



# Protokollauszug

aus der  
62. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen  
und Verkehr  
vom 23.01.2018

---

öffentlich

**Top 4.7 Wohnungsbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam  
17/SVV/0878  
zur Kenntnis genommen**

Herr Wolfram (Bereich Stadtentwicklung) informiert anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) ausführlich über die Wohnungsbaupotentiale der Landeshauptstadt Potsdam und geht auf diverse Nachfragen verschiedener Ausschussmitglieder ein.

Frau Hüneke äußert Interesse zu erfahren, wie eine solche Prognose erstellt wird.

Herr Wolfram äußert, dass dies für den Fall, dass auch von anderen Ausschussmitgliedern Interesse bekundet wird, nicht in einer Ausschusssitzung sondern möglicherweise in einer gesonderten Veranstaltung erläutert werden könne.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr nimmt die Mitteilungsvorlage 17/SVV/0878 zur Kenntnis.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:

Ablehnung:

Stimmenthaltung:

## Potenzialflächen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Potsdam

SBV 23.01.2018

Erik Wolfram, Bereichsleiter Stadtentwicklung

## Potenzialflächenanalyse

- Erstmalige Erfassung der Potenzialflächen 2009 im Rahmen des STEK Wohnen
- Dreimalige Fortschreibung 2013, 2015 und 2017, aktuell mit Stand Juni 2017
- 2015 zu 2017: Zahl möglicher Wohnungen ist um ca. 4% (+ 600 Wohnungen ) gestiegen – trotz Fertigstellungen von jährlich rund 1.400 Wohnungen
- Gründe: Höhere Flächenausnutzung (z. B. Krampnitz), Konkretisierung der geplanten Wohnungszahlen gegenüber frühen Schätzungen und Erschließung neuer Flächen

## Potenzialflächenanalyse

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	
<b>Summe Potenziale mit Baurecht</b>	<b>798</b>	<b>5%</b>	<b>6.565</b>	<b>39%</b>	<b>1.610</b>	<b>10%</b>	<b>8.973</b>	<b>54%</b>
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	
<b>Summe Potenziale in prior. Bauleitplanverfahren</b>	<b>263</b>	<b>2%</b>	<b>6.449</b>	<b>39%</b>	<b>80</b>	<b>0%</b>	<b>6.792</b>	<b>41%</b>
Kein Baurecht / Kein Verfahren / Priorität 3	339	2%	606	4%	0	0%	945	6%
<b>Gesamt</b>	<b>1.400</b>	<b>8%</b>	<b>13.620</b>	<b>82%</b>	<b>1.690</b>	<b>10%</b>	<b>16.710</b>	

Baurecht für ca. 9.000 WE

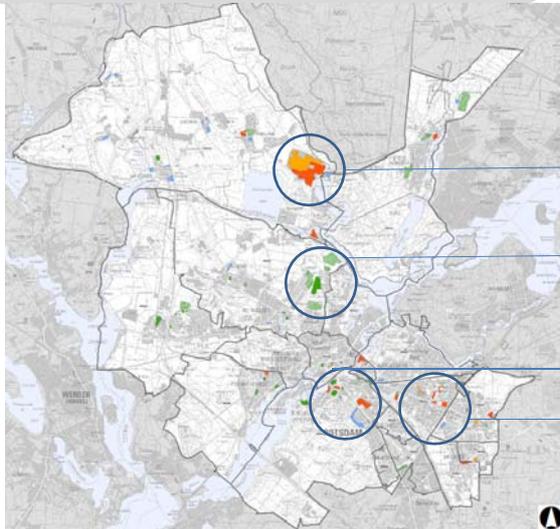
B-Plan-Verf. für ca. 6.800 WE

Potenziale für ca. 16.700 WE

## Potenzialflächenanalyse

- Weiterhin deutlicher Schwerpunkt (92%) beim Geschosswohnungsbau, davon ca. 1.700 WE als sehr kleine Wohnungen („Sonderform“) geplant
- Sparsamer Umgang mit Flächen, effektivere Verkehrserschließung und Nutzung sozialer und technischer Infrastruktur
- Alle Geschosswohnungsbauflächen sind auch für den Bau mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraumes geeignet
- Förderfähigkeit hängt auch von den Vorgaben des Landes Brandenburg ab, Gebietskulisse wurde in 2017 deutlich erweitert

## Potenzialflächenanalyse



Krampnitz  
(ca. 3.500 Wohneinheiten)

Bornim, Bornstedt  
(ca. 2.000 Wohneinheiten)

Bahnhof, Tramdepot  
(ca. 2.500 Wohneinheiten)

Babelsberg Süd  
(ca. 1.500 Wohneinheiten)

## Potenzialflächenanalyse

- Etwa **ein Viertel der Flächen** im Eigentum der Stadt (inkl. Treuhandvermögen und städt. Unternehmen):
- **ProPotsdam**: Ziele für Neubau definiert, 200 WE / Jahr, davon mindestens Hälfte mit Landes-Förderung
- **Städtische Flächen**: Weitere Konzeptvergaben geplant: Potsdamer Mitte, Krampnitz - Ziel bei neuen Baugebieten: mindestens 20% der Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen: Wichtig für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen

## Kleinere Baulücken



Landeshauptstadt  
Potsdam

- Erfassung **Baulücken** erfolgte bislang weiterhin als grobe Schätzung
- Derzeit Testlauf mit (halb)-automatisierten Baulückenkataster in zwei Planungsräumen zur Schätzung des Aufwandes

23. Januar 2018

Bereich Stadtentwicklung

## Fazit

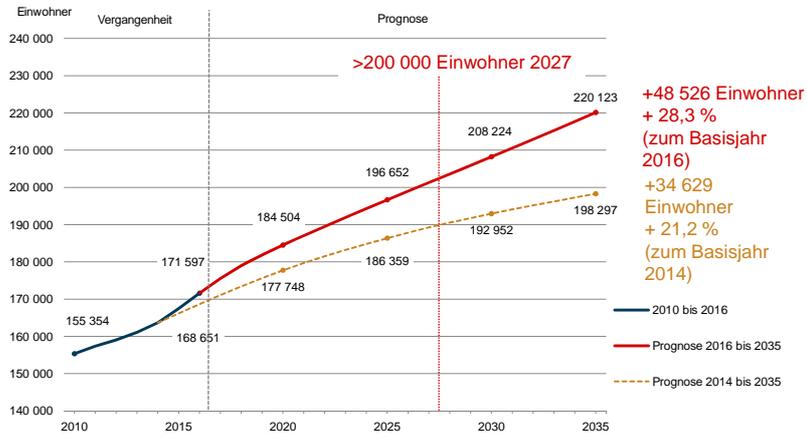


Landeshauptstadt  
Potsdam

- Unter der Voraussetzung, dass auf den Flächen auch tatsächlich Wohnungen realisiert werden, reichen Flächen **im Rahmen der aktuellen Prognose (Basis 2016) mindestens für die nächsten 10 Jahre**
- Fortschreibung Einwohner-Prognose und Flächen nötig
- Nicht nur Flächen für Wohnungsbau, sondern auch für **Arbeitsplätze** und **Infrastruktur** sind wichtig
- Günstige Wohnungen im Neubau nur mit Landes-Förderung realistisch – Fortführung Konzeptvergabe wichtige Maßnahme

23. Januar 2018

Bereich Stadtentwicklung



**+48 526 Einwohner  
+ 28,3 %  
(zum Basisjahr  
2016)**

**+34 629  
Einwohner  
+ 21,2 %  
(zum Basisjahr  
2014)**

LHP, Bereich Statistik, 2018

## Bevölkerungsprognose

- **Keine Panik** - es ist „nur“ eine Prognose, (noch) nicht die Wahrheit.
- Die neue Prognose bedeutet keine wesentlich neue Entwicklung - „nur“ die **Beschleunigung des Wachstums**, welches in Potsdam schon seit etwa 17 Jahren anhält.

### Aber

- **Wichtig sind strategische Ziele & Weichenstellungen** für die mittel- und langfristige Entwicklung
- Evaluierung und Fortschreibung wichtiger **Konzepte**
- Fortgesetzte **Beobachtung und Fortschreibung** der Prognose – auch kleinräumig, auch Bestandsquartiere ohne Neubau

## Was bedeutet das für die Stadtentwicklung?

Wichtigste Einflussfaktoren der nächsten Jahre:

- **Wie entwickelt sich Berlin?**
- **Entwicklung der Flüchtlingszahlen?**
- **Entwicklung von Wirtschaft und Wissenschaft?**
  
- Wohnungsmarkt: Nicht die **Einwohnerzahl** ist ausschlaggebend, sondern die **Zahl und Größe von Haushalten** und die **Wohnfläche** pro Person.
- Nicht nur Neubau ist wichtig, auch die Entwicklung in den 88.000 **Bestandswohnungen** – auch für den Erhalt bezahlbarer Wohnungen

## Was bedeutet das für die Stadtentwicklung?

- **Vergleich Prognose – Potenziale**  
bei 1 : 1 - Übersetzung **Wachstum** : **Neubau** fehlen Potenziale für etwa 13.000 Wohnungen
- Bei dieser Größenordnung ist bis 2035 **keine Entwicklung neuer „Vorstädte“** sinnvoll - aber Ergänzung, Verdichtung schon vorhandener Stadtteile und Projekte, z.B. Krampnitz
- 220.000 EW bedeutet auch: der **Flächennutzungsplan** hält nicht mehr ausreichend Wohnbauflächen bis 2035 bereit. Bei Fortschreibung: Folgen für Baulandmodell beachten!
- Nötig ist aktive **Liegenschaftspolitik**, Anwendung des besonderen Städtebaurechtes
  
- Nicht nur Wohnungen sind wichtig, sondern auch **Arbeitsplätze, soziale und technische Infrastruktur und Freiflächen**



Landeshauptstadt  
Potsdam

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**