, energetische Sanieren wichtig, also zum Beispiel die Nutzung von ökologischen Bau- und Dämmstoffen sowie die Nutzung des Grauwassers.

## 6. Erhalt des jetzigen Charakters der Außenanlagen

Die gemeinschaftsfördernde Gestaltung der Außenanlagen ist im Sinne eines sozialen und gemeinschaftlichen Lebensraums bei einer Neugestaltung zu berücksichtigen. Dabei sind der vorhandene Baumbestand zu schützen und unversiegelte Flächen zu schonen.

Die Außenanlagen bieten einen wichtigen Raum für das gesellschaftliche Leben und die Pflege von nachbarschaftlichen Kontakten. Zudem dienen sie der Erholung und Gesundheitsförderung, was gerade in Anbetracht des Klimawandels und der zunehmenden Versiegelung von städtischen Flächen auch zukünftig an Relevanz gewinnen wird.

Die dargestellten Themen stellen die gemeinsamen Standpunkte der drei Bürgerinitiativen dar, die sich auch als roter Faden durch Arbeit der einzelnen Initiativen zieht. Wir möchten betonen, dass die gemeinsame Arbeit auch zukünftig unter dem Bündnis „Miete Schön“ fortgeführt und erweitert werden soll, da an einigen Stellen bereits Interesse an einer Mitarbeit oder Unterstützung aus anderen Siedlungen an die Initiative herangetragen wurde, was den Bedarf einer BürgerInneninitiative bestätigt.

Was das konkret für die einzelnen Siedlungen bedeutet und was bis dato in den jeweiligen Beteiligungsprozessen erarbeitet wurde, kann den einzelnen Darstellungen der drei Siedlungen entnommen werden.

## ProPotsdam

Den Beitrag der ProPotsdam finden Sie als Anhang im Abschnitt Präsentationen in Form der vorgestellten Präsentationsfolien.

## Tisch Behlert-Gutenberg-Karree

### Zentrale Problemstellungen

- Wie kann das Pilotprojekt in einem Block des Behlert-Gutenberg-Karrees auch auf die anderen beiden Blöcke übertragen werden? Wie geht man mit den beiden anderen Blöcken um, wenn das Pilotprojekt scheitert? Wie geht man mit dem Vorhaben der ProPotsdam um, im Falle eines Scheiterns einen Teilverkauf der Siedlung anzustreben?
- Wie gestalten sich die Mieten nach der Instandsetzung? Gibt es hier verbindliche Zusagen oder Modelle, wie die Mieten gestaltet werden sollen und wie lassen sich die Mieten möglichst gering und dauerhaft stabil gestalten? Wie können sich Mietpreis und Belegungsbindungen gestalten lassen?
- Wie können die Mieterinnen und Mieter sowie deren Initiative in die Umsetzung des Pilotprojektes fair einbezogen werden? Und wie erreicht man eine gegenseitige Verbindlichkeit zwischen der Initiative und der ProPotsdam ohne dabei die Initiative in eine hauptverantwortliche Rolle zu drängen, die diese nicht wahrnehmen kann?

### Redebeitrag der Initiative „Miete Schön: Behlert-Gutenberg-Karree“

Die BürgerInneninitiative „Miete Schön Behlert-Gutenberg-Karree“ vertritt 131 Wohneinheiten in Potsdamer Stadtmitte. Die Bewohnerstruktur ist geprägt durch eine generations- und einkommensübergreifende soziale Durchmischung, dort wohnen also nicht nur Studenten, WG's und Alleinstehende sondern auch viele Paare, Rentner und Familien mit Kindern. Die Siedlung zeichnet sich besonders durch gewachsene, feste nachbarschaftliche Strukturen aus, da nicht wenige Mieter dort seit mehr als 10 oder sogar 40 Jahren wohnen und dementsprechend fest sozialisiert und verwurzelt sind.

Seit etwa drei Jahren existiert die BürgerInneninitiative als ständige Vertretung der Bewohner. Dabei zählt, neben der Organisation von Events wie Hoffesten und Informationsveranstaltungen für die Bewohner, die Kommunikation und Kooperation mit verantwortlichen Akteuren zu deren Hauptaufgabe. Ein erster Erfolg in der Arbeit der Initiative konnte bereits mit der Verhinderung des Ausbaus der Behlertstraße erreicht werden. Nach über 25 Jahren in unsicherer Wohnsituation durch unkonkrete Sanierungs- und Verkaufspläne, ist seit etwa einem Jahr die Eigentümerschaft geklärt und seit wenigen Wochen liegen der Initiative erste Informationen zu einem Pilotprojekt vor, in dem ein Block mit 30 Wohnungen „probesaniert“ werden soll. Es zeigen sich also auch hier erste Anzeichen für konkrete Planungen. Die BürgerInneninitiative steht einer Instandsetzung der Blöcke generell offen und gesprächsbereit gegenüber, allerdings gibt es natürlich bestimmte Ziele, die die Bewohner verfolgen und die hier durch die Bürgerinitiative dargestellt und vertreten werden sollen.

Die Initiative fordert:

- **Kein Verkauf und Keine Genossenschaftsgründung**

Diese Forderung, speziell gegen einen Verkauf oder Teilverkauf des Areals, entspricht dem bestehenden Stadtverordneten Beschluss vom 6.11.2013. Wir fordern, dass dieser unbedingt in Kraft bleiben muss, da nur durch kommunalen Wohnungsbestand auch langfristig eine Einflussnahme auf den Wohnungsmarktbestand gewährleistet werden kann.

- **Erhalt der sozialen Durchmischung für das gesamte Karree**

In diesem Zusammenhang hat die Initiative ein Drittelmodell vorgeschlagen. Dabei sollen ein Drittel der Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein gesichert werden, ein Drittel der Wohnungen sowohl für Bestands- als auch für Neumieter zu erschwinglichen Preisen (auch für Personen, die knapp über Transferleistungsgrenze liegen) angeboten werden und das verbleibende Drittel kann, als Zugeständnis der BürgerInneninitiative, für Neuvermietung zur Verfügung stehen.

- **Aktuellem Leerstand der Wohnsiedlungen entgegenwirken**

Der Leerstand in der Siedlung steigt immer weiter. Mittlerweile stehen über 35 Wohnungen leer, was nicht nur unnötige Kosten verursacht, z.B. durch fehlende Mieteinnahmen und einen eigens engagierten Sicherheitsdienst zum Schutz der leeren Wohnungen auf Seiten der Pro Potsdam, aber auch durch höhere Heizkosten für die MieterInnen durch die dauerhaft unbeheizten Wohnungen. Vor allem fehlt aber dringend benötigter Wohnraum! In diesem Zusammenhang fordert die Initiative ebenfalls einen Stopp der Verdrängung von Untermietern nach dem Auszug des Hauptmieters. Daher fordern wir eine verbindliche Festlegung des Sanierungszeitraum um eine rechtmäßige Vermietung der Wohnungen wieder zu gewährleisten.

Diese Forderungen sind auch in dem Eckdatenpapier vom 5.5. an verschiedenen Stellen zu finden, welches gemeinsam mit der Pro Potsdam und unter großem Zeitaufwand erarbeitet wurde und in vielerlei Hinsicht aussagekräftig ist. Allerdings kann das Papier in dieser Form durch die Initiative nicht mitgetragen werden.

Dies liegt zum Einen an der Unvollständigkeit, da Punkte wie der oben genannte Leerstand nicht aufgenommen werden konnten und zum Anderem an der Ablehnung des starken Dissens, der zu Beginn formuliert ist und sämtliche Konsenzpunkte ad absurdum führt. An dieser Stelle möchten wir aus dem Eckdatenpapier zitieren:

**1. „(...) dass sich die ProPotsdam bei einem Scheitern des (...) beschriebenen Pilotprojektes anderweitige Handlungsoptionen gegen den erklärten Willen der Initiative offen hält – so etwa auch einen Teilverkauf der dann noch unsanierten Wohnblöcke des Karrees.“**

Dies spricht nicht nur gegen unsere Forderung gegen einen Verkauf des Areals und somit auch gegen den Stadtverordnetenversammlungs-Beschluss vom 6.11.2013, sondern auch gegen die Forderung eine Lösung für das gesamte Objekt zu finden.



**2. „(...) fordert die MieterInnen-Initiative Behlert-Gutenberg-Karree die Stadtverordnetenversammlung auf, dafür Sorge zu tragen, dass die ProPotsdam für die Umsetzung des (...) bezeichneten Pilotprojektes entsprechende Unterstützung aus dem kommunalen Haushalt erhält.“**

Dies sieht die Initiative als Möglichkeit das Risiko eines Teilverkaufs zu minimieren. Leider zeigte die Pro Potsdam auch hier keine Bereitschaft dies mit zu tragen. Daher fordern wir die Stadtverordneten auf: Sie müssen helfen den gesamten bestehenden Wohnraum zu sichern!

An dieser Stelle muss noch einmal ganz klar gesagt werden: ES KANN durch die BürgerInneninitiative KEINE TEILLÖSUNG AKZEPTIERT WERDEN!!

Es besteht absolute Bereitschaft wesentliche Teile des Eckpapiers (Stand 5.5.) anzunehmen, sofern der Dissenz ausgeräumt werden kann. Unser Fazit des bisherigen Beteiligungsprozesses lautet, dass dieser zum jetzigen Zeitpunkt offensichtlich mit den falschen Akteuren geführt wurde. Daher sehen wir die absolute Notwendigkeit ab sofort politische Akteure in den Prozess mit einzubeziehen, da keine Einigung mit der Pro Potsdam in Aussicht ist, wenn stets nur auf wirtschaftlicher Ebene argumentiert wird.

Wir fordern Sie, die Stadtverordneten dazu auf darauf hinzuwirken, dass:

1. Eine verbindliche und gleich lautende Vereinbarung für ALLE Wohneinheiten und Bewohner gefunden wird.
2. Ein Verkauf bzw. Teilverkauf des genannten Areals zur Refinanzierung gemäß dem Stadtverordnetenversammlungs-Beschluss vom 6.11.2013 auszuschließen ist
3. Ein eindeutiges Signal der Stadtverordnetenversammlung zur Bereitschaft der Übernahme unvorhergesehener Sanierungskosten gesendet wird.

Wir appellieren an Sie, unsere gewählten Volksvertreter, den Ausverkauf von Potsdam an private Investoren zu stoppen und soziale Verantwortung für die Stadt und deren Bürger wahrzunehmen.

Auch BürgerInnen mit geringem Einkommen, aber oberhalb der Transferleistungsgrenze müssen geschützt werden, da gerade diese Gruppe der Bestandsmieter gefährdet ist verdrängt zu werden oder bei einem Verbleib in der Siedlung auf HartzIV angewiesen zu sein. Potsdam kann hier eine Vorreiterrolle als soziale Stadt einnehmen!

Wir müssen kommunale Wohnräume für eine soziale und durchmischte Stadt, in der alle sozialen Schichten dauerhaft und in allen Stadtteilen vertreten sind, erhalten, sodass auch junge Menschen die Möglichkeiten haben in Potsdam überhaupt Fuß zu fassen und das Stadtbild nachhaltig prägen zu können.

Zuletzt möchten wir noch über Geschehnisse der letzten Tage informieren.

Vier Tage vor der Konferenz am 30.5. übermittelte die Pro Potsdam der BürgerInneninitiative Behlert-Gutenberg-Karree ein neuen, nicht gemeinsam erarbeiteten und abgesprochenen Entwurf des Eckdatenpapiers. Dies ist nicht nur vom zeitlichen Rahmen her untragbar, da wir, als Interessenvertretung der Bewohner, jede Entscheidung mit diesen auch rückkoppeln müssen, sondern auch inhaltlich absolut inakzeptabel. Mit diesem Papier versucht die Pro Potsdam der Initiative den Status als Interessenvertretung abzuerkennen und in eine Form eines rechtlich bindenden Vertragspartners zu ändern. Das heißt konkret: wenn MieterInnen ihre individuellen Rechte wahrnehmen, wird die BürgerInneninitiative, etwa für ein Scheitern

des Pilotprojektes, mitverantwortlich gemacht. Dies führt nicht nur den gesamten Beteiligungsprozess ad absurdum, sondern macht auch den Entwurf der Pro Potsdam absolut inakzeptabel, da von Beginn an klar kommuniziert wurde, dass wir, als BürgerInneninitiative nicht rechtsbindend agieren können. Dies wurde auch genau so in Präambel festgehalten, indem dort festgehalten wurde, dass kein Eingriff in individuelle mietvertragliche Rechtsbeziehungen möglich ist. Auf dieser Basis ist kein kooperativer Austausch mehr möglich, was wiederum die Notwendigkeit des Einbezugs politischer Akteure unterstützt.

Zum Schluss möchten wir auf ein Zitat von Herrn Jakobs aus der Sitzung des Stadtforums (3.7.2014) verweisen, der über das Behlertkarree sagte:

„ Da wohnen vor allem jüngere Leute für einen schmalen Taler (...). Die sollen dort auch wohnen bleiben können.“

Wir möchten den Oberbürgermeister hier beim Wort nehmen und fordern, dass diesen Worten nun endlich Taten folgen müssen!

### **Entwurf des Eckpunktepapiers zur Zukunft des Behlert-Gutenberg-Karrees (Stand: 05.05.2015)**

*Das vorliegende Papier stellt einen Zwischenstand dar, der durch die Mieter\*innen-Initiative Behlert-Gutenberg-Karree und die ProPotsdam in den Sitzungen ihrer Arbeitsgruppe inhaltlich erarbeitet wurde.*

*Es wurde zusammengefasst durch die WerkStadt für Beteiligung. Es ist ein Zwischenergebnis und stellt keinen abschließenden Stand dar.*

*Beide Parteien haben im Nachgang der letzten Arbeitsgruppensitzung in der 3. Prozessphase „Arbeit“ noch deutlichen Veränderungs- und damit weiteren Besprechungsbedarf angemeldet.*

*Deswegen kann dieses Papier nur als Orientierung für den weiteren Dialog dienen und repräsentiert weder die abschließende Haltung der Mieter\*innen-Initiative noch die der ProPotsdam.*

#### **§1 Präambel**

1. Dieses Papier dient dem Zweck, die Ergebnisse des Dialoges zwischen der Mieter\*innen-Initiative Behlert-Gutenberg-Karree und der ProPotsdam GmbH im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Zukunft der Wohnsiedlung Behlert-Gutenberg-Karree als Eckpunkte der weiteren Kooperation festzuhalten.
2. Dabei ist klarzustellen, dass diese Vereinbarung nicht in die individuellen mietvertraglichen Rechtsbeziehungen zwischen einzelnen Mieter\*innen und der ProPotsdam GmbH eingreift sondern als Absichtserklärung auf einer politischen Ebene beider Akteur\*innen zu verstehen ist.

#### **§2 Einvernehmliche Erklärungen**

1. Im Einvernehmen bekunden beide Parteien ihren gemeinsamen Willen in der Wohnsiedlungen Möglichkeiten zur dezentralen Unterbringung von geflüchteten Menschen zu schaffen – etwa in Form von Wohnverbundsystemen, wie sie in der LHP bereits praktiziert werden.

2. Im Einvernehmen erklären beide Parteien ihren Willen bei erfolgreicher Umsetzung des Pilotprojektes – geregelt in §5 – die Eckpunkte dieses Papiers auch auf die anderen Blöcke des Karrees zu übertragen. Dies gilt insbesondere für die in §5 Abs.10-13 geregelten Aspekte.
3. Im Einvernehmen erklären beide Parteien ihren gemeinsamen Willen, sich für dauerhafte Belegungs- und Mietpreisbindungen – wie in §5 Abs. 12 geregelt - im Behlert-Gutenberg-Karree einzusetzen.
4. Da diese Entscheidungskompetenzen aber wesentlich bei der Stadtverwaltung (Bereich Wohnen) und der Stadtverordnetenversammlung liegen, bitten beide Parteien die Zuständigen, um die Einleitung der dafür notwendigen Schritte.

### **§3 nicht einvernehmliche Erklärungen**

1. Die Mieter\*innen-Initiative Behlert-Gutenberg-Karree weist die Stadtverordnetenversammlung darauf hin, dass sich die ProPotsdam GmbH bei einem Scheitern des in §5 beschriebenen Pilotprojektes anderweitige Handlungsoptionen gegen den erklärten Willen der Initiative offen hält – so etwa auch einen Teilverkauf der dann noch unsanierten Wohnblöcke des Karrees. Dies würde nach Auffassung der Initiative die Erhaltung und Herstellung sozialverträglicher Mieten im Karree verunmöglichen und wertvollen kommunalen Bestand auflösen.
2. Daher fordert die Mieter\*innen-Initiative Behlert-Gutenberg-Karree die Stadtverordnetenversammlung auf, dafür Sorge zu tragen, dass die ProPotsdam GmbH für die Umsetzung des in §5 bezeichneten Pilotprojektes entsprechende Unterstützung aus dem kommunalen Haushalt erhält. So kann das Risiko eines Teilverkaufs und daraus resultierender sozial nicht verträglicher Mieten im Falle eines Scheiterns des Pilotprojektes verhindert werden.

### **§4 Konfliktverhütende Kommunikationsstrukturen**

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zur Zukunft der Wohnsiedlung Behlert-Gutenberg-Karree haben sich die Initiative und die ProPotsdam GmbH auf folgende Sachverhalte verständigt.

Es wird vereinbart, dass die Mieter\*innen-Initiative auch über den gegenwärtigen Beteiligungsprozess hinaus im gegenseitigen Austausch in den weiteren Sanierungsprozess einbezogen werden. Die Mieter\*innen-Initiative und die ProPotsdam GmbH sichern daher zu, dass

1. auch in Zukunft die Möglichkeit für Arbeitsgruppentreffen zwischen den Akteur\*innen besteht.
2. über die Email-Adresse der Initiative bei maßgeblichen Entwicklungen zu informieren - inklusive der Möglichkeit für Nachfragen seitens der Initiative. Verantwortlich seitens der ProPotsdam GmbH zeichnet dafür Frau ..., zu erreichen unter der Email-Adresse.
3. die Initiative der ProPotsdam GmbH für Anfragen und Klärung von Sachfragen via Email zur Verfügung steht.

4. Im Falle von Konflikten vorrangig der direkte Austausch zwischen den Akteur\*innen gesucht wird.
5. Im Falle des Auftretens einer dritten Gruppe, die unter Umständen weiterführende oder andersgehende Interessen von Mieter\*innen im Behlert-Gutenberg-Karree vertritt, ist auch diese in einen kooperativen Prozess einzubeziehen. Hierzu sollte in diesem Falle unter Hinzuziehung der WerkStadt für Beteiligung mindestens eine gemeinsame Arbeitsgruppensitzung mit Vertreter\*innen der Initiativen und der ProPotsdam GmbH durchgeführt werden.

### **§5 kooperative Umsetzung eines Pilotprojektes**

Es wird vereinbart, dass die Umsetzung des Pilotprojektes der kostenverminderten Instandsetzung der Aufgänge mit den Nummern 40a, 40b, 40c und 41 in einer engen Kooperation zwischen Mieter\*innen-Initiative und der ProPotsdam GmbH erfolgen wird. Die Mieter\*innen-Initiative und die ProPotsdam GmbH sichern im Rahmen des Pilotprojektes zu, dass

1. Ende Sommer 2015 die konkrete Planung des Pilotprojektes seitens der ProPotsdam GmbH in einer Arbeitsgruppe mit der Mieter\*innen-Initiative vorgestellt und diskutiert wird.
2. als Zielstellung die Umsetzung des Pilotprojektes mit Beginn im November 2015 und Abschluss im Sommer 2016 angestrebt wird.
3. Als Voraussetzung wird definiert, dass erste vorbereitende Mieter\*innengespräche seitens der ProPotsdam GmbH ab Juli 2015 angeboten werden und der Freizug der im Pilotprojekt inbegriffenen Wohnungen zu November 2015 komplett abgeschlossen ist.
4. im Rahmen des Pilotprojektes keine Balkone installiert werden und auf Grundrissveränderungen der Wohnung soweit möglich verzichtet wird.
5. die Mieter\*innen-Initiative daraufhin wirkt, dass in der Mieter\*innenschaft akzeptiert wird, dass im Rahmen der angestrebten Kostensenkungen im Pilotprojekt seitens der ProPotsdam GmbH keine Mieter\*innenberatungen und keine Umzugshilfen im Zuge der notwendigen Umsetzungen erfolgen.
6. die Mieter\*innen-Initiative soweit möglich Verantwortung für die nachbar\*innenschaftliche Organisation der notwendigen Umzugshilfen übernimmt.
7. für die Umsetzungen durch die ProPotsdam GmbH in erster Linie Wohnungen im Behlert-Gutenberg-Karree und in zweiter Linie Wohnungen entweder in der Wohnsiedlung Brauhausberg/Einsteinstraße, der sogenannten Heidesiedlung oder auch der Großbeerenstraße/Grünstraße bereitgestellt werden. Erst in letzter Linie sollen auch andere Wohnungen aus dem Bestand der ProPotsdam GmbH zu Umsetzungszwecken angeboten werden.
8. die Mieter\*innen-Initiative bei der Gestaltung der Außenanlagen in Planung und soweit möglich in die Ausführung der Arbeiten einbezogen wird und hierfür auch Verantwortung übernimmt. Hierzu soll zur Klärung des Vorgehens zumindest ein Arbeitstreffen stattfinden.

9. weitere Unterstützungsmöglichkeiten seitens der Mieter\*innen bei den Arbeiten der Instandsetzung geprüft und wenn möglich weitestgehend umgesetzt werden (etwa eigenständige Malerarbeiten in den Wohnungen und Ähnliches).
10. kein Verkauf der instandgesetzten Aufgänge weder vor noch während oder auch nach der Instandsetzung erfolgt.
11. der Netto-Kalt-Mietzins für Bestandsmieter\*innen nach der Instandsetzung zwischen 6 und maximal 7 €UR liegen wird. Für diese Wohnungen – mindestens aber 10 – sichert die ProPotsdam GmbH eine direkte Belegungs-/Mietpreisbindung im Rahmen zwischen 6 und 7 €UR zu.
12. hinsichtlich der Regelung für Mieter\*innen mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein und Neumieter\*innen noch weitere Abstimmungen erfolgen. Wobei grundsätzlich Belegungsbindungen für WBS-Mieter\*innen einzuräumen sind. Hierfür wird ein Verteilungsschlüssel der Wohnungen nach einem Drittel paritätischen Ansatz (Vermietung an mindestens ein Drittel Bestandsmieter\*innen bzw. direkte Belegungs-/Mietpreisbindung wie in §3 Abs. 11 Satz 1 und 2 ausgewiesen, ein Drittel Neumieter\*innen und ein Drittel WBS-Mieter\*innen etwa als freiwillige Selbstverpflichtung) oder einem anderen adäquaten Modell geprüft.
13. sobald juristisch möglich, vermietbare Wohnungen seitens der ProPotsdam GmbH auch in Zwischennutzung vermietet werden.
14. nach Abschluss des Pilotprojektes eine gemeinsame Auswertung zu Ablauf, Kosten, Erfolgsbewertung und Fortsetzung des Projektes in den restlichen Aufgängen der Wohnsiedlung erfolgt.
15. im Falle einer nicht erfolgreichen Umsetzung des Pilotprojektes zum weiteren Vorgehen in Bezug auf die Wohnsiedlung erneut gemeinsame Beratungen stattfinden.

### **Fragen, Antworten und Diskussionsbeiträge**

- Warum kann die Instandsetzung nicht stückchenweise und nacheinander erfolgen?  
Durch eine Zerstückelung steigen die Baukosten, in der Tendenz um circa 25%. Zudem ist die Phase der Belastung durch Baulärm und Bauverschmutzung für die Mieter\*innen vor Ort ungleich länger.
- Was genau sind die Risiken bei dem Pilotprojekt?  
Bei Sanierungen im Bestand besteht immer ein Risiko, dass die Baukosten höher ausfallen als erwartet, weil sich während der Bautätigkeiten unerwartete Sachverhalte an die Bausubstanz ergeben. Zudem hat die ProPotsdam kaum Erfahrung mit dieser ungewöhnlichen Form der Instandsetzung, weswegen eine sorgfältige Auswertung sehr wichtig ist. Außerdem wird auch im Sinne einer Risikominimierung zuerst nur ein Block instandgesetzt.

- Warum wird die Wirtschaftlichkeit hier immer am Einzelobjekt fest gemacht, die ProPotsdam verfügt doch über sehr viele Wohnungen und dort wird durchaus aus „Quersubventioniert“?

Grundsätzlich ist es richtig, dass alle Einnahmen aus Mieten eingesetzt werden und es keine einzelnen Hauskonten gibt. Aber bei der Aufnahme von Krediten/Darlehen prüft das geldgebende Institut anhand der Wirtschaftlichkeit des zu finanzierenden Objektes, daher muss auf die einzelnen Objekte geschaut werden.

- Es wird die Befürchtung geäußert, dass die ProPotsdam gar nicht möchte, dass das Pilotprojekt Erfolg hat.

Dem widerspricht die ProPotsdam.

- Um welches Risiko geht es genau in Euro?

Für das Pilotprojekt geht um circa 2,5 Mio. EUR, die die ProPotsdam als Eigenmittel einsetzen muss.

- Es wird die Frage gestellt, aus welcher Position des kommunalen Haushaltes diese Mittel kommen sollten/könnten?

Diese Frage kann am Arbeitstisch nicht erörtert werden.

- Die Frage nach der Funktionalität einer Bürgschaft wird kontrovers diskutiert. Es müssen/können auch andere Möglichkeiten zu Absicherung des Risikos gefunden werden.

- Warum gibt es für das Behlert-Gutenberg-Karree keine Fördermittel?

Weil das Karree in keiner so genannten Förderkulisse liegt und es daher formal keine Grundlage für eine Förderung gibt. Das Karree liegt weder in einem Sanierungsgebiet noch ist ein Vorranggebiet Wohnen.

- Es wird angeregt, dass die Stadtverordnetenversammlung das Behlert-Gutenberg-Karree mit einer Sanierungssatzung ausstatten könnte, umso das Heranziehen von Fördermitteln zu ermöglichen.

- Werden die Wohnungen, die im Rahmen des Pilotprojektes instandgesetzt werden, auch langfristige vermietbar sein?

Ja, sie werden einen einfachen aber soliden Standard und eine vergleichsweise geringe Mietzinse haben und daher auch langfristig vermietbar sein. Darauf muss die ProPotsdam achten, da dies zum dauerhaften Erhalt kommunalen Wohnraums unerlässlich ist.

- Gibt es bundesweit Vorbilder für ein solches Pilotprojekt?

Nicht in dieser Form. Oder sie sind zumindest nicht hinreichend bekannt. Die Bedingungen für das Pilotprojekt sind sehr speziell.

- Wie würde die ProPotsdam auf eine Risikobürgschaft durch die Stadt reagieren?

Dem Konzept einer Bürgerschaft steht die ProPotsdam grundsätzlich offen gegenüber, es ist aber genau zu prüfen, wie dies funktionieren könnte. Grundsätzlich sollte nach Möglichkeiten gesucht werden, einerseits das Risiko so gering wie möglich zu halten und andererseits das nicht ausschließbare Risiko so gut wie möglich abzusichern. Was im Rahmen eines solchen Projektes aber schwierig ist.

- Was können die Mieter\*innen zum Gelingen des Projektes beitragen?

Siehe hierzu den Entwurf des Eckpunktepapiers zwischen der Initiative Behlert-Gutenberg-Karree und der ProPotsdam mit Stand vom 05.05.2015.

Im Kern geht es um:

- Nachbarschaftliche Organisation von Umzugshilfen
- Bereitschaft die Bauarbeiten zu akzeptieren
- Eigenverantwortliche Mitgestaltung der Außenanlagen
- Bereitschaft des Modellprojekt zu begleiten

## Tisch Brauhausberg/Einsteinstraße

### Zentrale Problemstellungen

- Welche Mieten entstehen nach der Sanierung und werden dadurch vor Ort Verdrängungseffekte ausgelöst? Wie lassen sich Mieten differenzieren und wie kann die Kooperation mit den Bewohnerinnen und Bewohnern dabei aussehen?
- Wie lassen sie die Mieten sozialverträglich gestalten und wie werden die Belegungs- und Mietpreisbindungen vor Ort gestaltet werden?
- Wie wird mit dem Leerstand umgegangen? Und wie können diese Wohnungen schnell wieder vermietet werden?
- Wie werden die Außenanlagen gestaltet und bleiben die unversiegelten Gemeinschaftsflächen vor Ort erhalten? Wie werden die Bewohnerinnen und Bewohner in die Gestaltungsplanung einbezogen?
- Wie lassen sich die Ergebnisse eines durch die Bewohnerinnen und Bewohner angestoßenen Projektes an der FH Potsdam in die Sanierung einbeziehen?

### Entwurf des Eckpunktepapiers zur Zukunft der Wohnsiedlung Brauhausberg (Stand: 29.05.2015)

*Das vorliegende Papier stellt einen Zwischenstand dar, der durch die Mieter\*innen-Initiative Brauhausberg/Einsteinstraße und die ProPotsdam in den Sitzungen ihrer Arbeitsgruppe inhaltlich erarbeitet wurde.*

*Es wurde zusammengefasst durch die WerkStadt für Beteiligung. Es ist ein Zwischenergebnis und stellt keinen abschließenden Stand dar.*

*Beide Parteien haben im Nachgang der letzten Arbeitsgruppensitzung in der 3. Prozessphase „Arbeit“ noch deutlichen Veränderungs- und damit weiteren Besprechungsbedarf angemeldet.*

*Deswegen kann dieses Papier nur als Orientierung für den weiteren Dialog dienen und repräsentiert weder die abschließende Haltung der Mieter\*innen-Initiative noch die der ProPotsdam.*

## **§1 Präambel**

3. Dieses Papier dient dem Zweck, die Ergebnisse des Dialoges zwischen der Mieter\*innen-Initiative Brauhausberg/Einsteinstraße und der ProPotsdam GmbH im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Zukunft der Wohnsiedlung Brauhausberg/Einsteinstraße als Eckpunkte der weiteren Kooperation festzuhalten.
4. Dabei ist klarzustellen, dass diese Vereinbarung nicht in die individuellen mietvertraglichen Rechtsbeziehungen zwischen einzelnen Mieter\*innen und der ProPotsdam GmbH eingreift sondern als Absichtserklärung auf einer politischen Ebene beider Akteur\*innen zu verstehen ist.

## **§2 Einvernehmliche Erklärungen**

1. Im Einvernehmen erklären beide Parteien auch nach dem Ende des formalen Beteiligungsprozesses weiterhin miteinander in der Frage der Planung, Umsetzung und Nachbereitung des Sanierungsprozesses der Wohnsiedlung Brauhausberg/Einsteinstraße kooperieren zu wollen. Das vorliegende Eckpunktepapier bietet hierfür den Rahmen, in dem konkrete inhaltliche Punkte, Formate und Zeiträume vereinbart werden.
2. Die ProPotsdam GmbH prüft derzeit eine Möglichkeit zur dezentralen Unterbringung von geflüchteten Menschen zu schaffen, etwa in Form von Wohnverbundsystemen, wie sie in der LHP bereits praktiziert werden. Dafür kommt unter Umständen auch die Wohnsiedlung Brauhausberg/Einsteinstraße in Betracht. Hierzu sollen im Vorfeld einer Entscheidungsfindung Gespräche zwischen ProPotsdam und Mieter\*innen stattfinden.
3. Im Einvernehmen erklären beide Parteien ihren Willen dafür Sorge zu tragen, dass
  - A. die Konditionen der Mietverträge der Bestandmieter\*innen (mit Ausnahme notwendiger Anpassungen wohnflächenbezogener Mietzinse) auch nach der Sanierung Bestand haben. Dies gilt auch nach einem zwischen den jeweiligen Parteien abgestimmten Wohnungswechsel.
  - B. es für alle Bestandmieter\*innen auch nach der Sanierung eine geeignete und angemessene Wohnung insbesondere bezogen auf die Höhe des Mietzinses geben wird.
  - C. es im Falle von einvernehmlich vereinbarten Umsetzungen die ProPotsdam dafür Sorge zu tragen, dass hierfür in erster Linie Wohnungen am Standort angeboten werden.
  - E. die Sanierung unter Berücksichtigung aller denkmalschutzrechtlicher Auflagen stattfindet. Zudem gilt als vereinbart, dass vor abschließender denkmalrechtlicher Klärung in baulicher Hinsicht keine unumkehrbaren Tatsachen geschaffen werden.



F. eine CO<sup>2</sup>-effiziente Heizung installiert wird.

### §3 nicht einvernehmliche Erklärungen

#### Mieter\*innen:

1. Für die Wohnsiedlung soll langfristig ein Milieuschutz sichergestellt werden. Es ist zudem darauf zu achten, dass auch zukünftig eine soziale Durchmischung in der Siedlung erhalten bleibt. Hierzu ist auch über den rechtlich geregelten Zeitraum von Belegungsbindungen hinaus seitens der Stadtverwaltung und der ProPotsdam entsprechender Wohnraum anzubieten.

2. ProPotsdam präferiert die Sanierungsvariante "Nachhaltig" - eine repräsentative Befragung (Mehrfachnennung waren möglich) der Bewohner\*innen ergab jedoch:

58% der Haushalte sprechen sich für Sanierung nach „Substandard“ aus

55% der Haushalte sprechen sich für Sanierung nach „Basis“ aus

18% der Haushalte sprechen sich für Sanierung nach „Nachhaltigkeit“ aus

Damit spricht sich eine große Mehrheit der Mieter\*innen gegen eine sogenannte nachhaltige Sanierung und für eine Sanierung mit Basis-Charakter oder noch niedrigerem Standard aus.

3. Die Möglichkeiten zur Erhaltung individueller Befeuerungsstelle/Kaminanschluss sollen berücksichtigt werden.

4. Nur eine Instandsetzung der Dächer und Fenster durchgeführt wird.

5. Die ProPotsdam die Wohnsiedlung weder in Gänze noch in Teilen veräußert.

6. Die ProPotsdam soll vor der Sanierung oder vor Abstimmungen mit den Mieter\*innen keine unumkehrbaren Veränderungen an der Gestaltung der Außenanlagen (insbesondere Baumfällung und bauliche Umgestaltungen) vornehmen.

#### ProPotsdam:

1. Die Sanierung der Siedlung Albert-Einstein-Straße/Brauhausberg durch die ProPotsdam GmbH, mit Fördermitteln der ILB erfolgen wird. Voraussetzung dafür ist die Gewährung entsprechender Fördermittel sowie die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahme.

2. Der Mietzins für WBS-berechtigte Mieter nach der Sanierung wird den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Beantragung gültigen Förderrichtlinie entsprechen (derzeit 5,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt).

Für Bestandsmieter ohne Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein beträgt der Orientierungswert für die Nettokaltmiete nach derzeitigen Erkenntnissen 7,50 €/m<sup>2</sup>.

3. Die ProPotsdam GmbH wird einen Vorschlag zur einkommensorientierten Differenzierung der Miete für Bestandsmieter ohne Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein erarbeiten. Gegebenenfalls ist dieser entsprechend der zum Zeitpunkt der Sanierung maßgeblichen Bau- und Fremdfinanzierungskosten anzupassen.

Sofern die Förderrichtlinie eine zweite Einkommensgruppe für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen vorsieht, werden die Mieten entsprechend gekappt. Der Mietzins für Neumieter orientiert sich am marktüblichen Mietzins.

4. Eine Instandsetzung und Modernisierung der Dächer und Fenster durchgeführt wird.
5. Unter der Voraussetzung einer Förderung keine Veräußerung der Wohnsiedlung weder in Gänze noch in Teilen beabsichtigt ist.
6. Sollten notwendige Umsetzungen im Zuge der Sanierung innerhalb der Wohnsiedlung vor Ort nicht möglich sein, wird die ProPotsdam in zweiter Linie Wohnungen in den Siedlungen Behlert-Gutenberg-Karree, Heidesiedlung und / oder Großbeerenstraße / Grünstraße anbieten. Sollte auch dies nicht hinreichen, darf in dritter Linie auf Wohnungen im restlichen Bestand der ProPotsdam ausgewichen werden.

#### **§4 Konfliktverhütende Kommunikationsstrukturen**

Es wird vereinbart, dass die Mieter\*innen-Initiative auch über den gegenwärtigen Beteiligungsprozess hinaus im gegenseitigen Austausch in den weiteren Sanierungsprozess einbezogen werden. Die Mieter\*innen-Initiative und die ProPotsdam GmbH sichern daher zu, dass

6. auch in Zukunft die Möglichkeit für Arbeitsgruppentreffen zwischen den Akteur\*innen besteht.
7. Die ProPotsdam alle Mieter\*innen postalisch über maßgebliche Entwicklungen informiert.
8. Zudem sollte über die Email-Adresse der Initiative (...) bei maßgeblichen Entwicklungen zur geförderten Baumaßnahme zusätzlich informiert werden - inklusive der Möglichkeit für Nachfragen seitens der Initiative. Verantwortlich seitens der ProPotsdam zeichnet dafür Frau/Herr ..., zu erreichen unter der Email-Adresse (...).
9. die Ansprechpartner\*innen der Initiative der ProPotsdam für Anfragen und Klärung von Sachfragen via Email zur Verfügung steht.
10. Im Falle von Konflikten vorrangig der direkte Austausch zwischen den Akteur\*innen gesucht wird.
11. Im Falle des Auftretens weiterer Gruppen, die unter Umständen weiterführende oder andersgehende Interessen von Mieter\*innen in der Wohnsiedlung Brauhausberg/Einsteinstraße vertreten, sind auch diese in einen kooperativen Prozess einzubeziehen.  
Hierzu sollte in diesem Falle unter Hinzuziehung der WerkStadt für Beteiligung mindestens eine gemeinsame Arbeitsgruppensitzung mit Vertreter\*innen der Initiativen und der ProPotsdam durchgeführt werden.

## **§5 Kooperationsprojekt mit der FH Potsdam**

1. Es gilt als vereinbart, dass die ProPotsdam das Kooperationsprojekt der Initiative mit der FH Potsdam unterstützt und die Ergebnisse der Studierenden in die Diskussion und unter Umständen die eigene Planung mitaufnimmt.
2. Hierzu ist nach Abschluss des Projektes – oder sobald verarbeitbare Ergebnisse vorliegen – zumindest eine gemeinsame Arbeitsgruppensitzung mit Vertreter\*innen der Initiativen, der ProPotsdam und gegebenenfalls der Studierendenschaft durchzuführen.

## **§6 gemeinsame Gestaltung der Außenanlagen**

1. Es ist sicherzustellen, dass die Mieter\* an der Gestaltung der Außenanlagen beteiligt werden und alle gesetzlichen Vorgaben bei der Gestaltung der Außenanlagen beachtet werden.
2. Hierzu gilt es als vereinbart, dass hinsichtlich der Gestaltung der Außenanlagen zu einem geeigneten Zeitpunkt im Hinblick auf die Planung und Umsetzung der Bautätigkeiten an den Außenanlagen in der Wohnsiedlung (voraussichtlich 2017-2018) seitens der ProPotsdam eine Mieter\*innenversammlung zur ausführlichen diesbezüglichen Information angeboten wird.
3. Es gilt als vereinbart, dass im Nachgang der in Abs. 1 vereinbarten Mieter\*innenversammlung zum Thema der gemeinsamen Gestaltung der Außenanlagen zumindest eine Arbeitsgruppe zusammengesetzt aus Vertreter\*innen der Initiative Brauhausberg/Einsteinstraße und der ProPotsdam stattfindet.

## **§7 Abstimmungen zur Fassadendämmung**

1. Es gilt als vereinbart, dass hinsichtlich der Frage nach der zum Einsatz kommenden Fassadendämmung und aller damit im Zusammenhang stehender Aspekte (ökologische Gesichtspunkte, Kosten, Energieeffizienz, etc.) zu einem geeigneten Zeitpunkt im Hinblick auf die Planung und Umsetzung der Baumaßnahme zumindest eine Arbeitsgruppe zusammengesetzt aus Vertreter\*innen der Initiative Brauhausberg/Einsteinstraße und der ProPotsdam stattfindet.

## **Fragen, Antworten und Diskussionsbeiträge**

- Wie entwickeln sich die Mietpreise nach der Sanierung?
  - In der Diskussion wurden einige Beispielrechnungen vorgenommen
  - Nach der Sanierung bezahlt ein Bestandsmieter ohne WBS pro Quadratmeter den Preis von 6,50€
  - Haushalte mit WBS bezahlen nach der Sanierung 5,50€ pro Quadratmeter

- Warum werden die leerstehenden Wohnungen nicht zeitweise Vermietet?
  - Die ProPotsdam möchte die Wohnungen als Umsatzwohnungen vorhalten
  - Während der Sanierung soll es dadurch die Möglichkeit geben, Mieter\*innen von einem in den anderen Bauabschnitt umzusetzen
- Wie entwickeln sich die Mietpreise bei Neuvermietungen?
  - Mit der Neuvermietungen wird der günstigere Wohnraum mitfinanziert.
  - Der Quadratmeterpreis bei Neuvermietungen beträgt dann 9,50€
- Wie nehmen die Ergebnisse aus dem geplanten FH-Projekt Einfluss auf die Sanierung?
  - Die ProPotsdam wird die Planung der Sanierung unabhängig von dem FH-Projekt durchführen.
  - Von Seiten der ProPotsdam besteht jedoch Interesse an den Ergebnissen des Projekts. Gegebenenfalls können einzelne Aspekte geprüft und in die Sanierungsplanung mit aufgenommen werden.
  - In der Diskussion zum Thema wurde angemerkt, dass für das FH-Projekt ein Semester Zeit benötigt. Im Hinblick auf die Zeitschiene sollte dies in der Planung berücksichtigt werden.
- Wie kann eine Mitbestimmung bei der Gestaltung der Außenanlagen aussehen?
  - Im Zeitraum der Sanierungsplanung sollte es einen dauerhaften Austausch und Informationsfluss zwischen der ProPotsdam und der Bürgerinitiative geben.
- Wie können die Kaminanschlüsse und Öfen erhalten bleiben?
  - Es ist schwierig, die Anschlüsse zu erhalten und funktionsfähig zu lassen.
  - In den Schornsteinschächten sollen Stromkabel, Wasser und Abwasserrohre eingebracht werden
- Ist die Anbringung von Balkonen notwendig?
  - Die Anbringung von Balkonen kann nur strangweise erfolgen, Einzelanbringung von Balkonen ist nicht möglich
  - Balkone sind je nach Förderrichtlinie eine Soll-Bestimmung, sie sollten, müssen aber nicht grundsätzlich installiert werden, wenn Sachverhalte dagegen sprechen.
- Was bedeutet bezahlbar?
  - In der Diskussion konnte keine Einigkeit darüber erzeugt werden, was Bezahlbarkeit von Wohnraum konkret bedeutet.
  - Es wurde festgestellt, dass Bezahlbarkeit, gemäß der unterschiedlichen Ansprüche und Einkommensverhältnisse etwas sehr Individuelles ist.
  - In diesem Zusammenhang wurde die Thematik der sozialen Härte diskutiert, wobei nur 30% des Einkommens für die Kosten des Wohnraums aufgewendet werden sollten.
  - Weiterhin wurde als Referenzgröße für Bezahlbarkeit der Mindestlohn von 8,50€ angeführt.
  - Darüber hinaus konnten weitere Referenzgrößen, wie die Armutsgrenze und den

Hartz-4 Regelbedarf besprochen werden.

- Es wurde von Seiten der ProPotsdam darauf aufmerksam gemacht, dass bei Bestandsmietern eine Spreizung der Miete, auf Basis der Einkommenssituation vereinbart werden kann.
- Weitere Diskussionspunkte:
  - Energieeffizienz und Fernwärme
  - Höhe von Baukosten für bestimmte Sanierungsarbeiten
  - Eine Generationengerechte Sanierung
  - Die Unterbringung von Asylsuchenden
  - Wie kann der Milieuschutz und eine soziale Durchmischung gewährleistet werden?
  - Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit von Fassadendämmung
  - Mögliche Instandsetzung der Dächer und Fenster
  - Diskussion zur Sanierung und Bereitstellung von Fördermitteln, sowie den aktuellen Förderrichtlinien.
  - Spreizung der Miete für Bestandsmieterinnen und -Mieter ohne WBS
  - Absprachen zu Zeitschienen und Zeitdruck
  - Erhalt der Konditionen in den Mietverträgen bei Wohnungswechsel der Bestandsmieter\*innen
  - Geeignete Wohnung auch nach der Sanierung am Standort für alle

## **Tisch Großbeerenstraße/Grünstraße**

### **Zentrale Problemstellungen**

- Welche Mieten entstehen nach der Sanierung und werden dadurch vor Ort Verdrängungseffekte ausgelöst? Wie lassen sich Mieten differenzieren und wie kann die Kooperation mit den Bewohnerinnen und Bewohnern dabei aussehen?
- Wie lassen sie die Mieten sozialverträglich gestalten und wie werden die Belegungs- und Mietpreisbindungen vor Ort gestaltet werden?
- Wie wird mit dem Leerstand umgegangen? Und wie können diese Wohnungen schnell wieder vermietet werden?
- Wie werden die Außenanlagen gestaltet und bleiben die unversiegelten Gemeinschaftsflächen vor Ort erhalten? Wie werden die Bewohnerinnen und Bewohner in die Gestaltungsplanung einbezogen?

- Frage nach aktuellem Leerstand in der Siedlung: 15 Wohnungen (24%)
- Wie lange dauert die Sanierung?
  - Etwa ein Jahr insgesamt.
- Gibt es Verkaufsabsichten seitens der ProPotsdam in Bezug auf die Grünstr./Großbeerenstr.?
  - Wenn Fördermittel für eine Sanierung bereitgestellt werden, gäbe es keine Verkaufsabsichten.
- Gibt es die Möglichkeit, die leer stehenden Wohnungen ab jetzt befristet zwischen zu vermieten?
  - Derzeit könne keine leerstehenden Wohnungen vermietet werden, weil diese als Umsetzwohnungen bereitgestellt werden sollen. Wenn die konkreten Zeitplanungen für die Siedlungen abgeschlossen sind, wird die ProPotsdam aber prüfen, inwieweit befristete Zwischenvermietungen in den leerstehenden Wohnungen möglich sind.
- Müssen sich die einzelnen Siedlungen aus sich heraus rechnen?
- Gibt es bereits eine Förderung für die Grünstr./Großbeerenstr.?
  - Die Siedlung liegt im „Vorranggebiet Wohnen“, daher sei eine Förderung möglich und die Voraussetzungen für eine Förderungen wären in der Grünstr./Großbeerenstr. erfüllt.
  - ProPotsdam hat einen Antrag gestellt
- Was ist „Grauwasser?“
  - Grauwasser ist wiederaufbereitetes Abwasser, das keine Trinkwasserqualitäten hat, jedoch im Haushalt genutzt werden kann.
  - Die ProPotsdam prüft derzeit den Einsatz von Grauwasser in der Siedlung.
- Sind die heute verhandelten 6,50 €/qm für die Bestandsmieterinnen und -Mieter auch in zwei Jahren noch verbindlich?
  - Nach heutiger Sicht der ProPotsdam seien diese auch weiterhin verbindlich.
  - Dafür müssen aber zügig die Fördermittel beantragt werden, weil bei den Kalkulationen der Miethöhe die Baukosten und die Zinsentwicklung berücksichtigt werden müssten, auf die das Unternehmen keinen Einfluss hat
  - Wie langfristig diese Regelung sein wird, ist dann im Förderbescheid geregelt, ansonsten greift die gesetzliche Regelung, nach der die Miethöhe alle 4 Jahre um 15% angehoben werden könne
- Weitere Diskussionspunkte:
  - Gestaltung der Außenanlagen
  - Balkone
  - Spreizung der Miethöhe
  - Mittelbare/flexible Belegungsbindungen
  - Erhalt der sozialen Mischung in der Siedlung
  - Verwendung von Grauwasser

- Umsetzungen während der Sanierung sollen möglichst nur 1x innerhalb der Siedlung stattfinden
  - Auch möglich: Umzug in die Heidesiedlung für Bewohnerinnen und Bewohner mit WBS
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung „kein Verkauf“ sollte Gültigkeit für alle drei Siedlungen haben
  - Im besagten Beschluss wurden nur die beiden Siedlungen im Behlert-Gutenberg-Karree und am Brauhausberg benannt. In der Diskussion wurde aber durch die Politik darauf verwiesen, dass der Beschluss genauso für die Grünstr./Großbeerenstr. Gültigkeit besitze.
- Diskussion um Bezahlbarkeit von Wohnraum in Potsdam: Neubau vs. Bestand
  - Hier wurde diskutiert, ob der Schwerpunkt der Tätigkeit der ProPotsdam auf den Erhalt von bezahlbaren Wohnungen im Bestand gelegt werden sollte, anstatt Neubau zu betreiben, für den meist höhere Mietpreise abgerufen werden müssten.
- Sanierungskonzept: Nachhaltigkeit
  - hier Anschluss einer Diskussion um Nachhaltigkeit und Sozialverträglichkeit. In der Diskussion wurde die These aufgestellt, dass eine sozialverträgliche Sanierung zugleich eine nachhaltige Sanierung sei, weil bezahlbarer Wohnraum auch in Zukunft erhalten werden könne
- Bewusstsein schaffen dafür, was „Bezahlbarkeit“ von Wohnen in Potsdam bedeute.
- Diskussion alternativer Heizkonzepte
  - Verzicht auf Fernwärme als „Leistung der Bewohnerinnen und Bewohner“?
- Diskussion der Ausgestaltung der Belegungsbindungen für die Altmieterrinnen und -Mieter
- Ausbau der Möglichkeiten der Mietgestaltung durch die Bewohnerinnen und Bewohner
- Berücksichtigung individueller Bedürfnisse und finanzieller Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner
  - Die ProPotsdam führte hierzu an, dass bei den konkreten Planungen der Sanierungsmaßnahmen mit den einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner hierzu Gespräche geführt werden.
- Verweis auf Mindestlohn und soziale Gerechtigkeit bei Miethöhen
- Verweis darauf, dass sich Bezahlbarkeit von Miete an dem Anteil von 30% des Einkommens orientieren sollte
- Vorschlag der ProPotsdam: Differenzierung der Miete nach dem Einkommen der Bewohnerinnen und Bewohner

- Hierfür ist eine enge Kooperation der ProPotsdam mit den Bewohnerinnen und Bewohner nötig

## Erörterung im Plenum

### Inhaltliches Fazit der Konferenz

#### Stadtverordnete:

- Von allen Anwesenden wurde der Prozess und die Zwischenkonferenz zur Zukunft der Wohnsiedlungen als positiv bewertet. Bei allen Wortmeldungen herrschte Einigkeit darüber, dass sich die Beratungen für die Wohnobjekte auf dem Brauhausberg und der Grünstr./Großbeerenstr. auf einem guten Weg befinden. Noch offen ist, wie sich das Pilotprojekt für das Behlert-Gutenberg-Karree umsetzen lässt und wie die Interessen der Mieterinnen und Mieter und die der ProPotsdam zueinander gebracht werden können.
- In mehreren Stellungnahmen wurde auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung verwiesen, der eine Privatisierung der ehemaligen Restitutionsobjekte ausschließt und der damit Ausgangspunkt für den Prozess „Zukunft der Wohnsiedlungen“ sei.
- Darüber hinaus habe es viele interessante Vorschläge in den Arbeitsgruppen der Konferenz gegeben, die nun weiter zu prüfen seien. Die Stadtverordnetenversammlung wurde aufgerufen, an den politischen Stellschrauben zu drehen, um eine Lösung für das Behlert-Gutenberg-Karree und den Umgang mit dem Pilotprojekt zu finden

#### ProPotsdam:

- Der Prozess wird auch seitens der ProPotsdam als positiv wahrgenommen. Für die Grünstr./Großbeerenstr. und das Wohnobjekt am Brauhausberg seien Fördermittel in Aussicht gestellt worden, die eine sozialverträgliche Sanierung ermöglichen. Eine abgestimmte Lösung für das weitere Vorgehen im Behlert-Gutenberg-Karree sei aber noch offen. Schade sei es, dass bisher noch kein konkretes Einigungspapier erarbeitet werden konnte, um einen konkreten Fahrplan zum weiteren Vorgehen zu erstellen. Dafür gibt es aber die Bereitschaft, sich weiter in Arbeitsgruppen mit den Mieter\*inneninitiativen zusammen zu setzen, um weitere Lösungsansätze zu diskutieren. Dabei wird Seitens der ProPotsdam aber auch deutlich ein gewisser Zeitdruck aufgezeigt, der unter anderem aus den nötigen planerischen und fördermittelrechtlichen Abläufen entsteht.

#### Initiativen der Bewohnerinnen und Bewohner „Miete schön“:

- Die Vertreterinnen und Vertreter der Initiativen können sich die Umsetzung der dargestellten Sanierungsvarianten für die Großbeerenstraße/Grünstraße und den Brauhausberg vorstellen – wenn sie auch an vielerlei Aspekten Kritik üben. Sie bewerten den Prozess als konstruktiv. Sie verweisen auf die Notwendigkeit einer weiter reichenden Auseinandersetzung über das Thema der Sozialverträglichkeit von Mieten in Potsdam, dem sich auch weiterhin gestellt werden muss und für das langfristige Lösungen über die besprochenen Objekte hinaus gefunden werden müssen. In Bezug auf das Behlert-Gutenberg-Karree wurde deutlich gemacht, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in Bezug auf das bereits im November startende Pilotprojekt sehr unter Druck stehen. Dieses Modellprojekt werde als große Chance, aber auch als großes Risiko, dass durch die Bewohnerinnen und Bewohner getragen werden muss, wahrgenommen. Die



Vertreterinnen und Vertreter der Initiativen sind sowohl mit der ProPotsdam aber nun vor Allem auch mit den Stadtverordneten zu weiteren Gesprächen bereit. Wobei insbesondere im Hinblick auf das Behlert-Gutenberg-Karree die Mitwirkung der Stadtverordneten als Voraussetzung für den weiteren Prozess hervorgehoben wird.

### **Stellungnahmen zum Beteiligungsprozess**

Es herrscht unter allen Beteiligten Übereinstimmung, dass nun in die Abklärungsphase eingestiegen werden soll. Hierbei sollten auch die Stadtverordneten enger in den Prozess eingebunden werden. Dies ist durch das Format des Runden Tisches und den dafür angesetzten Termin am Samstag, den 04.07. bereits vorgesehen.

#### ProPotsdam:

- Die ProPotsdam hat bereits mit den Bauplanungen begonnen und sieht wenig Spielraum, wenn nun dem bisherigen Verhandlungsstand entgegen gesetzte Entscheidungen getroffen werden. Die ProPotsdam hofft, zeitnahe konkrete Eckpunkte mit den Initiativen der Bewohnerinnen und Bewohnern vereinbaren zu können.

#### Stadtverordnete:

- Angebot einer Begleitung der weiteren Gespräche durch die Politik – insbesondere am Runden Tisch aber bei Wunsch auch in den Arbeitsgruppen. Verweis auf die Abschlussveranstaltung zur Erarbeitung eines wohnungspolitischen Konzeptes der Landeshauptstadt Potsdam, in dessen Rahmen wohnungspolitische Visionen besser diskutiert werden können, als im Rahmen eines so konkreten Beteiligungsprozesses wie dem über die Zukunft der Wohnsiedlungen.

#### Initiativen der Bewohnerinnen und Bewohner „Miete schön – Fair wohnen in Potsdam“:

- Die Vertreterinnen und Vertreter der Initiativen verweisen darauf, dass unter den Bewohnerinnen und Bewohnern über die konkrete Zukunft der drei Wohnsiedlungen hinaus ein großes Interesse herrsche, über wohnungspolitische Visionen für Potsdam zu diskutieren. Die Initiativen wünschen sich, dass der Prozess weiter geht und sind bereit, sich weiter an den Diskussionen und Verhandlungen zu beteiligen. Es wird aber darauf verwiesen, dass es für das Behlert-Gutenberg-Karree nun ein politisches Votum seitens der Stadtverordnetenversammlung in Bezug auf die Siedlung und das Modellprojekt geben müsse. Es wird betont, dass im Prozess Lösungen für alle Bewohnerinnen und Bewohner der drei Wohnblöcke des Karrees gefunden werden müssen und keine Teillösungen akzeptiert würden.

#### WerkStadt für Beteiligung:

- Der Runde Tisch ist der nächste Baustein im Prozessablauf und wird im direkten Anschluss an die Konferenz vorbereitet. Zur Diskussion der Frage der Legitimität der Vertreterinnen und Vertreter der Initiativen wird betont, dass Prozessbeteiligte immer diejenigen sind, die sich einbringen und eine Initiative sich ganz selbstverständlich aus eben denjenigen Menschen zusammensetzt, die bereit sind, sich für ihre Anliegen zu engagieren. Die Frage nach Legitimation sei verständlich und müsse durchaus bedacht werden, dürfe aber im Rahmen eines informellen Verfahrens - dem also keine rechtliche Basis etwa mit Quoren

oder Negativ-Katalogen zugrunde liegt - nicht als Ausschlussargument in einem Beteiligungsprozess instrumentalisiert werden.

## **Wie geht es weiter?**

Im Rahmen der Abschlussdiskussion ist deutlich geworden, dass der beratende Dialog fortgesetzt werden soll. Dafür wird die WerkStadt für Beteiligung die nächsten im Prozessablauf geplanten Schritte gemeinsam mit den Beteiligten einleiten. Entscheidend ist als nächster Schritt der Runden Tisch, an dem alle Beteiligten und die Stadtverordneten sowie die zuständige Fachverwaltung die anliegenden Punkte beraten können.

Die hier vorliegenden Ergebnisse der Konferenz bieten dafür die Grundlage und können vor dem Runden Tisch bei gegenseitigem Willen durch die Initiativen und die ProPotsdam im Rahmen angebotener Arbeitsgruppen gemeinsam ausgewertet und für den Runden Tisch vorbereitet werden.

## **Die Beteiligung in Zahlen**

An der Veranstaltung haben insgesamt 68 Personen teilgenommen, darunter:

- Vertreterinnen und Vertreter der Initiative „Miete Schön“
- Vertreterinnen und Vertreter der Initiative „Miete Schön Behlert-Gutenberg-Karree“
- Vertreterinnen und Vertreter der Initiative „Miete Schön Brauhausberg/Einsteinstraße“
- Vertreterinnen und Vertreter der Initiative „Miete Schön Großbeerenstr./Grünstraße“
- Bewohnerinnen und Bewohner der drei Wohnsiedlungen
- Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ProPotsdam
- Vertreterinnen und Vertreter Mietervereine
- 8 Stadtverordnete
  - Pete Heuer (SPD)
  - David Kolesnyk (SPD)
  - Marcus Krause (SPD)
  - Sascha Krämer (DIE LINKE)
  - Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg (DIE LINKE)
  - Uwe Fröhlich (Grüne/B90)
  - Lutz Boede (DIE aNDERE)
  - Wolfhard Kirsch (Bürgerbündnis)
- Nils Naber (Grüner Kreisverband)

Organisiert und begleitet wurde die Veranstaltung von fünf Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WerkStadt für Beteiligung.

**Anhang 1: DS 13/SVV/0493**

**Anhang 2: Einladungsschreiben**

**Anhang 3: Präsentationen**



**BESCHLUSS**  
**der 56. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der**  
**Landeshauptstadt Potsdam am 06.11.2013**

Sozialverträgliche Sanierungen ermöglichen  
Vorlage: 13/SVV/0493

**Die Stadtverordnetenversammlung lehnt einen Verkauf der Wohngebäude der ProPotsdam in der Behlertstraße und am Brauhausberg ab.**

**Der Oberbürgermeister soll mit der ProPotsdam ein Konzept zur sozialverträglichen Sanierung der genannten Wohnobjekte erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung bis Ende des I. Quartals 2014 vorlegen.**

**Hierbei sollen die Möglichkeiten unterschiedlicher Förderinstrumente von Stadt, Land, Bund und EU und wann diese nutzbar sind, dargestellt werden. Im Konzept soll auch das Instrument einer Milieuschutzsatzung berücksichtigt werden.**

**Abstimmungsergebnis:**  
mit Stimmenmehrheit **angenommen.**

Gemäß § 22 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) waren keine Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. Die Übereinstimmung des Beschlusses mit dem Wortlaut in der Niederschrift wird amtlich beglaubigt.

Dem Beschluss wird \_\_\_1\_\_\_ Seite beigelegt.

Potsdam, den 13. November 2013

Ziegenbein  
Leiterin des Büros

Stempel



WerkStadt für  
Beteiligung  
Potsdam mitgestalten



## Einladung

### Konferenz zur Zukunft der Wohnsiedlungen

Behlert-Gutenberg-Karree, Brauhausberg/Einsteinstraße, Großbeerenstraße/Grünstraße

**Samstag 30.05.2015 | 13 - 18 Uhr**

**FH Potsdam | Alter Markt | großer Hörsaal (2. OG)**

**Friedrich-Ebert-Str. 4 | 14467 Potsdam**

Um eine formlose Anmeldung unter [kay@mitmachen-potsdam.de](mailto:kay@mitmachen-potsdam.de) wird gebeten. Getränke und Imbiss vor Ort.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte die WerkStadt für Beteiligung Sie herzlich zur Zwischenkonferenz im Beteiligungsprozess zur Zukunft der Wohnsiedlungen einladen. Bereits seit Oktober 2014 begleitet die WerkStadt einen intensiven Dialogprozess zwischen der Pro Potsdam und den Mieter\*innen-Initiativen vor Ort.

Dabei werden vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt in Potsdam ganz konkret die komplexen Entwicklungsszenarien für die drei Siedlungen mit insgesamt 338 Haushalten erörtert.

Die Konferenz dient dem Zweck, Ihnen in einer konstruktiven und zielorientierten Atmosphäre den bisherigen Arbeitsstand zu präsentieren, Ihnen in einem professionell moderierten Rahmen ein direktes Gespräch mit den Beteiligten anzubieten. Und vor allem Ihre Erfahrungen, Ihre stadtweite Perspektive sowie Ihre Ansichten, Vorgaben und Vorhaben zum weiteren Vorgehen hinsichtlich der Zukunft der Wohnsiedlungen und des damit befassten Beteiligungsprozesses einzuholen.

Die Konferenz richtet sich an alle Stadtverordneten der Landeshaupt Stadt Potsdam, die zuständigen Mitarbeiter\*innen der Verwaltung und der Pro Potsdam GmbH sowie an die Gesamtheit der Mieter\*innen der drei Wohnsiedlungen.

Für die Vorbereitung der Konferenz möchten wir Sie bitten, uns Ihre Teilnahme kurz formlos anzumelden, so dass wir Ihnen auf Wunsch weiteres Informationsmaterial zukommen lassen können.

Für Rückfragen und Hinweise stehen wir Ihnen sehr gern unter den angegebenen Kontaktdaten zur Verfügung.

## Genauer Ablauf

13.00 bis 13.10	Begrüßung und Prozessvorstellung durch die WerkStadt für Beteiligung
13.10 bis 13.20	Blick auf die aktuelle Situation in Potsdam durch die zuständige Fachverwaltung
13.20 bis 13.30	Vorstellung der Initiative MIETE schön
13.30 bis 13.40	Darstellung des aktuellen Standes durch die Initiative Behlert-Gutenberg-Karree
13.40 bis 13.50	Darstellung des aktuellen Standes durch die Initiative Großbeerenstr./Grünstr.
13.50 bis 14.00	Darstellung des aktuellen Standes durch die Initiative Brauhausberg/Einsteinstr.
14.00 bis 14.30	Darstellung des aktuellen Standes mit Blick auf alle Siedlungen durch die Pro Potsdam
14.30 bis 15.00	Pause (mit Imbiss)
15.00 bis 16.30	3 mal 3 je 30-minütige Gesprächstische zu den drei Wohnsiedlungen mit Tischwechsel
16.30 bis 17.00	Pause (mit Imbiss)
17.00 bis 18.00	Gesprächsrunde für die Stadtverordneten im Innenkreis-Außenkreis-Format mit Vertreter*innen der Pro Potsdam und der Mieter*innen-Initiativen und Abschluss
18.00 bis 18.15	auf Wunsch Pressegespräche

Die Konferenz wird durchgeführt von der WerkStadt für Beteiligung der Landeshauptstadt Potsdam in Kooperation mit den Mieter\*innen-Initiativen: MIETE schön, Behlert-Gutenberg-Karree, Brauhausberg/Einsteinstraße, Großbeerenstraße/Grünstraße sowie dem kommunalen Unternehmen Pro Potsdam GmbH.

**MIETE**  **schön**  
Fair Wohnen in Potsdam!



**PRO POTSDAM**  
Wohnen | Bauen | Entwickeln



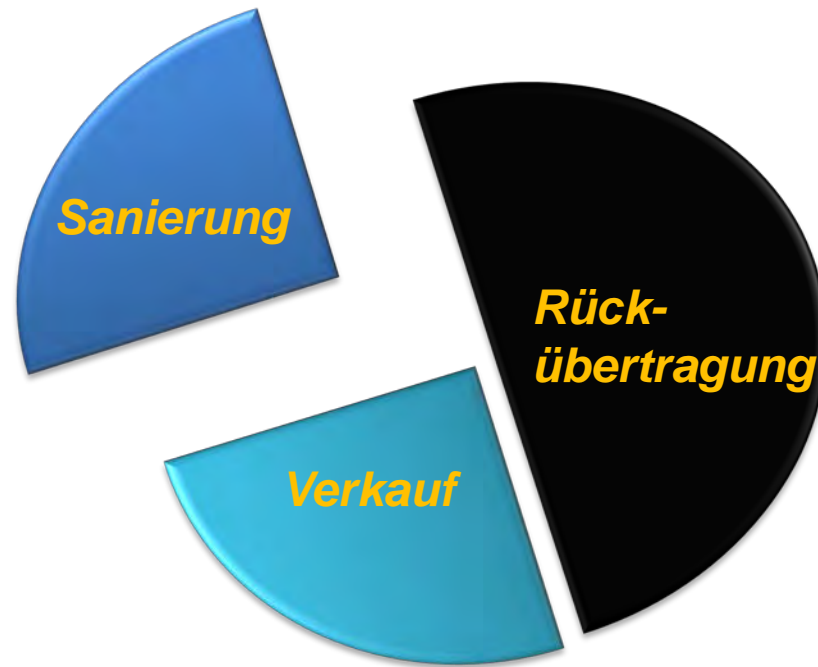
Ein Unternehmen  
der Landeshauptstadt  
Potsdam



**WerkStadt für  
Beteiligung**  
Potsdam mitgestalten

**mit  
Machen e.V.**

Für Anmeldungen, Nachfragen und Hinweise wenden Sie sich bitte an die WerkStadt für Beteiligung:  
Kay-Uwe Kärsten | [kay@mitmachen-potsdam.de](mailto:kay@mitmachen-potsdam.de) | 0331 588 12 58  
Nils Jonas | [nils.jonas@rathaus.potsdam.de](mailto:nils.jonas@rathaus.potsdam.de) | 0331 289 1055



# Konferenz zur Zukunft der Wohnsiedlungen


Darstellung des aktuellen Standes mit Blick auf alle Siedlungen

# Auswirkungen auf das gesamte Unternehmen (Wirtschaftsplanung, Investitionsprogramm)

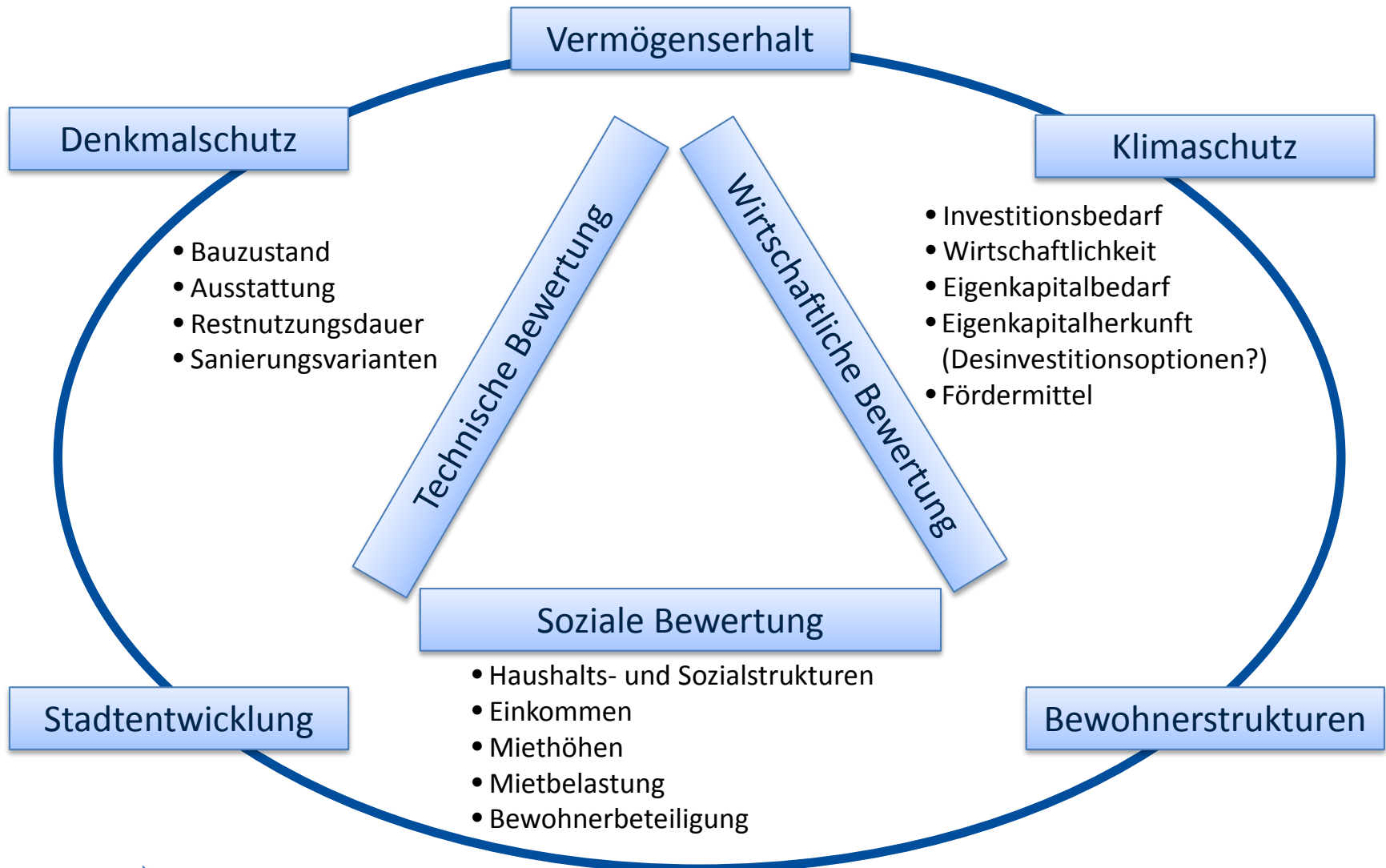
Blick auf alle Siedlungen  
(Beteiligungsverfahren,  
Stadtverordnetenbeschlüsse)

Siedlung  
(Fördermittel,  
Denkmalschutz)

Haus  
(Ausstattung)

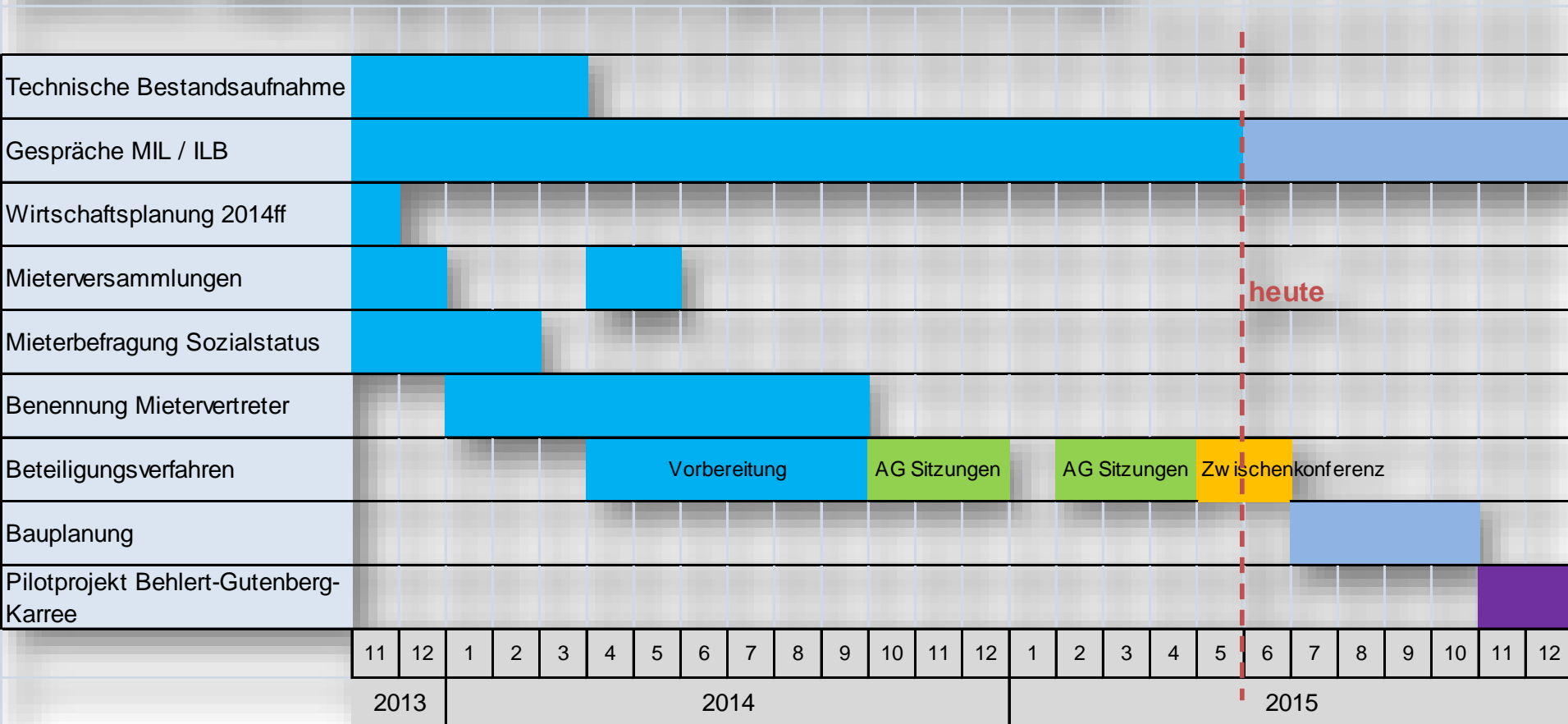
 Wohnung  
(Vertrag,  
Lebens-  
lage)





**Priorisierung und Erarbeitung von Handlungsalternativen**

## Zeithorizont - Bürgerbeteiligungsverfahren ehemaliger Restitutionssiedlungen



ASUM – Angewandte Sozialforschung und Urbanes Management GmbH GmbH  
Dr. Regina Jäkel / Werner Oehlert  
Zeitraum: 4. Quartal 2013 – 1. Quartal 2014

*Tabelle 1. Untersuchte Stichprobe - Ausschöpfungsgrad*

	Großbeerenstraße / Grünstraße	Albert-Einstein-Straße / Brauhausberg	Behlertstraße / Gutenbergstraße	Insgesamt
WE abs.	60	145	131	336
leer	8	9	26	43
bewohnt	52	136	105	293
<b>Haushalte abs.</b>	<b>52</b>	<b>136</b>	<b>105</b>	<b>293</b>
WE	100%	100%	100%	100%
leer	10%	6%	20%	12%
bewohnt	90%	94%	80%	88%
Erreicht abs.	40	89	79	208
<b>Befragt abs.</b>	<b>36</b>	<b>81</b>	<b>62</b>	<b>179</b>
Ablehnung abs.	4	8	17	29
nicht erreicht abs.	12	47	26	85
leer %	13%	6%	20%	13%
bewohnt %	87%	94%	80%	87%
Erreicht %	77%	65%	75%	71%
<b>Befragt %</b>	<b>69%</b>	<b>60%</b>	<b>59%</b>	<b>61%</b>
Ablehnung %	8%	6%	16%	10%
nicht erreicht %	23%	35%	25%	29%

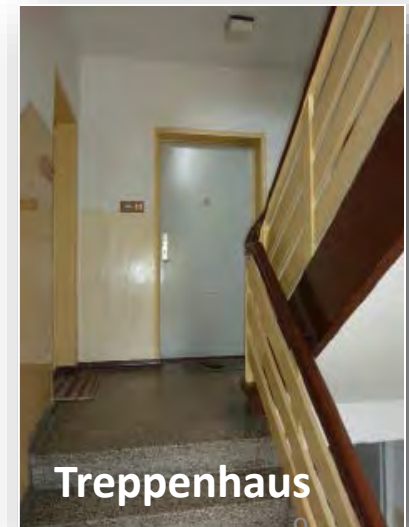
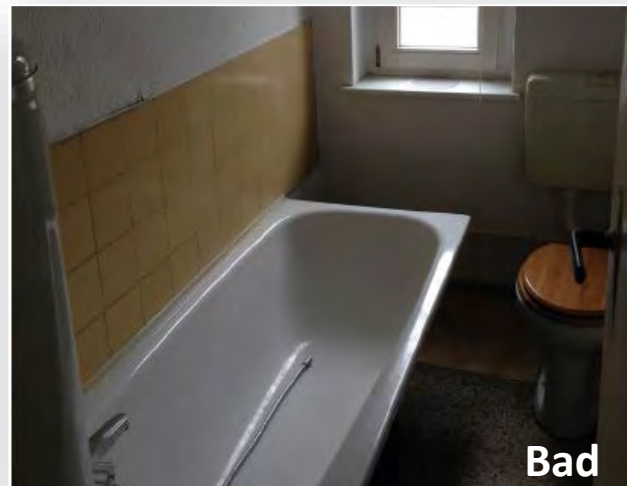
	Großbeerenstraße / Grünstraße	Albert-Einstein-Str. / Brauhausberg	Behlerstraße / Gutenbergstraße
<b>Altersstruktur</b>			
Durchschnittsalter / Altersmedian	43 / 41 Jahre	42 / 38 Jahre	40 / 37 Jahre
unter 18 Jahre	8%	16%	14%
18 bis 44 Jahre	58%	51%	61%
45 bis 64 Jahre	28%	16%	14%
ab 65 Jahre	6%	17%	11%
<b>Erwerbsstruktur</b>			
Rentner	9%	18%	8%
Studenten	5%	20%	21%
Azubis	11%	6%	12%
Erwerbstätige	40%	39%	45%
Arbeitssuchende	33%	11%	13%
<b>Haushaltsstruktur</b>			
Ein-Personen-HH	78%	57%	56%
ALG II-HH	34%	22%	26%
HH mit Kindern	9%	14%	14%
WBS-berechtigte HH	69%	51%	53%
<b>Einkommensstruktur</b>			
Mittlere Einkommen (Ø / Median)	1.000 / 900 €	1.300 / 1.200 €	1.232 / 1.040 €
Mittleres Äquivalenzeinkommen (Median)	890 €	1.020 €	820 €
Einkommensarme Haushalte	34/31/42% *	28/24/29%	38/28/43%
<b>Wohndauer</b>			
Mittlere Wohndauer Ø	7,7 Jahre	13,9 Jahre	12,2 Jahre
Bis zu 5 Jahre Wohndauer	53%	44%	37%
Mehr als 20 Jahre Wohndauer	6%	22%	20%



## Baulicher Zustand und Besonderheiten der Sanierung

### Großbeeren- / Grünstraße

- Baujahr: 1927
- 6 Aufgänge, 62 Wohnungen (davon 9 Leerwohnungen)
- Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und liegt nicht im Sanierungsgebiet
- Gebäude sind vollständig unterkellert
- Putz großflächig verwittert und abgeplatzt
- mangelhafter energetischer Zustand der Dachgeschosse
- sanierungsbedürftige Regenentwässerung
- Grünstr. 2-8 ist bereits an die Fernwärme angeschlossen
- überwiegend Einzelofenbeheizung in der Großbeerenstr.
- dezentrale Warmwasseraufbereitung (Durchlauferhitzer, Boiler bzw. Öfen)
- kleine und unkomfortable Bäder
- mangelhafte Bauwerksabdichtung
- Anschluss der Großbeerenstr. 155, 157 an die Fernwärme
- Art und Umfang der Baustelleneinrichtung / verkehrsrechtliche Anordnungen



Maßnahmen	Nachhaltige Variante	Basis-Variante	Sub-standard
Erneuerung Medienhausanschlüsse und Erneuerung Heizung, Lüftung, Sanitär	X	X	X
Rohbau/Ausbau – Dachausbau, Dachwohnungen	X	-	-
Fassade – Balkonanbau (46 Stück)	X	X	-
Fassadendämmung	X	X	X
Fensterarbeiten – Balkontüren	X	X	-
reduzierte Wohnfläche	-	X	X
Grundrissoptimierung	X	X	-
Austausch Schließanlage	X	X	X

**Fördermittel für Nachhaltige Variante sind in Aussicht gestellt worden**





# Baulicher Zustand und Besonderheiten der Sanierung

## Behlertstraße / Gutenbergstraße

- Baujahr 1935
- 21 Aufgänge, 131 Wohnungen, Wohnfläche 7.482 m<sup>2</sup>
- kein Denkmalschutz, Gebäude liegen nicht im Sanierungsgebiet
- Gebäude sind komplett unsaniert, teilweise desolates Bild
- Gebäude sind vollständig unterkellert
- Dächer in sehr schlechtem Zustand
- Ausstattung der Wohnungen bauzeitlich, veraltet oder abgenutzt
- diverse Heizarten (Schwerpunkt Kohlen- und Gasheizungen)
- Zwischenumsetzung aller Mieter erforderlich
- Teilung des Bauvorhabens in mehrere Bauabschnitte
- hoher Aufwand bei der Medienerschließung und Anschluss an Fernwärme
- Art und Umfang der Baustelleneinrichtung / verkehrsrechtliche Anordnungen
- sehr hoher Aufwand zur Wiederherstellung der Innenhofbereiche
- PKW-Stellplatzproblematik





**Bad**



**Bad**



**Küche**

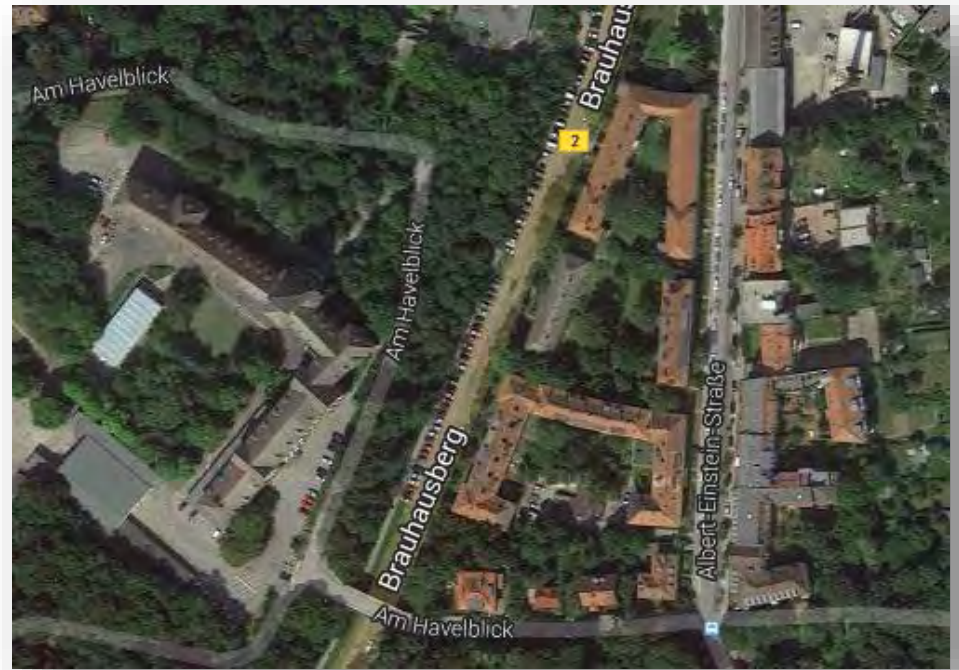


**Ofenheizung**



**Ofenheizung**

Maßnahmen im Rahmen des Pilotprojektes	
Erneuerung Medienhausanschlüsse und Erneuerung Heizung, Sanitär und Elektro, Einbau einer Abluftanlage	
Rohbau: minimale Grundrissanpassungen, wenn erforderlich, Abdichtungsarbeiten Keller und Erneuerung der Hauseingänge	Keine wesentlichen Grundrissänderungen, kein DG-Ausbau,
Reparatur Dachtragwerk, Erneuerung Dacheindeckung und Entwässerung, Dämmung der obersten Geschossdecke	
Fassadendämmung	
Erneuerung der Fenster und Wohnungseingangstüren	Keine Balkonanlagen
Erneuerung der Wand- und Bodenbeläge in den Wohnungen und im Treppenhäusern	
Fliesenarbeiten in den Bädern	
Außenanlagen: Herstellung Traufstreifen, Regenableitung, Erneuerung der Fußwege und Hauszugänge	Keine Abrissarbeiten, keine Pflanzungen, keine Herstellung von Stellplätzen, Spielplätzen o. ä.



## Baulicher Zustand und Besonderheiten der Sanierung

**Brauhausberg / Albert-Einstein-Str.**

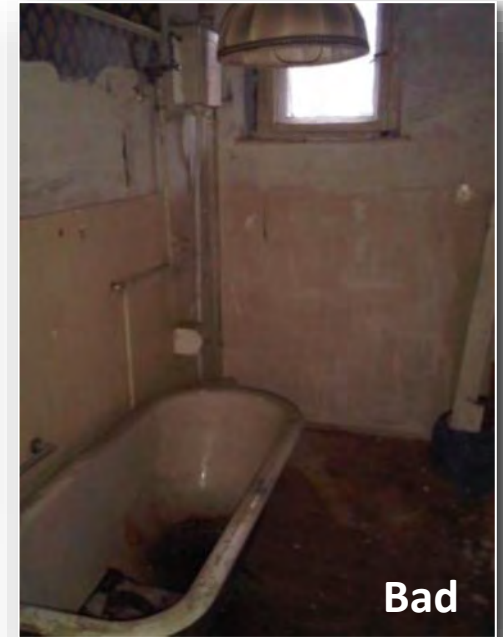
- Baujahr: 1930-1932
- 19 Aufgänge, 145 Wohnungen (davon 9 Leerwohnungen)
- Gebäude stehen unter Denkmalschutz
- Dachgeschoss teilweise ausgebaut und zusätzlich als Trockenboden genutzt.
- Mischheizungen: Gas-Etagenheizungen, Ofenheizung, Ölheizungen
- Zwischenumsetzung aller Mieter erforderlich
- Teilung des Bauvorhabens in mehrere Bauabschnitte
- Anschluss an die Fernwärme und hoher Aufwand bei der Medienschließung
- Art und Umfang der Baustelleneinrichtung / verkehrsrechtliche Anordnungen
- Ämterauflagen
- PKW-Stellplatzproblematik



**Wohnzimmer**



**Außenansicht**



**Bad**



**Küche**



**Ofenheizung**



**Treppenhaus**

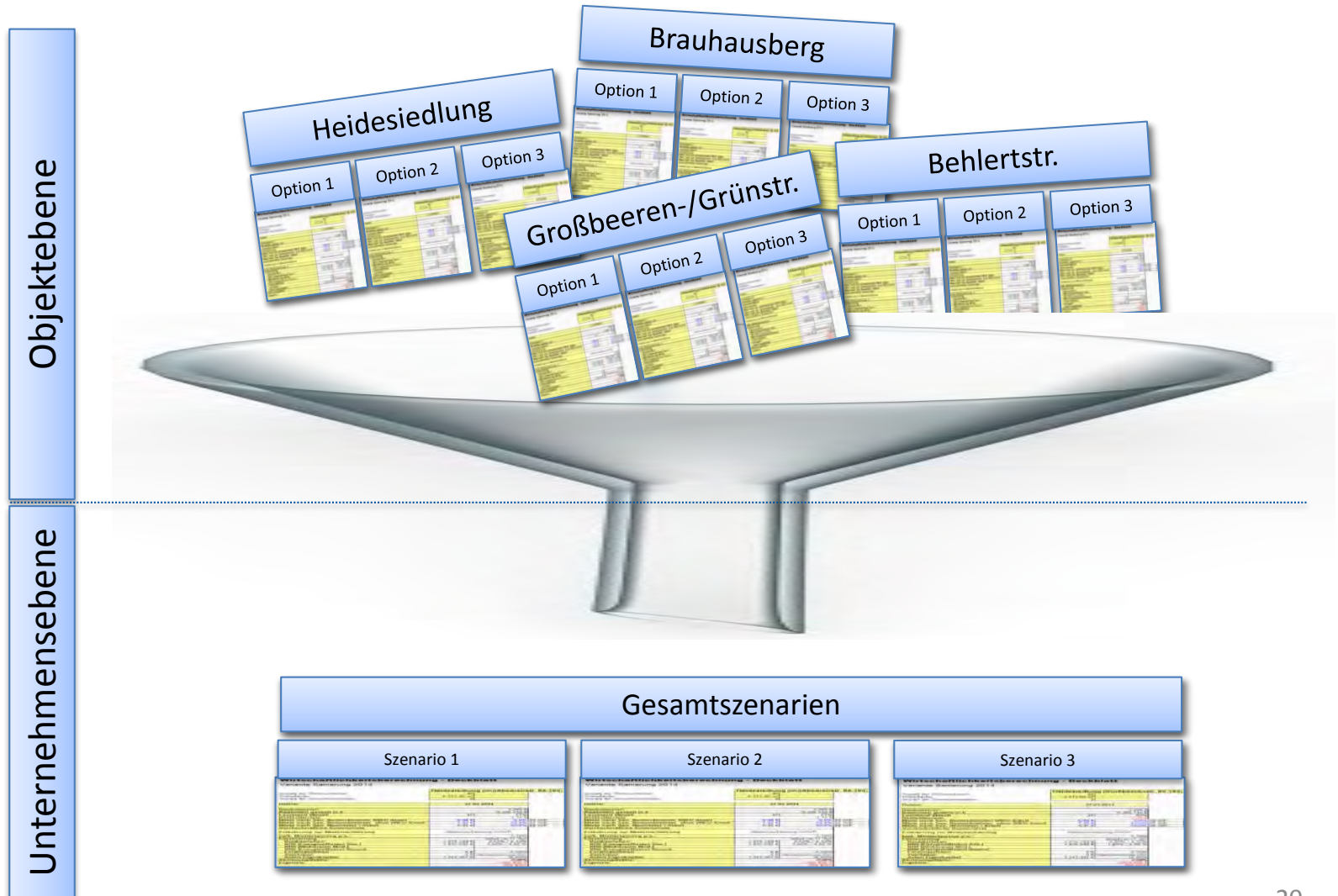


Maßnahmen	Nachhaltige Variante	Basis-Variante	Sub-standard
Erneuerung Medienhausanschlüsse und Erneuerung Heizung, Sanitär, Elektro	X	X	X
Lüftung	X	-	-
Erneuerung der Horizontal-/Vertikalsperrung	X	-	-
Dachgeschossausbau	X	-	-
Fassade – Balkonanbau	X	teilweise	-
Instandsetzung der Fassade	X	X	X
Fenstererneuerung	X	X	-
Grundrissveränderungen	X	-	-
Instandsetzung der Kellerbereiche	X	-	-
Austausch Schließanlage	X	X	X
Modernisierung der Bäder	X	X	X

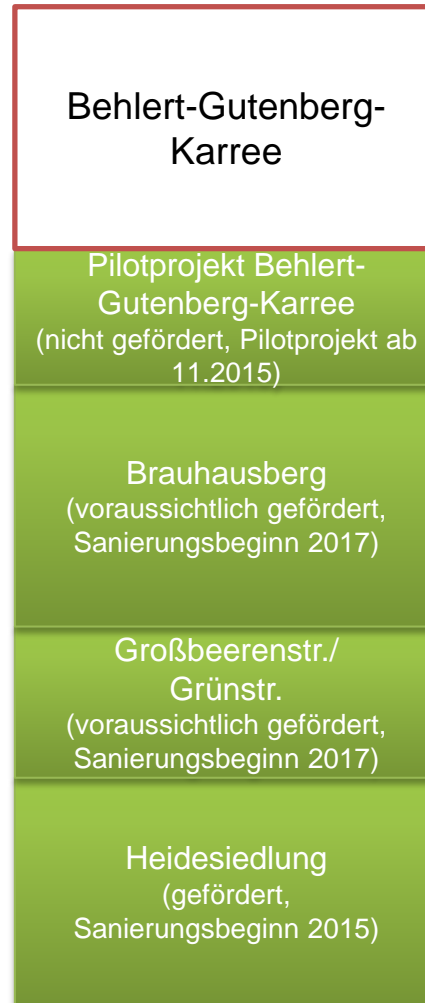
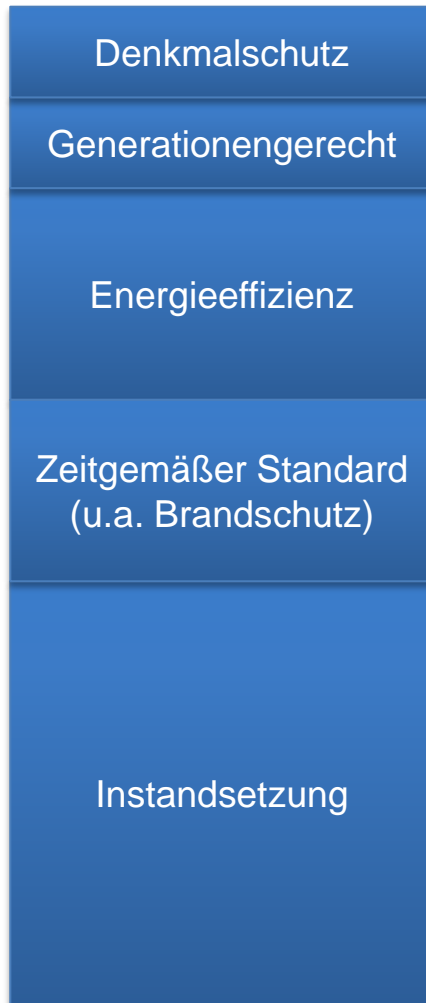
**Fördermittel für Nachhaltige Variante sind in Aussicht gestellt worden**

# Gesamt Betrachtung

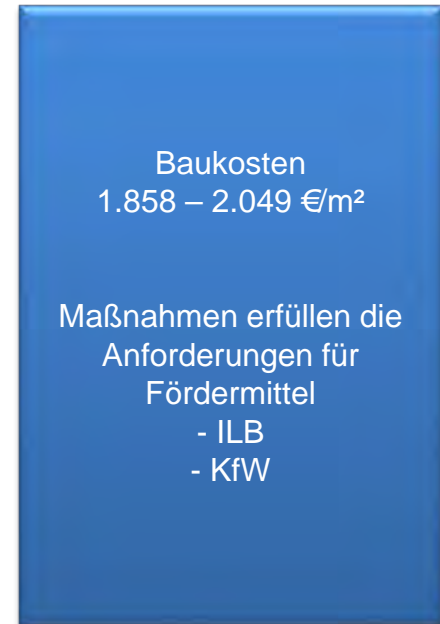
(von „Was wird gewünscht?“ zu „Was ist finanzierbar?“)



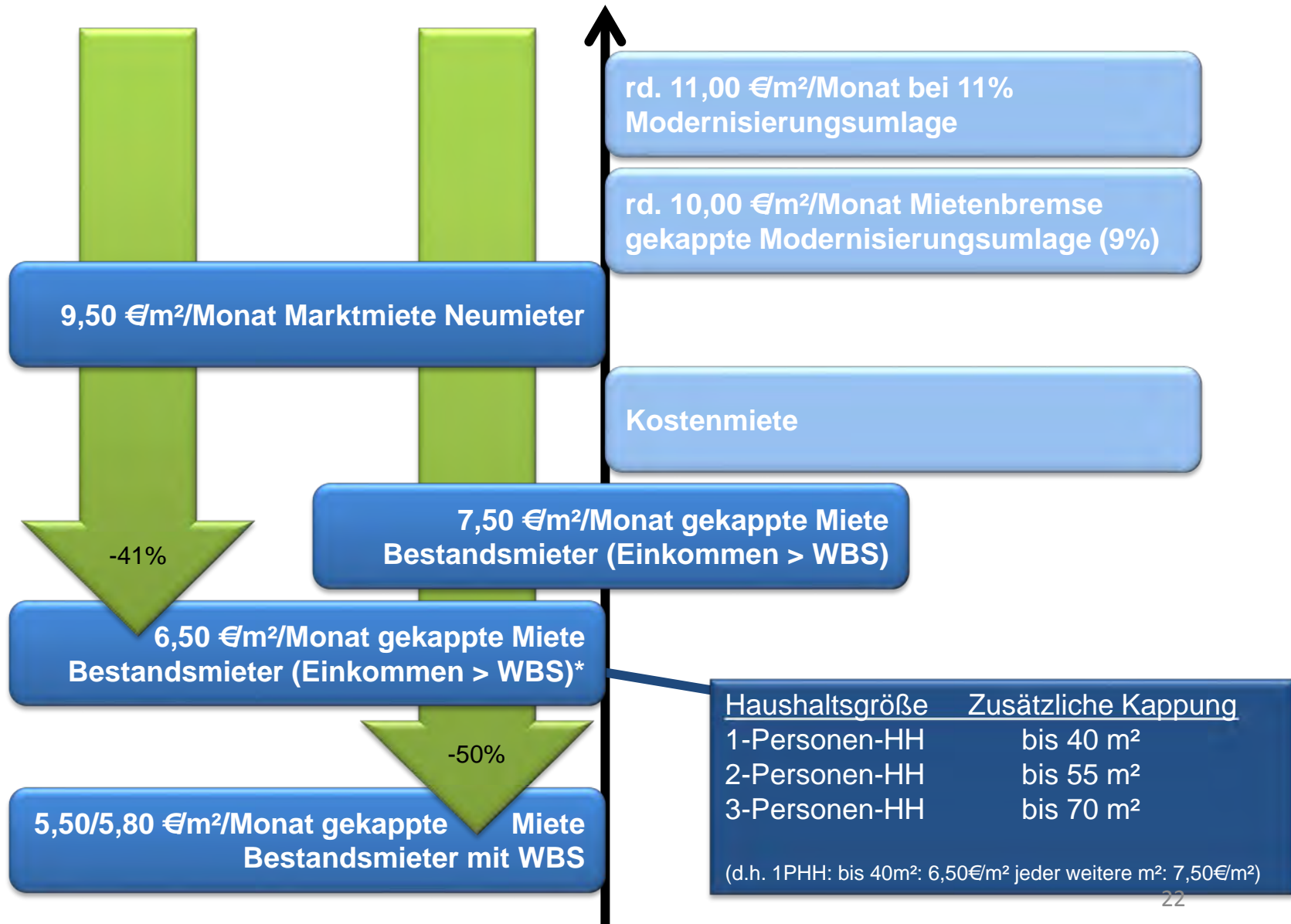
rd. 45 Mio €



rd. 32 Mio €



# Sozialverträgliche Mieten durch Mietendifferenzierung





Nutzen Sie das noch immer historisch günstige Zinsniveau. Überzeugen Sie sich:



Laufzeit 1: Hoch: 2,45 %; Tief: 0,39 %; Durchschnitt: 1,54 %  
 Laufzeit 2: Hoch: 1,53 %; Tief: 0,06 %; Durchschnitt: 0,74 %

### Laufzeit wählen

Laufzeit 1:

Laufzeit 2:

### Zeitraum wählen oder eingeben

7 T	14 T	1 M	3 M	6 M
12 M	5 J	10 J	15 J	20 J


von

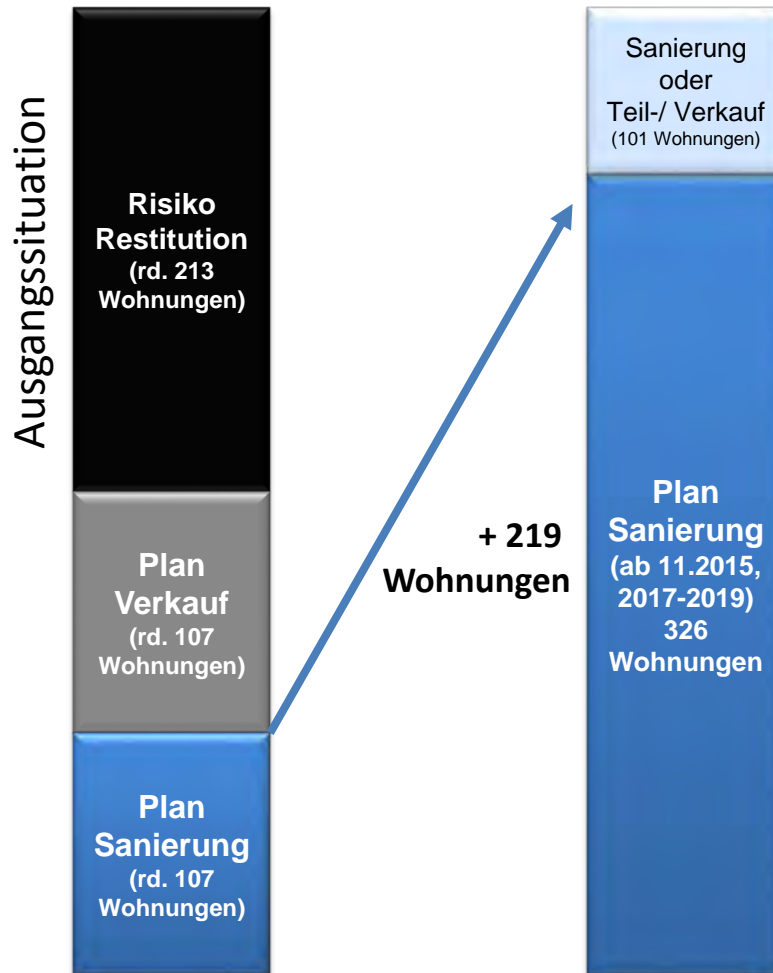
bis

- *LHP Stadtverwaltung*
- *Mitarbeiter des Beteiligungsbüros / Moderatoren*
- *MietervertreterInnen*
- *Mitarbeiter der ProPotsdam*
  - *Teilnahme an Sitzungen*
  - *Vorbereitung von Lösungen*
- *Mitarbeiter der ILB und des Ministeriums (MIL),  
sowie der LHP Stadtverwaltung*

Erfolgreiche Sanierung benötigt Zusammenwirken von LHP/ProPotsdam/Mieter/Land:

<i>Fördergebiete</i>	<i>Belegungsrechte</i>	<i>Außenanlagen</i>
<i>Fördermittel</i>	<i>Umzug während Sanierung</i>	<i>Zügige Sanierung</i>

 Verzögerungen erhöhen Baukosten und damit Kostenmieten.



- Sanierung mit Landes-Fördermitteln:**
- ✓ Heidesiedlung
  - ✓ Großbeerenstr./Grünstr.
  - ✓ Brauhausberg
- Sanierung ohne Fördermittel:**
- ✓ Behlertstr. (teilweise)

**Bestandsmieter ohne WBS**

**Nettokaltmiete €/m<sup>2</sup>**

\*bis 40/55/70 m<sup>2</sup> je nach Haushaltstyp **6,50\* / 7,50**

**Bestandsmieter mit WBS**

**Nettokaltmiete €/m<sup>2</sup>**

**5,50 / 5,80**

**Ausblick: Die Fördermittel für Brauhausberg, Großbeeren-/Grünstr. werden angemeldet, nach Vorlage der Planungen beantragt. Das Pilotprojekt Behlertstr. ist Grundlage für weitere Gespräche mit Mietervertretung und Planungen der ProPotsdam.**

Fair Wohnen in Potsdam!

**MIETE**



**schön**

Behlert-Gutenberg-Karree



Zukunft der Wohnsiedlung Behlert-Gutenberg-Karree  
Eckpunktepapier I Entwurf I Stand: 05.05.2015

**§3 nicht-einvernehmliche Erklärungen**

1. „(...)dass sich die Pro Potsdam bei einem Scheitern des (...) beschriebenen Pilotprojektes anderweitige Handlungsoptionen gegen den erklärten Willen der Initiative offen hält – so etwa auch einen Teilverkauf der dann noch unsanierten Wohnblöcke des Karrees.“
  
2. „(...)fordert die Mieter\*innen-Initiative Behlert-Gutenberg-Karree die Stadtverordnetenversammlung auf, dafür Sorge zu tragen, dass die Pro Potsdam für die Umsetzung des (...) bezeichneten Pilotprojektes entsprechende Unterstützung aus dem kommunalen Haushalt erhält.“



Fair Wohnen in Potsdam!

**MIETE**



**schön**

Behlert-Gutenberg-Karree



MIETE **schön**  
Großbeerenstraße/Grünstraße

**MIETE** ▶ **schön**  
Großbeerenstraße/Grünstraße



**MIETE** ▶ *schön*  
Großbeerenstraße/Grünstraße



MIETE ▶ schön  
Großbeerenstraße/Grünstraße





**MIETE** ▶ schön  
Großbeerenstraße/Grünstraße





**WerkStadt für  
Beteiligung**  
Potsdam mitgestalten



Konferenz zur Zukunft der Wohnsiedlungen Behlert-Gutenberg-Karree,  
Brauhausberg/Einsteinstraße und Großbeerenstraße/Grünstraße

**Herzlich Willkommen**

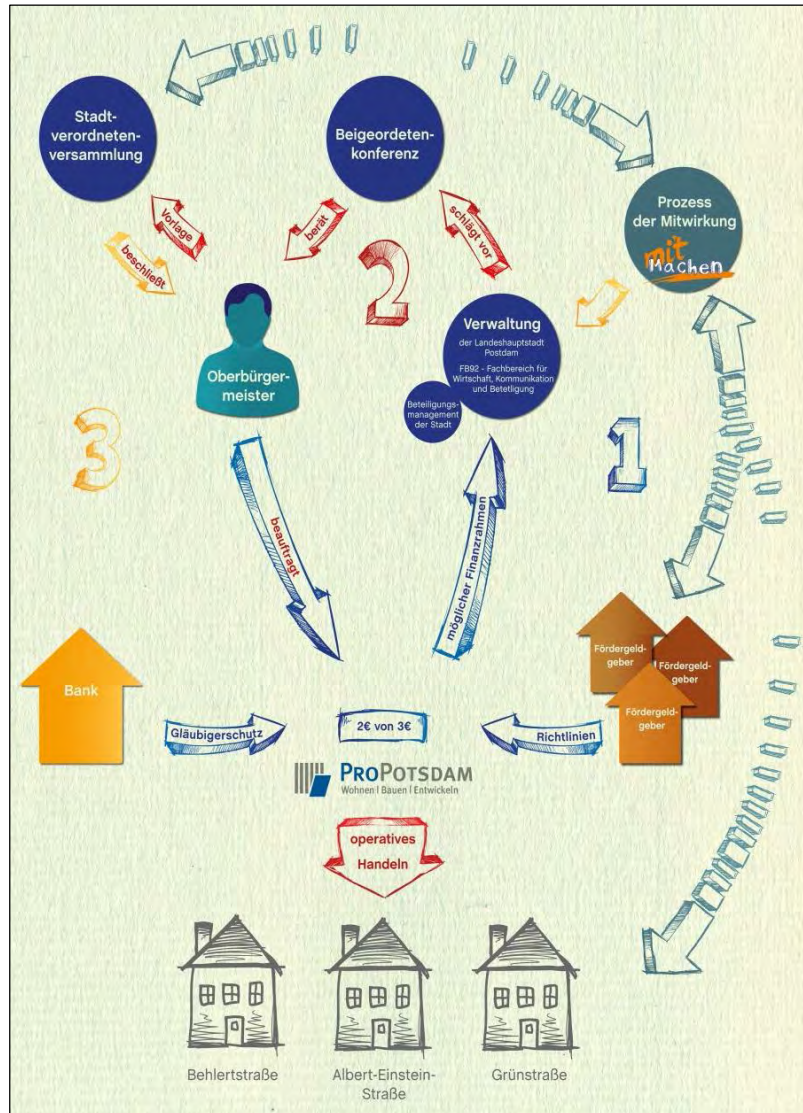
**Bitte nehmen Sie Platz**

Bei Fragen oder Problemen wenden Sie sich gern an das WerkStadt-Team

# Ziele der Konferenz



WerkStadt für  
Beteiligung  
Potsdam mitgestalten



- Zusammenführung aller Akteur\*innen
- Vorstellung aller Handlungsansätze
- Information und Diskussion
- Sammlung weiterer Vorschläge
- Vorbereitung der nächsten Prozessphase
- Vereinbarungen zum weiteren Prozess

# ABLAUF

13.00 bis 14.30	Einleitung und Stellungnahmen
14.30 bis 15.00	PAUSE
15.00 bis 16.30	3 mal 3 je 30-minütige Gesprächstische
16.30 bis 17.00	PAUSE
17.00 bis 18.00	Gesprächsrunde mit den Stadtverordneten und Abschluss

# Grundsätze der Beteiligung in Potsdam



WerkStadt für  
Beteiligung  
Potsdam mitgestalten



**Verbindlichkeit**

**Frühzeitige Einbeziehung**

**Niedrigschwellige Information**

**Aktivierung von Einwohner\*innen**

**Anerkennungskultur**

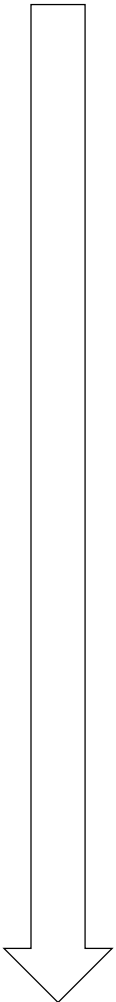
**Angemessene Kommunikationskultur**

**Chancengleichheit**

# Ablauf des Mitwirkungsprozesses



WerkStadt für  
Beteiligung  
Potsdam mitgestalten

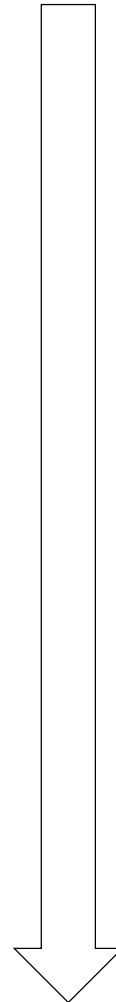


Phase 1  
Vorbereitung

- Verständigung mit allen Akteur\*innen
- Ausarbeitung eines Prozessentwurfs
- praktische Vorbereitung

Phase 2  
Start

- Beschluss der SVV/HA zum Mitwirkungsprozess
- Tagung zur Information & zum Wissenstransfer



Phase 3  
Arbeit

- nach Objekten getrennte Arbeitsgruppen
- gemeinsame Konferenz zur Zusammenführung der Handlungsansätze

Phase 4  
Klärung  
(Optional)

- ggf. erneute Abstimmung in den Arbeitsgruppen
- ggf. Klärung von Konflikten am Runden Tisch

Phase 5  
Beschluss

- Vereinbarungen
- Beschluss der Ergebnisse durch StVV

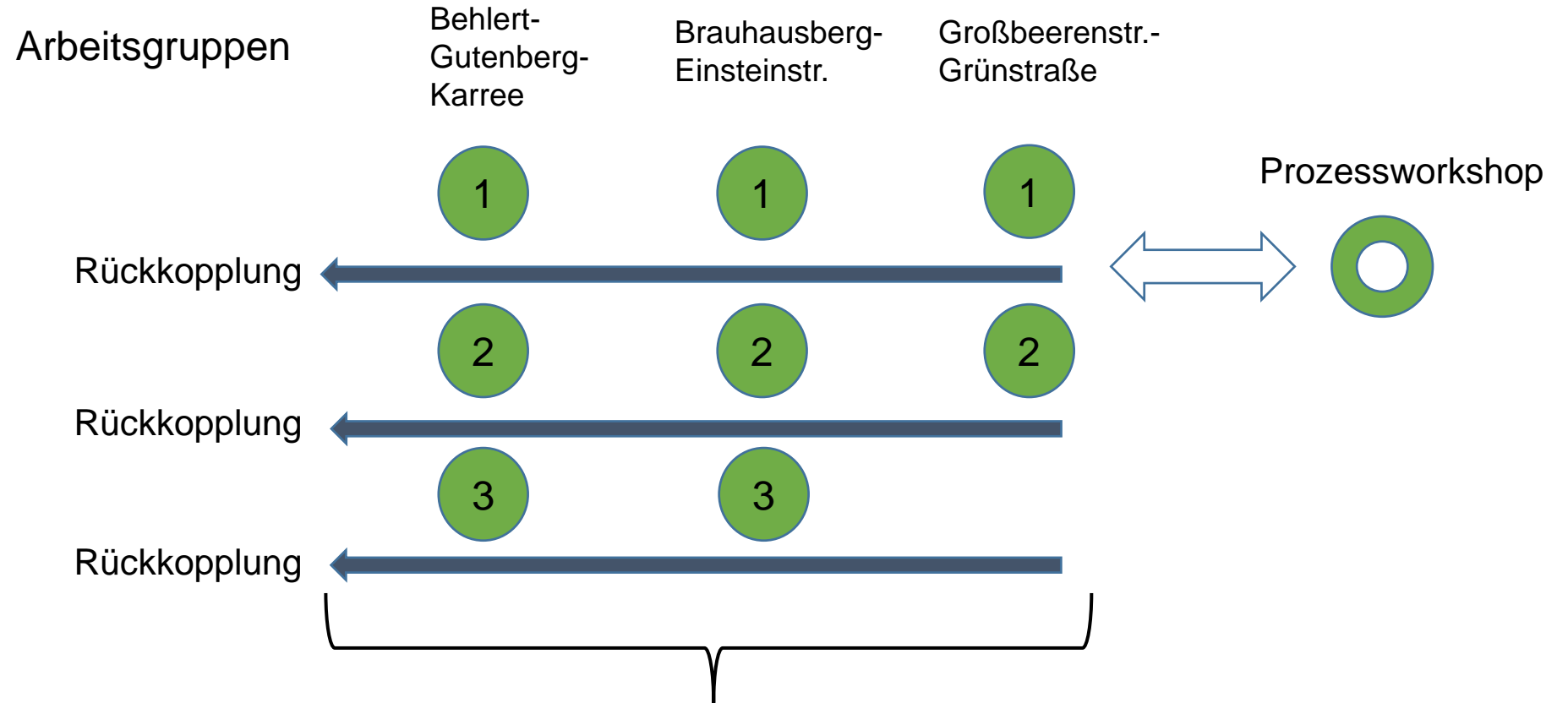
# Aktueller Prozessstand



WerkStadt für  
Beteiligung  
Potsdam mitgestalten



Phase 3  
Arbeit



Konferenz am 30.05.2015

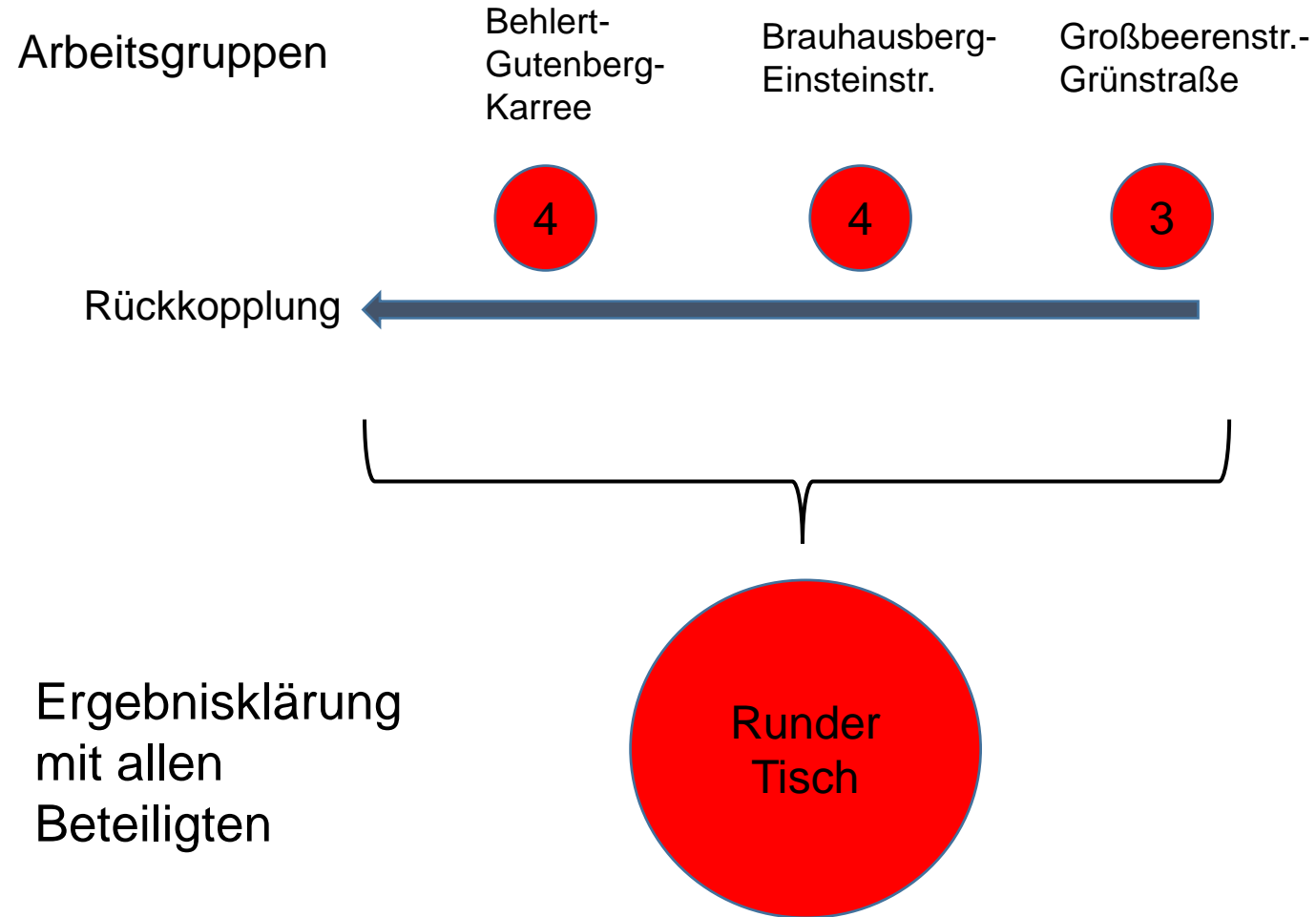
# Konferenz zur Zukunft der Wohnsiedlungen



WerkStadt für  
Beteiligung  
Potsdam mitgestalten



Phase 4  
Klärung



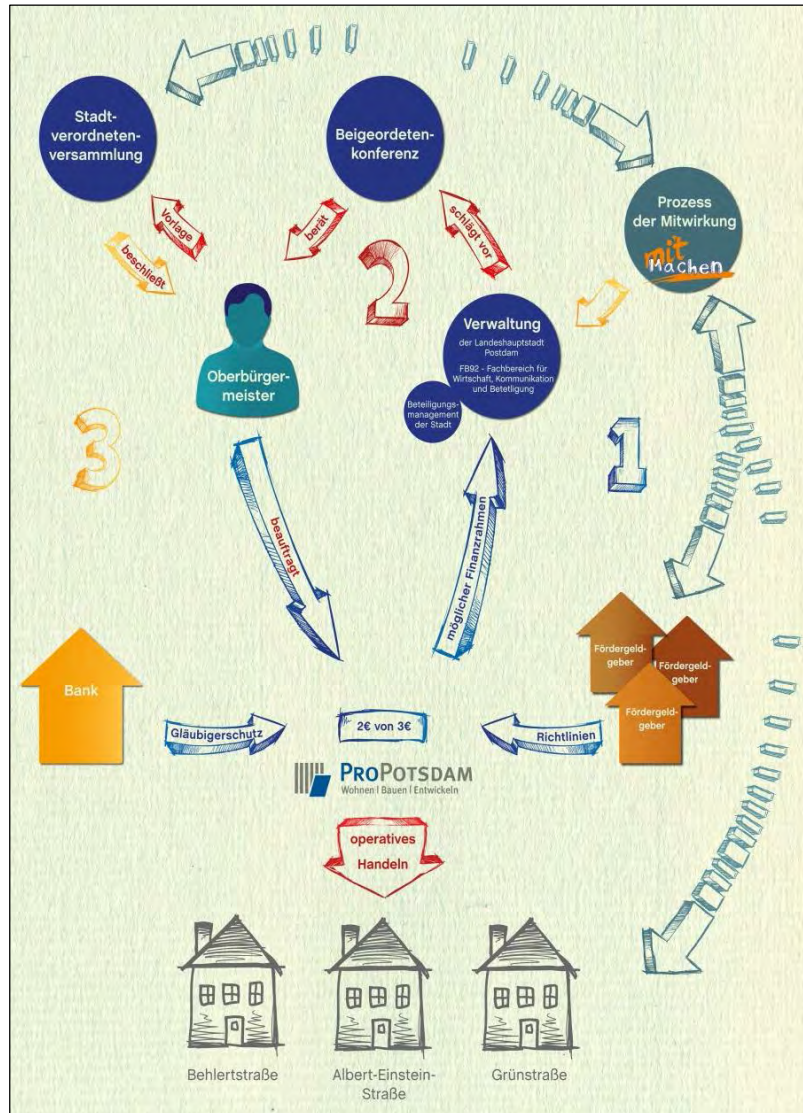
Juni 2015

Juli 2015

# Ziele der Konferenz



WerkStadt für  
Beteiligung  
Potsdam mitgestalten



- Zusammenführung aller Akteur\*innen
- Vorstellung aller Handlungsansätze
- Information und Diskussion
- Sammlung weiterer Vorschläge
- Vorbereitung der nächsten Prozessphase
- Vereinbarungen zum weiteren Prozess



## Konferenz zur Zukunft der Wohnsiedlungen



WerkStadt für  
Beteiligung  
Potsdam mitgestalten



13.10 bis 13.20 - Blick auf die aktuelle Situation in Potsdam durch Fachverwaltung

13.20 bis 13.30 - Vorstellung der Initiative MIETE-*schön*

13.30 bis 13.40 - Darstellung des der Initiative Behlert-Gutenberg-Karree

13.40 bis 13.50 - Darstellung der Initiative Großbeerenstr./Grünstr.

13.50 bis 14.00 - Darstellung der Initiative Brauhausberg/Einsteinstr.

14.00 bis 14.30 - Darstellung der ProPotsdam für alle drei Siedlungen

# Konferenz zur Zukunft der Wohnsiedlungen



WerkStadt für  
Beteiligung  
Potsdam mitgestalten

