



# Protokollauszug

aus der  
30. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,  
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes  
vom 08.06.2021

---

öffentlich

**Top 4.3 Wohnungsbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam  
21/SVV/0569  
zur Kenntnis genommen**

Die Mitteilungsvorlage liegt vor.

Herr Wolfram (Bereich Stadtentwicklung) informiert anhand einer Präsentation über die Wohnungsbaupotentiale in Potsdam und geht auf Rückfragen und Hinweise verschiedener Ausschussmitglieder ein. Die Präsentation wird der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Der Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes nimmt die Mitteilungsvorlage 21/SVV/0569 zur Kenntnis.

# Potentialflächen Wohnungsbau in der Landeshauptstadt Potsdam



Landeshauptstadt  
Potsdam



**Bereich Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung**

- Erstmalige Erfassung der Potentialflächen 2009 im Rahmen des STEK Wohnen
- Viermalige Fortschreibung 2013, 2015 und 2017, aktuell mit Stand Dezember 2020
- 2017 zu 2020: Zahl möglicher Wohnungen hat um ca. 15% abgenommen (rund 2.600 Wohneinheiten weniger)
- Gründe: Zunehmende Flächenknappheit, Ausschöpfung großflächiger Potentiale – Entwicklungsgebiet Krampnitz mit Abstand größte Potentialfläche, sonst eher kleinere Flächen

# Potenzialflächenanalyse



Wohnungsbaupotentiale Potsdam nach Status und Bautyp (Stand Dezember 2020)

Status	Potentiale nach Bautyp						Potential WE gesamt	Potential WE gesamt in %
	Einfamilien- häuser		Geschoss- wohnungsbau		Sonder- wohnformen			
	WE abs.	Anteil an Gesamt	WE abs.	Anteil an Gesamt	WE abs.	Anteil an Gesamt		
Größere Potentialflächen mit Baurecht (i.d.R. §30, 34 BauGB)	148	1,0%	5.548	37,0%	421	2,8%	6.117	
Davon bereits im Bau	63	0,4%	2.213	14,8%	214	1,4%	2.490	
Einzelflächen mit Baurecht: Baulücken, Dachgeschoss-Ausbau	287	1,9%	1.534	10,2%	0	0,0%	1.821	
<b>Summe Potentiale mit Baurecht</b>	<b>435</b>	<b>2,9%</b>	<b>7.082</b>	<b>47,3%</b>	<b>421</b>	<b>2,8%</b>	<b>7.938</b>	<b>53,0%</b>
Verfahren in Priorität 1	87	0,6%	4.397	29,3	285	1,9%	4.769	
Verfahren in Priorität 2	37	0,2%	1.512	10,1%	0	0,0%	1.549	
<b>Summe Potentiale in priorisierter Bauleitplanverfahren</b>	<b>124</b>	<b>0,8%</b>	<b>5.909</b>	<b>39,4%</b>	<b>285</b>	<b>1,9%</b>	<b>6.318</b>	<b>42,1%</b>
Kein Baurecht / Kein Verfahren / Priorität 3	150	1,0%	580	4,2%	0	0,0%	730	4,9%
<b>Gesamt</b>	<b>709</b>	<b>4,7%</b>	<b>13.571</b>	<b>90,6%</b>	<b>706</b>	<b>4,7%</b>	<b>14.986</b>	

Baurecht für  
ca. 8.000 WE

- Deutlicher Schwerpunkt (95%) beim Geschosswohnungsbau, davon ca. 706 WE als sehr kleine Wohnungen („Sonderform“) geplant
- Alle Geschosswohnungsbauflächen sind auch für den Bau mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraumes geeignet
- Förderfähigkeit hängt auch von den Vorgaben des Landes Brandenburg ab, Antrag zur Gebietskulissenerweiterung läuft aktuell
- Für rund 90% der Potenziale ist der Anschluss an Fern- oder Nahwärmenetze möglich

Rund die Hälfte aller WE können auf stadteigenen Flächen entstehen (inkl. Treuhandvermögen und städt. Unternehmen)

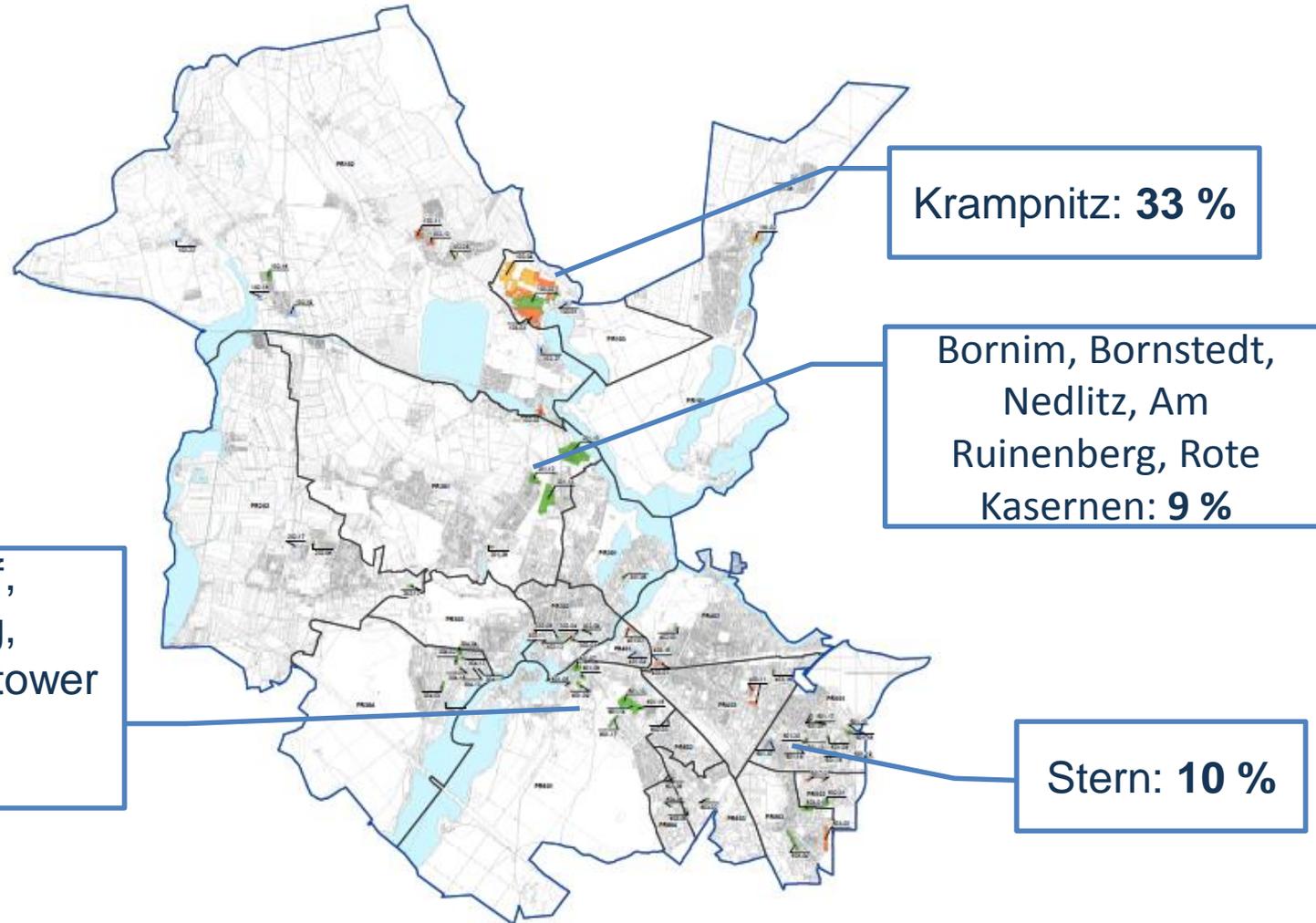
1. **Kramnitz:** ca. 3.460 WE ( $\hat{=}$  ca. 53 %\*)
2. **BP 104 Heinrich-Mann-Allee:** ca. 780 WE ( $\hat{=}$  ca. 12 %\*)
3. **Bornstedter Feld, Rote Kaserne:** ca. 760 WE ( $\hat{=}$  ca. 12 %\*)

\*Anteil bezieht sich nur auf verortete Flächen im Plan, Baulücken sind unberücksichtigt

Bei privaten Flächen hat die Stadt – abgesehen von Bauleitplanung – wenig Einflussmöglichkeiten auf die tatsächliche Aktivierung, u. a.

- Krampnitz „DW“ = ca. 1.440 WE
- Wohnen am Stern = ca. 600–900 WE
- Zentrum Ost/Am Humboldtring = ca. 260 WE

# Potentialflächenanalyse



- **Prüfung von Supermarktstandorten und Parkplatzflächen:**  
19 Flächen mit einem Potential von rund 1.080 Wohneinheiten als geeignet eingestuft, 14 Flächen davon Supermarktstandorte
- Supermarktstandorte: Kombination aus Einzelhandel und Wohnen möglich
- Parkplatzflächen: möglichst Erhalt der Stellplätze, bspw. durch die Errichtung von aufgeständerten „Stelzenhäusern“

# Neue Flächenkategorie



Quelle: LHP, Julia Fitzner

Neubau ALDI in der Georg-Hermann-Allee



Quelle: LHP, Erik Wolfram

„Stelzenhaus“ in München-Moosach  
Sozialer Wohnungsbau auf dem  
Parkplatz eines städt. Schwimmbades -  
mit Erhalt fast aller Stellplätze



Quelle: LHP, Erik Wolfram

- Erfassung **Baulücken** erfolgte bislang weiterhin als grobe Schätzung
- Pauschale Annahme von **2%** der aktuellen Wohnungszahlen des Einfamilien- und Mehrfamilienhausbestandes für jeden Planungsraum

- Unter der Voraussetzung, dass auf den Flächen auch tatsächlich alle Wohnungen realisiert werden, bieten die Flächen neuen Wohnraum für ca. **29.500 Einwohner**  
=> damit reichen die Flächen nicht ganz für die prognostizierte Entwicklung (2035: +30.224 EW, Prognose Basisjahr 2019)
- Identifizierung weiterer Flächen erforderlich  
=> Verknüpfung zur nachhaltigen Liegenschaftspolitik



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**