



Betreff:
Studentisches Wohnen

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 18/SVV/0549

Erstellungsdatum	19.02.2019
Eingang 922:	19.02.2019

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

06.03.2019 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die Landeshauptstadt Potsdam hat gemäß dem Auftrag aus DS 18/SVV/0549 geprüft, welche Flächenpotenziale für studentisches Wohnen bestehen, die Ergebnisse werden in Anlage 1 dargestellt.

Studentisches Wohnen

Inhalt

1 Zum Begriff des „studentischen Wohnens“ – 3 Typen..... 1
 2 Fazit 2
 3 Suchkriterien..... 2
 4 Ergebnis der Suche 3
 5 Fazit Suchergebnis städtische Flächen 5
 6 Flächen des Landes 5
 7 Lagepläne 6

1 Zum Begriff des „studentischen Wohnens“ – 3 Typen

Es ist nicht gesetzlich definiert, was „studentisches Wohnen“ genau ist. Studierende wohnen in Gebäuden des Studentenwerkes, selbstständig oder als Wohngemeinschaft in Miet- und Eigentumswohnungen, bei den Eltern oder auch zur Untermiete. Aus der Perspektive der Wohnungspolitik der Landeshauptstadt Potsdam und der Frage des Grundstücksverfügbarkeit sollten vor allem folgende drei Typen des studentischen Wohnens unterschieden werden:

1. Wohnheime des Studentenwerkes: Ausschließlich für Studierende
2. Kleine Wohnungen („Mikroappartements“) oder WG-Wohnungen MIT Förderung, damit auch mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, die an Studierende (und andere Nachfrager, je nach Konzept) vermietet werden
3. Kleine Wohnungen („Mikroappartements“) oder WG-Wohnungen OHNE Förderung, ohne Bindungen, die an Studierende (und andere Nachfrager, je nach Konzept) vermietet werden

Typ	Mietpreis	Preisbindung	Dauer der Bindung	Zielgruppe
1) Wohnheim Studentenwerk	unter Marktniveau*	Ja, durch Gesellschaftszweck	Unbegrenzt	Ausschließlich Studierende**
2) Mikroappartements /WG-Wohnungen mit Förderung (erst mit neuem Wohnraumförderungsgesetz)	unter Marktniveau (Förderkonditionen)	Ja, im Rahmen der Förderung fixiert	Laufzeit der Bindung, derzeit 25-30 Jahre	Studierende, auch andere, abhängig von Konkretisierung. WBS nötig.
3) Mikroappartements /WG-Wohnungen ohne Förderung	Marktniveau	Nein	Keine	Studierende, Wissenschaftler, Andere.

* In Verbindung mit Wohnkostenpauschale BAföG

** Gem. Vorgaben zur Wohnplatzvergabe des Studentenwerkes (Vergaberichtlinien)

Typ 1 „Wohnheim“: Die Wohnheimplätze des Studentenwerkes werden ausschließlich an Studierende vergeben, es sind keine anderen Mieter möglich. Signifikante Merkmale eines Studentenwohnheims sind neben einer zeitlich begrenzten Mietdauer auch ein Belegungskonzept, wodurch ein schneller Mieterwechsel/ Rotation, ausgerichtet an studentische Belange, im Sinne einer zügigen Neuvergabe an Studierende möglich wird. Der Preis liegt in Potsdam je nach Standard und Lage zwischen 140 und 450 € je Platz und Monat, im Durchschnitt bei 237 € (Stand 31.12.2018) und damit deutlich unter dem Marktniveau. Möglich sind diese Preise im Neubau durch Landesgrundstücke zu günstigen

Konditionen und Förderung. Das Studentenwerk schließt zeitlich befristete Mietverträge, die auch an die Immatrikulation gekoppelt sind, so dass die Plätze stets dieser besonderen Zielgruppe zur Verfügung stehen. Durch die Gesellschaftsform ist die Zweckbestimmung des bezahlbaren Wohnens für Studierende bei Wohnheimen des Studentenwerks dauerhaft gesichert – auch über übliche Zweckbindungsfristen der Landeswohnungsbauförderung hinaus.

In den aktuellen Projekten plant das Studentenwerk zur besseren Auslastung wieder Wohnungen für zwei MieterInnen, nicht wie zuvor fast ausschließlich Ein-Personen-Wohnungen.

Typ 2: Kleine Wohnungen (oder WG-Wohnungen) MIT Förderung (Typ 2) für eine bestimmte Zielgruppe kann es erst mit dem neuen Brandenburgischen Wohnraumförderungsgesetz geben, dieses liegt bisher im Entwurf vor. Die Verabschiedung des Gesetzes wird für den Frühsommer erwartet. Es gibt daher in Brandenburg noch keine Erfahrungen mit dieser Förderung im Zusammenhang mit studentischem Wohnen – in anderen Bundesländern ist die Förderung dieses Segments schon lange möglich. Ob mit den Brandenburger Konditionen Kleinstwohnungen (mit entsprechend höherem Erschließungsaufwand) wirtschaftlich möglich sind, wird sich zeigen. Gebäude, die WG-Wohnen ermöglichen, unterscheiden sich allerdings nicht wesentlich von „normalen“ Wohngebäuden und dürften umsetzbar sein. Gebundene Wohnungen in diesen geförderten Häusern könnten nur von Mietern mit WBS angemietet werden, dieses ist mit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz auch für WGs möglich – wenn alle WG-Mitglieder einen WBS haben. Anders als in Studentenwohnheimen (Typ 1) wären auch Auszubildende oder ähnliche Zielgruppen als Mieter möglich, dieses ermöglicht mehr Flexibilität als bei Typ 1. Auch das Studentenwerk könnte zukünftig mit dieser Förderung bauen, wenn das Land Brandenburg dieses entsprechend regelt.

Typ 3: Kleine Wohnungen (oder WG-Wohnungen) OHNE Förderung (Typ 3) für eine bestimmte Zielgruppe wurden in Potsdam bisher ohne Förderung errichtet, die durchschnittlichen Mietpreise liegen in der Regel im Bereich von 500 bis 700 EUR für eine kleine Wohnung und damit (mindestens) doppelt so hoch wie bei Anlagen des Studentenwerkes, Beispiele sind die Gebäude von Youniq am Schragen im Bornstedter Feld oder Basecamp in Golm. Sie richten sich an Studierende mit einem entsprechend höheren Einkommen, aber auch an Wissenschaftler und andere Nachfrager kleiner Wohnungen. Auch diese Projekte sind durchaus sinnvoll, da sie Studierenden (und anderen) Wohnraum bieten und damit den Wohnungsmarkt entlasten. Solche Projekte sind zu Marktkonditionen wirtschaftlich möglich und benötigen keine Förderung oder besondere Konditionen. Auch wenn von Investoren auch Anlagen des Typs 3 als „Studentenwohnheim“ bezeichnet werden, sollte dieser Begriff in der Diskussion nur für Anlagen des Typ 1 verwendet werden.

Bei allen Typen des studentischen Wohnens werden hauptsächlich Inklusivmieten vereinbart (Möblierung, pauschale Nebenkosten, Internet etc.).

2 Fazit

Wenn die Stadt Flächen für das studentische Wohnen bereitstellen sollte bzw. sie gezielt über Konzeptvergaben für diese Zielgruppe vergeben, sollten die Bedingungen so gestaltet werden, dass ausschließlich Projekte des Typs 1 oder 2 möglich sind, da diese Projekte Wohnraum zu günstigeren Bedingungen als der Markt anbieten können und durch die Bindungen oder den Gesellschaftszweck des Studentenwerks dieses auch über Jahrzehnte bzw. für immer abgesichert ist.

Durch die fixierte Zielgruppe und Mieten unter Marktniveau können das Studentenwerk bzw. die Wohnungswirtschaft bei solchen Projekten keine Grundstücke zu Preisen erwerben, wie sie bei Projekten des Typs 1 wirtschaftlich möglich sind.

Wohnheime des Studentenwerks sind durch den besonderen Gesellschaftszweck dauerhaft für diese Zielgruppe gesichert, bei Projekten mit Bindungen gilt dies immerhin für die Laufzeit von 25-30 Jahren.

3 Suchkriterien

Da der Auftrag aus der DS 18/SVV/0549 nicht genau definiert war, hat die Stadt die Suchkriterien wie folgt festgelegt:

- Städtische Grundstücke (inkl. Treuhandvermögen), auf denen baurechtlich Geschosswohnungsbau möglich ist.
- Innerhalb eines Radius 2 km Luftlinie um die Hochschulstandorte Griebnitzsee, Golm, Neues Palais, Filmuniversität „Konrad Wolf“ und Fachhochschule Potsdam.
- Grundstücksgröße mind. 1.000 m².

Die Landeshauptstadt Potsdam plant für die kommenden Jahre eine vollständige Portfolioanalyse aller städtischer Grundstücke. Auf dieser Grundlage können dann zielgerichteter als bisher Verwertungsstrategien erarbeitet werden.

Eine eigentumsunabhängige Grundstückssuche ist wegen fehlender Zugriffs- und damit auch Sicherungsinstrumenten nicht erfolgt. Ebenfalls nicht analysiert wurden Grundstücke des Landes, z.B. innerhalb der Hochschulstandorte, s. dazu Kapitel 6.

4 Ergebnis der Suche

Bei der Suche nach geeigneten Grundstücken konnten folgende Grundstücke ermittelt werden, die grundsätzlich einer Bebauung mit Wohnungsbau für Studierende zugeführt werden können. Die Flächen stehen jedoch teilweise in Konkurrenz mit anderen Nutzungen, wie beispielsweise KiTa oder Wohnungsbau für andere Zielgruppen.

Planungsraum 201 (Bornim, Bornstedt, Nedlitz, Am Ruinenberg, Rote Kasernen)

1. Entwicklungsgebiet Bornstedter Baufeld WA 8 (Teilbereich), Bebauungsplan 80.3 (ca. 3.966 m²)

Diese Flächen sind Gegenstand der Beschlussvorlage 18/SVV/0735 (Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld) zzgl. der Änderungs- und Ergänzungsanträge.

Ein Teil des Baufeldes ist für studentisches Wohnen vorgesehen und soll für Projekte des Typs 1 oder 2 vergeben werden.

➔ Vorgesehen für studentisches Wohnen Typ 1 oder Typ 2

2. Pappelallee / Reiherweg, Bebauungsplan 113 (ca. 9.900 m²)

Planungsziel des o. g. Bebauungsplans Nr. 113 ist in erster Linie die Entwicklung einer weiterführenden Schule. Neben diesem Planungsziel sollten Flächen, welche nicht für den Schulstandort benötigt werden, für geförderten Wohnungsbau planungsrechtlich gesichert werden. Neben der Schule plant das Land einen Standort für die eigene Verwaltung, u.a. als Gerichtsstandort. Zum aktuellen Zeitpunkt können noch keine verbindlichen Aussagen zu zukünftigen Nutzungsabgrenzungen getroffen werden, da der Verlauf der Grundstücksgrenzen zwischen den einzelnen, geplanten Nutzungen noch nicht abschließend festgelegt wurde. Ob bei der Umsetzung der Planungsziele noch die Kapazität für eine Wohnbaufläche vorhanden ist, ist im weiteren Verfahren zu klären.

➔ Zunächst Konkretisierung Schulplanung. Nur wenn relevante Fläche verbleibt, wäre diese möglich für studentisches Wohnen.

Planungsraum 302 (Innenstadt, Am Weinberg)

3. Am Kanal 45 / Kaiserstr. 3 (ca. 750 m²)

Mit der Fortschreibung des Leitbautenkonzeptes für die Potsdamer Mitte im Sommer 2016 hat die Landeshauptstadt Potsdam im sog. Block IV o. g. Grundstück definiert, welches sich aufgrund des besonderen Zuschnitts als möglichen Standort eines innerstädtischen Studierendenwohnheims eignen könnte. Eine entsprechende Ausschreibung könnte im Rahmen eines Konzeptverfahrens erfolgen. Für das Vergabeverfahren für den Block IV beginnen im IV. Quartal 2019 die konzeptionellen Vorbereitungen.

→ **Vorgesehen für studentisches Wohnen, vorrangig Typ 1**

4. Burgstr. (Garagen) (ca. 2.326 m²)

Das Grundstück liegt östlich vom Sanierungsgebiet „Potsdamer Mitte“ zwischen der Burgstraße und der Joliot-Curie-Straße und befindet sich im Eigentum der Stadt Potsdam. Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenstandort mit ca. 40 Einzelgaragen. Derzeit ist eine Kombination aus KITA, Wohnen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen und einer Quartiersgarage geplant. Diese Planung wird derzeit konkretisiert und soll in einer Konzeptvergabe münden.

→ **Vorgesehen für Kita und Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung, Tiefgarage**

5. Breite Str. 18, 20 (ca. 1.606 m²)

Im Zuge des Umbaus und der Ergänzung der bisherigen Gebäude des Studentenwerkes wäre eine Erweiterung auf das angrenzende städtische Grundstück, derzeit als Parkplatz genutzt, möglich. Das Studentenwerk konkretisiert derzeit mögliche Varianten.

→ **Möglich für studentisches Wohnen, Typ 1**

Planungsraum 304 (Potsdam West)

6. Knobelsdorffstr. (u. a. Garagen) (ca. 7.160 m²)

Das Garagengrundstück Knobelsdorffstr. ist derzeit mit 133 Garagen bebaut. Die Garagennutzer haben ein Angebot seitens der Stadt zum Kauf zum Verkehrswert abgelehnt. Eine übergreifende Projektentwicklung für Wohnungsbau unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungsansprüche (Ersatz mindestens eines Teiles der Stellplätze z.B. als Tiefgarage oder Parkpalette) wird für möglich gehalten. Die o. g. Fläche liegt innerhalb der Kulisse für geförderten Mietwohnungsneubau. Eine entsprechende Konkretisierung ist bislang nicht erfolgt.

→ **Bisher keine Konkretisierung, keine Festlegung auf Zielgruppen**

Planungsraum 304 (Potsdam West)

7. Maybachstr. (Garagen) (ca. 3.384 m²)

Das Garagengrundstück Maybachstr. ist derzeit mit 30 Garagen bebaut. Die Garagennutzer haben ein Angebot seitens der Stadt zum Kauf zum Verkehrswert abgelehnt. Eine übergreifende Projektentwicklung für Wohnungsbau unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungsansprüche (Ersatz mindestens eines Teiles der Stellplätze z.B. als Tiefgarage oder Parkpalette) wird für möglich gehalten. Die o. g. Fläche liegt innerhalb der Kulisse für geförderten Mietwohnungsneubau. Eine entsprechende Konkretisierung ist bislang nicht erfolgt.

→ **Bisher keine Konkretisierung, keine Festlegung auf Zielgruppen**

Planungsraum 402 (Babelsberg Nord, Klein Glienicke)

8. Goethestr. 35 (ca. 2.922 m²)

Die Landeshauptstadt Potsdam bereitet derzeit die Ausschreibung des Grundstückes vor. Geplant ist eine Konzeptvergabe zum Festpreis. Das Entscheidungskriterium für die Zuschlagserteilung ist der (Mindest-)Anteil der zu errichtenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche. Das Grundstück befindet sich innerhalb der Kulisse für geförderten Mietwohnungsneubau.

→ **Vorgesehen für Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen**

Planungsraum 501 (Stern)

9. Gluckstr. / Patrizierweg (Garagen) (ca. 5.810 m²)

Das städtische Grundstück ist derzeit mit 115 Garagen bebaut. Gemäß Bericht des Garagenstandortkonzeptes (15/SVV/0306) ist eine Veräußerung des Grundstückes möglich. Die o. g. Fläche liegt innerhalb der Kulisse für geförderten Mietwohnungsneubau.

→ **Vorgesehen für Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die ProPotsdam GmbH**

Planungsraum 202 (Eiche, Grube, Golm)

10. VU-Gebiet Golm Nord (ca. 662.216 m²)

In der Vorlage 19/SVV/0027 zur Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs.4 BauGB für den Bereich "Golm Nord" wird das bezahlbare studentische Wohnen explizit benannt. Dieses soll in der VU jetzt konkretisiert werden. Auch wenn derzeit noch kein Ergebnis feststeht, ist dieses der erste Schritt einer entsprechenden Flächensicherung.

Auch im Entwicklungsbereich Krampnitz und am Bahnhof Pirschheide (Vorbereitende Untersuchung) kann es weitere mögliche Standorte geben, dieses muss noch konkretisiert werden.

5 Fazit Suchergebnis städtische Flächen

Drei städtische Flächen können gezielt für studentisches Wohnen (Typ 1, 2) vergeben werden: Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld WA8 (Teilfläche), Am Kanal 45 und Breite Straße. Diese Flächen wären insgesamt ein deutlicher Beitrag, die Situation des studentischen Wohnens zu verbessern. Die Zahl möglicher Plätze kann derzeit noch nicht dargestellt werden.

In der Pappelallee muss zunächst die Schulplanung konkretisiert, in Golm-Nord die VU durchgeführt werden. Mindestens in Golm besteht eine realistische Aussicht weiterer Potenziale.

6 Flächen des Landes

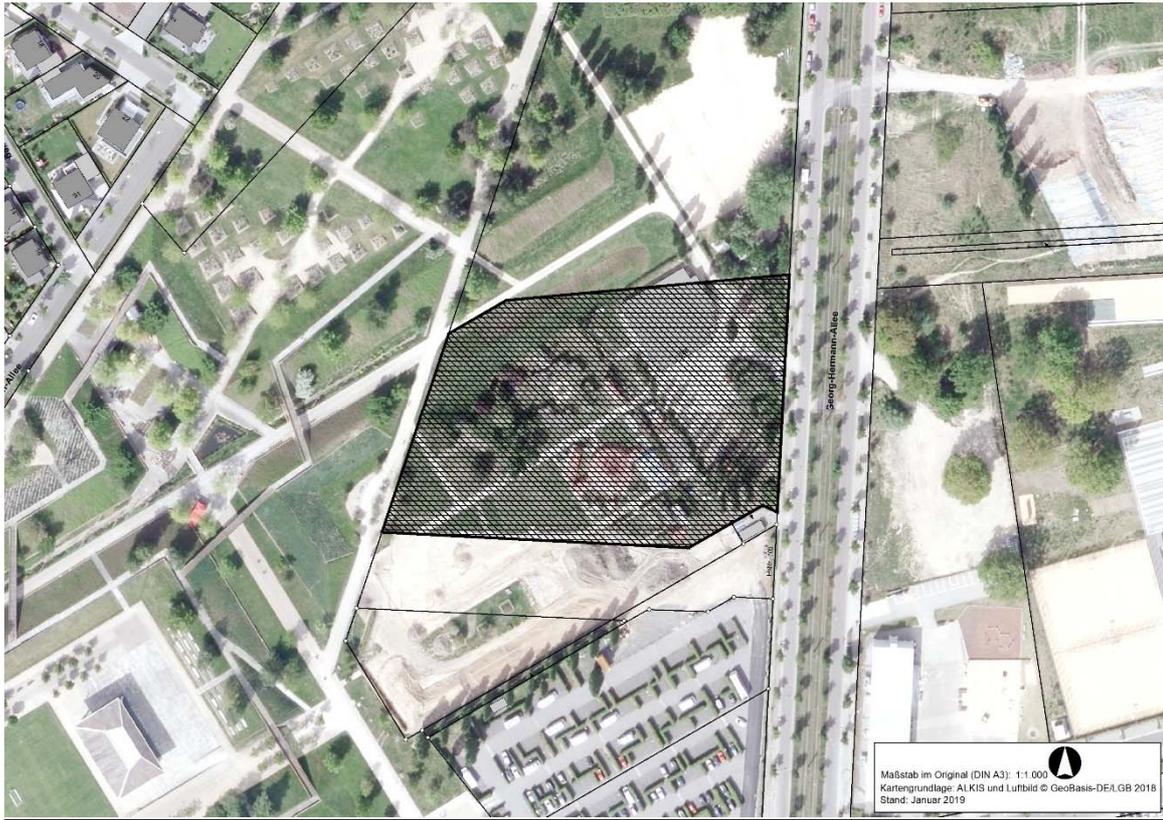
Auch das Land prüft, ob eigene Grundstücke an das Studentenwerk zum Bau von Wohnheimen gegeben werden können, z.B. auf dem Campus Golm.

Diese Überlegungen sollten intensiviert werden: Auf dem Campus Golm, aber auch am Griebnitzsee existieren noch große Flächen, die derzeit als ebenerdige PKW-Stellplätze genutzt werden. Diese könnte man durchaus baulich nutzen, ggf. auch mit aufgeständerten Gebäuden, die einen Großteil der Stellplätze erhalten.

Insgesamt wäre es sinnvoll, insbesondere bei den Erweiterungen der Hochschulkapazitäten durch das Land stets auch entsprechende Erweiterungen von Wohnheimkapazitäten mit zu berücksichtigen – und das Studentenwerk dann auch in die Lage zu versetzen, diese zu bauen und zu betreiben.

7 Lagepläne

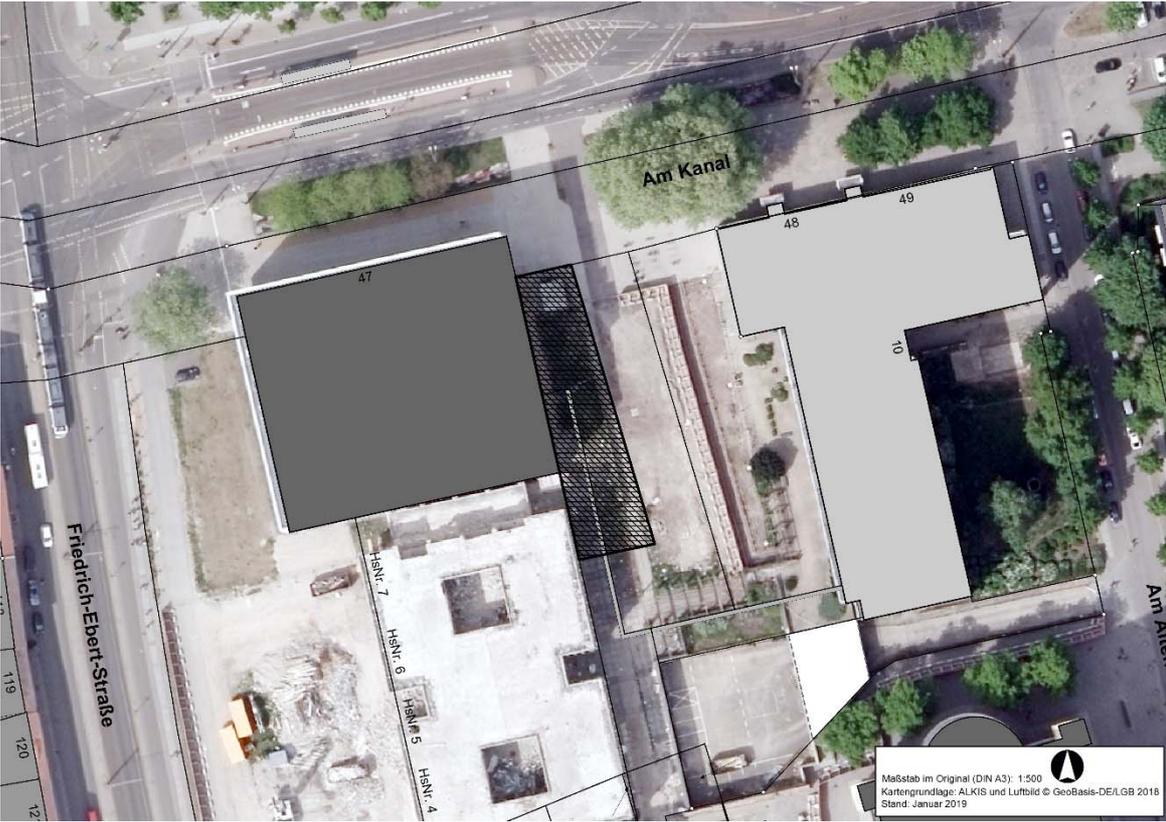
1. Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld WA 8 (Teilbereich), Bebauungsplan 80.3



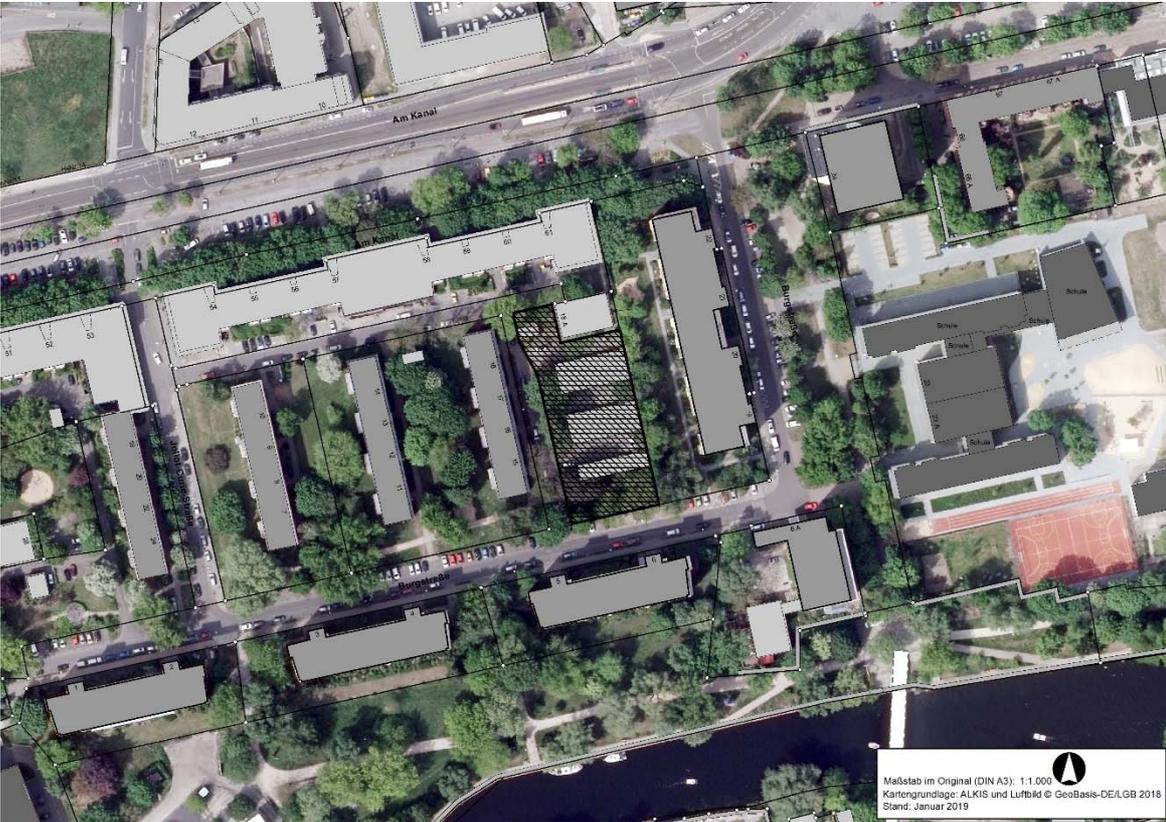
2. Pappelallee / Reiherweg, Bebauungsplan 113



3. Am Kanal 45 / Kaiserstr. 3



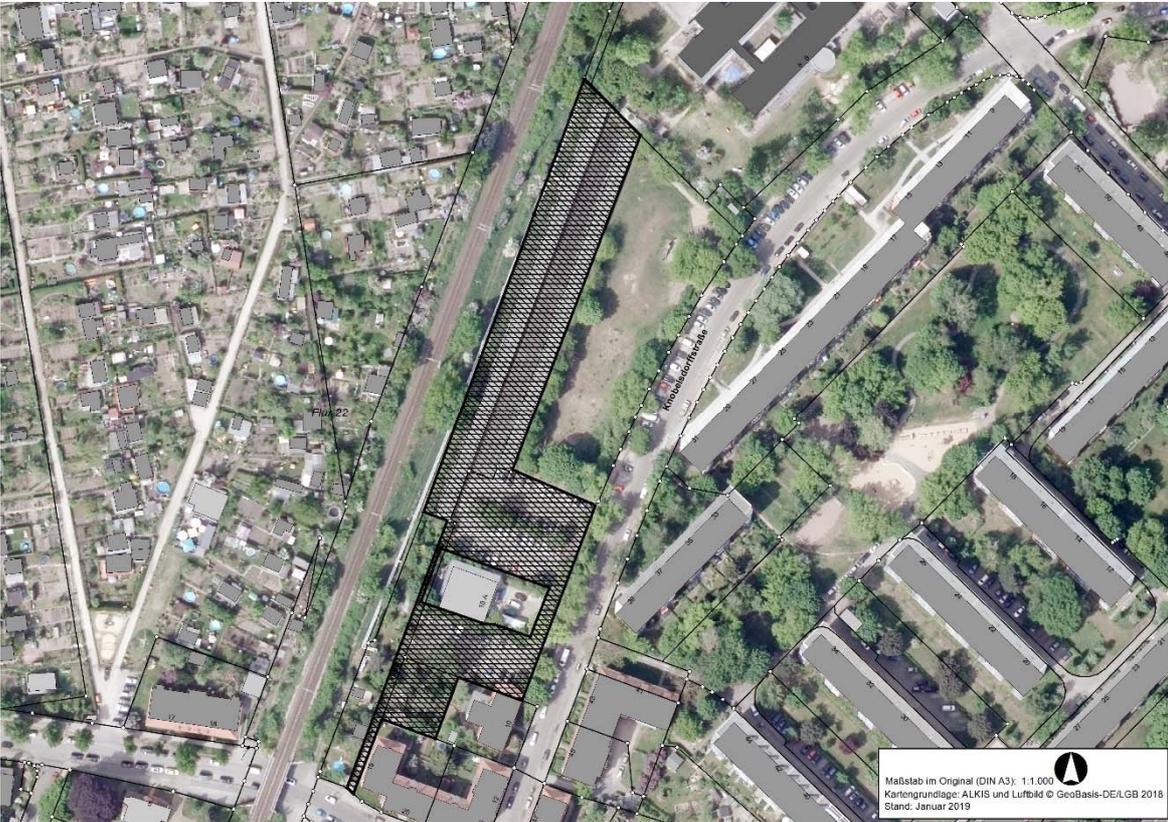
4. Burgstr. (Garagen)



5. Breite Str. 18, 20



6. Knobelsdorffstr. (u. a. Garagen)



7. Maybachstr. (Garagen)



8. Goethestr.



9. Gluckstr. / Patrizierweg (Garagen)



10. VU-Gebiet Golm Nord

