

Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes für die Landeshauptstadt Potsdam

**Ergebnisprotokoll 1. Dialogforum „Wohnen der Zukunft“ am 20.04.2023 um 17:30-19:30 Uhr,
Potsdam Museum, Am Alten Markt 9**

Datum Protokollerstellung: 04.05.2023

TEILNEHMENDE:

Stadtgesellschaft:

ca. 30 Einwohner*innen

*Dialogbot*innen:*

Jonas Höhne	Dialogbot*in
Esther Bahn	Dialogbot*in
Olga Bartevea	Dialogbot*in
Ulrike Schneider	Dialogbot*in

Referentin:

Ricarda Pätzold	Deutsches Institut für Urbanistik
-----------------	-----------------------------------

Begleitkreis:

Bernhard Bielick	Stadt für Alle
Dr. Rainer Radloff	DMB-Mieterverein Potsdam, u.UT. e.V.
Jörn-Michael Westphahl	ProPotsdam GmbH
Birgit Eifler	Bündnis 90/ Grüne

*Vertreter*innen der Stadtverwaltung:*

Mike Schubert	Oberbürgermeister Landeshauptstadt Potsdam
Brigitte Meier	Beigeordnete für Ordnung, Sicherheit, Soziales und Gesundheit
Gregor Jekel	Fachbereichsleiter Wohnen, Arbeit und Integration
Thomas Nader	Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration
Markus Beck	Wohnungsbaukoordinator
Sebastian Anderka	Bereichsleiter Gesamtstädtische Planung
Julia Fitzner	Bereich Gesamtstädtische Planung

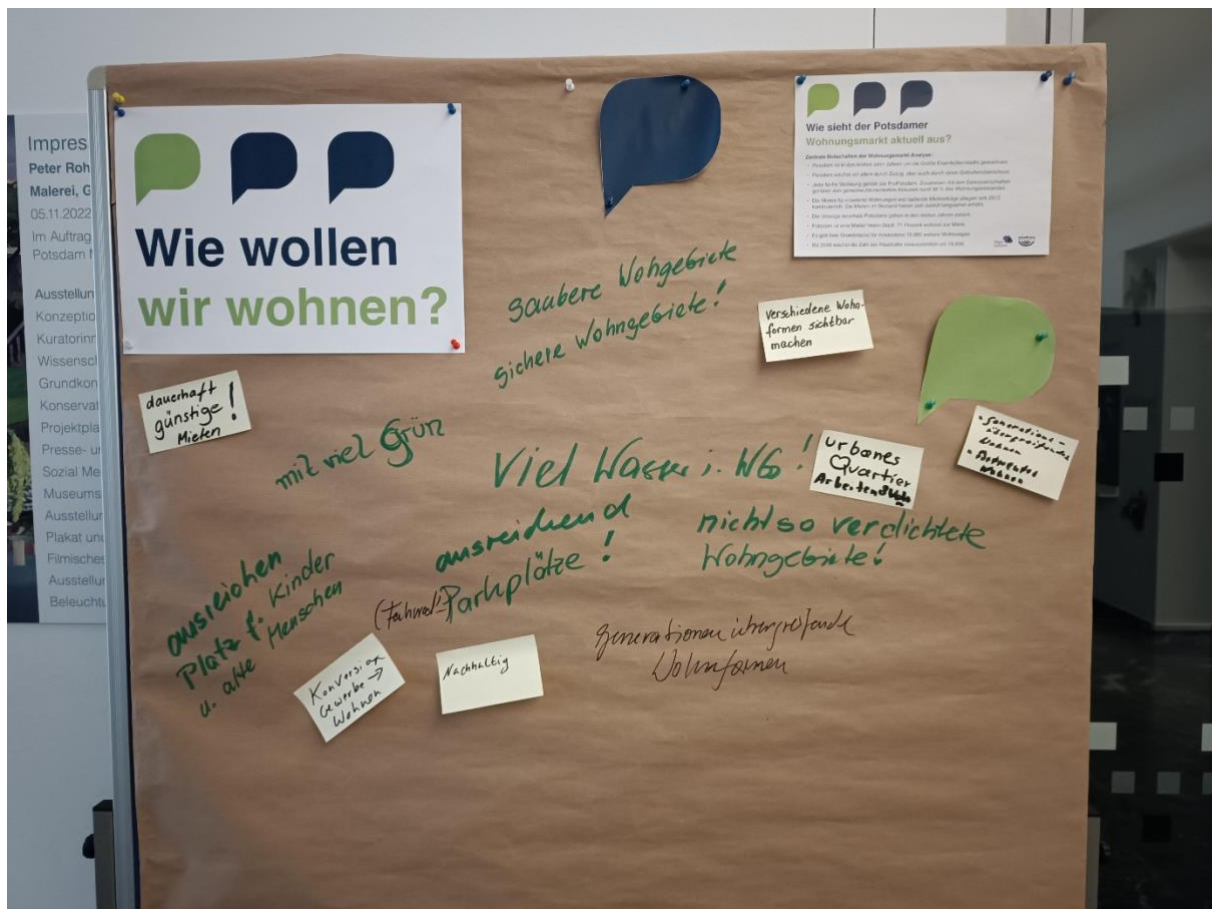
Begleitung:

Sabine Slapa	die raumplaner
Luisa Berßelis	die raumplaner
Laura Lang	die raumplaner
Arnt von Bodelschwingh	RegioKontext
Simon Wieland	RegioKontext

TOP 1: BEGRÜßUNG

Vor Beginn der Veranstaltung hatten die Teilnehmer*innen die Möglichkeit erste Gedanken und Ideen im Zusammenhang mit dem Thema des Dialogforums „Wohnen der Zukunft“ auf einer Stellwand zu notieren. Diese Beiträge wurden im Laufe des Abends im Impulsvortrag sowie in der gemeinsamen Diskussion aufgegriffen.

Abbildung 1: Themensammlung im Foyer: Wir wollen wir wohnen?



Quelle: die raumplaner

Frau Slapa begrüßt die Teilnehmer*innen zum Dialogforum und weist darauf hin, dass die Veranstaltung gefilmt und Fotos gemacht werden, welche im Anschluss veröffentlicht werden. Frau Slapa fragt nach dem Einverständnis der anwesenden Personen und übergibt daraufhin das Wort an Herrn Schubert, den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam.

TOP 2: OFFIZIELLE BEGRÜßUNG

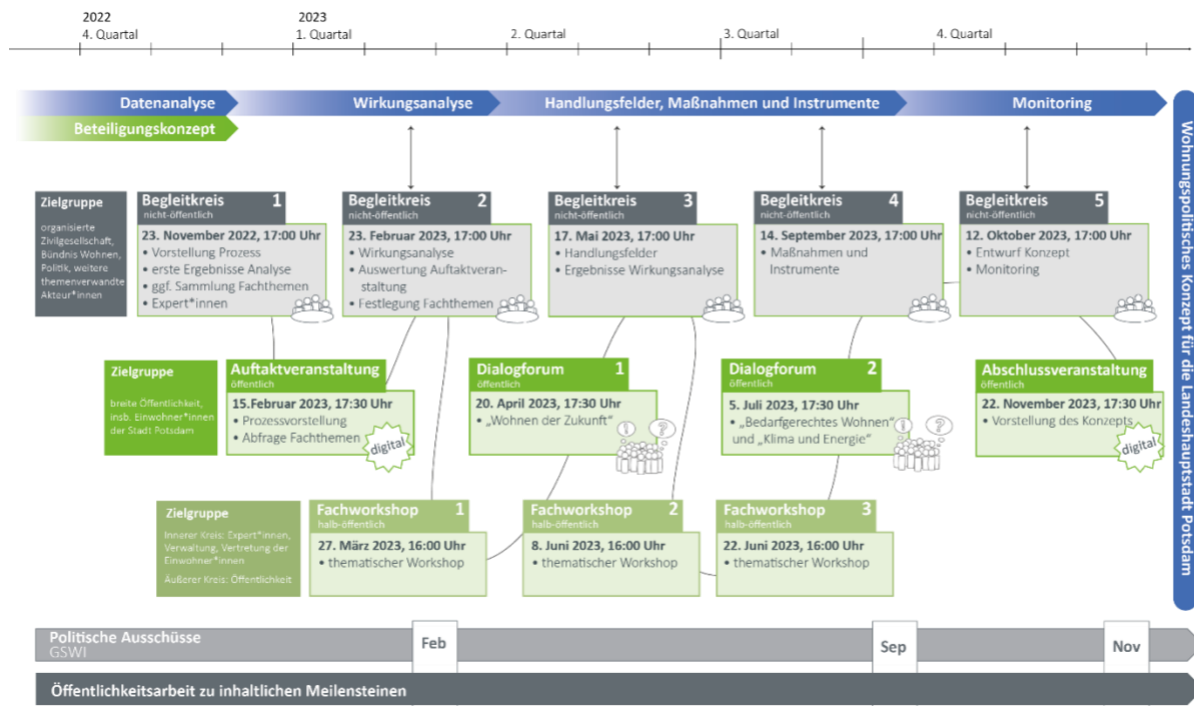
Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam Herr Schubert begrüßt die Anwesenden und erklärt die Wichtigkeit des Termins. Er verweist auf die angespannte Wohnungsmarktsituation in der Landeshauptstadt Potsdam. Das Bauen und die das Bauen unterstützenden Instrumente müssen

richtig eingesetzt werden. Es geht um das Aussteuern und damit um den Einsatz der richtigen Instrumente. Dafür sind neue Impulse aus der Wissenschaft gefragt, ebenso relevant sind neue Ideen von den Einwohner*innen. Daher ist dieser hier stattfindende Dialog ein wichtiger.

TOP 3: EINFÜHRUNG

Frau Slapa begrüßt alle Teilnehmenden, darunter die Verwaltung und die Dialogbot*innen. Die Dialogbot*innen, die in einem offenen Verfahren ausgelost wurden, begleiten den Prozess aktiv und dienen als Multiplikator*innen für die Einwohner*innen. Frau Slapa stellt den Prozess anhand der Prozessgrafik (s. Abbildung 2) vor und erläutert hier noch einmal die Rolle der Dialogbot*innen. Der Schwerpunkt der Veranstaltung liegt neben einem Impulsvortrag im intensiven Dialog mit den Anwesenden in zwei Gruppen. Ziel ist es, die Themen, die von Expert*innen in einem ersten Fachworkshop zum Thema „Wohnen der Zukunft“ zusammengetragen wurden, zu diskutieren und zu ergänzen. Der Prozess ist als alternierender Ablauf zu verstehen, d.h. die erzielten Ergebnisse werden in die unterschiedlichen Beteiligungsebenen transportiert und weiter vertieft sowie im Ergebnis in das Wohnungspolitische Konzept überführt.

Abbildung 2: Prozessverlauf des wohnungspolitischen Konzepts Potsdam



Quelle: die raumplaner

TOP 4: IMPULSVORTRAG „WOHNEN DER ZUKUNFT“

Frau Pätzold betont, dass die Wohnzukunft bereits heute Gestalt annimmt und stellt das Wabenhaus in München als Beispiel für innovative Wohnkonzepte vor. Dabei geht sie auch auf die architektonischen Aspekte näher ein.

Frau Pätzold erklärt, dass es unterschiedliche Vorstellungen für das Wohnen der Zukunft gibt. Einerseits stehe ressourcenschonendes und flächensparendes Wohnen im Fokus, andererseits haben viele Menschen den Wunsch nach einem Einfamilienhaus. Daraus lassen sich zukünftige Konflikte zwischen den Anforderungen des Platzsparens und den persönlichen Wünschen der Einwohner*innen ableiten. Es stellt sich allgemein die Frage: Was fehlt uns zukünftig, was heute nicht geplant wird? In diesem Zusammenhang ist mit bekannten und unbekanntem Bedarfen und Herausforderungen zu rechnen.

Ein herausfordernder Aspekt für das Wohnen der Zukunft ist der demografische Wandel. Flächensparendes Wohnen ist im Zusammenhang mit dem kommunalen Wohnungsbau zu denken und wird auch durch Klimaschutzziele beeinflusst. Unterschiedliche Lebenssituationen erfordern unterschiedliche Flächenverbrauchsmuster. Daher stellt sich die Frage, wie die Wohnsituation in verschiedenen Lebenssituationen angepasst werden kann.

Frau Pätzold thematisiert elastische Wohnungen, und erklärte, welche baulichen Möglichkeiten existieren, um Wohnungen an unterschiedliche Lebenssituationen anzupassen. Ein weiteres Beispiel für eine alternative Wohnform ist das gemeinschaftliche Wohnen, wie es zum Beispiel in München praktiziert wird. Hier kann auf Wohnfläche verzichtet werden, um mehr Gemeinschaftsfläche zu schaffen. Für gemeinschaftliches und bezahlbares Wohnen ist vor allem kommunales oder genossenschaftliches Bauen wichtig.

Ein weiterer Faktor, der das Wohnen der Zukunft beeinflusst, sind die Kosten für Neubauten. Frau Pätzold spricht über selbstorganisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte und die Herausforderungen bei der Finanzierung und Umsetzung solcher Vorhaben.

Insgesamt betont Frau Pätzold in ihrem Vortrag, dass das Wohnen der Zukunft bereits heute vorbereitet werden muss und dabei unterschiedlichste Aspekte berücksichtigt werden müssen, wie beispielsweise Flächensparen, nachhaltige Bauweisen, gemeinschaftliches Wohnen und Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Lebenssituationen.

TOP 5: ÜBERGANG ZU DEN ARBEITSGRUPPEN

Die Teilnehmenden teilen sich in zwei Gruppen auf, um an zwei Stationen die Themenfelder Wohnbedarfe und Strukturen zu diskutieren.

TOP 6: DIALOG-PHASE

Die Dialogphase beginnt mit einem Rückblick auf die gesammelten Wohnbedarfe und Strukturen aus dem ersten Fachworkshop. Ein Extrakt der Ergebnisse wurde als Diskussionsgrundlage auf den Stellwänden bereitgestellt. Sie werden durch die raumplaner vorgestellt und durch die Dialogbot*innen ergänzt. Daraufhin haben die Teilnehmenden die Möglichkeiten die genannten Aspekte zu diskutieren und weitere Bedarfe und Strukturen zu ergänzen. Die Beiträge werden von der Moderation an der Stellwand gesammelt und zugeordnet. Im Folgenden werden die gesammelten Beiträge der jeweiligen Gruppen zusammengefasst:

GRUPPE 1

Wohnbedarfe

Generationenübergreifendes Wohnen schaffen

Die Schaffung von generationenübergreifenden Wohnangeboten wird von mehreren Diskussionsteilnehmer*innen als wichtige Wohnform angesprochen. Als gelungenes Beispiel wird ein Wohnprojekt in Teltow benannt. In der Diskussion wird deutlich, dass die konkrete Realisierung sich im Spannungsfeld zwischen Bezahlbarkeit und finanziellen Unterstützungsmöglichkeiten befände: Wer ist Bauherr*in, wie kann das Projekt finanziert werden, wie sind die Rahmenbedingungen?

Bestandsgebäude aufstocken

Die Aufstockung von Bestandsgebäuden wird als ein probates Mittel bei der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum hervorgehoben. Aus der Perspektive von Stadtentwicklung und Klimaschutz seien solche Maßnahmen in Bestandsquartieren positiv zu bewerten (Nutzung von Infrastrukturen, keine zusätzliche Flächenversiegelung etc.). Inwiefern dabei bezahlbarer Wohnraum entsteht, müsse im Einzelfall geprüft werden. In diesem Zusammenhang wird die Holzbauweise betont.

Senior*innengerechte Wohnungen in Wohnanlagen schaffen

Die Teilnehmenden sind sich einig, dass die Schaffung von barrierefreien oder -armen Wohnangeboten Menschen den Verbleib in ihren angestammten Quartieren ermögliche. Entsprechende Wohnangebote würden quartiersbezogen das Wohnungsangebot qualitativ erweitern und somit auch Umzugsketten in Bewegung bringen, die am anderen Ende bestehenden untergenutzten Wohnraum für größere Haushalte frei werden lassen.

Unsichtbaren Wohnraum aktivieren

In Potsdam und vielen anderen Städten werde Wohnraum teilweise untergenutzt, da vergleichsweise wenige Menschen in sehr großen Wohnungen wohnen. Um diesen unsichtbaren Wohnraum zu aktivieren, wird vorgeschlagen, spezifische Unterstützungsangebote zu schaffen (s. Strukturen unten). Die Aktivierung von nicht-genutzten sog. „Schrott- oder Problemimmobilien“ könne zusätzliche Potenziale heben. Von diesen Häusern gäbe es in Potsdam allerdings nur wenige.

Strukturen

Unterstützungsstruktur für gemeinschaftliches Wohnen einrichten

In der Runde herrscht große Einigkeit darüber, dass gemeinschaftliche Wohnangebote stärker unterstützt werden sollten. Diskutiert wird dabei über die konkrete Rechtsform, die entsprechende Projekte nutzen können (Genossenschaft, Mietshäuser-Syndikats-Modell). Bei der Ausschreibung von Flächen im Rahmen von Konzeptvergaben gelte es, die Antragsverfahren leicht zugänglich zu gestalten. Es wird betont, dass Unterstützungsangebote für Gruppen und Akteur*innen, die sich für gemeinschaftliches Wohnen interessieren, auf den Bedarf von Senior*innen Rücksicht nehmen sollten, damit in dem Zuge auch altersgerechte Wohnangebote geschaffen werden können.

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter ermöglichen

Es wird hervorgehoben, dass viele Menschen im Alter gern möglichst lange in ihrer eigenen Wohnung verbleiben wollen. Daher wird vorgeschlagen, entsprechende Angebote zu schaffen, die ein solches Wohnen mit Unterstützungsstrukturen ermöglichen, bspw. in Form von ambulanter Pflege.

Bildungsauftrag Wohnen wahrnehmen

Aus Sicht der Diskussionsteilnehmer*innen sollten die komplexen Zusammenhänge beim Wohnen der Bevölkerung im Rahmen von Bildungsarbeit aufgezeigt werden. Dies könne im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen, gezielten Sonderformaten im schulischen Kontext oder durch bestehende Beratungsangebote (Pflegerstützpunkte, Wohnführerschein) ermöglicht werden. Somit erfolge der Austausch in zwei Richtungen, d.h. über die Kommunikation, was gebraucht wird, könne auch besser geplant und umgesetzt werden.

Koordinierungsstelle Wohnungstausch weiterentwickeln

Es wird vorgeschlagen, dass das bestehende Angebot einer Koordinierungsstelle zum Wohnungstausch (Beratung, Information, Vermittlung) fortgeführt und weiterentwickelt wird. Bei Umzugswilligen bestehe große Unsicherheiten bezüglich eines Umzuges. Ein Fallmanagement aus „einer Hand“, das praxisorientiert und mit finanzieller Förderung unterstützend und beratend zur Seite steht, könne die Umzugsintensität innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam erhöhen.

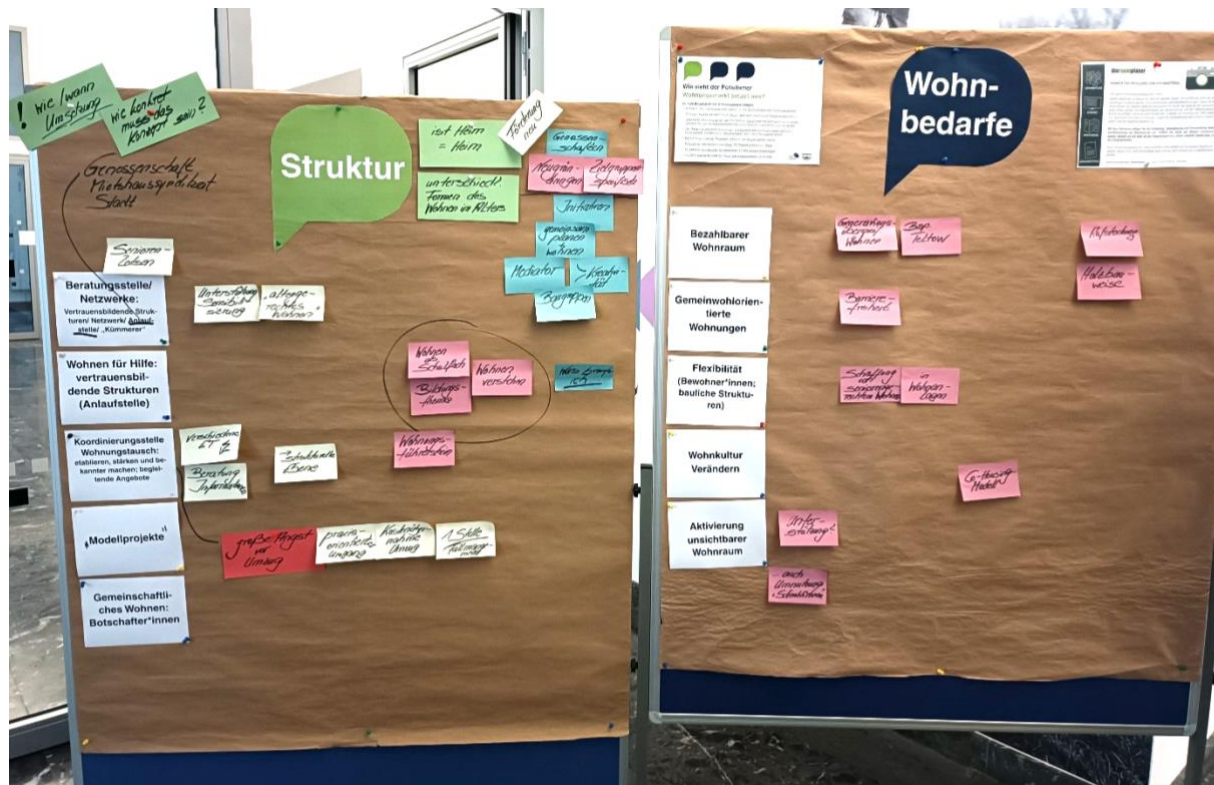
Die Einbindung heterogener Eigentümer*innen-Strukturen sei aktuell ein Hindernis bei der Realisierung von Wohnungstausch.

Insgesamt brauche es Lots*innen im Wohnungssegment für die Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedarfe und Ansprüche, angefangen von Senior*innenlotsen bis hin zu Mentor*innen und Mediator*innen im Rahmen von neuen Wohnformen. Was ist möglich, was kann mit wem realisiert werden und was braucht es dafür für Instrumente, sind Fragen, die mit Unterstützung zielführend beantwortet werden können.

Insgesamt sei den Genossenschaften ein großer Stellenwert beizumessen. Mit Hilfe von Neugründungen, auch zielgruppenspezifisch, könne gemeinsam geplant und umgesetzt werden. Auch Baugruppen spielen hier eine nicht zu unterschätzende Rolle.

Es wird betont, die Ansätze herauszuarbeiten, die für ein umsetzungsorientiertes Wohnungspolitisches Konzept relevant sind. Es geht um die Umsetzung von Wohnformen, nicht um die Dokumentation von Diskussionsprozessen.

Abbildung 3: gesammelte Wohnbedarfe und Strukturen in der Gruppe 1



Quelle: die raumplaner

GRUPPE 2

Wohnbedarfe

Rahmenbedingungen durch die Stadt schaffen

Um den Wohnbedarfen zu begegnen und die Potenziale wie bspw. den unsichtbaren Wohnraum und gemeinschaftliches Wohnen zu aktivieren, sei die Stadt Potsdam in der Verpflichtung entsprechende Rahmenbedingungen bereitzustellen. Darunter seien zum einen die gesetzlichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen zu verstehen. Jedoch wird ebenfalls diskutiert, dass die Art des Wohnens eine persönliche Angelegenheit sei, die nicht zu sehr eingeschränkt werden soll und den Einwohner_innen somit einen selbstbestimmten Umgang auch im hohen Alter erlaubt.

Außerdem könne die Stadt gebündelte und kontrollierte Angebote in die Öffentlichkeit tragen, wodurch Angebote wie der Wohnungsaustausch oder die Eigeninitiative für gemeinschaftliche Wohnprojekte sichtbar gemacht und zur Wohnraumdeckung genutzt werden können.

Urbane Quartiere fördern

Um die Nutzungsmischung in Quartieren verstärkt zu fördern und toleranter zu gestalten, wurde vorgeschlagen, Urbane Quartiere in der Stadtentwicklung vermehrt anzustreben und umzusetzen. Sie böten die Möglichkeit die Wohnnutzung stärker mit gewerblichen Nutzungen zu verzahnen und somit vielfältige Quartiere für unterschiedlichste Lebenssituationen und -ansprüche zur Verfügung zu stellen. Weiterhin würden sie ermöglichen, Versorgungsstrukturen dezentraler zu gestalten und bspw. Themen wie die Energieversorgung als lokale Lösungen zu gestalten. Dabei sei es wichtig darauf zu achten, die spezifischen Bedürfnisse, wie zum Beispiel Arbeits- und Ruhezeiten der Anwohnenden zu berücksichtigen und Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Mehr Kommunale Angebote realisieren

Die Teilnehmenden heben hervor, dass gemeinwohlorientierte Wohnangebote zumeist nur in kommunalem oder genossenschaftlichem Eigentum stattfinden könne. Aus diesem Grund sei es wichtig, dass von kommunaler Seite verstärkt Angebote sowohl im Bestand als auch im Neubau zur Verfügung gestellt werden, um die Umsetzung von gemeinwohlorientierten Projekten zu fördern. Unter dem Begriff *gemeinwohlorientiert* ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Ausrichtung auf Zielgruppen mit spezifischen Bedürfnissen gemeint. Darunter ist auch barrierefreier Wohnraum zu verstehen, der für die Zielgruppe neben der Herausforderung der Bezahlbarkeit vor allem schwierig zu finden ist.

Flexible Grundrisse ermöglichen

Die flexible Gestaltung der Grundrisse solle sowohl im Neubau mitgedacht als auch im Bestand angepasst werden und so Wohnraum für vielfältige Lebensbedingungen bieten. Auch vertikal könne diese Flexibilität innerhalb eines Gebäudes umgesetzt werden.

Strukturen

Kommunale Strukturen stärken

In der Runde wird herausgestellt, dass bereits vorhandene kommunale Strukturen und Angebote, wie die Anlaufstelle Wohnen für Hilfe und die Koordinierungsstelle Wohnungstausch, stärker gefördert und ausgeweitet werden sollten und mehr Bekanntheit in der Stadtgesellschaft erlangen. Dazu können sie zum Beispiel stärker beworben werden.

Wohnungsgenossenschaften zu günstigem Neubau motivieren

Um gemeinwohlorientiertes und bezahlbares Wohnen umzusetzen, wird vorgeschlagen, Wohnungsbaugenossenschaften verstärkt dazu ermutigen, günstigen Neubau umzusetzen. Wichtig sei es hierbei, dass die Stadt Potsdam als Partnerin unterstützt und die Rahmenbedingungen bereitstellt. In diesem Zusammenhang gälte es die Objekt- und Personenförderung im genossenschaftlichen Wohnen abzuwägen. Es wurde auf das Risiko von kostenintensiven Neubauvorhaben und daraus resultierenden hochpreisigen Angeboten hingewiesen, sollte sich in der Wohnraumförderung zu stark auf die Personenförderung konzentriert werden und somit die Genossenschaften von der Verpflichtung kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen entlastet werden.

Private Vermieter*innen stärker einbinden und verpflichten

Dadurch dass die große Mehrheit des Potsdamer Wohnraums im privaten Besitz ist, könne ein flächendeckend bedarfsgerechtes Wohnangebot durch die kommunalen Angebote nur bedingt umgesetzt werden. Aus diesem Grund sei es wichtig, private Vermieter*innen stärker in die Wohnraumversorgung der Stadt einzubinden und mit den vorhandenen Instrumenten zu verpflichten. Hierfür wird betont, Instrumente zu identifizieren und zu verschärfen, um Vermeidungs- und Umgehungsstrategien zu verhindern, sodass sie ihre gänzliche Wirkung entfalten können. Dazu stünden Instrumente sowohl auf Landesebene als auch auf städtischer Ebene zur Verfügung. An dieser Stelle wird die Notwendigkeit betont, die Zuständigkeiten und Eingriffsmöglichkeiten verbindlich zu klären.

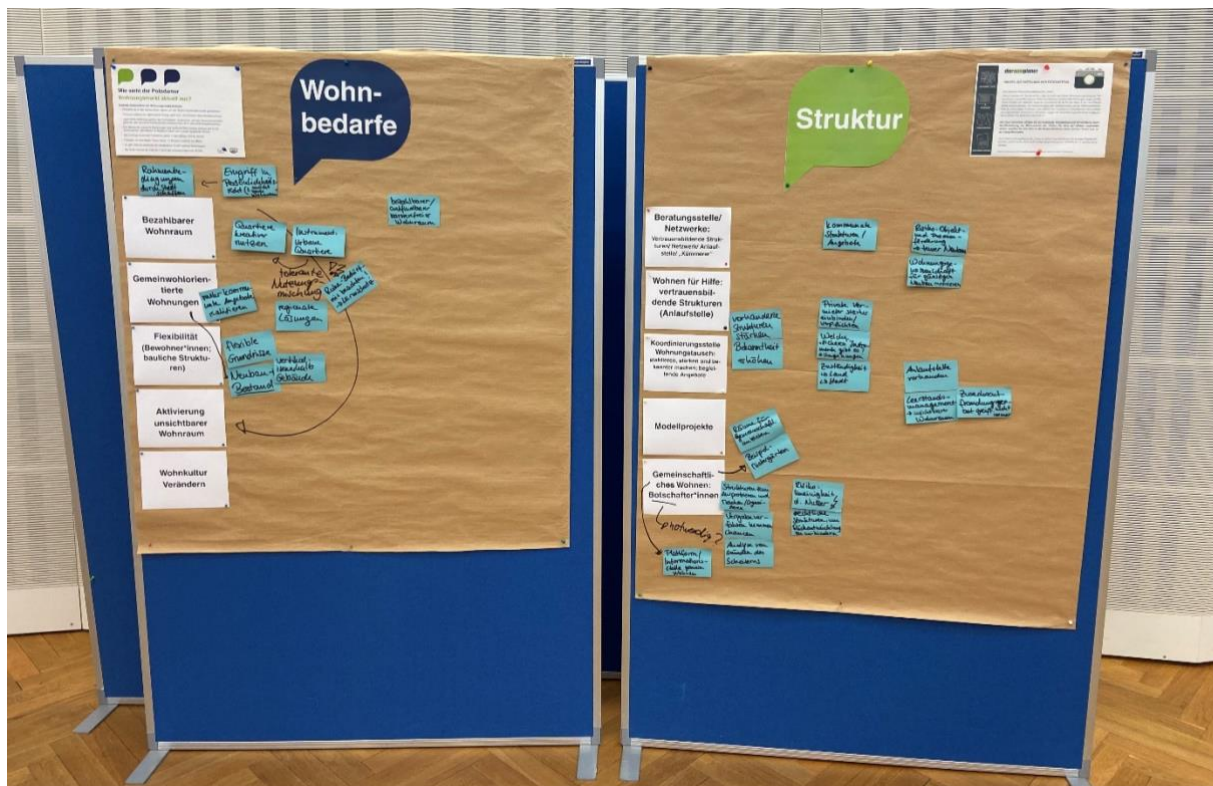
Leerstandsmanagement nutzen

Trotz der niedrigen Leerstandsquote der Stadt Potsdam sei Leerstand dennoch potenzieller Wohnraum, der nicht genutzt werde. Hierfür könne auf der vorhandenen Anlaufstelle aufgebaut werden, um ungenutzten Wohnraum zu aktivieren. Zwar komme hier ebenfalls das Zweckentfremdungsverbot zum Einsatz, allerdings greife dieses nicht immer zielführend und unmittelbar, sondern sei mit langwierigen Prozessen verbunden.

Gemeinschaftliches Wohnen fördern

Es wird darüber diskutiert, wie gemeinschaftliche Wohnprojekte initiiert, gefördert und umgesetzt werden können. In diesem Zusammenhang wird weniger die Notwendigkeit von Botschafter*innen hervorgehoben, sondern verstärkt auf Strukturen zum Ausprobieren und Mitmachen verwiesen. Den Einwohner*innen Potsdam soll die Möglichkeit gegeben werden, sich selbst zu organisieren und das vorhandene Engagement und die Eigeninitiative zu nutzen. Eine wichtige Grundlage dafür seien nachbarschaftliche Räume, wie bspw. Mieter*innengärten, oder eine Plattform als Informationsstelle, die einen Austausch zu Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens ermöglichen. Darüber hinaus wird betont, dass Hürden und Hemmnisse, wie sie sich für Einwohner*innen in Vergabeverfahren wiederholt dargestellt haben, analysiert und abgebaut werden. Weiterhin brauchen gemeinschaftlichen Wohnprojekte auch nach der Initiierung oder Umsetzung Unterstützung. Vereinzelt würden gemeinschaftliche Strukturen oder Angebote wieder verworfen werden, da Uneinigheiten der Nutzer*innen als Vorwand von den Eigentümer*innen verwendet werden. Als Beispiel wurde an dieser Stelle die Nutzung eines Gemeinschaftsgartens aufgeführt, über dessen Bewässerung sich die Nutzer_innen finanziell nicht einigen konnten, sodass der Eigentümer die gemeinschaftliche Nutzung wieder untersagte.

Abbildung 4: gesammelte Wohnbedarfe und Strukturen in der Gruppe 2



Quelle: die raumplaner

TOP 7: BLITZLICHT AUS DEN GRUPPEN AN DEN STATIONEN

Die Moderatorinnen stellen die Schwerpunkte der separaten Diskussionsrunden im Plenum vor und werden durch die Dialogbot*innen ergänzt.

TOP 8: AUSBLICK UND VERABSCHIEDUNG

Frau Slapa bedankt sich bei den Teilnehmer*innen für die aktive Diskussion an den Stationen und wirbt für die weitere aktive Teilnahme im Prozess.

Die nächste öffentliche Veranstaltung ist das zweite Dialogforum am 5. Juli 2023 im Potsdam Museum. Die Themen werden sein: „bedarfsgerechter Wohnraum“ und „Klima und Energie“. Die Anmeldung erfolgt über die Website des Wohnungspolitischen Konzepts (www.potsdam.de/wohnungspolitik). Über die E-Mail-Adresse (Wohnungspolitisches-Konzept@rathaus.potsdam.de) können Fragen gestellt und Anregungen gegeben werden.

Frau Slapa verabschiedet die Teilnehmenden.