



Protokollauszug

aus der
39. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen,
Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes - Videokonferenz

vom 21.12.2021

öffentlich

Top 4.9 5. Statusbericht zur Stadtteilentwicklung Krampnitz

**21/SVV/1274
zur Kenntnis genommen**

Herr Kümmel (Geschäftsstelle Bauen und Projekte) informiert anhand einer Präsentation (wird der Niederschrift als Anlage beigefügt) über den Stand der Stadtteilentwicklung Krampnitz.

Herr Rubelt ergänzt zum Fachdiskurs mit der Deutsche Wohnen und kündigt zur Stadtverordnetenversammlung eine Beschlussvorlage an.

Auf Rückfragen verschiedener Ausschussmitglieder gehen Herr Rubelt und Herr Kümmel ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes nimmt die Mitteilungsvorlage 21/SVV/1274 zur Kenntnis.



Landeshauptstadt
Potsdam

Fünfter Statusbericht zur Stadtteilentwicklung von Krampnitz

- Textliche Erläuterungen orientiert an den Zielen der Stadtteilentwicklung – Berichterstattung zu folgenden Themen:
 - A) Bereitstellung neuen Wohnraums
Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze
 - B) Bereitstellung sozialer und kultureller Infrastruktur
 - C) Verkehrserschließung Nord
 - D) Versorgung und Erschließung
 - E) Bauleitplanung und Städtebau
 - F) Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung
- Maßnahmen werden diesen Zielen zugeordnet

Aufbau der Statusberichte



■ Gesamtprojektplan

Sachstand:

- **Grün:** im Zeitplan, im Kostenrahmen, mit der angedachten Qualität
- **Gelb:** Zielabweichung bei Zeit, Kosten oder Qualität
- **Rot:** gestoppt, nicht mehr umsetzbar
- **Grau:** noch nicht beschlossen oder gestartet, in Vorbereitung

Realisierungszeitraum:
Umsetzungszeitraum

Maßnahmen des Gesamtprojektplans

Anlage 1a

Nr.	Zielbereich	Maßnahme	ff. verantwortlich	Realisierungszeitraum	Umsetzungsstand 29.01.2020	Umsetzungsstand 24.06.2020	Umsetzungsstand 09.12.2020	Umsetzungsstand 05.05.2021	Umsetzungsstand 01.12.2021
A1	Bereitstellung von Wohnraum und Arbeitsplätzen / Vermarktung	Schaffung neuen Wohnraums	ETP	2024 - 2038					
A2	Bereitstellung von Wohnraum und Arbeitsplätzen / Vermarktung	Geerbeentwicklung	ETP	2023 - 2038					
B1	Bereitstellung sozialer und kultureller Infrastruktur	Grundschule mit Hort und Kita	ETP	2020 - 2024					
	Bereitstellung sozialer und kultureller Infrastruktur	weiterführende Schule	ETP						
	Bereitstellung sozialer und kultureller Infrastruktur	weitere Kindertagesbetreuung	ETP						
	Bereitstellung sozialer und kultureller Infrastruktur	Bürgerzentrum	LHP/2						
	Bereitstellung sozialer und kultureller Infrastruktur	Einrichtungen für Gesundheitsvorsorge und Pflege	LHP/3						
	Bereitstellung sozialer und kultureller Infrastruktur	soziale Hilfen	LHP/3						
	Bereitstellung sozialer und kultureller Infrastruktur	Jugendclub	ETP						
	Bereitstellung sozialer und kultureller Infrastruktur	Religionsausübung	LHP/3						
	Bereitstellung sozialer und kultureller Infrastruktur	Sportanlagen	LHP/2						
C1	Verkehrerschließung Nord	Busvorlaufbetrieb	SWP/VIP	2024 - 2029					
C2	Verkehrerschließung Nord	Strassenbahnerweiterung Nord TP1+2	SWP/VIP	2025 - 2033					
C3	Verkehrerschließung Nord	Grundenwerb Verkehrerschließung	LHP/1	2019 - 2024					
C4	Verkehrerschließung Nord	Fahrzeugbeschaffung Tram	SWP/VIP	2024 - 2029					
C5	Verkehrerschließung Nord	Mobilratsdrehescheibe Bf. Marquardt	LHP/4	2021 - 2023					
C6	Verkehrerschließung Nord	Radschnellweg	LHP/4	2024 - 2029					
	Verkehrerschließung Nord	Busspuren	LHP/4						
	Verkehrerschließung Nord	Quartiersgaragen	ETP						
	Verkehrerschließung Nord	Betriebsstützpunkt Fahrrad VIP	SWP/VIP						
D1	Versorgung und Erschließung	Energiezentrale Heizhaus	SWP/EWP	offen					
D2	Versorgung und Erschließung	Straßenbau / Trink- und Schmutzwasser / Beleuchtung	ETP/EWP	2021 - 2038					
D3	Versorgung und Erschließung	Leitungsgeländene innere Erschließung	SWP/EWP	2021 - 2038					



**Veränderung des Status ggü.
dem letzten Bericht sichtbar**

■ Bauleitplanung und Städtebau:

Abschluss des Zielabweichungsverfahrens mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanung vom Juni 2021

- Entwicklung bis zu ca. 5.000 EW möglich
- Entwicklung bis zu ca. 10.000 EW mit Planfeststellungsbeschluss Tram-Erweiterung
- Bestätigung der Planungsabsichten der im Zuschnitt veränderten Bebauungspläne



Wohneinheiten

2475

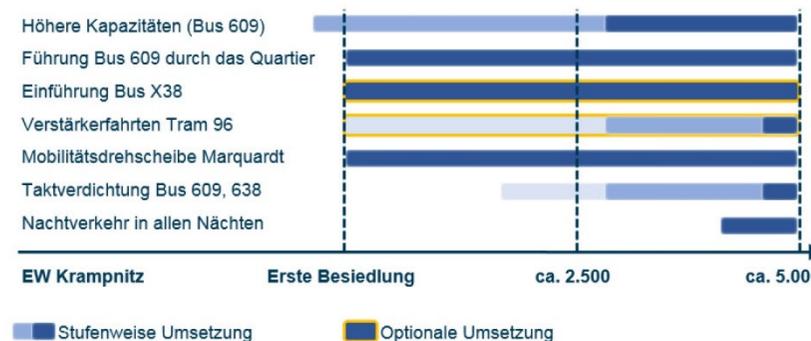
Kernaussagen Fünfter Statusbericht



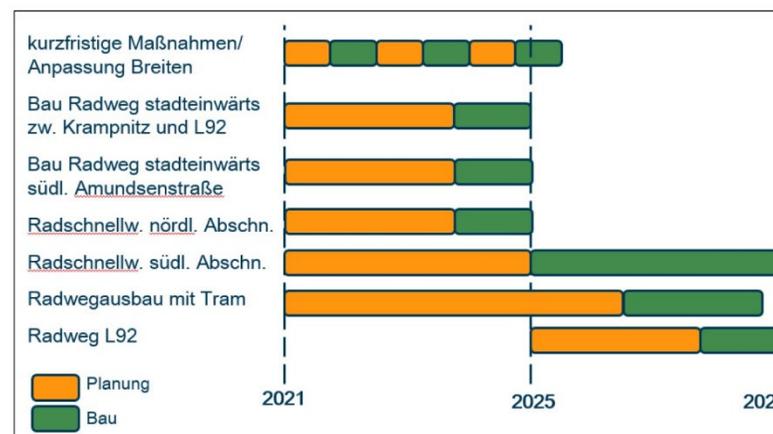
■ Bauleitplanung und Städtebau:

Abschluss des Zielabweichungsverfahrens mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanung vom Juni 2021

- Konkretisierung der Maßnahmen der Verkehrserschließung durch Bus und Radverkehr
- Untersuchung zur Zuverlässigkeit des Bus-Betriebsablaufs und zur Attraktivität des heutigen Radverkehrsangebotes
- Verkehrsführung während der Tram-Baumaßnahme
- Maßnahmen zum Ausbau des Radverkehrs



Busvorlauf



Radverkehr

Kernaussagen Fünfter Statusbericht



Landeshauptstadt
Potsdam

■ Schaffung neuen Wohnraums:

Gespräche mit der Deutsche Wohnen gemäß Beschluss 20/SVV/0988:

„(...) Ziel, dass die Deutsche Wohnen mit ihrem geplanten Wohnungsbestand in Krampnitz einen deutlichen Beitrag zur **Schaffung preiswerter Wohnungen** leistet. Dabei geht es vor allem um belegungsgebundene Wohnungen und Wohnungen im mietpreisgedämpften Segment.“



- vor allem denkmalgeschützter Bestand
- DW = **Klinkerhöfe**
- Genossenschaften = **Bergviertel**

Prüfung möglicher Wege zur Schaffung mietpreisgedämpfter Wohnungen



Landeshauptstadt
Potsdam

- Ende 2020: Aufnahme von Gesprächen zwischen LHP, ETP und DW
- Interesse der Deutsche Wohnen, schon am Beginn der Besiedlung in der „Keimzelle der Entwicklung von Krampnitz“ preiswerten Wohnraum anzubieten: Teilbaugenehmigungen zur Bestandsprüfung
- Erarbeitung von Sanierungskonzepten: erhebliche Investitionen zur Wiedernutzbarmachung als Wohnraum erforderlich → hohe Kostenmieten → Wohnungsmieten weit oberhalb des angestrebten Mietniveaus → keine denkmalrechtlichen Sonderabschreibungen möglich

Ergebnis:

denkmalgeschützte Kasernengebäude für Schaffung von preiswertem Wohnraum ungeeignet → preisgedämpfter Wohnraum auf den Grundstücken der DW nur durch Neubau möglich

Fachdiskurs Klinkerhöfe der Deutsche Wohnen



Landeshauptstadt
Potsdam

- Klärung, ob denkmalverträgliche Ergänzungsbebauung möglich, damit Wohnungen mit gedämpften Mieten im Neubau entstehen können
- Durchführung eines Fachdiskurses als städtebauliche, denkmalpflegerische und architektonische Untersuchung mit verschiedenen Architekten von Juni bis November 2020

Ergebnis:
**Nachverdichtung von
ca. 20.000 m² BGF
möglich,
entspricht ca. 175 WE +
Gewerbe im EG**



Untersuchungsgebiet

weiteres Verfahren nach Fachdiskurs DW



Landeshauptstadt
Potsdam

- fachliche **Prüfung des Vorschlags** der DW zur Nachverdichtung der Klinkerhöfe
- **Verhandlung einer Vereinbarung** DW-ETP-LHP und eines **städtebaulichen Vertrages** DW-ETP zur Definition der Umsetzungsbedingungen
Ziel der Vereinbarung:
 - maximale Kaltmiete in Wohnungen und Gewerbe des Neubaus 10,50 €/m², davon Anteil zu maximal 7,50 €/m²,
 - Mietsteigerungen nur zum Inflationsausgleich,
 - Berechtigte: „WBS+20“,
 - Bedingungen für mindestens 10 Jahre ab Erstvermietung,
 - Vermarktungskonzept für die Wohnungen im Denkmalbestand –auch Veräußerung möglich –
Ziel: an Selbstnutzer, d.h. Potsdamerinnen und Potsdamer
- **Beschlussvorlage SVV** zur Vereinbarung und Auftrag zur Änderung der Masterplanung – geplant: Januar 2022

■ Versorgung und Erschließung: Überarbeitung des Energiekonzeptes

veränderte Rahmenbedingungen:

- veränderte Förderbedingungen im EEG und Kraft-Wärme-Kopplung seit Vorlage des Energiekonzeptes 2018 (18/SVV/0607)
- veränderter Besiedlungsstart und Besiedlungstempo gemäß aktuellen Besiedlungskonzept
- Widerspruch des BUND gegen die Genehmigung des LfU zur Errichtung feuerungstechnischer Anlagen im Heizhaus

- **Maßnahme Heizhaus kann derzeit nicht umgesetzt werden – Rückgabe der Fördermittel notwendig**
- **veränderte Reihenfolge und spätere Inbetriebnahme der einzelnen Energieerzeugungsanlagen**
- **Schaffung der Voraussetzungen für weitere Erzeugungsanlagen (Solarthermie, Geothermie) → Ziel: CO2-Neutralität und bezahlbarer Wärmepreis**

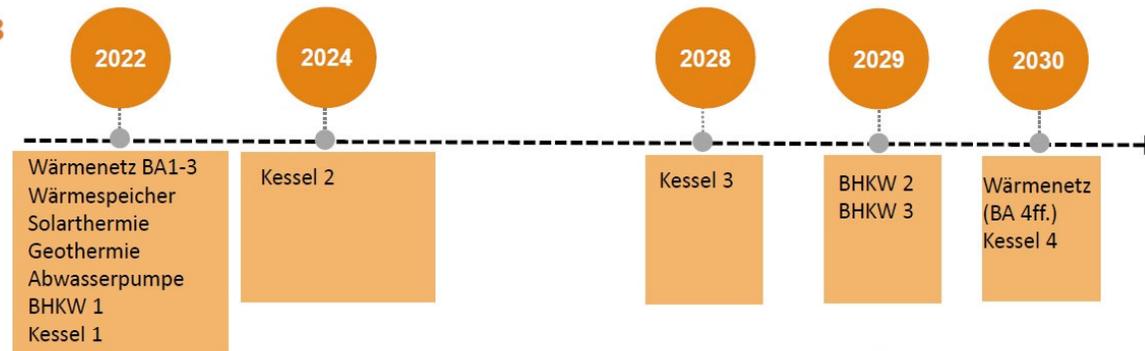
Kernaussagen Fünfter Statusbericht



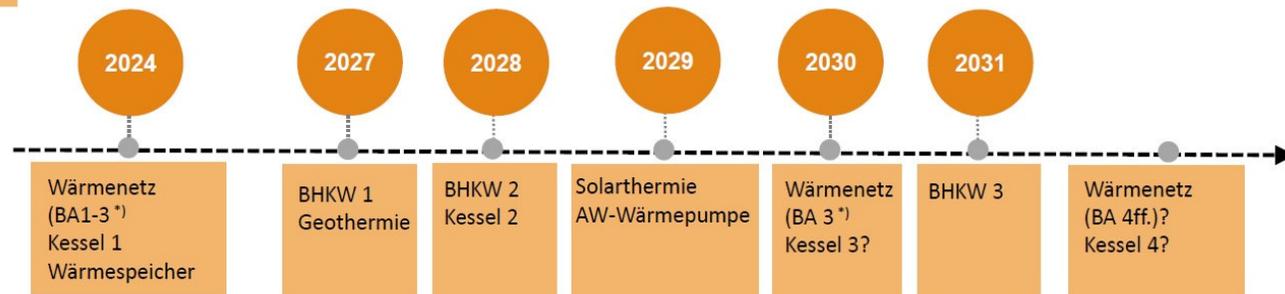
Landeshauptstadt
Potsdam

■ Versorgung und Erschließung: Überarbeitung des Energiekonzeptes

Plan 2018



Plan 2021



* In Teilen



Landeshauptstadt
Potsdam

**Vielen Dank
für die Aufmerksamkeit**