



Betreff:

öffentlich

Zukunft der Wohnsiedlungen Behlert-Gutenberg-Karree, Brauhausberg/Einsteinstraße, Großbeerenstraße/Grünstraße - Bericht zum Verfahrensstand und Kernergebnisse des Runden Tisches

bezüglich

DS Nr.:

Erstellungsdatum 08.01.2016

Eingang 922:

Einreicher: FB Kommunikation, Wirtschaft und Beteiligung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

20.01.2016

Hauptausschuss

Inhalt der Mitteilung:

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Bericht zum Verfahrensstand – Zukunft der Wohnsiedlungen

Die im Beteiligungsprozess zur Zukunft der Wohnsiedlungen durch die WerkStadt für Beteiligung veranschlagten Prozessschritte (siehe Anhang 1 – Prozessplan) konnten mit dem Runden Tisch am 4. Juli 2015 abgeschlossen werden.

Bereits in der Sitzung des Hauptausschuss vom 8.7.2015 wurde kurz zu den inhaltlichen Ergebnissen des Runden Tisches informiert. Hiermit wird nun die abschließende Ergebnisdokumentation vorgelegt (siehe Anhang 2 - Ergebnisdokumentation). Die zeitlich versetzte Einbringung begründet sich aus der unmittelbar auf den Runden Tisch folgende Umsetzung des Pilotprojektes im Behlert-Gutenberg-Karree, was die inhaltliche Abstimmung mit den Beteiligten aufgrund des für sie mit der Umsetzung verbundenen Arbeitsaufkommens verzögerte.

Wie beabsichtigt, konnte jeweils zwischen den Vertreterinnen und Vertretern der Siedlungen und der ProPotsdam GmbH sowie punktuell an entscheidenden Stellen mit Vertreterinnen und Vertretern der SVV ein Dialog umgesetzt und zu konkreten Ergebnissen geführt werden, die sich in Eckpunktepapieren (siehe Anhang 2 – Ergebnisdokumentation) niederschlagen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen seit dem Runden Tisch sollen die Eckpunktepapiere in einer letzten Abstimmung zwischen den Akteurinnen und Akteuren fertiggestellt und zur Beschlussfassung der SVV vorgelegt werden – was zur Sicherstellung der Verbindlichkeit der Ergebnisse des Beteiligungsprozesses unerlässlich ist. Mit der Vorlage ist zum Ende des ersten Quartals 2016 zu rechnen.

Für das gesamte Verfahren fielen aus dem Budget der WerkStadt für Beteiligung bis zum heutigen Stand Sachkosten in Höhe von circa 10.000 € an.

Fortsetzung auf Seite 3

Fortsetzung der Mitteilung:

Kernergebnisse des Runden Tisches

Großbeerenstraße/Grünstraße:

1. Für das zweite Quartal 2016 wird ein weiterer Austausch mit den Mieterinnen und Mietern vereinbart. Die Planung der Außenanlagen, die Thematik der Balkonanbringung und weitere Details zur Sanierungsplanung sollen an dieser Stelle thematisiert werden. Hierzu ist die WerkStadt für Beteiligung einzubinden.
2. Die Vertreterinnen und Vertreter der ProPotsdam sagen zu, dass sie neue Informationen und Entwicklungsschritte im Rahmen ihrer üblichen Verfahren rechtzeitig mit den Mieterinnen und Mietern kommuniziert.
3. Die ProPotsdam sagt zu, dass alle Hinweise und Anregungen der Mieterinnen und Mietern hinsichtlich anfallenden Reparaturbedarfs am Gebäude geprüft und sachgemäß berücksichtigt werden.
4. Es wurde vereinbart, dass die leerstehenden Wohnungen sobald wie möglich vermietet werden. Ein Teil der leeren Wohnungen werden als Umsetzwohnungen genutzt. Ein anderer Teil kann befristet vermietet werden und steht für eine temporäre Nutzung bis zum Sanierungsbeginn zur Verfügung. Der frühestmögliche Zeitpunkt für unbefristete Neuvermietungen ist nach der abgeschlossenen Sanierung.
5. Die Vereinbarungen am Runden Tisch sollen in Form eines Eckpunktepapiers festgehalten werden. Ein Entwurf soll durch die WerkStadt für Beteiligung erstellt werden.
6. Das fertige Eckpunktepapier soll durch die Stadtverordnetenversammlung beraten und bestätigt werden.

Brauhausberg/Einsteinstraße:

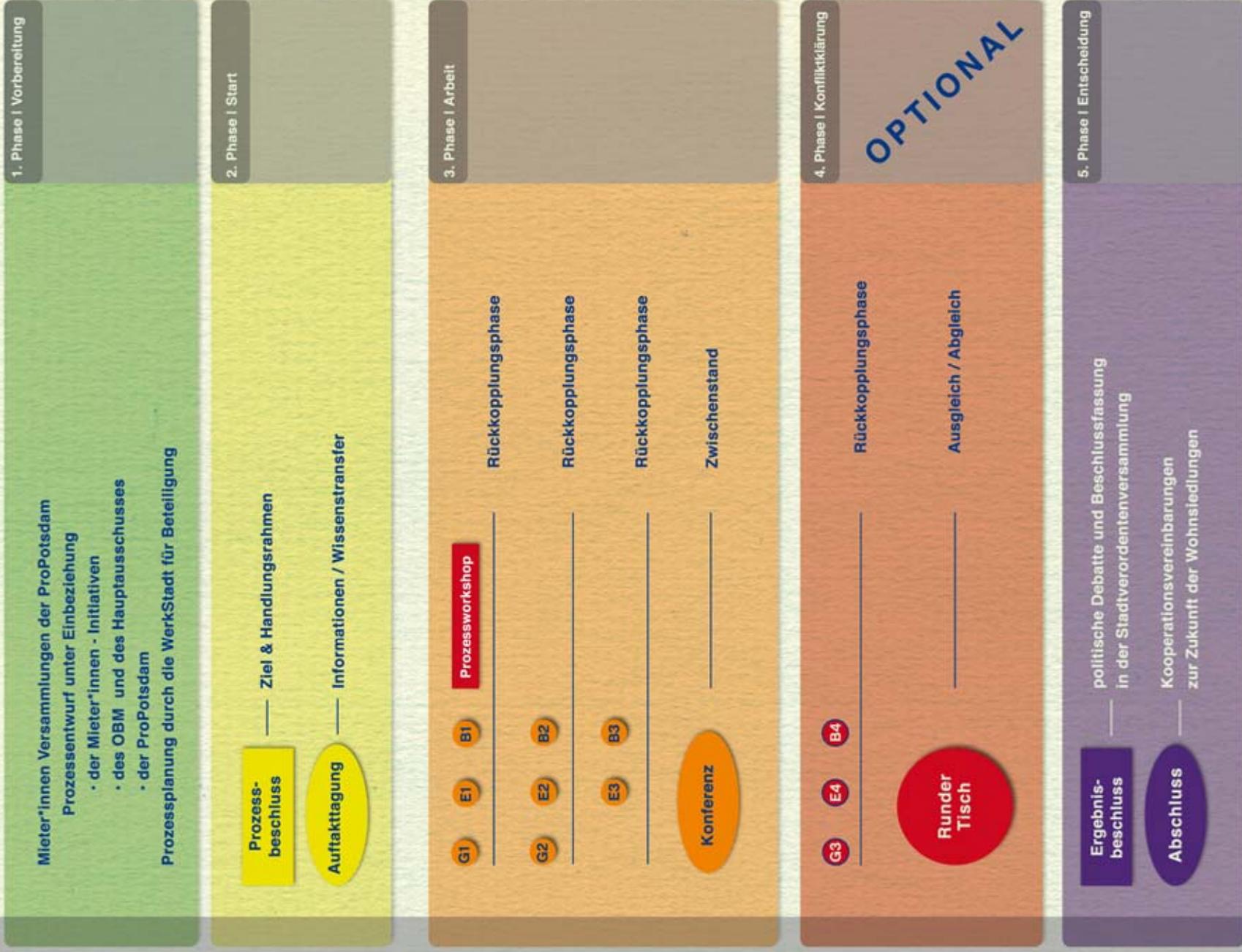
1. Es ist zwischen der Initiative Mieteschön – Brauhausberg und der ProPotsdam GmbH im Zuge des bisherigen Beteiligungsprozesses ein Eckpunktepapier entstanden, das aber zum Stand des Runden Tisches noch nicht als vereinbart gilt. Es soll als Grundlage für die weitere Beratung zwischen der Initiative der Mieterinnen und Mietern und der ProPotsdam dienen und wird zum gegenwärtigen Stand als „Agree to Disagree“ verstanden.
2. Das Eckpunktepapier soll ein durch die Initiative angestoßenes kooperatives Projekt mit der Fachhochschule Potsdam umfassen, welches sich in Mitarbeit durch die ProPotsdam mit unterschiedlichen Aspekten der Sanierung auseinandersetzt und dessen Ergebnisse soweit möglich in die Sanierungsplanung und Sanierungsumsetzung einfließen sollen.
3. Hinsichtlich der Frage nach der Installation von Balkonen soll die ProPotsdam in eine Abstimmung mit dem Fördermittelgeber eintreten und gegenüber der Initiative diesbezügliche Gestaltungsspielräume aufzeigen. Es wird angeregt in einigen Teilen der Wohnsiedlung – so etwa im sogenannten Südhof - zugunsten eines günstigeren Mietzinses auf Balkone zu verzichten.
4. Es soll in der weiteren gemeinsamen Arbeit insbesondere auch die Frage nach dem Erhalt des sozialen Milieus in der Wohnsiedlung thematisiert werden. Hierzu ist gegebenenfalls auch der Bereich Wohnen der Stadtverwaltung hinzuzuziehen.
5. Es wird vereinbart, dass zur Fortsetzung des Beteiligungsprozesses über den Runden Tisch hinaus eine weitere Arbeitsgruppensitzung zwischen der Initiative und der ProPotsdam stattfinden soll, in der die weitere Form der Kooperation im Eckpunktepapier festgelegt wird.
6. Die Fragestellung nach der Übertragbarkeit des Pilotprojektes im Behlert-Gutenberg-Karre auf die Wohnsiedlung Brauhausberg/Einsteinstraße soll im weiteren Verlauf des Prozesses durch die ProPotsdam geprüft und mit der Initiative gemeinsam erörtert werden.

7. Kompromisse und Dissense („Agree to Disagree“) sollen im abschließenden Eckpunktepapier eindeutig ausgewiesen werden.
8. Das fertige Eckpunktepapier soll durch die Stadtverordnetenversammlung beraten und bestätigt werden.

Behlert-Gutenberg-Karree:

1. Es wird festgehalten, dass das vorrangige Ziel der ProPotsdam eine erfolgreiche Umsetzung des Pilotprojektes und die Übertragung des Vorgehensmodells auf alle Blöcke der Wohnsiedlung ist.
2. Die ProPotsdam wird daher keine Verkaufsverhandlungen mit potentiellen Käufern führen, solange das Pilotprojekt erfolgreich verläuft und der Stadtverordnetenbeschluss vom 06.11.2013 (DS 13/SVV/0493) gültig ist.
3. Weiterhin wird festgehalten, dass die Mietzinse im Pilotblock nach dem Drittel-Modell gestaltet werden, das durch die Initiative und die ProPotsdam erarbeitet wurde. Die ProPotsdam behält sich jedoch vor, von diesem freiwilligen Angebot im Einzelfall zurückzutreten, sollten einzelne Mieterinnen und Mieter Rechtsmittel gegen die Sanierungsmaßnahme einlegen.
4. Diese Verteilung soll bei erfolgreicher Umsetzung des Pilotprojektes und Sanierung aller Blöcke der Wohnsiedlung für eine Dauer von zehn Jahren nach Sanierung gelten.
5. Der Bereich Wohnen der Stadtverwaltung sagt die Einrichtung der 10 für das angestrebte Drittel-Modell notwendigen mittelbaren Belegungsbindungen im mittleren Block der Wohnsiedlung zu. Und prüft auch die Einrichtung weiterer Belegungsbindungen aus dem vorhandenen Pool der Stadt, sollte das Pilotprojekt auch auf die anderen Blöcke der Wohnsiedlung übertragen werden.
6. Zudem wird festgehalten, dass die Übertragung des Sanierungsstandards und der im Pilotprojekt angesetzten Mietzinse auf die verbleibenden Wohnblöcke im Falle des Erfolges des Projektes seitens der ProPotsdam zugesichert wird. Im Falle eines Scheiterns wären neue gemeinsame Überlegungen im Rahmen der Evaluation des Pilotprojektes Mitte 2016 anzustellen.
7. Es wird zwischen der Initiative und der ProPotsdam ein weiteres Arbeitstreffen vereinbart, auf dem das Eckpunktepapier fertiggestellt und insbesondere auch die Frage nach dem Umgang mit Untermieterinnen und Untermietern geklärt werden soll. (Stichtag: 04.07.2015)
8. Das fertige Eckpunktepapier soll durch die Stadtverordneten beraten und bestätigt werden.
9. Es ist weiterhin festzulegen, auf welchem Weg die Initiative in die Evaluation des Pilotprojektes und die Entscheidung hinsichtlich des Erfolges/Misserfolges des Projektes einzubeziehen ist.
10. Hinsichtlich einer Absicherung des bestehenden Risikos eines Scheiterns des Pilotprojektes wurde keine abschließende Lösung gefunden. Es soll der Vorschlag geprüft werden, einen Risikopuffer aus dem Drittel der Neuvermietungen zu generieren. Zum Stand des Runden Tisches verblieb jedoch unklar, ob dies tragfähig ist. Dies soll geprüft und an alle Beteiligten kommuniziert werden.
11. Es wird zudem vereinbart, dass im Rahmen der Umsetzung des Pilotprojektes in Abstimmung zwischen der ProPotsdam, der Initiative und der WerkStadt für Beteiligung eine weitere Versammlung der Mieterinnen und Mieter durchgeführt wird.

beratschlagender Beteiligungsprozess



Veranstaltung mit allen Beteiligten

Grenzbereich

independente Gruppen, Mieter*innen & Pro Potsdam

Verhandlung mit allen Beteiligten



WerkStadt für
Beteiligung
Potsdam ermöglicht



Ergebnisdokumentation des Runden Tisches zur Zukunft der Wohnsiedlungen Großbeerenstraße/Grünstraße, Brauhausberg/Einsteinstraße, Behlert-Gutenberg-Karree

04. Juli 2015

Inhaltsverzeichnis

Impressum	1
1. Anlass und Ziel des Runden Tisches	2
2. Teilnehmende	2
3. Zukunft der Wohnsiedlung Großbeerenstraße/Grünstraße.....	3
Vorhaben der ProPotsdam	3
Vereinbarungen am Runden Tisch.....	4
Einschätzungen und Erwartungen der Initiative Mieteschön – Großbeerenstraße/Grünstraße	4
4. Zukunft der Wohnsiedlung Brauhausberg/Einsteinstraße.....	5
Vorhaben der ProPotsdam GmbH	5
Vereinbarungen am Runden Tisch.....	6
Einschätzung und Erwartung der Initiative Mieteschön – Brauhausberg.....	7
5. Zukunft der Wohnsiedlung Behlert-Gutenberg-Karree.....	8
Vorhaben der ProPotsdam GmbH	8
Vereinbarungen am Runden Tisch.....	9
Einschätzung und Erwartung der Initiative Mieteschön – Behlert-Gutenberg-Karree.....	11
6. Weiterer Umgang mit den Ergebnissen	11
7. Anhänge	12
A. Kappungsmodell ProPotsdam GmbH	12
B. Drittel-Modell für das Pilotprojekt im Behlert-Gutenberg-Karree	13
C. weitere Anhänge	14
Sanierungsvarianten	
Eckpunktepapier: Mieteschön – Brauhausberg und der ProPotsdam GmbH vom 03.07.2015	
Erklärung der Initiative Mieteschön – Brauhausberg	
Eckpunktepapier: Mieteschön – Behlert-Gutenberg-Karree und ProPotsdam GmbH vom 05.05.2015	

Impressum

mitMachen e.V.
WerkStadt für Beteiligung der Landeshauptstadt Potsdam
Potsdam, 2015

1. Anlass und Ziel des Runden Tisches

Der Runde Tisch am 04. Juli 2015 war Bestandteil des beratenden Beteiligungsprozesses zur Frage nach der Zukunft der Wohnsiedlungen Großbeerenstraße / Grünstraße, Brauhausberg / Einsteinstraße, Behlert-Gutenberg-Karree. Hierbei wurden im Rahmen einer nicht-öffentlichen Beratung die bisherigen Ergebnisse der Beratschlagung in Arbeitsgruppen und einer gemeinsamen Konferenz der drei Initiativen der Mieterinnen und Mieter und der ProPotsdam GmbH mit Stadtverordneten und Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung erörtert. Ziel war dabei einerseits die Klärung offener oder strittiger Punkte und andererseits die Klärung der Frage, wie die Beteiligten auch über das Ende des bisher konzipierten Beteiligungsverfahrens hinaus zusammenarbeiten wollen. Zudem wurde erörtert, wie die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses in eine Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung übergeben werden sollen.

2. Teilnehmende

- **Initiative Mieteschön – Brauhausberg**
 - Herr Wawerek
 - Herr Heck
- **Initiative Mieteschön – Großbeerenstraße/Grünstraße**
 - Herr Rott
 - Frau Michalke
- **Initiative Mieteschön – Behlert-Gutenberg-Karree**
 - Herr Rutkowski
 - Frau Siepert
- **ProPotsdam GmbH**
 - Herr Westphal
 - Frau Runge
- **LHP Bereich Stadtentwicklung**
 - Herr Wolfram
- **LHP Bereich Wohnen**
 - Herr Jekel
- **Fraktion SPD**
 - Herr Heuer
- **Fraktion Die Linke**
 - Frau Schulze
 - Herr Berlin
- **Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen**
 - Frau Hüneke
- **Fraktion CDU/ANW**
 - Herr Eichert
- **Fraktion Die Andere**
 - Herr Sändig

3. Zukunft der Wohnsiedlung Großbeerenstraße/Grünstraße

Vorhaben der ProPotsdam

- Die ProPotsdam strebt eine wirtschaftliche Sanierung der 62 Wohnungen der Wohnsiedlung an und sieht von einem Verkauf ab. Es wird aber betont, dass dies in Anbetracht der gegenwärtigen Umstände gilt – sollten Unwägbarkeiten auftauchen, wäre ein Verkauf unter Umständen erneut zu prüfen.
- Für die Sanierung sind Fördermittel der ILB in Aussicht gestellt worden. Ein Fördermittelantrag seitens der ProPotsdam wird voraussichtlich im 3. Quartal 2016 gestellt. Es gelten die allgemeinen Förderbedingungen der ILB, weswegen eine sogenannte nachhaltige Sanierungsvariante angestrebt wird.
- Hierdurch würden in der Wohnsiedlung in 37,5% der Wohnungen direkte Belegungsbindungen und für 37,5% der Wohnungen mittelbare, subjektbezogene Belegungsbindungen entstehen. Diese gelten jeweils für 15 Jahre und liegen gegenwärtig bei 5,50 EUR pro m². Über den Einsatz der mittelbaren Belegungsbindungen entscheidet die Stadtverwaltung, Bereich Wohnen in Abstimmung mit der ProPotsdam.
- Es wird mit einem Baubeginn im Frühjahr 2017 gerechnet.
- Für Bestandmieterinnen und Bestandmieter mit WBS gilt bei Sanierung maximal eine Modernisierungsumlage von 1,53 EUR pro m².
- Für Bestandmieterinnen und Bestandmieter ohne WBS-Berechtigung sollen die Mietzinse nach der Sanierung bei 7,50 EUR pro m² liegen, wobei zusätzliche Kappungen durch die ProPotsdam je nach Wohnungsgröße und Personen im Haushalt angeboten werden.
 - ➔ Siehe hierzu Anhang A: Kappungsmodell der ProPotsdam
- Neuvermietungen sollen zu 9,50 EUR pro m² vorgenommen werden.
- Im Rahmen der Sanierung werden die Außenanlagen neu gestaltet und die Förderrichtlinie sieht einen Anbau von Balkonen vor, um ein generationengerechtes Wohnen zu realisieren. Der Anbau wird für jeden Aufgang einzeln geprüft. Sollten in bestimmten Aufgängen keine Balkone angebracht werden, erfordert dies die Zustimmung vom Fördermittelgeber.
- Die ProPotsdam will bereits jetzt die Kreditzinsen für den Bau 2017 sichern und dementsprechend auch mit den Planungen beginnen. (Dieser Punkt ist inzwischen überholt und damit hinfällig.)

Vereinbarungen am Runden Tisch

1. Für das zweite Quartal 2016 wird ein weiterer Austausch mit den Mieterinnen und Mieter vereinbart. Die Planung der Außenanlagen, die Thematik der Balkonanbringung und weitere Details zur Sanierungsplanung sollen an dieser Stelle thematisiert werden. Hierzu ist die WerkStadt für Beteiligung einzubinden.
2. Die Vertreterinnen und Vertreter der ProPotsdam sagen zu, dass sie neue Informationen und Entwicklungsschritte im Rahmen ihrer üblichen Verfahren rechtzeitig mit den Mieterinnen und Mietern kommuniziert.
3. Die ProPotsdam sagt zu, dass alle Hinweise und Anregungen der Mieterinnen und Mieter hinsichtlich anfallendem Reparaturbedarf am Gebäude geprüft und sachgemäß berücksichtigt werden.
4. Es wurde vereinbart, dass die leerstehenden Wohnungen sobald wie möglich vermietet werden. Ein Teil der leeren Wohnungen werden als Umsetzwohnungen genutzt. Ein anderer Teil kann befristet vermietet werden und steht für eine temporäre Nutzung bis zum Sanierungsbeginn zur Verfügung. Der frühestmögliche Zeitpunkt für unbefristete Neuvermietungen ist nach der abgeschlossenen Sanierung.
5. Die Vereinbarungen am Runden Tisch sollen in Form eines Eckpunktepapiers festgehalten werden. Ein Entwurf soll durch die WerkStadt für Beteiligung erstellt werden.
6. Das fertige Eckpunktepapier soll durch die Stadtverordnetenversammlung beraten und bestätigt werden.

Einschätzungen und Erwartungen der Initiative Mieteschön – Großbeerenstraße/Grünstraße

- Ein wichtiges Anliegen der Initiative ist es, eine Vermietung der leerstehenden Wohnungen innerhalb des Objektes zu erreichen. Der Leerstand der Wohnungen auf dem angespannten Potsdamer Wohnungsmarkt ist für die Initiative nicht nachvollziehbar. Die Vermietung des Wohnraums ist auch für den Erhalt des Gebäudes notwendig, weil es in der Vergangenheit schon zu Havarien in den leerstehenden Wohnungen, besonders in der Winterzeit gekommen ist.
- In der Wohnsiedlung sind einige Reparaturen zu leisten, die aus verschiedenen Gründen nicht angegangen werden. Die nötigen Reparaturen sollten aus Sicht der Initiative umgehend erfolgen.

- Die Initiative weist darauf hin, dass Sie zeitnah über Neuerungen oder Änderungen zum weiteren Prozess informiert werden möchte. Die Mieterinnen und Mieter wollen vor der Sanierung mit der ProPotsdam in den Dialog treten, um über die Einzelheiten der Sanierung informiert zu werden und diese zu diskutieren. Besonders zur Thematik Balkonanbau und Gestaltung der Außenanlagen besteht aus ihrer Sicht Abstimmungsbedarf.

4. Zukunft der Wohnsiedlung Brauhausberg/Einsteinstraße

Vorhaben der ProPotsdam GmbH

- Die ProPotsdam führte 2013/14 eine Befragung der Mieterinnen und Mieter der Wohnsiedlung Brauhausberg durch, in der sich ein Großteil der Befragten grundsätzlich für eine Sanierung aussprach und insbesondere Bedarf bei der Erneuerung von Heizung und Badezimmer benannte.
- Die ProPotsdam strebt eine wirtschaftliche Sanierung der 145 Wohnungen der Wohnsiedlung an und sieht von einem Verkauf ab. Es wird aber betont, dass dies in Anbetracht der gegenwärtigen Umstände gilt – sollten Unwägbarkeiten auftauchen, wäre ein Verkauf unter Umständen erneut zu prüfen.
- Eine Förderung seitens der ILB ist in Aussicht gestellt worden. Ein Fördermittelantrag seitens der ProPotsdam wird voraussichtlich im 3. Quartal 2016 gestellt. Es gelten die allgemeinen Förderbedingungen der ILB, weswegen eine sogenannte nachhaltige Sanierungsvariante angestrebt wird.
- Hierdurch würden in der Wohnsiedlung in 37,5% der Wohnungen direkte Belegungsbindungen und für 37,5% der Wohnungen mittelbare, subjektbezogene Belegungsbindungen entstehen. Diese gelten jeweils für 15 Jahre und liegen gegenwärtig bei 5,50 EUR pro m². Über den Einsatz der mittelbaren Belegungsbindungen entscheidet die Stadtverwaltung, Bereich Wohnen in Abstimmung mit der ProPotsdam.
- Es wird mit einem Baubeginn im Frühjahr 2017 gerechnet.
- Für Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter mit WBS gilt bei Sanierung maximal eine Modernisierungsumlage von 1,53 EUR pro m².
- Für Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter ohne WBS-Berechtigung sollen die Mietzinse nach der Sanierung bei 7,50 EUR pro m² liegen, wobei zusätzliche Kappungen durch die ProPotsdam je nach Wohnungsgröße und Personen im Haushalt angeboten werden.

- ➔ Siehe hierzu Anhang A: Kappungsmodell der ProPotsdam

- Neuvermietungen sollen zu 9,50 EUR pro m² vorgenommen werden, um so die Baukosten zu finanzieren.

- Am Brauhausberg sind denkmalschutzrechtliche Auflagen zu erwarten, wobei deren genaue Auswirkungen auf die Baukosten gegenwärtig noch nicht fest stehen. Die Auflagen stehen jedoch einer geförderten Sanierung nicht grundsätzlich im Wege.

- Die ProPotsdam will bereits jetzt die Kreditzinsen für den Bau 2017 sichern und dementsprechend auch mit den Planungen beginnen. (Dieser Punkt ist inzwischen überholt und damit hinfällig.)

Vereinbarungen am Runden Tisch

1. Es ist zwischen der Initiative Mieteschön – Brauhausberg und der ProPotsdam GmbH im Zuge des bisherigen Beteiligungsprozesses ein **Eckpunktepapier** entstanden, das aber zum Stand des Runden Tisches noch nicht als vereinbart gilt. Es soll als Grundlage für die weitere Beratung zwischen der Initiative der Mieterinnen und Mieter und der ProPotsdam dienen und wird zum gegenwärtigen Stand als „Agree to Disagree“ verstanden.

➔ Siehe hierzu Anhang C: Eckpunktepapier zwischen Mieteschön – Brauhausberg und der ProPotsdam GmbH vom 03.07.2015

2. Das Eckpunktepapier soll ein durch die Initiative angestoßenes kooperatives Projekt mit der Fachhochschule Potsdam umfassen, welches sich in Mitarbeit durch die ProPotsdam mit unterschiedlichen Aspekten der Sanierung auseinandersetzt und dessen Ergebnisse soweit möglich in die Sanierungsplanung und Sanierungsumsetzung einfließen sollen.

3. Hinsichtlich der Frage nach der Installation von Balkonen soll die ProPotsdam in eine Abstimmung mit dem Fördermittelgeber eintreten und gegenüber der Initiative diesbezügliche Gestaltungsspielräume aufzeigen. Es wird angeregt in einigen Teilen der Wohnsiedlung – so etwa im sogenannten Südhof - zugunsten eines günstigeren Mietzinses auf Balkone zu verzichten.

4. Es soll in der weiteren gemeinsamen Arbeit insbesondere auch die Frage nach dem Erhalt des sozialen Milieus in der Wohnsiedlung thematisiert werden. Hierzu ist gegebenenfalls auch der Bereich Wohnen der Stadtverwaltung hinzuzuziehen.

5. Es wird vereinbart, dass zur Fortsetzung des Beteiligungsprozesses über den Runden Tisch hinaus eine weitere Arbeitsgruppensitzung zwischen der Initiative und der ProPotsdam stattfinden soll, in der die weitere Form der Kooperation im Eckpunktepapier festgelegt wird.
6. Die Fragestellung nach der Übertragbarkeit des Pilotprojektes im Behlert-Gutenberg-Karre auf die Wohnsiedlung Brauhausberg/Einsteinstraße soll im weiteren Verlauf des Prozesses durch die ProPotsdam geprüft und mit der Initiative gemeinsam erörtert werden.
7. Kompromisse und Dissense („Agree to Disagree“) sollen im abschließenden Eckpunktepapier eindeutig ausgewiesen werden.
8. Das fertige Eckpunktepapier soll durch die Stadtverordnetenversammlung beraten und bestätigt werden.

Einschätzung und Erwartung der Initiative Mieteschön – Brauhausberg

- Im Zuge des Runden Tisches formulierte die Initiative Mieteschön – Brauhausberg aufbauend auf einer durch sie selbst durchgeführten Befragung der Mieterinnen und Mieter ausdrücklich, dass sich eine deutliche Mehrheit gegen eine Sanierung im „nachhaltigen Standard“ ausspricht. In ihrer Umfrage bezog sich die Initiative auf die drei durch die ProPotsdam vorgestellten Sanierungsvarianten.
 - ➔ Siehe hierzu Anhang C: Sanierungsvarianten; sowie Anhang C: Eckpunktepapier zwischen Mieteschön – Brauhausberg und der ProPotsdam GmbH vom 03.07.2015 §7 Teil 1 Abs. 2
- Die Initiative machte klar, dass sie die Form des Verfahren zwar für einen konstruktiven Ansatz hält und in dieser Weise auch weiterhin mit der ProPotsdam zusammenarbeiten würde, verdeutlicht aber, dass sie inhaltlich mit dem Verfahren sehr unzufrieden ist, da sich die ProPotsdam nicht auf die Vorschläge der Initiative eingelassen hat, die Rahmenbedingungen wenig Gestaltungsräume lassen und so bisher keine für die Initiative adäquate langfristige Vision für die Wohnsiedlung erarbeitet werden konnte. Dies ist aber ihr zentrales Anliegen.
- Die Initiative verfasste hierzu eine Erklärung zum jetzigen Stand des Beteiligungsverfahrens.
 - ➔ Siehe hierzu Anhang C: Erklärung der Initiative Mieteschön – Brauhausberg
- Die Initiative verdeutlicht, dass unter den Mieterinnen und Mietern große Ängste bestehen, da das so vorgestellte Sanierungsvorhaben der ProPotsdam zu Wohnungsverlusten bei Haushalten ohne WBS und dadurch zu einer mittelfristigen Entmischung der Wohnsiedlung zulasten von

Haushalten mit geringeren Einkommen führen wird. Dies wird durch die Initiative entschieden abgelehnt.

- Die Initiative erwartet, dass weitere Alternativen und Möglichkeiten zur Herstellung langfristiger günstigerer Mietzinse in der Wohnsiedlung ernsthaft geprüft werden. Hierfür ist die Initiative auch weiterhin zu einer regelmäßigen Zusammenarbeit mit der ProPotsdam bereit.
- Die Initiative weist darauf hin, dass sie in dem Kooperationsprojekt mit der Fachhochschule Potsdam ein Gestaltungsinstrument zum Entwurf von alternativen Möglichkeiten für eine sozial gerechtere und ökologischere Sanierung oder Instandsetzung der Wohnsiedlung sieht und erwartet, dass die Ergebnisse des Projektes in die Planungen der ProPotsdam Eingang finden.
- Die Initiative regt an, dass die Ergebnisse aus dem Pilotprojekt im Behlert-Gutenberg-Karree nach dessen Evaluation Mitte 2016 auch auf die Wohnsiedlung am Brauhausberg übertragen werden könnten. Hierzu sollte, trotz der skeptischen Rückmeldung seitens der ProPotsdam, aus Sicht der Initiative ein weiterer Austausch stattfinden.
- Vor diesem Hintergrund sieht die Initiative die dringende Notwendigkeit zur Fortsetzung des Beteiligungsverfahrens für die Wohnsiedlung.

5. Zukunft der Wohnsiedlung Behlert-Gutenberg-Karree

Vorhaben der ProPotsdam GmbH

- Obwohl das Behlert-Gutenberg-Karree im Vorranggebiet Wohnen „Innenstadt“ liegt, sind angesichts des schlechten Bauzustandes und der sehr hohen Baukosten (annähernd auf Neubau-Niveau) keine Fördermittel durch den möglichen Fördermittelgeber des Landes in Aussicht gestellt worden.
- Um die notwendigen Investitionen bei möglichst sozialverträglichen Mieten zu gewährleisten, ist eine Sanierung in Form eines Pilotprojektes am mittleren der drei Blöcke der Wohnsiedlungen mit 30 Wohnungen geplant.
- Gegenstand des Pilotprojektes ist ein festgelegter Umfang an Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Verzicht auf Grundrissänderungen der Wohnungen, Verzicht auf Balkone, Umsetzung der Baumaßnahme in den kalten Monaten des Jahres) und eine kostenmindernde Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter insbesondere in Bezug auf Leistungen für Umzüge, Mieterinnenbetreuung und Gestaltung der Außenanlagen.

- Gegenwärtig geht die ProPotsdam von Baukosten in Höhe von 1350 EUR pro m² aus.
- Die ProPotsdam möchte auf diesem Wege eine Alternative zum ursprünglich angestrebten Verkauf der Wohnsiedlung entwickeln.
- Das Pilotprojekt soll im November 2015 beginnen und voraussichtlich bis circa Juli 2016 abgeschlossen werden. Im Anschluss soll eine Bewertung hinsichtlich des Erfolges oder Misserfolges und damit der Übertragbarkeit des Pilotprojektes auf die anderen Blöcke der Wohnsiedlung vorgenommen werden.
- Die ProPotsdam wird in den kommenden Sommer- und Herbstmonaten 2015 die nötigen Schritte zur Umsetzung des Pilotprojektes einleiten. So etwa die nötige Modernisierungsankündigung zustellen und in die jeweilige individuelle Abstimmung mit den Mieterinnen und Mietern eintreten.
- Sollten sich die Rahmenbedingungen der Sanierung (Kosten, Bindungen, KdU) ändern, gilt das zwischen der ProPotsdam und der Initiative vereinbarte Drittel-Modell als sinngemäße Orientierung.

Vereinbarungen am Runden Tisch

1. Es wird festgehalten, dass das vorrangige Ziel der ProPotsdam eine erfolgreiche Umsetzung des Pilotprojektes und die Übertragung des Vorgehensmodells auf alle Blöcke der Wohnsiedlung ist.
2. Die ProPotsdam wird daher keine Verkaufsverhandlungen mit potentiellen Käufern führen, solange das Pilotprojekt erfolgreich verläuft und der Stadtverordnetenbeschluss vom 06.11.2013 (DS 13/SVV/0493) gültig ist.
3. Weiterhin wird festgehalten, dass die Mietzinse im Pilotblock nach dem Drittel-Modell gestaltet werden, das durch die Initiative und die ProPotsdam erarbeitet wurde. Die ProPotsdam behält sich jedoch vor, von diesem freiwilligen Angebot im Einzelfall zurückzutreten, sollten einzelne Mieterinnen und Mieter Rechtsmittel gegen die Sanierungsmaßnahme einlegen.

➔ Siehe hierzu Anhang B: Drittel-Modell Behlert-Gutenberg-Karree
4. Diese Verteilung soll bei erfolgreicher Umsetzung des Pilotprojektes und Sanierung aller Blöcke der Wohnsiedlung für eine Dauer von zehn Jahren nach Sanierung gelten.

5. Der Bereich Wohnen der Stadtverwaltung sagt die Einrichtung der 10 für das angestrebte Drittel-Modell notwendigen mittelbaren Belegungsbindungen im mittleren Block der Wohnsiedlung zu. Und prüft auch die Einrichtung weiterer Belegungsbindungen aus dem vorhandenen Pool der Stadt, sollte das Pilotprojekt auch auf die anderen Blöcke der Wohnsiedlung übertragen werden.
6. Zudem wird festgehalten, dass die Übertragung des Sanierungsstandards und der im Pilotprojekt angesetzten Mietzinse auf die verbleibenden Wohnblöcke im Falle des Erfolges des Projektes seitens der ProPotsdam zugesichert wird. Im Falle eines Scheiterns wären neue gemeinsame Überlegungen im Rahmen der Evaluation des Pilotprojektes Mitte 2016 anzustellen.
7. Es wird zwischen der Initiative und der ProPotsdam ein weiteres Arbeitstreffen vereinbart, auf dem das Eckpunktepapier fertiggestellt und insbesondere auch die Frage nach dem Umgang mit Untermieterinnen und Untermietern geklärt werden soll. (Stichtag: 04.07.2015)

→ Siehe hierzu Anhang C: Eckpunktepapier zwischen Mieteschön – Behlert-Gutenberg-Karree und ProPotsdam GmbH vom 05.05.2015
8. Das fertige Eckpunktepapier soll durch die Stadtverordneten beraten und bestätigt werden.
9. Es ist weiterhin festzulegen, auf welchem Weg die Initiative in die Evaluation des Pilotprojektes und die Entscheidung hinsichtlich des Erfolges/Misserfolges des Projektes einzubeziehen ist.
10. Hinsichtlich einer Absicherung des bestehenden Risikos eines Scheiterns des Pilotprojektes wurde keine abschließende Lösung gefunden. Es soll der Vorschlag geprüft werden, einen Risikopuffer aus dem Drittel der Neuvermietungen zu generieren. Zum Stand des Runden Tisches verblieb jedoch unklar, ob dies tragfähig ist. Dies soll geprüft und an alle Beteiligten kommuniziert werden.
11. Es wird zudem vereinbart, dass im Rahmen der Umsetzung des Pilotprojektes in Abstimmung zwischen der ProPotsdam, der Initiative und der WerkStadt für Beteiligung eine weitere Versammlung der Mieterinnen und Mietern durchgeführt wird.

Einschätzung und Erwartung der Initiative Mieteschön – Behlert-Gutenberg-Karree

- Die Initiative verweist auf das weiterhin vorhandene Risiko, dass im Falle eines Scheiterns des Pilotprojektes, die dann noch unsanierten Blöcke der Wohnsiedlung veräußert werden könnten. Einen solchen Teilverkauf lehnt die Initiative strikt ab. Die Initiative stellt weiterhin die Frage nach einer möglichen Absicherung dieses Risikos, da eine diesbezügliche Antwort bisher nicht gefunden wurde.
- Zudem stellt sich für die Initiative weiterhin die Frage, wie mit gegebenenfalls eintretenden Baukostenüberschreitungen im jetzigen Pilotprojekt umgegangen werden könnte.
- Die Initiative weist darauf hin, dass die Mieterinnen und Mieter des Pilotblocks eine verbindliche Vereinbarung mit der ProPotsdam als Gelingensvoraussetzung für das Pilotprojekt ansehen. Sie übernimmt keine Gewähr für alle Mieterinnen und Mieter, denen es frei steht, Rechtsmittel einzulegen. Dem könnte aber mit einem klaren Eckpunktepapier entgegengewirkt werden.
- Die Initiative regt eine neutrale Baubegleitung hinsichtlich einer Kostenkontrolle und einer besseren Evaluation des Pilotprojektes an.

6. Weiterer Umgang mit den Ergebnissen

Es wurde hinsichtlich des weiteren Arbeitsprozesses und des Umgangs mit den Ergebnissen des Runden Tisches folgendes Vorgehen vereinbart:

1. Das Ergebnisprotokoll des Runden Tisches soll als Mitteilungsvorlage in den Hauptausschuss der Stadtverordnetenversammlung eingebracht werden.
2. Die beteiligten Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung signalisierten ihre Bereitschaft, auf Grundlage des Protokolls des Runden Tisches sowie der zwischen den Initiativen und der ProPotsdam GmbH noch fertigzustellenden Eckpunktepapiere einen gemeinsamen Beschlussantrag zu formulieren, um so den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses einen verbindlichen Charakter zu verleihen.

7. Anhänge

A. Kappungsmodell ProPotsdam GmbH

Eine zusätzliche, freiwillige Kappung der ProPotsdam von 7,50 EUR/m² Nettokaltmiete auf 6,50 EUR/m² Nettokaltmiete bei:

1-Personen-Haushalt für die ersten 40m²

2-Personen-Haushalt für die ersten 55m²

3-Personen-Haushalt für die ersten 70m²

Das heißt zum Beispiel bei einer 45m² Wohnungen für einen 1-Personen-Haushalt: 40m² x 6,50 EUR + 5m² x 7,50 EUR = 297,50 EUR Netto-Kalt-Miete.

Die dargestellten Konditionen basieren auf den heute vorliegenden Kostenschätzungen und Finanzierungskonditionen (bzw. Fördermittelbestimmungen).

Zum Zeitpunkt der Baumaßnahme können andere Baukosten und Finanzierungsbedingungen vorliegen, welche Auswirkungen auf die Kostenmieten und damit auf die zu vereinbarenden Mieten haben.

B. Drittel-Modell für das Pilotprojekt im Behlert-Gutenberg-Karree

Vorschlag der ProPotsdam GmbH mit Stand vom 24.06.2015:

Die Wohnungen im Pilotprojekt des Behlert-Gutenberg-Karrees werden nach den Sanierungen in den nachfolgenden 10 Jahren nach folgendem Schlüssel vermietet:

- **1/3 gekappte Miete in Höhe der gültigen KdU für WBS-Empfänger (derzeit in Potsdam 5,80€/qm)**

Damit wäre durch Mitwirkung der Landeshauptstadt Potsdam und Nutzung von geförderten mittelbaren Mietpreis- und Belegungsbindungen auch Wohnraum in der Innenstadt für Haushalte garantiert, die staatliche Transferleistungen empfangen.

- **1/3 zu erschwinglichen Preisen* für Bestandsmieter sowie Neumieter, die knapp über der staatlichen Transferleistungsgrenze liegen**

Damit wäre Wohnraum in der Innenstadt für Haushalte garantiert, deren Einkommen leicht höher ist, die aber **keine** staatlichen Transferleistungen erhalten können (sogenannte zweite Einkommensgrenze, maximal 40% über WBS-Einkommensgrenze)

* 6,50 €/qm Nettokaltmiete für 1-Personenhaushalte für die ersten 40 qm, 2-Personenhaushalte für die ersten 55 qm, 3-Personenhaushalte für die ersten 70 qm, jeder weitere qm 7,50 €/Nettokaltmiete nach Sanierung, Zukünftige Mietanpassungen sind neben gesetzlichen Beschränkungen zusätzlich gemäß "Mietpreisbremse" der ProPotsdam gekappt

- **1/3 für Neuvermietung oberhalb von 7,00 € Nettokaltmiete**

Damit wäre Wohnraum in der Innenstadt für Haushalte garantiert für Menschen mit ausreichendem Einkommen und die Möglichkeit zur Refinanzierung der Sanierungskosten gegeben.

Diese Verteilung soll bei erfolgreicher Umsetzung des Pilotprojektes und Sanierung aller Wohnblöcke für alle Wohnungen für eine Dauer von zehn Jahren nach Sanierung gelten. Sollten sich die Rahmenbedingungen (Bau-/Finanzierungskosten, mittelbare Bindungen, Miethöhen/KdU) sich bis dahin verändert haben, gilt diese Aufteilung als Orientierung für sinngemäße geförderte und freiwillige Mietpreis- und Belegungsbindungen für sozialverträgliche Mieten und eine sozial gerechte Verteilung der Wohnungen im Behlert-Gutenberg-Karree.

C. weitere Anhänge

Sanierungsvarianten

Eckpunktepapier zwischen Mieteschön – Brauhausberg und der ProPotsdam GmbH vom 03.07.2015

Erklärung der Initiative Mieteschön – Brauhausberg

Eckpunktepapier zwischen Mieteschön – Behlert-Gutenberg-Karree und ProPotsdam GmbH vom 05.05.2015

Sanierungsvarianten und Auswirkungen auf die Finanzlage

Sub- standard

- gesetzlich zulässiger Minimalstandard
- ohne energetische Sanierung
- keine Grundrissanpassungen
- bauordnungsrechtlicher Bestandsschutz
- **nicht förderfähig**

Basisvariante (inklusive Energieeffizienzmaßnahmen)

- einfacher zeitgemäßer Standard
- entsprechend gesetzlicher und DIN-Standards sowie energetische Sanierung
- Berücksichtigung Landesbauordnung
- ohne Balkone
- einfache Grundrissanpassungen (bspw. Bad, Küche)
- **KfW-förderfähig**

Nachhaltige Variante (inklusive Energieeffizienzmaßnahmen und demographiegerechter Anpassung)

- komplexe Mod.-Inst.-Maßnahme
- Dachgeschossausbau
- Balkonanbau
- Grundrissveränderungen
- aus langfristiger Sicht optimal für Bestandserhaltung
- **KfW- und ILB-förderfähig**

Vorwort

Das vorliegende Papier stellt einen Zwischenstand dar, der durch die Initiative Mietschön - Brauhausberg/Einsteinstraße und die ProPotsdam GmbH am 18.06.2015 erarbeitet wurde.

Er wurde zusammengefasst durch die WerkStadt für Beteiligung. Die in **blau** markierten Textteile sind Formulierungsvorschläge der ProPotsdam, welche vereinbarungsgemäß unterbreitet wurden.

Inhalt

Vorwort.....	1
§1 Präambel	1
§2 Einvernehmliche Erklärungen.....	1
§3 Kooperationsprojekt mit der Fachhochschule Potsdam.....	2
§4 gemeinsame Gestaltung der Außenanlagen	2
§5 Abstimmungen zur Fassadendämmung.....	3
§6 Konfliktverhütende Kommunikationsstrukturen.....	3
§7 nicht einvernehmliche Erklärungen	4
1. Teil – Initiative Mietschön – Brauhausberg/Einsteinstraße.....	4
§8 nicht einvernehmliche Erklärungen	4
2. Teil – ProPotsdam GmbH.....	4

§1 Präambel

1. Dieses Papier dient dem Zweck, die Ergebnisse des Dialoges zwischen der Initiative Mietschön - Brauhausberg/Einsteinstraße und der ProPotsdam GmbH im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Zukunft der Wohnsiedlung Brauhausberg/Albert-Einstein-Straße als Eckpunkte der weiteren Kooperation festzuhalten.
2. Dabei ist klarzustellen, dass diese Vereinbarung nicht in die individuellen mietvertraglichen Rechtsbeziehungen zwischen einzelnen Mieterinnen und Mietern und der ProPotsdam GmbH eingreift sondern als Absichtserklärung auf einer politischen Ebene zu verstehen ist.

§2 Einvernehmliche Erklärungen

1. Im Einvernehmen erklären beide Parteien auch nach dem Ende des formalen Beteiligungsprozesses weiterhin in der Frage der Planung, Umsetzung und Nachbereitung der Sanierung der Wohnsiedlung Brauhausberg/Albert-Einstein-Straße miteinander kooperieren zu wollen. Das vorliegende Eckpunktepapier bietet hierfür den Rahmen, in dem inhaltliche Punkte, Formate und Zeiträume vereinbart werden.

2. Im Einvernehmen erklären beide Parteien ihren Willen für folgende Punkte Sorge zu tragen:
 - a. Es für alle Bestandmieterinnen und Bestandsmieter auch nach der Sanierung eine geeignete Wohnung am Standort geben wird.
 - b. Die Sanierung unter Berücksichtigung aller denkmalschutzrechtlicher Auflagen stattfindet und dass vor abschließender denkmalrechtlicher Klärung in baulicher Hinsicht keine unumkehrbaren Tatsachen geschaffen werden, es sei denn, sie dienen unumgänglichen verkehrssicherungspflichtigen Zwecken.
 - c. Eine CO²arme und energieeffiziente Heizung installiert wird.
 - d. Die Initiative sichert zu, dass Thema der dezentralen Unterbringung von asylsuchenden Menschen in Form von Wohnverbundsystemen in der Wohnsiedlung zu kommunizieren und der ProPotsdam eine diesbezügliche Rückmeldung zu geben.
 - e. Die ProPotsdam sichert zu, dass eine angemessene Anzahl an Fahrradstellplätzen errichtet wird.

§3 Kooperationsprojekt mit der Fachhochschule 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 mit aufnimmt.
2. Hierzu ist nach Abschluss des Projektes – oder sobald verarbeitbare Ergebnisse vorliegen – zumindest eine gemeinsame Arbeitssitzung mit Vertreterinnen und Vertreter der Initiative, der ProPotsdam und gegebenenfalls der Studierendenschaft durchzuführen.

§4 gemeinsame Gestaltung der Außenanlagen

1. Es wird vereinbart, dass die Mieterinnen und Mieter an der Gestaltung der Außenanlagen beteiligt werden.
2. Es wird 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) mit Unterstützung durch die WerkStadt für Beteiligung durch die Initiative eine Workshop vor Ort durchgeführt wird, dessen Ergebnisse die Gestaltungswünsche der Mieterinnen und Mieter sammelt und der ProPotsdam transparent macht. Die ProPotsdam sichert zu, diese Ergebnisse in der Planung soweit möglich zu berücksichtigen.
3. Es gilt zudem 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 Versammlung der Mieterinnen und Mieter zur ausführlichen Information und Darstellung der Planungen sowie Ausführung zur Berücksichtigung/Nichtberücksichtigung der Wünsche der Mieterinnen und Mieter angeboten wird.
4. Es gilt weiterhin als vereinbart, dass im Nachgang der in Abs. 3 vereinbarten Versammlung der Mieterinnen und Mieter zum Thema der gemeinsamen Gestaltung der Außenanlagen bei Bedarf eine Arbeitssitzung mit Vertreterinnen und Vertretern der Initiative Miete schön Brauhausberg/Einsteinstraße und der ProPotsdam stattfindet.

5. Die ProPotsdam soll vor der Sanierung oder vor Abstimmungen mit den Mieterinnen und Mieter keine unumkehrbaren Veränderungen an der Gestaltung der Außenanlagen (insbesondere Baumfällung und bauliche Umgestaltungen) vornehmen, sofern diese nicht aus verkehrssicherungsrechtlichen Gründen unumgänglich sind.

§5 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 eine Arbeitssitzung mit Vertreterinnen und Vertretern der Initiative Brauhausberg/Einsteinstraße und der ProPotsdam stattfindet. Hierzu sind mindestens 14 Tage vor der Sitzung alle relevanten Informationen seitens der ProPotsdam per Email bereitzustellen.

§6 Konfliktverhütende Kommunikationsstrukturen

Es wird vereinbart, dass die Initiative Miete schön – Brauhausberg/Einsteinstraße auch über den gegenwärtigen Beteiligungsprozess hinaus im gegenseitigen Austausch in den weiteren Sanierungsprozess einbezogen wird. Die Initiative und die ProPotsdam GmbH sichern daher zu für folgende Punkte Sorge zu tragen:

1. Auch in Zukunft soll die Möglichkeit für Arbeitssitzungen zwischen der Initiative Miete schön Brauhausberg/Einsteinstraße und der ProPotsdam GmbH bestehen, insofern diese entweder in diesem Papier vorgesehen sind oder ein beidseitig als konflikthaft wahrgenommener relevanter Anlass besteht.
2. Für die diesbezügliche Terminfindung wird grundsätzlich vereinbart, dass jeweils durch die ProPotsdam zwei alternative Termine - mit mindestens 14 Tagen Abstand zwischen diesen - anzubieten sind, woraufhin die Initiative verbindlich einen dieser Termin auszuwählen hat.
3. Die ProPotsdam alle Mieterinnen und Mieter postalisch über maßgebliche Entwicklungen informiert.
4. Zudem soll 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 [Annika Ziemer, als Kaufmännische Kundenbetreuerin](#).
5. Die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner der Initiative der ProPotsdam für Anfragen und Klärung von Sachfragen via Email zur Verfügung steht.
6. Im Falle des Auftretens weiterer Gruppen, die unter Umständen weiterführende oder andersgehende Interessen von Mieterinnen und Mieter in der Wohnsiedlung Brauhausberg/Einsteinstraße vertreten, sind auch diese in den hier vereinbarten kooperativen Prozess einzubeziehen. Hierzu soll in diesem Falle unter Hinzuziehung der WerkStadt für Beteiligung mindestens eine gemeinsame Versammlung der Mieterinnen und Mieter durch die ProPotsdam angeboten werden.

§7 nicht einvernehmliche Erklärungen

1. Teil – Initiative Miete schön – Brauhausberg/Einsteinstraße

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 förderrechtlich 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 Bewohnerinnen und Bewohner 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
3. Damit spricht sich eine große Mehrheit der Mieterinnen und Mieter gegen eine sogenannte nachhaltige Sanierung und für eine Sanierung mit Basis-Charakter oder noch niedrigerem Standard aus.
4. Die Möglichkeiten zur Erhaltung individueller Befeuerungsstelle/Kaminanschluss sollen berücksichtigt werden.
5. Eine Instandsetzung der Dächer und Fenster wird durchgeführt. Von einer Modernisierung wird abgesehen.
6. Die Initiative positioniert sich grundsätzlich gegen jedwede Verkaufsabsicht. Es sollen in keinem Fall weder die ganze Siedlung noch Teile davon durch die ProPotsdam veräußert werden. Hierbei verweist die Initiative auf die Beschlussssache DS 13/SVV/0493.

§8 nicht einvernehmliche Erklärungen

2. Teil – ProPotsdam GmbH

1. Die ProPotsdam GmbH erklärt, dass die Sanierung der Siedlung Albert-Einstein-Straße/Brauhausberg mit Fördermitteln der ILB erfolgen wird. Voraussetzung dafür ist die Gewährung entsprechender Fördermittel sowie die Wirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahme.
2. Eine Instandsetzung und Modernisierung der Dächer und Fenster durchgeführt wird.
3. Unter der Voraussetzung einer Förderung keine Veräußerung der Wohnsiedlung weder in Gänze noch in Teilen beabsichtigt ist.
4. 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, wird erst in dritter Linie auf Wohnungen im restlichen Bestand der ProPotsdam ausgewichen.

5. Die ProPotsdam erklärt ihren Willen für folgende Punkte Sorge zu tragen:

- a. Nicht-Benachteiligung von Mieterinnen und Mietern sicherstellen, die sich auf Anforderung der ProPotsdam nach oder während der Sanierung zu einem Umzug in eine andere Wohnung im Bestand der ProPotsdam entscheiden, indem sie die Konditionen ihres jetzigen Mietvertrages (mit Ausnahme des Mietzinses) „mitnehmen“ können.
- b. Eine zusätzliche, freiwillige Kappung der ProPotsdam von 7,50 EUR/m² Nettokaltmiete auf 6,50 EUR/m² Nettokaltmiete bei:

- 1-Personen-Haushalte für die ersten 40m²

- 2-Personen-Haushalte für die ersten 55m²

- 3-Personen-Haushalte für die ersten 70m²

Das heißt: z.B. bei einer 45m² Wohnungen für einen 1-Personen-Haushalt: 40m² x 6,50 EUR + 5m² x 7,50 EUR = 297,50 EUR

Die dargestellten Konditionen basieren auf den heute vorliegenden Kostenschätzungen und Finanzierungskonditionen (bzw. Fördermittelbestimmungen).

Zum Zeitpunkt der Baumaßnahme können andere Baukosten und Finanzierungsbedingungen vorliegen, welche Auswirkungen auf die Kostenmieten und damit auf die zu vereinbarenden Mieten haben.

ERKLÄRUNG DER MIETERINITIATIVE »MIETESCHÖN – BRAUHAUSBERG« ZUM BETEILIGUNGSPROZESS ANLÄSSLICH DER GEPLANTEN SANIERUNG DER SIEDLUNG

Resümee des Beteiligungsprozesses

Die Mieterinitiative »Mieteschön – Brauhausberg« sah den Beteiligungsprozess als Chance an, aber am Ende halten wir den Prozess für wenig gelungen. Die im vorläufigen Eckpunktepapier aufgeführten Ergebnisse aus den vier AG-Sitzungen zwischen Mieterinitiative und Pro Potsdam, sind das, was von Seiten der ProPotsdam zugelassen wurde. Sie ist im Prozess leider nur minimal auf uns zugegangen. Unsere Vorstellungen und Wünsche fanden kaum Beachtung und finden sich daher nur in den »nicht einvernehmlichen Punkten« des Eckpunktepapiers wieder. Unsere Befürchtungen und Ängste bei nicht wenigen MieterInnen sind teilweise sogar noch intensiviert worden durch den Prozess.

Wir bedauern, dass der Beteiligungsprozess zu einem Zeitpunkt stattfand, zu dem es laut ProPotsdam noch keine belastbaren Fakten gab (betreffend ILB-Förderung, Denkmalschutzvorgaben als Grundlage einer Sanierung). Eine Weiterführung des Beteiligungsprozesses soll es von Seiten der ProPotsdam nur in wenigen Detailbereichen geben. Wir vermissen langfristige Visionen für die Siedlung am Brauhausberg und wollen an der Entwicklung dieser beteiligt werden.

Was uns wichtig ist

Oberstes Gebot für die Siedlung am Brauhausberg ist, dass keine Veräußerung der Wohnungen stattfindet. Es geht uns um eine Instandsetzung und die Wahrung der besonderen Qualität, die die Siedlung als Denkmal auszeichnet. Wir wollen eine Sanierung, die sich am Bedarf der MieterInnen und deren Einkommen orientiert. Es darf keine Verdrängung für die jetzigen BewohnerInnen geben. Wir wollen, dass auch MieterInnen, die keinen Anspruch auf einen WBS haben, hier wohnen bleiben können, sowohl die, die ein Einkommen knapp über dem WBS haben, als auch MieterInnen, die trotz geringem Einkommen keinen Anspruch haben. Wir wollen, dass bei freiwilligem Wohnungswechsel in eine kleinere Wohnung kein finanzieller Nachteil für die MieterInnen entsteht. Das Angebot der Pro Potsdam, die Wohnung dann 10% unter dem Mietspiegel zu vermieten, ist kein taugliches Angebot!

Neuvermietungen von Wohnungen zu 9,50 € Kaltmiete werden mittelfristig zu einem Austausch der Bevölkerungsstruktur führen.

Wir befürchten außerdem, dass das Angebot der Pro Potsdam, die Mietanhebung nach der Sanierung für BestandsmieterInnen auf 6,50 €/7,50 € zu kappen, nur für längstens 4 Jahre gelten wird, ehe die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen folgen werden. Da WBS-Wohnungen ebenfalls von diesen nicht ausgeschlossen sind, muss auch dort mit Wohnungsverlust gerechnet werden.

Unsere Erwartungen an die Stadtverordneten

Wir erwarten, dass die Stadtverordneten weiter über den Prozess der Beteiligung und der Sanierung unserer Siedlung wachen.

Wir erwarten, dass sie sich für die Siedlung und deren MieterInnen einsetzen und sich nicht nur in die Position der Pro Potsdam eindenken.

Wir erwarten, dass sie eine Verdrängung hier lebender BewohnerInnen verhindern.

Wir erwarten, dass die Bedeutung der Wohnsiedlung im städtischen Kontext erkannt und genutzt wird. Es gilt, die Siedlung als Wohnmöglichkeit für Menschen mit geringem Einkommen oder in besonderen Lebenslagen offen zu halten, die an anderer Stelle in Potsdam schon längst keine Wohnung mehr gefunden haben.

Wir erwarten, dass sich die Stadtverordneten für einen Milieuschutz in der Siedlung einsetzen, denn die gegenwärtige soziale Durchmischung, die über das übliche Maß hinausgehenden nachbarlichen Beziehungen und Angebote des gemeinsamen kulturellen Erlebens sind unbedingt erhaltenswert.

Die Siedlung am Brauhausberg kann als Modellprojekt Vorbild für die Entwicklung anderer Siedlungen in Potsdam sein, wenn der Wille da ist, ihre Besonderheiten zu erhalten.

Das vorliegende Papier stellt einen Zwischenstand dar, der durch die Initiative der Mieterinnen und Mieter im 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 Initiative noch die der ProPotsdam.

Inhalt

§1 Präambel.....	1
§2 Einvernehmliche Erklärungen.....	2
§3 nicht einvernehmliche Erklärungen.....	2
§4 Konfliktverhütende Kommunikationsstrukturen.....	3
§5 kooperative Umsetzung eines Pilotprojektes.....	4

§1 Präambel

1. Dieses Papier dient dem Zweck, die Ergebnisse des Dialoges zwischen der 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 Mieterinnen und Mietern und der ProPotsdam GmbH eingreift sondern als Absichtserklärung auf einer politischen Ebene beider Akteurinnen und Akteuren zu verstehen ist.

§2 Einvernehmliche Erklärungen

1. Im Einvernehmen bekunden beide Parteien ihren gemeinsamen Willen in der Wohnsiedlung 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 Initiative Behlert-Gutenberg-Karree weist die Stadtverordneten-versammlung 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 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 Initiative auch über den gegenwärtigen Beteiligungsprozess hinaus im gegenseitigen Austausch in den weiteren Sanierungsprozess einbezogen werden. Die Initiative und die ProPotsdam GmbH sichern daher zu, dass

1. auch in Zukunft die Möglichkeit für Arbeitsgruppentreffen zwischen den Akteurinnen und Akteuren 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 Akteurinnen und Akteuren gesucht wird.
5. Im Falle des Auftretens einer dritten Gruppe, die unter Umständen weiterführende oder andersgehende Interessen von Mieterinnen und Mietern 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 Vertreterinnen und Vertretern 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 Initiative und der ProPotsdam GmbH erfolgen wird. Die 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 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 Gespräche mit den Mieterinnen und Mietern 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 Initiative daraufhin wirkt, dass unter den Mieterinnen und Mietern akzeptiert wird, dass im Rahmen der angestrebten Kostensenkungen im Pilotprojekt seitens der ProPotsdam GmbH keine Beratungen und keine Umzugshilfen im Zuge der notwendigen Umsetzungen erfolgen.
6. die Initiative soweit möglich Verantwortung für die Organisation der notwendigen Umzugshilfen unter Einbeziehung der Nachbarinnen und Nachbarn 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 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 Mieterinnen und Mietern 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 Bestandsmieterinnen und Bestandsmietern 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 Mieterinnen und Mieter mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein und Neumieterinnen und Neumieter noch weitere Abstimmungen erfolgen. Wobei grundsätzlich Belegungsbindungen für WBS-Mieterinnen und Mieter einzuräumen sind. Hierfür wird ein Verteilungsschlüssel der Wohnungen nach einem Drittel paritätischen Ansatz (Vermietung an mindestens ein Drittel Bestandsmietende bzw. direkte Belegungs-/Mietpreisbindung wie in §3 Abs. 11 Satz 1 und 2 ausgewiesen, ein Drittel Neumietende und ein Drittel WBS-Mietende 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.