

Protokollauszug

aus der

18. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion vom 15.06.2021

öffentlich

Top 5.1 Wohnungsbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam 21/SVV/0569 zur Kenntnis genommen

Frau Fitzner (Bereich Stadtentwicklung) erläutert anhand einer Präsentation die Potentialflächenanalyse und weist darauf hin, dass die Potentialflächen erstmalig 2009 im Rahmen des STEK Wohnen erfasst wurden. Danach gab es vier Fortschreibungen, letztmalig 2017. Von der letzten Fortschreibung wurde die aktuelle Potentialanalyse abgeleitet. Frau Fitzner macht deutlich, dass die größte Potentialfläche in Krampnitz liegt.

Ein deutlicher Schwerpunkt liegt beim Geschosswohnungsbau. Alle Geschosswohnungsbauflächen sind für den Bau von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum geeignet.

Frau Fitzner verweist auf die neue Flächenkategorie, bei der die Kombination von Supermärkten und Wohnen geprüft werden soll.

Abschließend weist sie darauf hin, dass unter der Voraussetzung, dass alle Wohnungen realisiert werden, Wohnraum für ca. 29.500 Einwohner geschaffen werden können. Damit reichen die Flächen nicht für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung aus.

Herr Seefeld verweist auf das Kirchsteigfeld, das hier nicht aufgeführt wurde.

Frau Fitzner erklärt, dass dies daran liegen könne, dass diese Fläche schon 2017 aufgeführt wurde. Auch vorbereitende Untersuchungsgebiete sind nicht aufgeführt. Sie macht deutlich, dass es sich hier um einen Stand handelt, der sich entwickelt.

Frau Vandre verweist auf Folie 5 und fragt, welche Flächen sind noch nicht beplant. Des Weiteren fragt sie, welche Schritte die Verwaltung unternimmt, um die Entwicklungspotentiale zu haben, die benötigt werden.

Frau Fitzner erklärt, dass man unter Abzug der Vorhaben im Baurecht prüfen müsste, welche Flächen dann noch zur Verfügung stehen.

Herr Eichert bemängelt, dass die Landeshauptstadt Potsdam die Baulücken nur schätzen kann. Er betont, dass in der LHP Wohnraum fehlt und auch Bauflächen. Er fragt, wann die Baulücken erfasst werden und was die LHP tun möchte, um neue Bauflächen zu erhalten.

Herr Heuer verweist auf die Diskussionen im SBWL-Ausschuss zur Bauleitplanung. Er betont, dass auch Entwicklungsgebiete ausgewiesen werden.

Frau Fitzner macht deutlich, dass bereits begonnen wurde zu eruieren, wo in der Landeshauptstadt Potsdam sich Baulücken eignen können.

Herr Adler fragt, ob auch mitgedacht wurde, ob es Objekte gibt, die nach oben erweitert werden können.

Dies wird durch Frau Fitzner verneint.

Die Mitteilungsvorlage wird zur Kenntnis genommen.

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

Potentialflächenanalyse



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	
Summe Potentiale mit Baurecht	435	2,9%	7.082	47,3%	421	2,8%	7.938	53,0%
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	
Summe Potentiale in priorisierter Bauleitplanverfahren	124	0,8%	5.909	39,4%	285	1,9%	6.318	42,1%
Kein Baurecht / Kein Verfahren / Priorität 3	150	1,0%	580	4,2%	0	0,0%	730	4,9%
Gesamt	709	4,7%	13.571	90,6%	706	4,7%	14.986	

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)

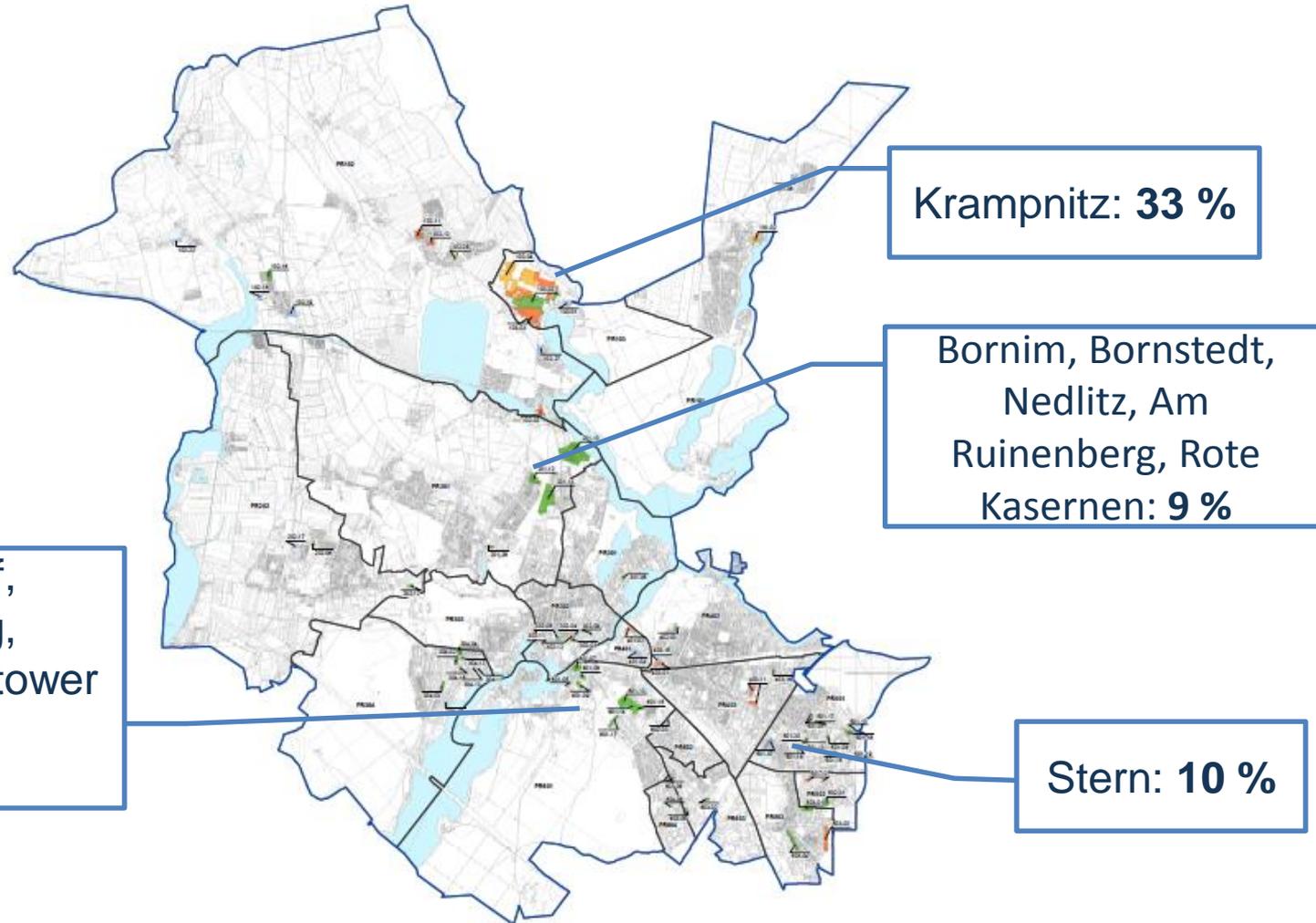
1. **Kramnitz:** ca. 3.460 WE ($\hat{=}$ ca. 53 %*)
2. **BP 104 Heinrich-Mann-Allee:** ca. 780 WE ($\hat{=}$ ca. 12 %*)
3. **Bornstedter Feld, Rote Kaserne:** ca. 760 WE ($\hat{=}$ ca. 12 %*)

*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!