



Betreff:
Wohnungsbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam

öffentlich

**bezüglich
DS Nr.:**

Erstellungsdatum 10.11.2017

Eingang 922: 10.11.2017

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

06.12.2017 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die in der Anlage dargestellten Potenzialflächen für die Landeshauptstadt Potsdam bilden den Rahmen des zukünftigen Wohnungsneubaus.

Die Maßnahme 1. F im Wohnungspolitischen Konzept der Landeshauptstadt Potsdam (beschlossen am 07.10.15) sieht die Aktualisierung der in 2015 fortgeschriebenen Potenzialflächen für den Wohnungsbau vor. Diese Aktualisierung wird mit dieser Vorlage vorgelegt. Die Ermittlung der Flächen hat den Stand Juni 2017.

Die Fortschreibung der Potenzialflächenanalyse erfolgt in einem 2-Jahres-Rhythmus.

Weitere Erläuterungen s. Anlage.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Wohnungsbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam

Anlage zur Mitteilungsvorlage

Fortschreibung Juni 2017

Wohnungsbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam

Anlage zur Mitteilungsvorlage

Fortschreibung Juni 2017

Inhalt

Erläuterung.....	3
Übersichtskarte	7

Geschäftsbereich 4 Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Bereich Stadtentwicklung

www.potsdam.de/stadtentwicklung

Erläuterung

Im Rahmen der Aktualisierung der Wohnungsbaupotenziale in 2017 ergibt sich ein Gesamtpotenzial von 16.710 Wohneinheiten (2015: 16.082 Wohneinheiten). Der Anstieg der Zahl der möglichen Wohnungen von rund 4% zwischen den Jahren 2015 und 2017 ist trotz Fertigstellung von rund 1.400 Wohneinheiten pro Jahr sowohl auf die höhere Flächenausnutzung als auch auf die Konkretisierung der geplanten Wohnungszahlen zurückzuführen.

Insgesamt besteht für 8.973 Wohneinheiten (inkl. Baulücken und Dachgeschossausbauten) Baurecht i.d.R. nach §§ 30 oder 34 BauGB (s. Tabelle 1). Da Baurecht besteht, können diese Wohnungen kurzfristig realisiert werden. Flächen für ca. 3.600 Wohneinheiten werden derzeit schon bebaut, die Wohneinheiten waren aber mit Stand Juni 2017 noch nicht fertiggestellt.

Darüber hinaus befinden sich Potenziale für 6.792 Wohneinheiten in prioritären Bauleitplanverfahren, davon 4.263 Wohneinheiten im Verfahren in Priorität 1 und 2.529 Wohneinheiten in Priorität 2 (Basis: Prioritätenliste der verbindlichen Bauleitplanung 2017). Unter der Voraussetzung, dass die prioritären Verfahren zeitnah abgeschlossen werden, ist auch für diese Flächen eine kurz- bis mittelfristige Realisierung möglich.

Hinsichtlich der prozentualen Verteilung der Bautypen zeigt sich folgendes Bild: Der Anteil der Flächen, der für den Einfamilienhausbau geeignet ist, hat sich von 17 % in 2015 auf 8 % in 2017 (2013: 23 %) reduziert. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus inklusive der Sonderformen hat sich von 83% in 2015 auf 92% in 2017 (2013: 77%) erhöht. Der deutliche Schwerpunkt liegt also weiterhin auf der Errichtung von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Dieses entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Bauflächen und ermöglicht eine effektivere Verkehrserschließung und Nutzung sozialer und technischer Infrastruktur. Alle Geschosswohnungsbauflächen sind grundsätzlich auch für den Bau mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraumes geeignet, die Förderfähigkeit hängt allerdings auch von den Vorgaben des Landes Brandenburg ab.

Die Verteilung der Wohnungsbaupotenziale auf die 18 Planungsräume (s. Tabelle 2) ist im Vergleich zu 2013 nahezu identisch geblieben, lediglich in einem Planungsraum sind Veränderungen festzustellen. Im Planungsraum 102 (Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn, Marquardt, Uetz-Paaren) hat sich das Gesamtpotenzial um zehn Prozentpunkte erhöht. Zurückzuführen ist dies auf die perspektivische Verdichtung der Wohnbaupotenzialflächen im Bereich des Entwicklungsgebietes Krampnitz.

Von dem Gesamtpotenzial von 16.710 Wohneinheiten werden ca. 93% der Wohneinheiten durch den aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Potsdam abgedeckt. Im Umkehrschluss werden demnach rund 1.100 Wohneinheiten bisher im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt. Explizit handelt es sich dabei um folgende Flächen bzw. Teilbereiche:

- Projekt „Zentrum Ost BP 145 (Am Humboldttring)“ (anteilig)
(Bebauungsplan und FNP-Änderung im Verfahren)
- Projekt „BP Kohlhasenbrücker Straße (Teilbereich BP)“ (anteilig)
(Bebauungsplan und FNP-Änderung im Verfahren)

- Projekt „Kunersdorfer Str. Erweiterung“ (anteilig)
(städtebauliche Studie liegt vor, derzeit keine Konkretisierung geplant)

Im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam (Treuhandvermögen und städtische Unternehmen eingeschlossen) befinden sich knapp ein Viertel der Flächen, ausgenommen sind dabei kleinere Baulücken und Dachgeschossausbauten.

Ableitung Einwohnerzahl

Derzeit wird in Orientierung an das “Potsdamer Modell zur sozialgerechten Bodennutzung“ beim Wohnungsneubau von folgenden Haushaltsgrößen ausgegangen:

Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser:	2,7 Einwohner/Wohnung
Geschosswohnungsbau:	1,9 Einwohner/Wohnung
Sonderwohnformen (kleine Wohnungen):	1,2 Einwohner/Wohnung

Unter der Voraussetzung, dass auf den aufgeführten Potenzialflächen auch Wohnungsneubau umgesetzt wird, sind diese ausreichend für rund 32.000 zusätzliche Einwohner. Die Bevölkerungsprognose der Stadt (Basisjahr 2014) geht von einem Zuwachs von ca. 31.000 Einwohnern bis 2035 aus.

Ausblick

Die in der vorliegenden Aktualisierung berücksichtigten Baulücken (2.100 für das gesamte Stadtgebiet) unterliegen bislang einer groben Schätzung und prozentualen Verteilung auf die einzelnen Planungsräume. Derzeit erfolgt eine Aufwandsschätzung in zwei Test-Planungsräumen bzgl. der separaten Erfassung von Baulücken, um auch diese kleineren Potenziale genauer zu erfassen.

Anlagen

Tabelle 1: Wohnungsbaupotenziale Potsdam nach Status und Bautyp

Tabelle 2: Wohnungsbaupotenziale Potsdam nach Planungsräumen und Bautyp

Karte 1: Potenzialflächen Wohnen - Übersichtskarte

Tabelle 1 - Wohnungsbaupotenziale Potsdam nach Status und Bautyp (Stand Juni 2017)

Status	Potenziale nach Bautyp						Potenzial WE gesamt	Potenzial WE gesamt in %
	Einfamilienhäuser		Geschosswohnungsbau		Sonderwohnformen			
	WE abs.	Anteil	WE abs.	Anteil	WE abs.	Anteil		
Größere Potenzialflächen mit Baurecht (i.d.R. §30, 34 BauGB)	498	3%	4.685	28%	1.610	10%	6.793	
<i>Davon bereits im Bau</i>	394	2%	2.354	14%	929	6%	3.677	
Einzelflächen mit Baurecht: Baulücken, Dachgeschoss-Ausbau	300	2%	1.880	11%	0	0%	2.180	
Summe Potenziale mit Baurecht	798	5%	6.565	39%	1.610	10%	8.973	54%
Verfahren in Priorität 1	142	1%	4.041	24%	80	0%	4.263	
Verfahren in Priorität 2	121	1%	2.408	14%	0	0%	2.529	
Summe Potenziale in prior. Bauleitplanverfahren	263	2%	6.449	39%	80	0%	6.792	41%
Kein Baurecht / Kein Verfahren / Priorität 3	339	2%	606	4%	0	0%	945	6%
Gesamt	1.400	8%	13.620	82%	1.690	10%	16.710	

Tabelle 2 - Wohnungsbaupotenziale Potsdam nach Planungsräumen und Bautyp
(Stand: Juni 2017)

Planungsraum	Potenziale nach Bautyp (größere Potenzialflächen und Baulücken / Dachgeschossausbau)						Potenzial WE gesamt	Anteil an Potenzialen LHP
	Einfamilienhäuser		Geschosswohnungsbau		Sonderformen			
	WE abs.	Anteil	WE abs.	Anteil	WE abs.	Anteil		
101 Groß Glienicke, Krampnitz, Sacrow	287	93%	20	7%	0	0%	307	2%
102 Neu Fahrland, Fahrland, Satz Korn, Marquardt, Uetz-Paaren	443	10%	3.792	88%	80	2%	4.315	26%
201 Bornim, Bornstedt, Nedlitz, Am Ruinenberg, Rote Kasernen	150	7%	1.474	73%	391	19%	2.015	12%
202 Eiche, Grube, Golm	94	8%	241	20%	878	72%	1.213	7%
301 Nauener und Berliner Vorstadt	0	0%	203	100%	0	0%	203	1%
302 Innenstadt, Am Weinberg	22	2%	1.091	98%	0	0%	1.113	7%
303 Brandenburger Vorstadt	0	0%	350	100%	0	0%	350	2%
304 Potsdam West	0	0%	515	100%	0	0%	515	3%
401 Zentrum Ost	0	0%	571	85%	102	15%	673	4%
402 Babelsberg Nord, Klein Glienicke	0	0%	240	100%	0	0%	240	1%
403 Babelsberg Süd	45	3%	1.173	81%	239	16%	1.457	9%
501 Stern	157	42%	215	58%	0	0%	372	2%
502 Drewitz	0	0%	220	100%	0	0%	220	1%
503 Alt Drewitz, Kirchsteigfeld	0	0%	220	100%	0	0%	220	1%
601 Hauptbahnhof, Brauhausberg, Templiner und Teltower Vorstadt	202	8%	2.347	92%	0	0%	2.549	15%
602 Schlaatz	0	0%	170	100%	0	0%	170	1%
603 Waldstadt I, Industriegelände	0	0%	494	100%	0	0%	494	3%
604 Waldstadt II	0	0%	284	100%	0	0%	284	2%
gesamt	1.400	8%	13.620	82%	1.690	10%	16.710	100%

Übersichtskarte Potenzialflächen Wohnen

Potenzialflächen nach Status

- Baurecht besteht
- Baurecht besteht / bereits in Bau
- Bauleitplanung Priorität 1
- Bauleitplanung Priorität 2
- kein Baurecht / kein prio. Verfahren
- Planungsraum

Maßstab im Original (DIN A3): 1:70.000

Kartengrundlage: TK 50 © GeoBasis-De/LGB 2017

 Potentialflächen Wohnen
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Stadtentwicklung
14461 Potsdam
E-Mail: Stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de
www.potsdam.de/stadtentwicklung
Stand: Juni 2017

