

Die Variante Transformation „Ergänzungsneubau Staudenhof“ ist:

- kostengünstig: Weil die Sanierung wesentlich kostengünstiger ist als Abriss und Neubau.

→ Nicht vergleichbar:

- besserer energetischer Standard im Neubau
- höhere Flächeneffizienz im Neubau
- längere Restnutzungsdauer des Neubaus

- wirtschaftlich: Weil der Einsatz von Fördermitteln gezielt und dauerhaft erfolgen kann.

→ Die Kritik an der Wohnungsbauförderung ist unsozial, durch Sanierung entsteht kein zusätzlicher Wohnraum: Dieser ist in Zeiten des akuten Wohnungsmangels dringend erforderlich

- sozial: Weil ein guter Teil der 1-Raum-Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten erhalten und der Bestandsbau mit geringem Aufwand barrierefrei umgebaut werden kann

→ Die aus dem zitierten „Puche-Gutachten“ gezogene Schlussfolgerung, der Staudenhof sei für 6,5 Mio. € sanierbar, ist falsch! Bei dieser Kostenermittlung fehlen Kostenansätze z.B. für

- erforderlichen baulichen Brandschutz (z.B. 2. Fluchttreppenhaus, Bildung von Brandabschnitten)
- energetische Sanierung, um wenigsten KfW70 Standard zu erreichen
- Sanierung von Heizung- und Sanitäranlagen
- Anpassung der Außenanlagen an das geänderte Straßenniveau
- keine Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit
- Rückbau und Wiederherstellung der definitiv nicht mehr nutzbaren Balkonanlagen

Der Amortisationszeitraum von 17 Jahren ist nicht nachvollziehbar. Möglicherweise sind Finanzierungskosten, laufende Instandhaltung, Verwaltungskosten etc. nicht berücksichtigt. Eine Instandhaltungsrücklage für das Gebäude in Höhe von 2 Mio. € besteht nicht. Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung wurden in den vergangenen zehn Jahren als Eigenmittel für Neubauvorhaben, etwa am Tiroler Damm oder Am Moosfenn (200 WE) eingesetzt.

- ökologisch: Weil bei der Sanierung und Ergänzungsbau eine geringe Menge an Energie verbraucht wird und keine Tiefgarage notwendig ist. Darüber hinaus wird durch eine höhere Dichte der Flächenverbrauch geringgehalten.

→ Der energetische Standard des Bestandsgebäudes ist sehr niedrig. Der durchschnittliche Energiebedarf im Bestandsgebäude liegt derzeit bei mindestens 106 kWh/m²/a. Da die Transformationsstudie nicht eine energetische Sanierung der Gebäudehülle vorsieht, bleibt es bei dem hohen Energiebedarf. Der Neubau wird im EH 40 NH Standard errichtet. Unter diesen Voraussetzungen wird die CO₂-Bilanz über die Gesamtlebenszeit des Bestandsgebäudes deutlich schlechter als die eines Neubaus sein.

Hier widerspricht sich die Studie selbst: Der Verzicht auf energetische Mindeststandards bei Sanierung ist ökologisch deutlich schlechter als die Neubauvariante!

Im Übrigen ist bei der Errichtung von Ergänzungsbauten auch ein Stellplatznachweis zu führen. Bei der geplanten Grundstücksausnutzung dürfte das auch nur durch Errichtung von TG-Stellplätzen funktionieren. Außerdem könnte bei einer Befreiung von der Stellplatzsatzung auch ein Neubau ohne TG-Stellplätze errichtet werden. Dies liegt in der Entscheidung der SVV.

- *klimatefreundlich: Weil die Anbauten in Holzbauweise unproblematisch zu realisieren sind und CO2 binden.*

→ Der Neubau könnte gleichermaßen realisiert werden, wenn die Sanierungsziele der Potsdamer Mitte angepasst würden. Dies führt in beiden Varianten zu einer höheren Klimafreundlichkeit, so dass sich diese in diesem Kriterium nicht unterscheiden würden.

- *ressourceneffizient: Weil der bestehende Baukörper weiter genutzt wird.*

→ Das schlechte Verhältnis zwischen Gesamt- und Wohnflächen (Anteil Nutzfläche 54%) im Bestandsgebäude wird konserviert. Eine Ressourceneffizienz ist fraglich.

- *baukulturell wertvoll: weil mittlerweile allen klar ist, dass funktionstüchtige Gebäude nicht mehr abgerissen, sondern zukunftsfähig umgebaut werden müssen.*

→ Das kommentieren wir nicht

Die Variante - Abriss und Neubau „Block V“ ist dagegen:

- *teuer: Weil barockisierende Neubauten mit „Leitfassaden“ und „Gebäudepass“ auf ineffizienten und unflexiblen Grundrissen entstehen sollen.*

→ lediglich eine von zwölf Parzellen ist mit Leitfassade zu errichten. Die spezifischen Baukosten liegen ca. 10% über dem Durchschnitt. Den höheren Baukosten steht im Ergebnis ein höherer Immobilienwert mit besserem Nutzungspotential gegenüber.

- *unwirtschaftlich: da aufgrund der geplanten Kleinteiligkeit, jede Gebäudeeinheit mit einer eigenen Erschließung mit Aufzug und Treppenhaus ausgestattet sein muss und eine neue Tiefgarage notwendig wird.*

→ Die Erschließung der Wohnungen parzellenübergreifend durch gemeinsame Erschließungskerne wird durch die Gebäudepässe nicht ausgeschlossen. Die Erforderlichkeit der TG kann durch einfachen Beschluss der SVV aufgehoben werden.

- *unsozial: Weil die unnötig hohe Förderung innerhalb von 20 Jahren verpufft.*

→ Der Bindungszeitraum beträgt 25 Jahre im Neubau. In dieser Zeit profitieren die Mieter von der Mietpreisbindung. Auch danach wird die Mietentwicklung moderat bleiben, da sich die Wohnungen im kommunalen Bestand befinden. Im Falle einer geförderten Sanierung wäre der Bindungszeitraum fünf Jahre kürzer!

- *unökologisch: Weil moderne Holz- oder Hybridbauten in einer barocken Anmutung nur schwer zu realisieren sind und die Vernichtung von großen Mengen an „grauer Energie“ erfolgt.*

→ Nur eins von zwölf Gebäuden soll mit einer Leitfassade errichtet werden. Für alle anderen Parzellen lassen die Grundstückspässe eine moderne Architektur und damit auch Holz- oder Hybridbauten zu!

- *klimaschädlich: Weil die Neubauten mit Tiefgarage nicht klimaneutral errichtet werden können.*

→ Die Erforderlichkeit der TG kann durch einfachen Beschluss der SVV aufgehoben werden.

- *verschwenderisch: weil nutzbare Bausubstanz vernichtet wird, um danach mit hohem Materialeinsatz neu zu bauen*

→ Die Nutzungsdauer eines Neubaus liegt deutlich über der Restnutzungsdauer des sanierten Bestandsgebäudes. Außerdem wird im Rahmen einer komplexen Sanierung des Bestandsgebäudes ein erheblicher Teil der vorhandenen Gebäudesubstanz zurückgebaut.

- *unzeitgemäß: da ein veraltetes Stadtbild nachgebaut werden soll, das keine Antworten auf Fragen der Gegenwart gibt*

→ Das kommentieren wir nicht

Anmerkungen zu Um- und Weiterbau von Ergänzungsbauten:

Die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit lässt sich anhand der Studie nicht ohne weiteres nachvollziehen. Es bestehen große Bedenken:

- zur Einhaltung der Abstandsflächen
- zur statischen Realisierbarkeit von Aufstockungen
- zur Wirtschaftlichkeit von Gebäudekubaturen mit geringer Gebäudetiefe entlang der Anna-Flügge-Straße

PP versucht die Skizzen maßstäblich nachzubilden, um anhand vermasster Plangrundlagen prüfen zu können.

Falls die Ergänzungsbauten nicht realisierbar sein sollten:

- Mit dem Rück- und Neubau lässt sich die Wohnfläche signifikant erweitern
- Das Bestandsgebäude bietet Wohnraum für ca. 200 Bewohner*innen. Aufgrund der der Vielzahl von Einraumwohnungen liegt der Wohnflächenverbrauch pro Bewohner*in im Bestandsbau deutlich über dem in einem Neubau mit optimierten Grundrissen und einer höheren Anzahl von Mehrpersonenhaushalten. Der Neubau bietet Wohnraum für mindestens 350 Bewohner (8.887 m² Wohnfläche, durchschnittlicher Wohnflächenbedarf im Mehrpersonenhaushalt 25 m²).

Mit Realisierung des Neubaus kann in zentraler Innenstadtlage zusätzlicher familiengerechter Wohnraum für mindestens 150 Personen mit niedrigem Haushaltseinkommen zu sozialverträglichen Mieten geschaffen werden!