



Betreff:

öffentlich

Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau in den Klinkerhöfen in Krampnitz

Einreicher: Geschäftsstelle Bauen	Erstellungsdatum: 10.01.2022
	Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
26.01.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Ergebnis des Fachdiskurses Klinkerhöfe der Deutsche Wohnen SE gemäß Anlage dient als Grundlage für die Fortschreibung der Masterplanung für das Entwicklungsgebiet Krampnitz in diesem Bereich. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Masterplanung – Bereich Klinkerhöfe – fortzuschreiben und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. Im Hinblick auf die fortzuschreibende Masterplanung wird der Oberbürgermeister beauftragt, mit der WIK Wohnen in Krampnitz GmbH einen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln und unter Gremienvorbehalt abzuschließen. Ziel ist die Schaffung weiteren mietpreisgedämpften Wohnraums in der Entwicklungsstufe Krampnitz.5000.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
10	0	10	0	10	700	0

Klimaauswirkungen

positiv negativ x keine

Fazit Klimaauswirkungen:

Zusätzliche Baufelder werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der Bebauungsplanung berücksichtigt. Eingriffe werden durch Maßnahmen naturschutzfachlich ausgeglichen.

Begründung:

Zentrales Ziel der Entwicklungsmaßnahme Krampnitz ist vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und des angespannten Wohnungsmarktes die Schaffung ausgewogener Bewohnerstrukturen in Krampnitz durch die Bereitstellung neuen und bezahlbaren Wohnraums für unterschiedliche Zielgruppen.

Die Vermarktungsstrategie (Anlage an den 2. Statusbericht zur Stadtteilentwicklung von Krampnitz, 20/SVV/0620) geht derzeit davon aus, dass auf den Baufeldern der WIK Wohnen in Krampnitz GmbH ausschließlich ca. 1.800 freifinanzierte Mietwohnungen entstehen. Dies führt dazu, dass das Segment des freifinanzierten Wohnungsbaus insgesamt 29 Prozent des gesamten Wohnungsbaus in Krampnitz mit rund 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ausmachen wird.

Aufgrund der Bedeutung der Baufelder der Deutsche Wohnen SE in Krampnitz hatte die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 16.09.2020 den Oberbürgermeister aufgefordert, Gespräche mit der Deutschen Wohnen zur Entwicklung von Krampnitz aufzunehmen (20/SVV/0988). Ziel war ein deutlicher Beitrag des Unternehmens zur Schaffung preiswerter Wohnungen. Ende 2020 wurden daher Gespräche mit der Deutschen Wohnen aufgenommen, um Lösungsmöglichkeiten zur Realisierung eines angemessenen Mietniveaus zu erörtern. Einigkeit besteht zwischen der Deutschen Wohnen und der Stadtverwaltung darüber, dass auch in der ersten Entwicklungsstufe Krampnitz.5000 preiswerte Wohnungen auf den Grundstücken der Deutsche Wohnen geschaffen werden sollen. Aufgrund der stufenweisen Entwicklung von Krampnitz stehen dafür hauptsächlich die Areale zur Verfügung, die mit denkmalgeschützten Bestandsgebäuden bebaut sind.

Zur Vorgehensweise erläutert der 5. Statusbericht zur Stadtteilentwicklung von Krampnitz (21/SVV/1274):

Im Bereich der Bebauungspläne Nr. 141-1 und 141-4 (Planreife nach § 33 BauGB) wurden dem Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen SE Teilbaugenehmigungen erteilt. Die aus den Arbeiten vor Ort ableitbaren Erfahrungen mit dem denkmalgeschützten Bestand waren Grundlage der Diskussion über den weiteren Umgang und die weitere Verfahrensweise.

Im Rahmen der Erarbeitung von Sanierungskonzepten für die denkmalgeschützten Kasernengebäude stellte sich heraus, dass zur Wiedernutzbarmachung für Zwecke des

Wohnens unter den gegebenen denkmalrechtlichen Bedingungen erhebliche Investitionen notwendig sind. Die hohen Baukosten führen zu hohen Kostenmieten. Hinzu kommt, dass die Struktur der historischen Kasernenbauten mit großzügiger Mittelgangerschließung und großen Mannschaftsschlafsälen keine flächenoptimierten Wohnungsgrundrisse zulassen. Es werden daher Wohnungen mit überdurchschnittlich großen Wohnflächen entstehen. Das Zusammenwirken von hoher Kostenmiete und großen Wohnflächen führt im Ergebnis zu Wohnungsmieten deutlich oberhalb des angestrebten Mietniveaus. Auch eine Aktivierung der sogenannten denkmalrechtlichen Sonderabschreibungen in der Investitionskalkulation ist bei diesen Gebäuden für die Deutsche Wohnen als Bestandhalter nicht möglich. Die Untersuchungen der Deutsche Wohnen zu ihrem Gebäudebestand bestätigen damit die bereits kommunizierte Aussage, dass die denkmalgeschützten Kasernengebäude für die Schaffung preisgebundenen oder preisgedämpften Wohnraums ungeeignet sind.

Die einzige Option zur Bereitstellung preisgedämpften Wohnraums auf den Grundstücken der Deutsche Wohnen in der Entwicklungsstufe „Kramnitz.5000“ besteht daher in der Ausweisung zusätzlicher Neubaufelder auf den Grundstücken, um im Neubau Wohnraum mit optimierten Baukosten und Grundrissen schaffen zu können. Im Ergebnis war zu klären, ob eine denkmalverträgliche Ergänzungsbebauung in diesem Areal (Klinkerhöfe) möglich ist. Die Deutsche Wohnen führte dazu eine städtebauliche, denkmalpflegerische und architektonische Untersuchung im Wege eines Fachdiskurses mit verschiedenen Architekten durch. Die Ergebnisse befinden sich in Abstimmung zwischen der Deutschen Wohnen, dem Entwicklungsträger und der Landeshauptstadt. Aufgabe der Fachbehörden ist zu prüfen, ob die vorgelegten Vorschläge in die Masterplanung des Entwicklungsgebietes integriert werden können.

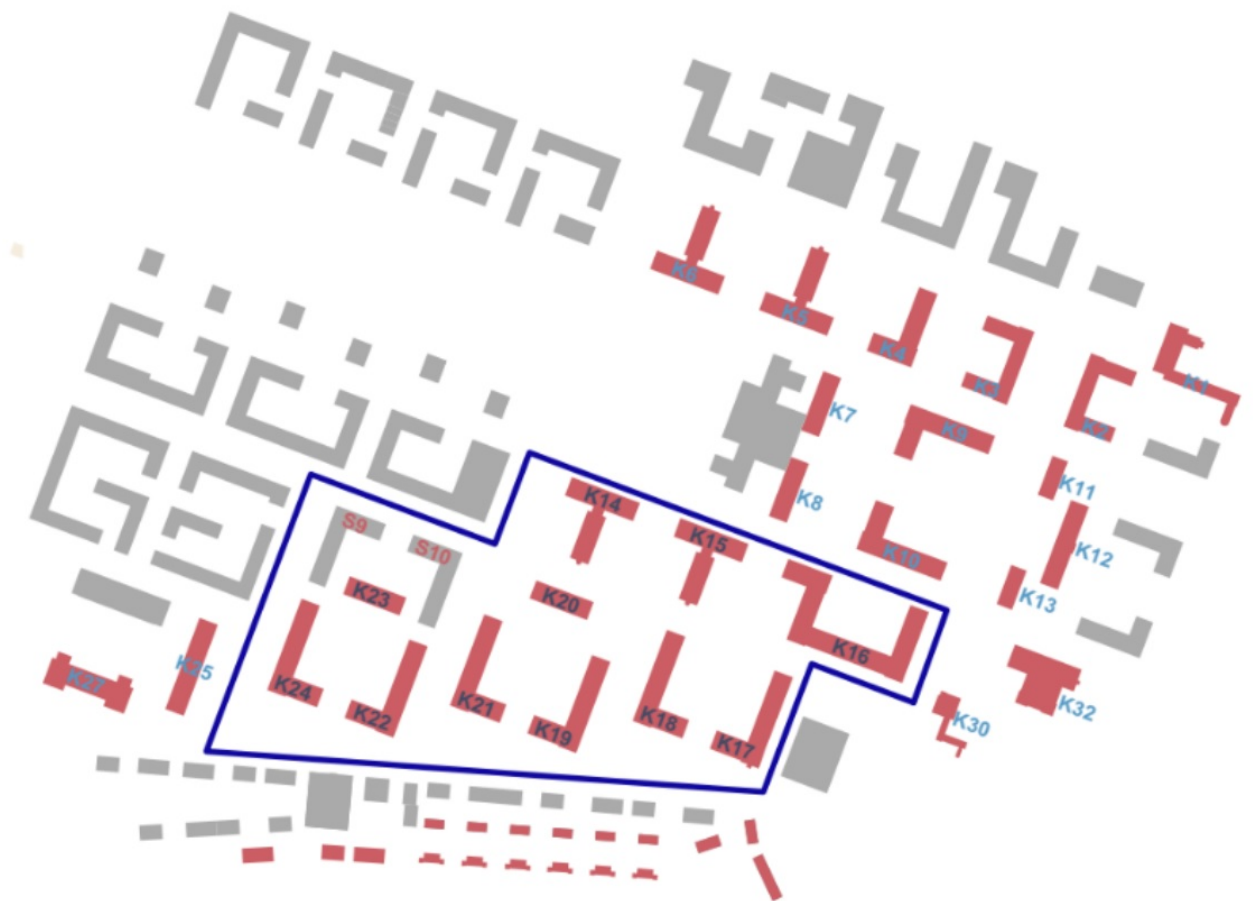
zu Beschlusspunkt 1:

Im Planungsprozess für das Gesamtareal in Kramnitz müssen Antworten auf Fragen zu Städtebau und Denkmalpflege, Funktion und Nutzung, Nachhaltigkeit, Mobilität und Digitalisierung, Zusammenleben und Gemeinwohl, Investitionskosten und Mieten sowie zu den Ausbau- und Entwicklungsstufen gegeben und hierfür Strategien entwickelt werden. Die Deutsche Wohnen ließ sich bei der Beantwortung dieser Fragen davon leiten, dass sie aufgrund des langen Entwicklungszeitraums bis zur Fertigstellung des Quartiers und dem Wachstumspfad der ersten Entwicklungsstufe „Kramnitz 5.000“ der Pionier-Investor für den Wohnungsbau inmitten einer Baustelle ist. Zuerst müssten diese Antworten also für die Klinkerhöfe von der Deutschen Wohnen SE gefunden werden. Auf der Grundlage gemeinsamer Gespräche zum Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand führte das Unternehmen daher einen mehrstufigen Fachdiskurs durch.

Der Fachdiskurs diente dazu, für die offenkundigen Zielkonflikte Lösungen zu finden, die unter stadtplanerischen, denkmalpflegerischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten akzeptabel sind. Dieser tragfähige Kompromiss zwischen öffentlichen und privaten Belangen soll zusätzliche Neubauten ermöglichen, in denen ganz bewusst nur mietpreisgedämpfte Mietwohnungen und einzelne ergänzende andere Nutzungen angeboten werden.

Die Deutsche Wohnen SE beauftragte sechs Planungsteams mit der Vorlage entsprechender Vorschläge:

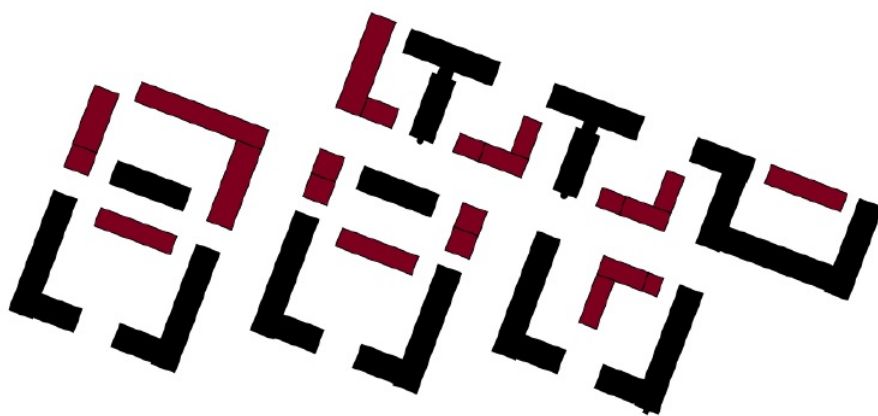
- Bollinger + Fehlig Architekten, Berlin mit Nolte / Gehrke Partnerschaft Landschaftsarchitekten
- Florian Nagler Architekten, München mit Burkhardt | Engelmayer | Mendel Landschaftsarchitekten Stadtplaner
- Hilmer Sattler Architekten Ahlers Albrecht, München mit Fugmann Jonatta Landschaftsarchitekten
- Kaden + Lager, Berlin mit A24
- Scharabi Architekten, Berlin mit Schönherr Landschaftsarchitekten
- van geisten.marfels architekten, Potsdam mit Atelier van geisten



Fachdiskurs Klinkerhöfe / rot – Denkmalbestand / blau umrandet – Untersuchungsraum des Fachdiskurses Klinkerhöfe

In der Aufgabenstellung wurden die Aufgaben und Ziele des Fachdiskurses mit der Landeshauptstadt Potsdam, der Entwicklungsträger Potsdam GmbH und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Im Rahmen des kooperativen und diskursiven Fachdiskurses fanden ein Auftaktkolloquium inkl. Ortsbesichtigung, ein Rückfragekolloquium und insgesamt drei einzelne Fachdiskurse statt. Im Ergebnis des Fachdialogs wurde das Büro Bollinger + Fehlig Architekten mit Nolte + Gehrke Partnerschaft Landschaftsarchitekten aufgefordert, ihren Entwurf weiter zu vertiefen.

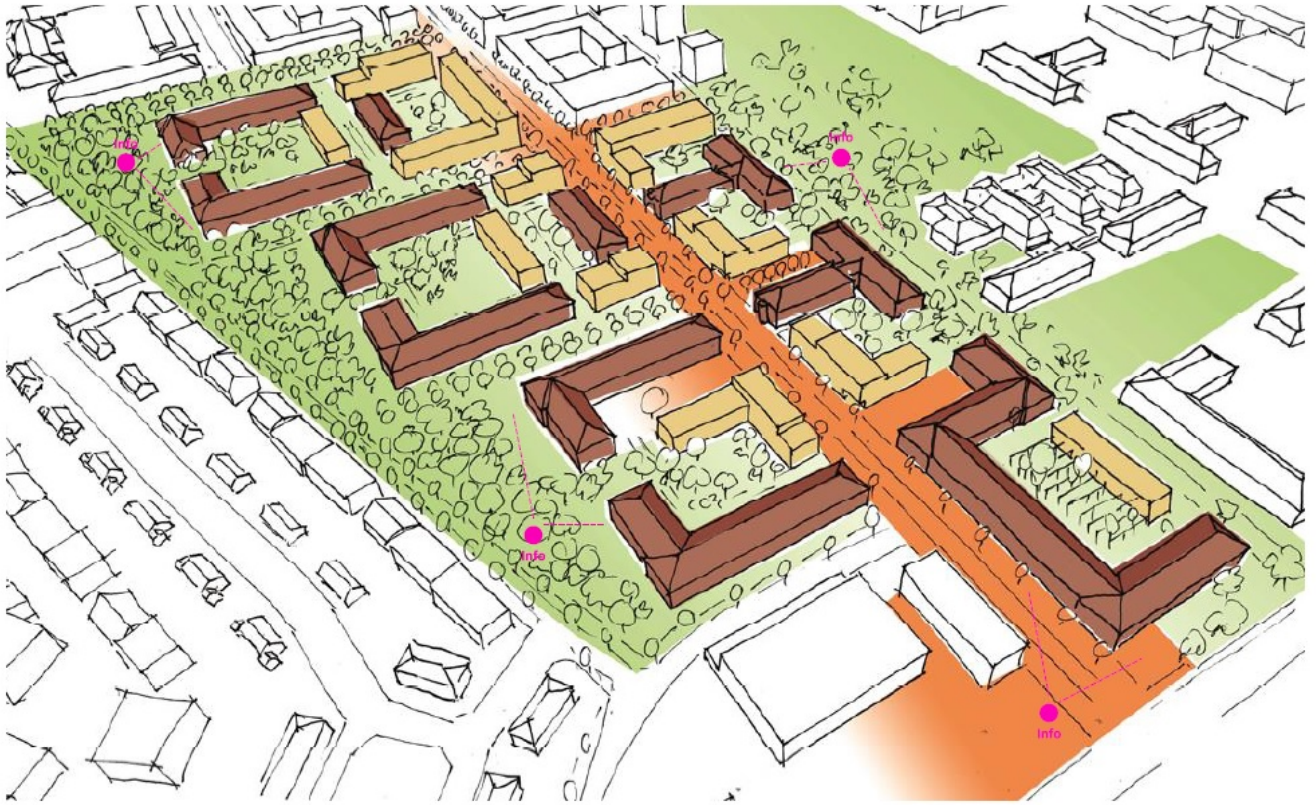
BOLLINGER + FEHLIG



schwarz – historischer Bestand / rot – vorgeschlagene bauliche Ergänzung

Das Büro Bollinger+Fehlig Architekten hat bei der Entwurfserarbeitung sehr detailliert und präzise die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer mit ihren Anforderungen analysiert und diese Anforderungen in einem klaren städtebaulichen Entwurf umgesetzt. Durch die Weiterentwicklung der städtebaulichen Entwurfsidee der ehemaligen Kasernenanlage wird der südliche Alleenring räumlich gefasst. An dem Alleenring entstehen drei- bis viergeschossige Gebäude, die sich in Richtung Westen auf fünf

Geschosse erhöhen und sich der benachbarten geplanten Bebauung im geltenden Masterplan anschließen. Durch die neuen Gebäude verkleinern sich die sehr großen Innenhöfe auf einen für die zukünftigen Bewohner angenehmen Maßstab. Die nun auch zum Teil von Straßenlärm abgewandten grünen Innenhöfe können von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers als Erholungsraum und Spielort genutzt werden. Die entstehenden Neubauten bieten eine hohe Flexibilität für künftige Wohnungsschlüssel und -grundrisse sowie gewerbliche Nutzungen.



vorgeschlagene bauliche Ergänzung: hellbraun – historischer Bestand: dunkelbraun

Das Ergebnis des Fachdiskurses ist als Anlage dieser Vorlage beigefügt. Die Masterplanung für Krampnitz soll für den Bereich Klinkerhöfe entsprechend angepasst werden. Die veränderte Masterplanung wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

zu Beschlusspunkt 2:

Als Voraussetzung der Umsetzung der Ergebnisse des Fachdiskurses Klinkerhöfe wird zwischen der Landeshauptstadt Potsdam bzw. der Entwicklungsträger Potsdam GmbH und der WIK Wohnen in Krampnitz GmbH ein städtebaulicher Vertrag verhandelt. Darin sind im Hinblick auf die Vorgaben der Landesplanung Regelungen zur Einwohnerzahl und zum Nutzungsmix zu treffen, werden für die Neubauten eine Zielmiete und der berechtigte Nutzerkreis vereinbart und das weitere Verfahren verabredet. Ziel ist zusätzlicher mietpreisgedämpfter Wohnungsneubau der Deutsche Wohnen auf den Baufeldern der denkmalgeschützten Klinkerhöfe.

Aus den bisherigen Gesprächen sind folgende Eckpunkte der aktuelle Verhandlungsstand:

- A) Die Schaffung zusätzlicher Baurechte darf nicht zu einer zusätzlichen Einwohnerzahl innerhalb der Entwicklungsstufe Krampnitz.5000 führen. Mögliche Wohnflächen- und Wohneinheitenzuwächse werden daher im Bereich der Grundstücke der Deutsche Wohnen ausgeglichen, indem bisher zur Wohnnutzung vorgesehene Flächen als Gewerbeflächen, für Gemeinbedarfsflächen oder Sonstiges umgenutzt werden. Diese Nutzungen sollen entsprechend in der Bauleitplanung festgesetzt werden.
- B) Die zusätzlichen Neubauf Flächen in den Klinkerhöfen werden ausschließlich für mietpreisgedämpftes Wohnen und für Gewerbe genutzt. Angestrebt wird eine maximale

Kaltmiete von 10,50 €/m² (netto kalt), davon ein Anteil von 25% zu maximal 7,50 €/m² (netto kalt). Mietsteigerungen sollen nur zum Inflationsausgleich möglich sein. Die Bindung soll für mindestens 10 Jahre ab Erstvermietung gelten. Als berechtigter Personenkreis wurden vorerst Inhaber des WBS+20 (2. Einkommensgruppe) als möglich erachtet.

- C) Zur ökonomischen Entlastung im denkmalgeschützten Bestand wird in Erwägung gezogen, Teile der Wohnungen der Deutsche Wohnen im Altbau als Eigentumswohnungen zu vermarkten. Dafür wird die Deutsche Wohnen ein Vermarktungskonzept vorlegen, das Selbstnutzer und damit die Stadtbevölkerung von Potsdam als Zielgruppe hat. Die mögliche Veräußerung von Teilen des Wohnungsbestandes vor Ablauf der Haltefrist von 10 Jahren bedarf der Zustimmung der Gremien der LHP und des ETP.
- D) Die Deutsche Wohnen übernimmt alle Kosten der notwendigen Änderung der baurechtlichen Rahmenbedingungen (Verfahren, Naturausgleich, usw.).

Durch Fortsetzung der bisherigen Gespräche ggf. durch Abschluss eines Letter of Intent soll die Grundlage für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Entwicklungsträger Potsdam GmbH als Treuhänder der Landeshauptstadt und der WIK Wohnen in Krampnitz GmbH (Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen SE) geschaffen werden. Der städtebauliche Vertrag ergänzt die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 141-1 „Klinkerhöfe Süd“, der zur Umsetzung der neuen Masterplanung Klinkerhöfe geändert werden muss. Der städtebauliche Vertrag wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Neben dem Bergviertel soll damit auch in den Klinkerhöfen mietpreisgedämpfter Wohnungsbau in der Entwicklungsstufe Krampnitz.5000 entstehen.

Anlagen

Präsentation Ergebnis Fachdiskurs