

Beschluss Stadtentwicklung: Mieten runter, Lebensqualität hoch!

Gremium: KMV Potsdam

Beschlussdatum: 16.02.2019

Text

350 Potsdams Struktur ist einerseits durch die Lage in dem sich verdichtenden Süd-
351 West-Raum von Berlin und andererseits durch zahlreiche sehr unterschiedliche
352 Stadtteile südlich und nördlich der Havel geprägt.

353 Alles eint die heutige Anforderung einer klimaneutralen Stadtentwicklung, die
354 konsequenter als bisher, Ursachen und Auswirkungen des Klimawandels
355 berücksichtigen muss.

356 Gleichzeitig müssen die Grundlagen für eine lebendige vielfältige
357 Stadtgesellschaft erhalten und wieder neu gestärkt werden.

358 Die aus all dem resultierenden sehr unterschiedlichen Ziele, auch Zielkonflikte,
359 erfordern eine besondere Baukultur, die bürgerschaftliches Engagement,
360 fachlichen Ratschlag und transparente Entscheidungsprozesse zusammenführt.

361 Wachstum abfedern und gestalten

362 Potsdam entwickelt sich erfolgreich zu einem hochattraktiven Wohn- und
363 Geschäftsstandort. Das belebt die Stadt und erzeugt zudem größere Spielräume.
364 Doch entstehen mit dem extrem schnellen Bevölkerungszuwachs Konflikte durch zu
365 große Verdichtung, erhöhte Anforderungen an Infrastrukturflächen, Mobilität,
366 Belastung der natürlichen Ressourcen und der Lebensqualität. Potsdam muss das
367 Wachstum sozialverträglich regulieren.

368 Dafür machen wir uns stark:

- 369 • effiziente Nutzung versiegelter Flächen, beispielsweise durch Sportflächen
370 auf Flachdächern, bei Gewerbeflächen wenn möglich durch
371 Gebäudeaufstockungen
- 372 • Wachstum entlang der Verkehrsstrassen (S+Bahn, bestehende und mögliche,
373 künftige Tramlinien, Bussystem, Rad(Schnell)wege bzw. Errichtung neuer
374 Wohngebiete möglichst zeitgleich in Verbindung mit der Errichtung sozialer
375 und Verkehrsinfrastruktur
- 376 • Umwidmung von größeren Parkplatzflächen und Garagenstandorten für
377 Wohnbebauung und Sportflächen
- 378 • Verdichtung der Wohngebiete vor allem dort, wo kommunales Eigentum,
379 niedrigere Mieten und bessere Verkehrsanbindungen bestehen
- 380 • Neue Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Interessen der
381 Nachbarbevölkerung, der gewachsenen Strukturen und des
382 landschaftskulturellen Charakters behutsam entwickeln, keine breite
383 Zersiedelung

384 **Begrenzung des Mietenanstiegs durch strategische**
385 **Bodenpolitik**

386 Ansteigende Mieten und der Austausch der Potsdamer Stadtbevölkerung durch
387 Verdrängung der mittleren Einkommenschichten an die Randgemeinden von Potsdam
388 beängstigt viele Potsdamer*innen. Wir wollen, dass alle, die hier leben, in
389 ihrem vertrauten Kiez zu sozialverträglichen Mieten bleiben können.

390 Das Gleichgewicht der Interessen durch die Ausgestaltung von Mietrecht und
391 Steuerpolitik auf Bundesebene ist zuungunsten der Mieter gestört, die so
392 bewirkte Steigerung der Mieten fällt durch das schnelle Wachstum in Potsdam
393 besonders stark aus. Zwar haben die Sanierungssatzungen den Mietenanstieg
394 verlangsamt, und wurde 20 % städtisches Wohneigentum bewahrt, das zusammen mit
395 dem genossenschaftlichen Eigentum in der Stadt zur Senkung des Mietspiegels
396 beiträgt.

397 Der zunehmend hohe Anteil der Mieten am Einkommen und eine zunehmende Gefährdung
398 der sozialen Vielfalt in den Stadtteilen stören das soziale Klima und den
399 gesellschaftlichen Zusammenhalt empfindlich. Neue, energische Maßnahmen sind
400 dringend erforderlich, um koordiniert auf Bundes-, auf Landes- und auf
401 Stadtebene Mieten- und Bodenspekulation einzudämmen.

402 Dafür machen wir uns stark:

- 403 • 30% des Wohnungsbauaufkommens soll als geförderter sozialer Wohnungsbau
404 ausgeführt werden
- 405 • Erhöhung der Beteiligung von Wohnungsbauinvestor*innen an den Kosten der
406 durch ein Neubauvorhaben verursachten Bedarfe an sozialer Infrastruktur
407 (z.B. Kitaplätze) nach dem sogenannten Potsdamer Baulandmodell
- 408 • Konsequente Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Potsdam
- 409 • Nutzung des bisher erfolgreichen Instruments der Sanierungssatzung zur
410 Verlangsamung des Mietanstiegs in den dafür geeigneten Stadtgebieten
- 411 • Rechtssichere Mietpreisbremse in Potsdam
- 412 • Bewahrung von 20 % städtischem Wohneigentum am Gesamtbestand, d.h. stetige
413 Neubauinvestition durch die städtische Pro Potsdam
- 414 • Bodenmanagement zum Erhalt und Erwerb wichtiger Entwicklungsgrundstücke,
415 ohne zugleich wertvolle Naturräume infrage zu stellen
- 416 • Priorität der eigenen Entwicklung städtischer Flächen gegenüber dem
417 Verkauf, Stärkung des Erbbaurechts zur Erreichung einer niedrigeren
418 Kostenmiete, so z.B. in Krampnitz
- 419 • Einkauf von Flächen in Neubaugebieten (Bodenmanagement als Ausgangspunkt
420 im Kampf gegen steigende Mieten, z.B. Brauhausberg, Gartenstadt Drewitz)
- 421 • konsequente Nutzung von kommunalen Vorkaufsrechten zum Aufbau eines
422 städtischen Flächenpools aus dem Grundstücke in Erbbaupacht vergeben

- 423 werden können und Nutzung von kommunalen Vorkaufsrechten zu Gunsten
424 Dritter gemeinwohlorientierter Wohnungsmarktakeure
- 425 • Unterstützung von genossenschaftlichem Wohnen
 - 426 • Sicherung der Wohnfunktion in der barocken Innenstadt und in Babelsberg,
427 keine gewerbliche Nutzung von Wohnflächen
 - 428 • Kontrolle der kommerziellen Fremdnutzung von Wohnungen bzw. nach
429 Möglichkeit Umnutzungsverbot (z.B. Airbnb), Regulierung von
430 Urlaubsvermietung
 - 431 • Sicherung von Flächen für den Bau von Studierendenwohnheimen
 - 432 • grundsätzlich Vermeidung von Verkäufen von Grundstücken in städtischem
433 Besitz
 - 434 • Grundstücksverkauf (wenn unvermeidbar) nicht nach Höchstgebot, sondern nur
435 nach einer stärker am Gemeinwohl orientierten Konzeptvergabe wie in den
436 Sanierungsgebieten
 - 437 • enge vertragliche Absicherung wie am Baufeld 3 in der Potsdamer Mitte
438 (Punktesystem, das sozialverträgliches, energieeffizientes, klimaneutrales
439 und gestalterisch qualitätsvolles Bauen begünstigt, kooperative
440 Entscheidungen)

441 **Lebensqualität durch Baukultur**

442 Potsdam hat herausragende Qualitäten durch bedeutende Bauten vom Barock und
443 Klassizismus bis zur Moderne des frühen 20. Jahrhunderts sowie der DDR-Zeit,
444 eingebettet in eine ökologisch und künstlerisch hochwertige Landschaft, die
445 zugleich Weltkulturerbe ist. Die erste Sanierungswelle nach 1990 hat bauliche
446 Originalsubstanz an Häusern und Straßen in vorbildlicher Weise bewahrt.
447 Weiterbauen heißt hier Verantwortung wahrnehmen und damit zugleich
448 Lebensqualität schützen.

449 Dafür machen wir uns stark:

- 450 • Beachtung der Klimaanforderungen sowie des städtebaulichen und
451 gestalterischen Kontextes bzw. des Ensembledenkens im zeitgenössischen
452 Bauen
- 453 • Mut zu modernen Bauformen
- 454 • öffentliche Sitzungen des Gestaltungsrates zur Steigerung der Bauqualität
- 455 • Würdigung der DDR-Architektur, Erhalt des Minsk, Qualität der DDR-
456 Wohnviertel wahren und weiterentwickeln
- 457 • Sanierungen nach besten energetischen Möglichkeiten
- 458 • Berücksichtigung des Denkmalschutzes und des Umgebungsschutzes für
459 Denkmale und für die UNESCO-Welterbelandschaft
- 460 • Erhalt und Ertüchtigung der Natursteinpflasterstraßen dort, wo Belange der
461 Barrierefreiheit und der Fahrradfreundlichkeit nicht im Wege stehen. In
462 der Innenstadt sind alle Straßen, besonders die Natursteinpflasterstraßen,
463 zu Lasten der Parkplatzstreifen so umzugestalten, dass Barrierefreiheit
464 gegeben und komfortabler Fahrradverkehr möglich ist.

465 **Lebendige Stadtteile, lebendige Mitten**

466 Jeder Stadtteil hat seine Individualität. Sie reichen von den dörflichen
467 Bereichen im Norden, über die historisch geprägten Brandenburger-, Nauener und
468 Berliner Vorstädte, die Mitte und Babelsberg bis zu den DDR-Plattenbaugebieten
469 von Potsdam-West, Mitte-Süd, Zentrum Ost, Stern, Drewitz, Waldstadt und Schlaatz
470 sowie zu den neuen Stadtteilen Kirchsteigfeld, Bornstedter Feld, Potsdam-Center
471 und Speicherstadt.

472 Es gilt, für eine breite gesellschaftliche Durchmischung von
473 Bevölkerungsschichten innerhalb der Stadtteile, für gleichberechtigtes Wohnen
474 von Jung und Alt, von Menschen unterschiedlicher Bildungsniveaus und
475 Einkommensstärken zu sorgen.

476 Dafür machen wir uns stark:

- 477 • soziale und funktionale Durchmischung der einzelnen Stadtteile sichern
- 478 • Ermöglichung der Ausweisung von Milieuschutzgebieten
- 479 • Ausgewogenheit von Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen
- 480 • stadtteilbezogene öffentliche Einrichtungen wie Kitas, Jugendtreffs,
481 Bürgerhäuser sowie nicht-kommerzielle Begegnungsräume
- 482 • Mehrgenerationenhäuser in Gegenden mit guter Versorgung mit vernetzten
483 Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten
- 484 • dezentrale medizinische Versorgung gewährleisten, evtl. in Ortsteilzentren
485 integrieren
- 486 • Stadteigene Gewerbeflächen vorrangig inhaber*ingeführten, nachhaltig
487 wirtschaftenden und gemeinwohlorientierten Projekten und Unternehmen zur
488 Verfügung stellen
- 489 • Regulierung des Wachstums durch das Baurecht (Bebauungspläne), Schutz der
490 Wohnfunktion
- 491 • Wir wollen bei neuen und bestehenden öffentlichen Plätzen
492 geschlechterdifferenzierte Analysen durchführen und die Sicherheit für
493 Frauen und andere diskriminierte Personengruppen gewährleisten.

494 **Potsdamer Mitte weiterentwickeln**

495 Die Stadt hat sich für die Gestaltung der Potsdamer Mitte mit dem
496 Landtagsschloss, der Haveluferbebauung, einem modernen Lustgarten und der
497 Qualifizierung der öffentlichen Platzflächen und Räume entschieden und sichtbare
498 Veränderungen bewirkt. Es wurden neue Erlebnisräume geschaffen und für die
499 weitere Entwicklung sozialpolitische und gestalterische Weichen gestellt. Der
500 lebhafte öffentliche Diskurs hat zur Qualifizierung der Beschlüsse geführt und
501 wird auch die weiteren Entscheidungen prägen. Ziel ist eine multifunktionale,
502 vor allem kulturräffine Stadtmitte, mit sozialverträglichen Mieten, hoher
503 gestalterischer Qualität und lebendigen Räumen. Mit den Planungsprozessen und
504 der sozialverträglichen Vergabe vor allem an Potsdamer
505 Wohnungsbaugenossenschaften ist das neue Quartier am Alten
506 Markt ein gelungener Modellfall für Deutschland. Um die Lebensqualität am
507 künftigen Quartier zu erhöhen, setzen wir uns u.a. für eine Qualifizierung der
508 Grünplanung ein.

509 Dafür machen wir uns stark:

- 510 • Weiterentwicklung der Potsdamer Mitte durch qualifizierte Verfahren und
511 Beteiligung der Öffentlichkeit am Südrand des Lustgartens und im

- 512 Zusammenhang mit dem Kunst- und Kreativ-Quartier an der Plantage/Feuerwache
513 (siehe Kapitel Kultur).
- 514 • Auch im Baufeld 4 an der Stadt- und Landesbibliothek Entwicklung
515 Konzeptvergabe mit gestalterischen, wirtschaftlichen und insbesondere
516 sozialen Kriterien, Prüfung eines Angebots altersgerechter Wohnungen.
- 517 • Beim Baukomplex Am Alten Markt 10 (Staudenhof) Einhaltung der
518 wirtschaftlichen, sozial- und wohnungspolitischen Prämissen sowie
519 Schaffung eines Modellquartiers für offene, kollektive Wohnformen und
520 nichtkommerzielle Begegnungsräume durch die Pro Potsdam.
- 521 • Mehr Bäume auf dem Alten Markt, Steubenplatz und Lustgarten.

522 **Kommunale Forderungen an Bund und Land**

523 Über den Deutschen Städtetag soll Potsdam mit folgenden Forderungen auf
524 grundlegende Änderungen auf Bundes- und Landesebene hinwirken.

525 Dafür machen wir uns stark:

- 526 • Kostenlose Abgabe von Grundstücken für gemeinnützigen Wohnungsbau und
527 soziale Infrastruktur an die Kommunen
- 528 • Förderungen gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaus mit
529 deutlicher Erhöhung der Bindungsfristen
- 530 • Schaffung rechtlicher Grundlagen zum Aufbau einer kommunalen Bodenstiftung
531 (zur Sicherung öffentlicher Funktionen und des sozialen Wohnungsbaus)
- 532 • Novellierung des Mietrechts zur stärkeren Begrenzung des Mieteranstiegs
533 entsprechend dem „Münchener Ratschlag zur Bodenpolitik“, 2018
- 534 • bundeseinheitliche Regelung zur frühzeitigen Einbindung von Mietern zur
535 Abstimmung des tatsächlichen Sanierungsbedarfs von Wohnungen.
536 Sanierung die nur der Wertsteigerung der Immobilien und einer Erhöhung der
537 Mieten dienen, wollen wir verhindern.
- 538 • Kreditaufnahme für das Studentenwerk für den Bau von
539 Studierendenwohnheimen zulassen
- 540 • Schaffung gesetzlicher Grundlagen zur Verhinderung gewerblicher Umnutzung
541 von Wohnraum, z.B. durch Airbnb und zur Verhinderung des spekulativen
542 leer stehen lassens von Wohnraum