



# Protokollauszug

aus der

## 41. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

vom 08.02.2022

---

öffentlich

**Top 4.9 Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau in den Klinkerhöfen in Krampnitz  
22/SVV/0034  
vertagt**

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit erfolgt zu diesem Tagesordnungspunkt heute zunächst die Einbringung. Die Debatte wird in der 2. Lesung in der nächsten Sitzung geführt.

Herr Kümmel (Geschäftsstelle Bauen) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt wird.

Herr Rubelt ergänzt um einen Einblick in den Fachdiskurs Klinkerhöfe (ebenfalls in der Präsentation enthalten).

Der Vorsitzende schließt die 1. Lesung.



Landeshauptstadt  
Potsdam

# Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau in den Klinkerhöfen in Krampnitz

# Beschluss 20/SVV/0988

## Gespräche mit Deutsche Wohnen

---



Landeshauptstadt  
Potsdam

„Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, Gespräche mit der Deutsche Wohnen zur Entwicklung von Krampnitz aufzunehmen. Ziel soll es dabei sein, 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.“

# Entwicklungsstufe „Krampnitz.5000“ mit mietpreisgedämpftem Wohnraum



Landeshauptstadt  
Potsdam



- 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**

# Prüfung möglicher Wege zur Schaffung mietpreisgedämpfter Wohnungen



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



Untersuchungsgebiet



Landeshauptstadt  
Potsdam

# Fachdiskurs Klinkerhöfe

# Fachdiskurs Klinkerhöfe der Deutsche Wohnen

---



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Aufgabenstellung für die Büros:

- Angemessener und denkmalfachlicher Umgang mit der Bausubstanz, den Freiräumen und der Planung von Neubauten
- Planungsvorschläge für die im bestehenden B-Plan vorgesehenen Neubaufelder (S9 + S10) mit der Freiheit, über die im B-Plan vorgesehenen Baufelder neu nachzudenken
- Vorschläge für die Gestaltung einer städtebaulichen Keimzelle, die sämtliche Funktionen und Nutzungen in der 1. Ausbaustufe vorhält, die zum Funktionieren eines Quartiers benötigt werden
- Flexibilität der Nutzungen, um spätere Anpassungen an die Gesamtentwicklung von Krampnitz zu ermöglichen
- Kompensationsmöglichkeiten für die hohen Herstellungskosten, um sozialverträgliche Mieten zu ermöglichen
- Anreize für Pioniernutzer\*innen, in Krampnitz leben zu wollen
- Vorschläge für nachhaltiges Bauen, das dem Klimawandel und ökologischen Zielsetzungen gerecht wird

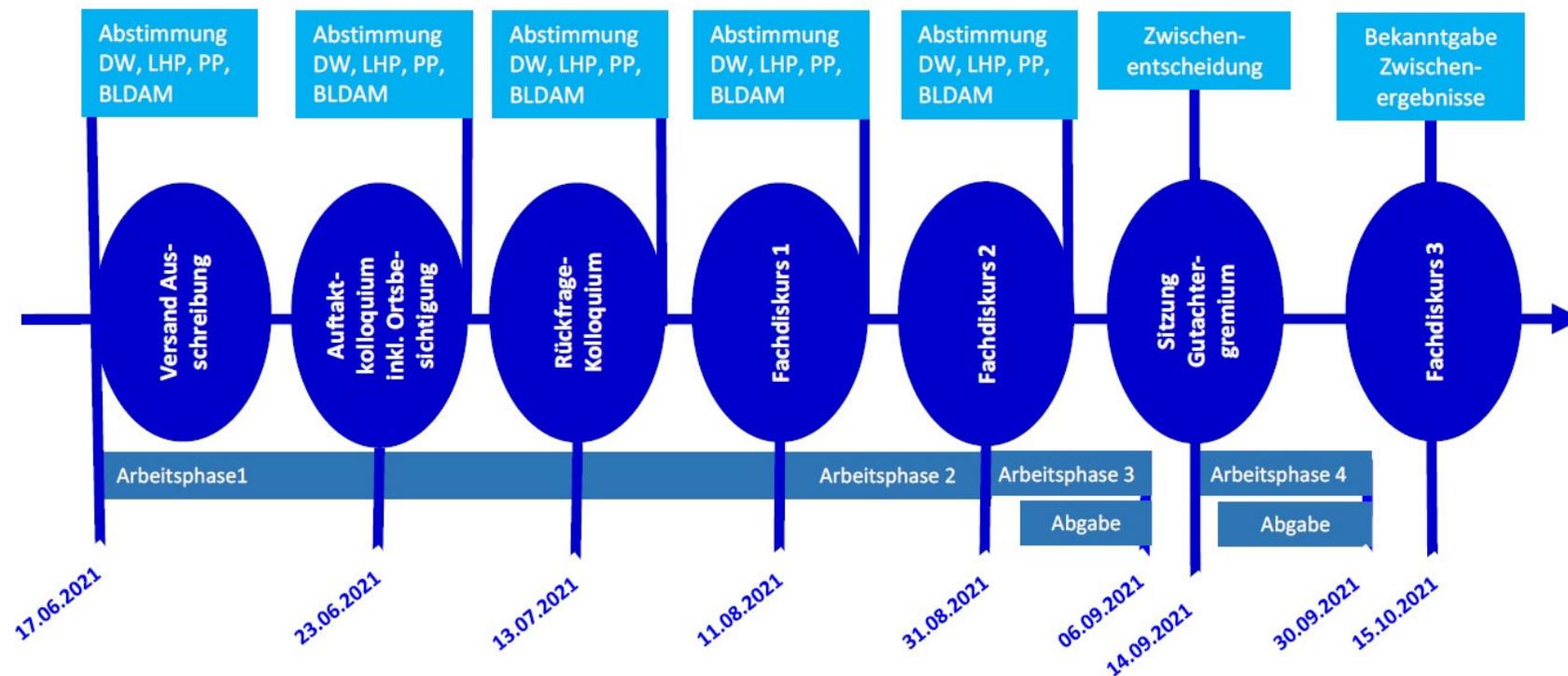
# Fachdiskurs Klinkerhöfe der Deutsche Wohnen



Landeshauptstadt  
Potsdam

## ■ Beteiligte:

Deutsche Wohnen, Entwicklungsträger, Denkmalbehörden, Stadtverwaltung, externe Experten, 6 Teams/Büros

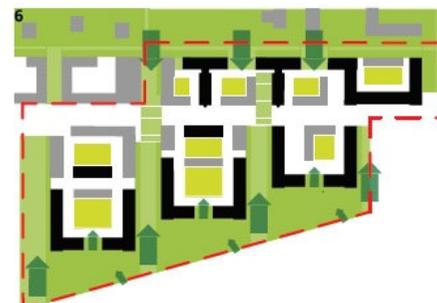
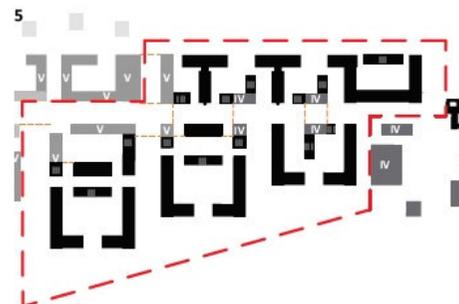
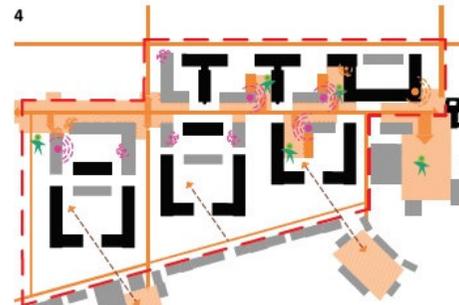
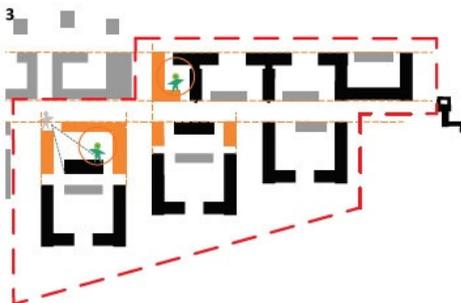
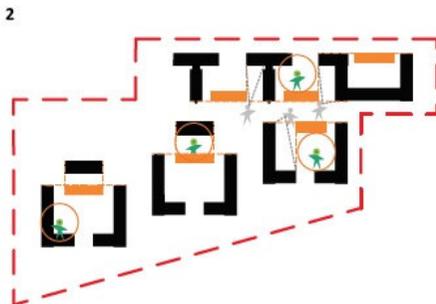
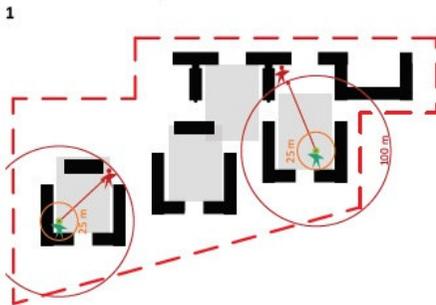


# Fachdiskurs Klinkerhöfe

## Siegerentwurf Bollinger+Fehlig



Landeshauptstadt  
Potsdam



Entwicklung des Städtebaus:  
„Ein historischer Rahmen zum Leben“

# Fachdiskurs Klinkerhöfe

## Siegerentwurf Bollinger+Fehlig



Landeshauptstadt  
Potsdam

Bollinger + Fehlig Architekten mit NOLTE / GEHRKE Landschaftsarchitekten

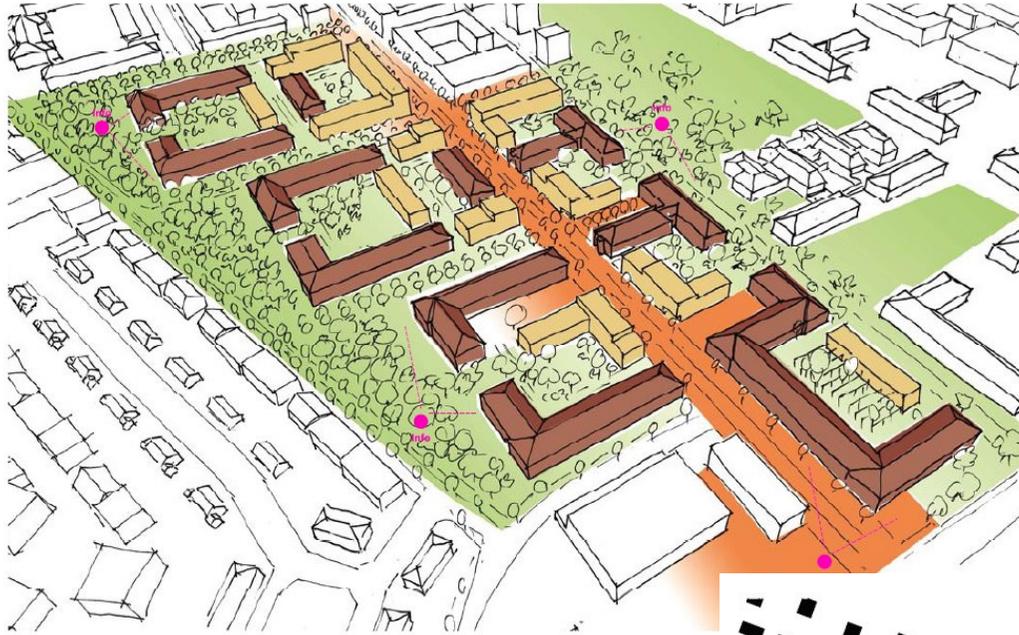


# Fachdiskurs Klinkerhöfe

## Siegerentwurf Bollinger+Fehlig



Landeshauptstadt  
Potsdam



Schwarzplan M 1:5000



Einbindung in die Umgebung M 1:5000

# mietpreisgedämpfter Wohnungsbau

## Verhandlungsstand

---



Landeshauptstadt  
Potsdam

- Schaffung von **weiterem preisgedämpftem Mietwohnungsbau** in der Entwicklungsstufe „Kramnitz.5000“, jedoch keine zusätzlichen WE
- Verhandlung über **maximale Kaltmiete** in Wohnungen des Neubaus, Mietsteigerungen nur zum Inflationsausgleich
- Berechtigte definiert über **WBS-Kriterien**
- Bedingungen für **mindestens 10 Jahre** ab Erstvermietung
- Vermarktungskonzept für die Wohnungen im Denkmalbestand – auch Veräußerung möglich – Ziel: an Selbstnutzer, d.h. Potsdamerinnen und Potsdamer



Landeshauptstadt  
Potsdam

# Beschlussvorlage und weiteres Verfahren

# Beschlussvorlage

„Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau in den Klinkerhöfen in Krampnitz“



Landeshauptstadt  
Potsdam

- Das Ergebnis des Fachdiskurses Klinkerhöfe 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 SVV zur Beschlussfassung vorzulegen.
- Im Hinblick auf die fortzuschreibende Masterplanung wird der Oberbürgermeister beauftragt, mit der WIK Wohnen in Krampnitz GmbH einen städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage des Letter of Intent zu verhandeln und unter Gremienvorbehalt abzuschließen. Ziel ist die Schaffung weiteren mietpreisgedämpften Wohnraums in der Entwicklungsstufe Krampnitz.5000.

- Fortschreibung der Masterplanung in den Klinkerhöfen nach den Vorschlägen des Fachdiskurses
- Abstimmungen mit der GL zu den veränderten Planungsabsichten
- Verhandlung des städtebaulichen Vertrages
- Beschluss zum angepassten Masterplan in der SVV in Kenntnis des städtebaulichen Vertrages
- Fortschreibung der Bebauungsplanung, neue Auslegung und Beschluss



Landeshauptstadt  
Potsdam

**Vielen Dank  
für die Aufmerksamkeit**