

A2 Stadtentwicklung: Mieten runter, Lebensqualität hoch!

Gremium: KVo Potsdam

Beschlussdatum: 16.01.2019

Text

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

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

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

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

Wachstum nicht bremsen, sondern gestalten

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

Dafür machen wir uns stark:

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

209 **Begrenzung des Mietenanstiegs durch strategische**
210 **Bodenpolitik**

211 Ansteigende Mieten und der Austausch der Potsdamer Stadtbevölkerung durch
212 Verdrängung der mittleren Einkommensschichten an die Randgemeinden von Potsdam
213 beängstigt viele Potsdamer*innen. Wir wollen, dass alle, die hier leben, in
214 ihrem vertrauten Kiez zu sozialverträglichen Mieten bleiben können.

215 Das Gleichgewicht der Interessen durch die Ausgestaltung von Mietrecht und
216 Steuerpolitik auf Bundesebene ist zuungunsten der Mieter gestört, die so
217 bewirkte Steigerung der Mieten fällt durch das schnelle Wachstum in Potsdam
218 besonders stark aus. Zwar haben die Sanierungssatzungen den Mietenanstieg
219 verlangsamt, und wurde 20 % städtisches Wohneigentum bewahrt, das zusammen mit
220 dem genossenschaftlichen Eigentum in der Stadt zur Senkung des Mietspiegels
221 beiträgt.

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

227 Dafür machen wir uns stark:

- 228 • 30% des Wohnungsbauaufkommens soll als geförderter sozialer Wohnungsbau
229 ausgeführt werden
- 230 • Erhöhung der Beteiligung von Wohnungsbauinvestor*innen an den Kosten der
231 durch ein Neubauvorhaben verursachten Bedarfe an sozialer Infrastruktur
232 (z.B. Kitaplätze) nach dem sogenannten Potsdamer Baulandmodell
- 233 • Konsequente Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Potsdam
- 234 • Nutzung des bisher erfolgreichen Instruments der Sanierungssatzung zur
235 Verlangsamung des Mietanstiegs in den dafür geeigneten Stadtgebieten
- 236 • Bewahrung von 20 % städtischem Wohneigentum am Gesamtbestand, d.h. stetige
237 Neubauinvestition durch die städtische Pro Potsdam
- 238 • Bodenmanagement zum Erhalt und Erwerb wichtiger Entwicklungsgrundstücke,
239 ohne zugleich wertvolle Naturräume infrage zu stellen
- 240 • Priorität der eigenen Entwicklung städtischer Flächen gegenüber dem
241 Verkauf, Stärkung des Erbbaurechts zur Erreichung einer niedrigeren
242 Kostenmiete, so z.B. in Krampnitz
- 243 • Einkauf von Flächen in Neubaugebieten (Bodenmanagement als Ausgangspunkt
244 im Kampf gegen steigende Mieten, z.B. Brauhausberg, Gartenstadt Drewitz)
- 245 • Unterstützung von genossenschaftlichem Wohnen
- 246 • Sicherung der Wohnfunktion in der barocken Innenstadt und in Babelsberg,
247 keine gewerbliche Nutzung von Wohnflächen
- 248 • Kontrolle der kommerziellen Fremdnutzung von Wohnungen bzw. nach
249 Möglichkeit Umnutzungsverbot (z.B. Airbnb), Regulierung von
250 Urlaubsvermietung
- 251 • Sicherung von Flächen für den Bau von Studierendenwohnheimen
- 252 • grundsätzlich Vermeidung von Verkäufen von Grundstücken in städtischem
253 Besitz
- 254 • Grundstücksverkauf (wenn unvermeidbar) nicht nach Höchstgebot, sondern nur
255 nach einer stärker am Gemeinwohl orientierten Konzeptvergabe wie in den
256 Sanierungsgebieten
- 257 • enge vertragliche Absicherung wie am Baufeld 3 in der Potsdamer Mitte
258 (Punktesystem, das sozialverträgliches, energieeffizientes, klimaneutrales
259 und gestalterisch qualitätsvolles Bauen begünstigt, kooperative
260 Entscheidungen)

261 **Lebensqualität durch Baukultur**

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

269 Dafür machen wir uns stark:

- 270 • Beachtung der Klimaanforderungen sowie des städtebaulichen und
271 gestalterischen Kontextes bzw. des Ensembledankens im zeitgenössischen
272 Bauen
- 273 • Mut zu modernen Bauformen
- 274 • öffentliche Sitzungen des Gestaltungsrates zur Steigerung der Bauqualität
- 275 • Würdigung der DDR-Architektur, Erhalt des Minsk, Qualität der DDR-
276 Wohnviertel wahren und weiterentwickeln
- 277 • Sanierungen nach besten energetischen Möglichkeiten
- 278 • Berücksichtigung des Denkmalschutzes und des Umgebungsschutzes für
279 Denkmale und für die UNESCO-Welterbelandschaft
- 280 • Erhalt und Ertüchtigung der Natursteinpflasterstraßen, wobei individuelle
281 Lösungen den Belangen der Barrierefreiheit und der Fahrradfreundlichkeit
282 Rechnung tragen sollen.

283 **Lebendige Stadtteile, lebendige Mitten**

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

290 Es gilt, für eine breite gesellschaftliche Durchmischung von
291 Bevölkerungsschichten innerhalb der Stadtteile, für gleichberechtigtes Wohnen
292 von Jung und Alt, von Menschen unterschiedlicher Bildungsniveaus und
293 Einkommensstärken zu sorgen.

294 Dafür machen wir uns stark:

- 295 • soziale und funktionale Durchmischung der einzelnen Stadtteile sichern
- 296 • Ausgewogenheit von Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen
- 297 • stadtteilbezogene öffentliche Einrichtungen wie Kitas, Jugendtreffs,
298 Bürgerhäuser sowie nicht-kommerzielle Begegnungsräume
- 299 • Mehrgenerationenhäuser in Gegenden mit guter Versorgung mit vernetzten
300 Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten
- 301 • dezentrale medizinische Versorgung gewährleisten, evtl. in Ortsteilzentren
302 integrieren
- 303 • Flächen für Gewerbe und Wirtschaft bereitstellen
- 304 • Regulierung des Wachstums durch das Baurecht (Bebauungspläne), Schutz der
305 Wohnfunktion
- 306 • Wir wollen bei neuen und bestehenden öffentlichen Plätzen
307 geschlechterdifferenzierte Analysen durchführen und die Sicherheit für
308 Frauen und andere diskriminierte Personengruppen gewährleisten.

309 Potsdamer Mitte weiterentwickeln

310 Die Stadt hat sich für die Gestaltung der Potsdamer Mitte mit dem
311 Landtagsschloss, der Haveluferbebauung, einem modernen Lustgarten und der
312 Qualifizierung der öffentlichen Platzflächen und Räume entschieden und sichtbare
313 Veränderungen bewirkt. Es wurden neue Erlebnisräume geschaffen und für die
314 weitere Entwicklung sozialpolitische und gestalterische Weichen gestellt. Der
315 lebhafte öffentliche Diskurs hat zur Qualifizierung der Beschlüsse geführt und
316 wird auch die weiteren Entscheidungen prägen. Ziel ist eine multifunktionale,
317 vor allem kulturaffine Stadtmitte, mit sozialverträglichen Mieten, hoher
318 gestalterischer Qualität und lebendigen Räumen. Mit den Planungsprozessen und
319 der sozialverträglichen Vergabe vor allem an Potsdamer
320 Wohnungsbaugenossenschaften ist das neue Quartier am Alten Markt ein gelungener
321 Modellfall für Deutschland.

322 Dafür machen wir uns stark:

- 323 • Weiterentwicklung der Potsdamer Mitte durch qualifizierte Verfahren und
324 Beteiligung der Öffentlichkeit am Südrand des Lustgartens und im
325 Zusammenhang mit dem Kunst- und Kreativ-Quartier an der
326 Plantage/Feuerwache (siehe Kapitel Kultur).
- 327 • Auch im Baufeld 4 an der Stadt- und Landesbibliothek Entwicklung
328 Konzeptvergabe mit gestalterischen, wirtschaftlichen und insbesondere
329 sozialen Kriterien, Prüfung eines Angebots altersgerechter Wohnungen.
- 330 • Beim Baukomplex Am Alten Markt 10 (Staudenhof) Einhaltung der
331 wirtschaftlichen, sozial- und wohnungspolitischen Prämissen sowie

332 Schaffung eines Modellquartiers für offene, kollektive Wohnformen und
333 nichtkommerzielle Begegnungsräume durch die Pro Potsdam.

334 **Kommunale Forderungen an Bund und Land**

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

337 Dafür machen wir uns stark:

- 338 • Kostenlose Abgabe von Grundstücken für gemeinnützigen Wohnungsbau und
339 soziale Infrastruktur an die Kommunen
- 340 • Förderungen gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaus mit
341 deutlicher Erhöhung der Bindungsfristen
- 342 • Schaffung rechtlicher Grundlagen zum Aufbau einer kommunalen Bodenstiftung
343 (zur Sicherung öffentlicher Funktionen und des sozialen Wohnungsbaus)
- 344 • Novellierung des Mietrechts zur stärkeren Begrenzung des Mieteranstiegs
345 entsprechend dem „Münchner Ratschlag zur Bodenpolitik“, 2018
- 346 • Kreditaufnahme für das Studentenwerk für den Bau von
347 Studierendenwohnheimen zulassen
- 348 • Schaffung gesetzlicher Grundlagen zur Verhinderung gewerblicher Umnutzung
349 von Wohnraum, z.B. durch Airbnb