

Protokollauszug

aus der

24. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion - Videokonferenz vom 15.02.2022

öffentlich

**Top 6.3 Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau in den Klinkerhöfen in Krampnitz
22/SVV/0034
geändert beschlossen**

Frau Rößler bringt den Änderungsantrag der Fraktion DIE aNDERE ein und erläutert diesen.

Herr Kümmel stellt anhand einer Präsentation die Drucksache vor. Anschließend geht er auf den Änderungsantrag der Fraktion DIE aNDERE ein und macht deutlich, dass damit auf das Verhandlungsangebot der Deutschen Wohnen eingegangen wird.

Frau Vandre fragt, ob die Eckpunkte schon feststehen. Sie spricht sich für den Änderungsantrag aus.

Herr Kümmel erklärt, dass bei den Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag der Geschäftsbereich Ordnung, Sicherheit, Soziales und Gesundheit eingebunden wird, um dies dann passend verhandeln zu können. Der städtebauliche Vertrag wird den Stadtverordneten vorgelegt.

Herr Eichert hat den Eindruck, dass die Bedarfe an belegungsgebundenem Wohnraum nicht hinreichend bekannt sind. Auch die Frage nach dem zusätzlichen Verkehr, der erzeugt wird.

Herr Kümmel stellt klar, dass es nicht um geförderten Wohnraum geht, sondern um mietpreisgebundenen Wohnraum. Er macht deutlich, dass noch die Abstimmung mit der gemeinsamen Landesplanung erfolgen wird. Diese Frage muss im Masterplan beantwortet werden. Die Mietfragen sind Teil der Verhandlungen.

Frau Rößler hält es für wichtig, jetzt die Weichen zu stellen und die Verträge so zu gestalten, dass Menschen mit geringem Einkommen die Möglichkeit haben, dort einzuziehen.

Herr Fröhlich begrüßt die Vorlage sowie den Änderungsantrag der Fraktion DIE aNDERE. Er fragt, ob die Vorlage schon im SBWL-Ausschuss beraten wurde und welcher der federführende Ausschuss ist.

Herr Kümmel erklärt, dass der SBWL-Ausschuss in seiner nächsten Sitzung dazu ein Votum abgeben wird. Er spricht sich dafür aus, eine Verhandlungsfreiheit zu ermöglichen, statt vorher Festlegungen zu treffen.

Frau Schulze schlägt vor, die Verwaltung mit 25 Jahren Bindung in die Verhandlungen zu schicken.

Herr Adler regt an, den Änderungsantrag dahingehend zu ändern, dass „sichergestellt“ durch „geprüft“ ersetzt wird.

Frau Rößler stimmt der Änderung zum Prüfauftrag zu.

Frau Schulze schlägt vor, „sichergestellt“ durch „angestrebt“ zu ersetzen.

Frau Rößler erklärt, dass der Vorschlag von Frau Schulze dem Anliegen am nächsten kommt und dieser übernommen wird.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt Herr Adler zunächst den so geänderten Änderungsantrag der Fraktion DIE aNDERE zur Abstimmung.

Die Ds 22/SVV/0034 wird wie folgt ergänzt:

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.

In dem Vertragsentwurf soll sichergestellt angestrebt werden,

- ***dass die zusätzlichen Neubauf Flächen in den Klinkerhöfen ausschließlich für mietpreisgedämpftes Wohnen und für Gewerbe genutzt werden.***
- ***dass in diesen zusätzlichen Bauflächen Wohnungen mit einer maximalen Kaltmiete von 10,50 €/m² (netto kalt) entstehen, davon ein Anteil von 25% zu maximal 7,50 €/m² (netto kalt) und ein Anteil von mindestens 10 % zu maximal der Miethöhe, die in der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) als Kosten der Unterkunft übernommen wird.***
- ***dass eine Erhöhung der Einstiegsmietten nur zum Inflationsausgleich möglich ist.***
- ***dass die Bindungen für mindestens 25 Jahre ab Erstvermietung gelten.***
- ***dass die LHP in angemessenem Umfang an der Belegung der Wohnungen beteiligt wird.***
- ***dass die Umsetzung dieser Vereinbarungen durch die Landeshauptstadt Potsdam rechtlich durchsetzbar ist.***

Abstimmungsergebnis:

Mit 7 Zustimmungen, 1 Ablehnung und 1 Stimmenthaltung mehrheitlich **angenommen**.

Anschließend bittet er um Abstimmung über die so ergänzte Drucksache.

Der Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu 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.
In dem Vertragsentwurf soll sichergestellt angestrebt werden,
 - ***dass die zusätzlichen Neubauf Flächen in den Klinkerhöfen ausschließlich für mietpreisgedämpftes Wohnen und für Gewerbe genutzt werden.***
 - ***dass in diesen zusätzlichen Bauflächen Wohnungen mit einer maximalen Kaltmiete von 10,50 €/m² (netto kalt) entstehen, davon ein Anteil von 25% zu maximal 7,50 €/m² (netto kalt) und ein Anteil von mindestens 10 % zu maximal der Miethöhe, die in der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) als Kosten der Unterkunft übernommen wird.***
 - ***dass eine Erhöhung der Einstiegsmietten nur zum Inflationsausgleich möglich ist.***
 - ***dass die Bindungen für mindestens 25 Jahre ab Erstvermietung gelten.***
 - ***dass die LHP in angemessenem Umfang an der Belegung der Wohnungen beteiligt wird.***

- dass die Umsetzung dieser Vereinbarungen durch die Landeshauptstadt Potsdam rechtlich durchsetzbar ist.



Landeshauptstadt
Potsdam

Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau in den Klinkerhöfen in Krampnitz

Beschluss 20/SVV/0988

Gespräche mit Deutsche Wohnen



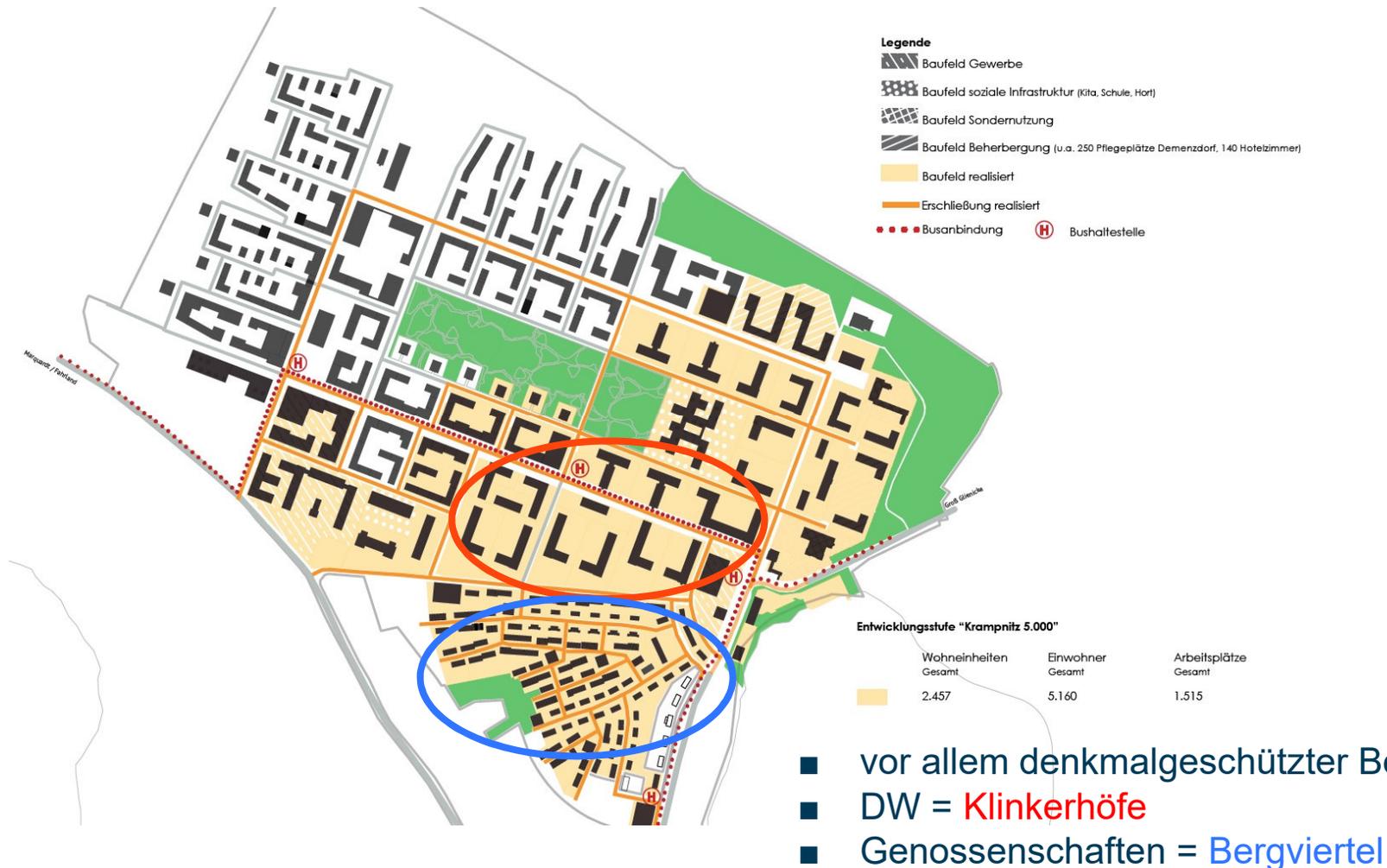
Landeshauptstadt
Potsdam

„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



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 2021



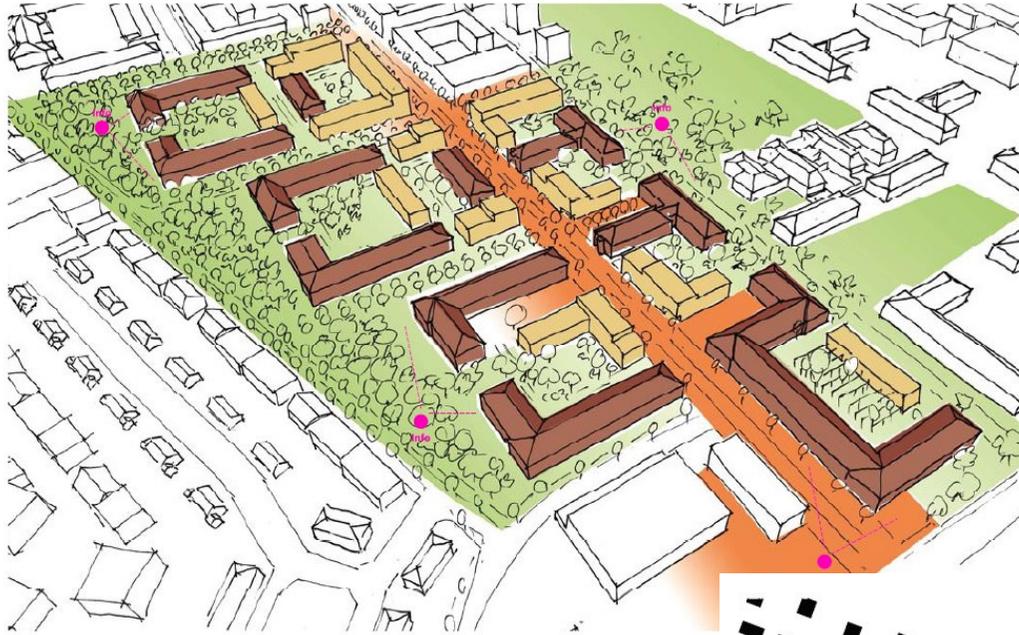
Untersuchungsgebiet

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**