



---

## 48. öffentliche/ nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

**Gremium:** Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes  
**Sitzungstermin:** Dienstag, 14.06.2022, 18:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Plenarsaal, Stadtverwaltung Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam

---

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 1   | Eröffnung der Sitzung  |  |
| 2   | Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 24.05.2022 |  |
| 3   | Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung  |  |
| 3.1 | Zwischenerwerb im Baulandmodell - Pilotverfahren Marquardt<br><b>22/SVV/0415</b>   | Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung (vorauss. in 1. Lesung) |
| 3.2 | Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe<br><b>22/SVV/0418</b>  | Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung                |
| 3.3 | Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht<br><b>19/SVV/0608</b>  | Einreicher: Fraktion DIE LINKE (Wiedervorlage)                         |
| 3.4 | Gründerpreis der Landeshauptstadt Potsdam<br><b>22/SVV/0437</b>  | Einreicher: Fraktion CDU   |
| 3.5 | Schaffen von Wohnraum in Potsdam<br><b>22/SVV/0450</b>   | Einreicher: Fraktion CDU   |
| 3.6 | Aufhebung des Beschlusses 19/SVV/0193  | Einreicher: Oberbürgermeister,   |

	'Schulstandort Waldstadt Süd' und weiteres Verfahren <b>22/SVV/0456</b>	Geschäftsstelle Bauen und Projekte
3.7	Flohmarkt für Potsdam  <b>22/SVV/0509</b>	Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur (Mitteilungsvorlage)
4	Mitteilungen der Verwaltung	
4.1	Gewerbemonitor Potsdam 2022	Wirtschaftsförderung
4.2	Berichterstattung zum Bebauungsplan Nr. 161 "Seniorenwohnanlage Ketziner Straße"	Fachbereich Stadtplanung
5	Sonstiges	

#### **Nicht öffentlicher Teil**

6	Vorstellung von Bauvorhaben	
---	-----------------------------	--

**Zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes am 14.6.2022**

**Voten aus anderen Ausschüssen und Ortsbeiräten zur Kenntnis**

<b>Drucksache</b>	<b>Ausschuss</b>	<b>Votum bzw. Datum der Behandlung</b>
22 SVV 0415	Zwischenerwerb im Baulandmodell – Pilotverfahren Marquardt	
	<i>Ortsbeirat Marquardt</i>	<i>Voraussichtlich am 21.6.2022</i>
22 SVV 0418	Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe	
	<i>Ausschuss für Finanzen</i>	<i>Am 22.6.2022</i>
	<i>Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion</i>	<i>Am 14.6.2022</i>
	<i>Hauptausschuss</i>	<i>Am 29.6.2022</i>
19 SVV 0608	Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht	

<b>Drucksache</b>	<b>Ausschuss</b>	<b>Votum bzw. Datum der Behandlung</b>
	<i>Ausschuss für Finanzen</i>	<i>Am 22.6.2022</i>
<b>22 SVV 0450</b>	<b>Schaffen von Wohnraum in Potsdam</b>	
	<i>Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion</i>	<i>Am 14.6.2022</i>
<b>22 SVV 0456</b>	<b>Aufhebung des Beschlusses 19/SVV/0193 „Schulstandort Waldstadt Süd“ und weiteres Verfahren</b>	
	<i>Ausschuss für Bildung und Sport</i>	<i>Am 21.6.2022</i>
	<i>Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität</i>	<i>Am 25.8.2022</i>



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0415**

**Betreff:**

öffentlich

### Zwischenerwerb im Baulandmodell - Pilotverfahren Marquardt

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 12.05.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.06.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Das Instrument „Kommunaler Zwischenerwerb“ wird als neuer bodenpolitischer Ansatz der LHP mithilfe der beschriebenen Vorgehensweise (siehe Anlage 1) im Pilotverfahren Marquardt erprobt. Der Durchführung des Pilotverfahrens wird zugestimmt.
2. Zur Analyse der Spielräume einer verträglichen Weiterentwicklung des Ortsteils sowie zur Steuerung der bereits laufenden Entwicklungen wird eine Rahmenplanung für Marquardt durchgeführt. Die Aufgabenstellung ist mit dem Ortsbeirat und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes abzustimmen.
3. In die Rahmenplanung wird für die Fläche „Marquardt Nord“ (Untersuchungsgebiet, siehe Anlage 2) ein Gutachterverfahren zur Entwicklung einer städtebaulichen Struktur für die Ortsteilerweiterung integriert.
4. Rahmenplanung und Gutachterverfahren werden von einem externen Moderations- und Partizipationsbüro in enger Abstimmung mit der WerkStadt für Beteiligung sowie mit dem Ortsbeirat begleitet.
5. Für die Entwicklung der Fläche „Marquardt Nord“ wird von der Eigenentwicklungsoption des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Gebrauch gemacht.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?** Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Der Flächenerwerb im Rahmen des Pilotverfahrens Marquardt hat zunächst keine finanziellen Auswirkungen für den städtischen Haushalt, da die ProPotsdam GmbH diesen durchführt.

Die Kosten für die Rahmenplanung und die Beteiligung werden aus dem städtischen Haushalt finanziert. Diese Leistungen sollen extern vergeben werden. Damit treten externe Planungskosten auf, die sich voraussichtlich auf 134.089 € belaufen. Durch den Fachbereich Stadtplanung werden hierfür Mittel in Höhe von 70.000 € aus dem Produktkonto 5431569 mit dem Unterprodukt 5110300 bereitgestellt. Der Aufwand wird voraussichtlich im Jahr 2023 anfallen.

Zusätzlich wurde ein Förderantrag gemäß der Planungsförderrichtlinie (PFR) des Landes Brandenburg gestellt, um den städtischen Haushalt zu entlasten und zusätzliche finanzielle Spielräume zur Ausgestaltung des Beteiligungsprozesses zu gewinnen. Die beantragte Zuwendung beträgt 107.271,36 €. Mit Erhalt der beantragten Fördersumme kann die kalkulierte Summe von rund 134.089 € beglichen werden.

Sollte eine Förderung ausbleiben, muss der Umfang des Planverfahrens reduziert, die Maßnahme zeitlich verschoben oder es müssen andere finanzielle Mittel akquiriert werden.

Die Kosten für das Gutachterverfahren tragen die ProPotsdam GmbH und die BVVG. Sollte von dritten Flächeneigentümern Mitwirkungsinteresse am Pilotverfahren bestehen, ist eine Kostenbeteiligung entsprechend abzustimmen.

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
		2		2	80	mittlere

**Klimaauswirkungen**

positiv     negativ    x keine

**Fazit Klimaauswirkungen:**

Die Rahmenplanung sowie das Gutachterverfahren nehmen Zielsetzungen der städtischen Klimakonzepte auf. Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sind Querschnittsthemen, die gezielt im weiteren Projektverlauf durch Maßnahmen konkretisiert werden müssen.

**Begründung:**

Die Beschlussvorlage nimmt Bezug auf den Beschluss 20/SVV/0081 zur Fortschreibung des Potsdamer Baulandmodells 2019, nach dem geprüft werden soll, wie ein kommunaler Zwischenerwerb in das Potsdamer Baulandmodell integriert werden kann. Dieser Ansatz kann als wohnungs- und liegenschaftspolitisches Instrument verstanden werden und wird bereits in einigen deutschen Städten praktiziert.

Nach dem Zwischenerwerbsmodell wird von der Stadt vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im Außenbereich mindestens 50% der Fläche angekauft, um auf dieser Fläche die volle Zielquote des sozialen Wohnungsbaus umzusetzen und langfristig Bindungen sicherzustellen (siehe Anlage 1, Abschnitt Hintergrund).

Im vorliegenden Pilotverfahren ist davon abweichend ein Flächenerwerb nicht durch die Landeshauptstadt Potsdam, sondern durch die ProPotsdam GmbH vorgesehen. Die konkrete Fläche umfasst eine rund 10 ha große Teilfläche des Flurstücks 662 der Gemarkung Marquardt, Flur 1 (siehe Anlage 2), welche sich im Eigentum der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) befindet. Die BVVG und die ProPotsdam haben sich unter Beteiligung der Verwaltung grundsätzlich bereits auf den Verkauf der genannten Fläche verständigt.

Die Fläche ist bereits im INSEK 2035 als Untersuchungsraum „Siedlung und Freiraum“ dargestellt. Ziel ist es, aus dem Pilotverfahren Erkenntnisse und Vorgaben für die Fortschreibung des Baulandmodells abzuleiten.

Jede mögliche Entwicklung in Marquardt muss ortsverträglich und behutsam erfolgen. Insbesondere müssen die Gegebenheiten und Bedarfe des Ortes berücksichtigt werden. Daher wird zur Analyse der Spielräume einer Weiterentwicklung des Ortsteils sowie zur Steuerung der bereits laufenden Entwicklungen eine Rahmenplanung für den gesamten Ortsteil durchgeführt (siehe Anlage 1, Abschnitt Rahmenplanung). Die Aufgabenstellung der Rahmenplanung ist mit dem Ortsbeirat Marquardt und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes abzustimmen.

Für eine qualitätsvolle Planung ist ein kooperativer Partizipationsprozess erforderlich. Dieser soll in einem Werkstattformat austauschorientiert gestaltet werden, die Einwohnerinnen und Einwohner von Marquardt zur Mitwirkung anregen, aber auch ziel- und ergebnisorientiert sein. Der gesamte Planungs- und Beteiligungsprozess wird in enger fachlicher Abstimmung mit Potsdams „WerkStadt für Beteiligung“ sowie mit dem Ortsbeirat durchgeführt (siehe Anlage 1, Abschnitt Partizipationsprozess).

Darüber hinaus wird für die Fläche „Marquardt Nord“ ein Gutachterverfahren durchgeführt, um für die dort zu prüfende Entwicklung eine für den Ortsteil geeignete städtebauliche Struktur zu finden (siehe Anlage 1, Abschnitt Gutachterverfahren). Das Gutachterverfahren soll in den Prozess der Rahmenplanung integriert werden. Räumlicher Umgriff und Ziele des Verfahrens werden durch die ersten Arbeitsergebnisse der Rahmenplanung vorgegeben.

Für eine Flächenentwicklung muss die Landeshauptstadt Potsdam jedoch von der Eigenentwicklungsoption des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Gebrauch machen. Danach verfügt Potsdam außerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“ über ein Entwicklungspotential von rund 19,7 ha bis zum Jahr 2029. Für das Pilotverfahren Marquardt würden bis zu 10 ha dieses Eigenentwicklungspotentials verwendet werden.

Im Untersuchungsgebiet liegen außerhalb des Siedlungskerns noch Flächen von zwei weiteren Eigentümern (siehe Anlage 2). Für diese ist bei entsprechender Mitwirkungsbereitschaft ebenfalls ein Ankauf gemäß den Konditionen des beschriebenen Pilotverfahrens geplant. Die Durchführung des Pilotverfahrens ist jedoch auch abzüglich dieser Flächen ohne nachteilige Auswirkungen möglich.

Anlage 1: Vorgehensweise „Pilotverfahren Marquardt“	3 Seiten
Anlage 2: Lageplan „Pilotverfahren Marquardt“	1 Seite
Anlage 3: Lageplan Betrachtungsraum Rahmenplanung	1 Seite

## **Vorgehensweise „Pilotverfahren Marquardt“ - Zwischenerwerb im Potsdamer Baulandmodell**

### Hintergrund

Die Landeshauptstadt Potsdam plant im Zuge einer aktiven Bodenpolitik den frühzeitigen Ankauf geeigneter Flächen, um die gemeindlichen Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung, vor allem aber die Realisierung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum, effizienter erreichen zu können. Dies soll insbesondere durch die verlässliche Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau in voller Zielquote nach Potsdamer Baulandmodell erreicht werden. Dieser Ansatz kann damit als Weiterentwicklung des Potsdamer Baulandmodells 2019 verstanden werden und wird vergleichbar bereits in einigen deutschen Städten praktiziert, z.B. in Münster oder Ulm.

Nach dem Zwischenerwerbsmodell werden von der Stadt vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im Außenbereich mindestens 50% der Fläche in der Regel zum Preis einer sehr niedrigen Bauerwartung angekauft. Dies ermöglicht eine wirtschaftliche Umsetzung von sozialem Wohnungsbau im Plangebiet in Höhe der vollen Zielquote des Potsdamer Baulandmodells sowie die langfristige Sicherung von Bindungen. Die Stadt verpflichtet sich im Gegenzug der günstigen Flächenabgabe, den sozialen Wohnungsbau voll auf der anzukaufenden Fläche umzusetzen. Auf der verbleibenden Fläche gelten die übrigen Regelungen des Potsdamer Baulandmodell weiter (z.B. Kostenbeteiligung an Kita- und Grundschulplätzen, Übernahme von Planungskosten, Kofinanzierung von öffentlichen Grünanlagen), mit Ausnahme der Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau.

### Pilotverfahren Marquardt

Das Modell des kommunalen Zwischenerwerbs soll an einer konkreten Fläche im Ortsteil Marquardt erprobt werden und wird nachfolgend als „Pilotverfahren Marquardt“ bezeichnet.

Die konkrete Fläche betrifft eine Teilfläche des Flurstücks 662 (Gemarkung Marquardt, Flur 1, siehe Anlage 2), welche sich im Eigentum der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) befindet. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Flurstück überwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Geplant ist, dass im vorliegenden Pilotverfahren abweichend von der oben dargestellten Vorgehensweise anstelle der Stadt die ProPotsdam GmbH die Hälfte einer rund 10 ha großen Teilfläche des Flurstücks 662 ankauft.

Die BVVG und die ProPotsdam GmbH haben sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich auf den Verkauf der genannten Fläche verständigt. Neben der Unterzeichnung eines Kaufvertrags zwischen BVVG und ProPotsdam GmbH sind gemeinsam mit der LHP geeignete Rahmenvereinbarungen zu treffen, die den Projektlauf und wichtige Zielstellungen regeln.

Vorgesehen ist die Zahlung des Kaufpreises in zwei Raten, um dem jeweiligen Entwicklungsstand der Fläche während des Kaufvertragsvollzugs Rechnung zu tragen. Die erste Zahlung

erfolgt voraussichtlich im Zustand des begünstigten Agrarlandes. Die zweite Kaufpreisrate wird mit Abschluss der Rahmenplanung fällig.

Die ProPotsdam kann ausgewählte Teilflächen an Genossenschaften im Sinne einer partnerschaftlichen Entwicklung für bezahlbares Wohnen weitervergeben. Es gab hierzu bereits Vorgespräche mit den Potsdamer Genossenschaften Karl Marx, PBG und PWG 1956, die ihr Interesse an einer gemeinschaftlichen Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau für Zielgruppen der Wohnraumförderung und mittlere Einkommensgruppen bekundet haben.

Auf der im gesamten Gebiet neu entstehenden Wohnfläche ist mindestens 30% sozialer Wohnungsbau mit langfristigen Bindungen zu realisieren. Zu welchen Anteilen dieser mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau für Zielgruppen der Wohnraumförderung oder für mittlere Einkommensgruppen erfolgen soll, ist im weiteren Verfahren bedarfsgerecht zu ermitteln. Dieser Wohnungsbau wird vollständig auf der von der ProPotsdam zu erwerbenden, also „städtischen“ Fläche umgesetzt. Im Falle von Weiterveräußerungen an Genossenschaften ist auch von diesen mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau herzustellen. Für die bei der BVVG verbleibenden Fläche gelten die übrigen Regelungen des Potsdamer Baulandmodells weiter, mit Ausnahme der Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau.

Einer Flächenentwicklung steht jedoch die aktuelle Landesplanung mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) entgegen, da sich das Grundstück nicht im „Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Absatz 1)“ befindet. Im Rahmen des Landesentwicklungsplanes kann die Landeshauptstadt jedoch gemäß der sogenannten „Eigenentwicklungsoption“ (Ziel 5.5 Absatz 2 LEP HR) für einen Zeitraum von 10 Jahren je 1.000 Einwohner, die außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung leben, einen Hektar Wohnbaufläche entwickeln - über die Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes hinaus. Für die Stadt Potsdam bedeutet das bis zum Jahr 2029 ein Entwicklungspotential von rund 19,7 ha. Für das Pilotverfahren Marquardt würden bis zu 10 ha dieses Eigenentwicklungspotentials verwendet werden.

### Rahmenplanung

Das anhaltende Wachstum der Stadt erfordert es, Ortsteile wie Marquardt in den Blick zu nehmen und hinsichtlich verträglicher Nachverdichtungs- und Erweiterungspotentiale zu prüfen. Zur Steuerung der behutsamen Weiterentwicklung Marquardts sowie der bereits laufenden Entwicklungen soll für den gesamten Ortsteil eine Rahmenplanung durchgeführt werden. Die Aufgabenstellung der Rahmenplanung wird mit dem Ortsbeirat Marquardt und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes abgestimmt.

Die identitätsprägenden baulichen Strukturen, der gute Anschluss an den ÖPNV durch den Bahnhof und die Wasserlage machen aus Marquardt einen attraktiven Wohnort im Potsdamer Norden. Das geht auch aus dem aktuellen Integrierten Stadtentwicklungskonzept Potsdam 2035 (INSEK 2035 - Entwurfsfassung vorliegend DS Nr. 21/SVV1357) hervor. Danach ist Marquardt Bestandteil des Vertiefungsbereichs 1 „Marquardt-Fahrland-Kramprnitz“, für den als Entwicklungsziel die Siedlungserweiterung und die Weiterentwicklung der Ortsmitte Marquardts formuliert wurde.

Ziel der Rahmenplanung soll sein, aktuelle und künftige Entwicklungen im Ortsteil, wie beispielsweise das Pilotverfahren, die aktuelle Planung zur Mobilitätsdrehscheibe oder die Unterbringung des Wohnmobilstellplatzes, aufzugreifen und eine nachhaltige Zukunftsvision für

Marquardt zu formulieren, die die Qualitäten, Herausforderungen und Bedarfe des Ortes berücksichtigt. Bei der Rahmenplanung soll die behutsame Weiterentwicklung des Siedlungskerns im Fokus stehen sowie eine Flächenanalyse für neue Wohn-, Infrastruktur- und Freiraumangebote und ggf. auch für eine gewerbliche Entwicklung. Die Verfestigung von Splittersiedlungen und weiteren Zerschneidungen der Landschaft soll vermieden werden. Entstehende Folgebedarfe sind dabei mit zu berücksichtigen. Als zentrale Fragestellung wird vorgeschlagen: Wie viel Wachstum verträgt der Ort, wie können bestehende Bedarfe gedeckt werden und welcher städtebaulichen Konzeption folgt eine Entwicklung?

Der Untersuchungsraum für die Rahmenplanung konzentriert sich im Wesentlichen auf den Ortskern Marquardts und seine Ausläufer (siehe Anlage 3). Grenzen bilden daher im Süden der Sacrow-Paretzer Kanal, im Westen die Wublitz, im Norden die Autobahn A 10 und im Osten die Bundesstraße B 273. Außerhalb des Rahmenplans können für das Gebiet bedeutende Synergieeffekte be- oder entstehen, daher ist die umliegende Umgebung mitzubetrachten.

Für die Erarbeitung des Rahmenplans Marquardt ist ein Zeitraum von ca. 13 Monate vorgesehen. Die Kosten für die Rahmenplanung übernimmt die Verwaltung.

### Partizipationsprozess

Bei der Erarbeitung der Rahmenplanung sind zur Sicherstellung qualitativ hochwertiger Ergebnisse und breiter Akzeptanz in der Umsetzungsphase insbesondere der Ortsbeirat Marquardts, die Marquardter Öffentlichkeit, die politischen Gremien der Landeshauptstadt, lokale Akteure sowie die verschiedenen Bereiche der Verwaltung in geeigneter Weise zu beteiligen. Dieser kooperative Partizipationsprozess wird in fachlicher Abstimmung mit der WerkStadt für Beteiligung in Form eines Werkstattformats ausgestaltet. Dieses soll zur Mitwirkungsbereitschaft anregen, aber auch ziel- und ergebnisorientiert Erkenntnisse für die Rahmenplanung gewinnen. Die Durchführung von mehreren Ortsteilforen ist geplant.

Für die Prozessmoderation und die Partizipationsarbeit soll zusätzlich ein Moderationsbüro beauftragt werden. Die Kosten hierfür sollen anteilig durch alle Projektpartner finanziert werden. Ergänzend wurden Fördermittel des Landes Brandenburg beantragt.

### Gutachterverfahren

Für die Flächen nordöstlich des Ortskerns zwischen Bahntrasse und Siedlungskern (nachfolgend „Marquardt Nord“ genannt) wird vorgeschlagen, ein Gutachterverfahren durchzuführen, um eine geeignete städtebauliche Struktur für die Ortsteilerweiterung und den Übergang zu bestehenden Siedlungsstrukturen wie auch zur offenen Landschaft zu finden. Die Herausforderung wird hierbei eine behutsame Verdichtung bei gleichzeitiger Ausschöpfung vorhandener Potentiale darstellen.

Das Gutachterverfahren soll in den Prozess der Rahmenplanung integriert werden. Es erfolgt eine Mehrfachbeauftragung von geeigneten Planungsbüros, die unter Einbeziehung der Öffentlichkeit, Wohnungswirtschaft und aller Akteure vor Ort verschiedene Entwürfe für eine qualitätsvolle Masterplanung erarbeiten. Der durch eine Fachjury ausgewählte „Siegerentwurf“ soll den Rahmenplan am Ende vervollständigen. Eine enge Verzahnung der beiden Verfahren und damit auch der Maßstabebenen wird angestrebt.

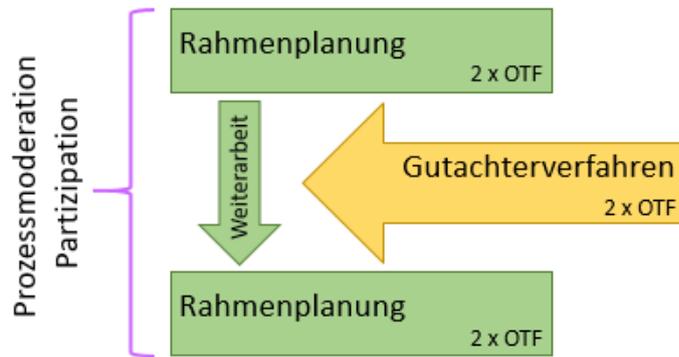
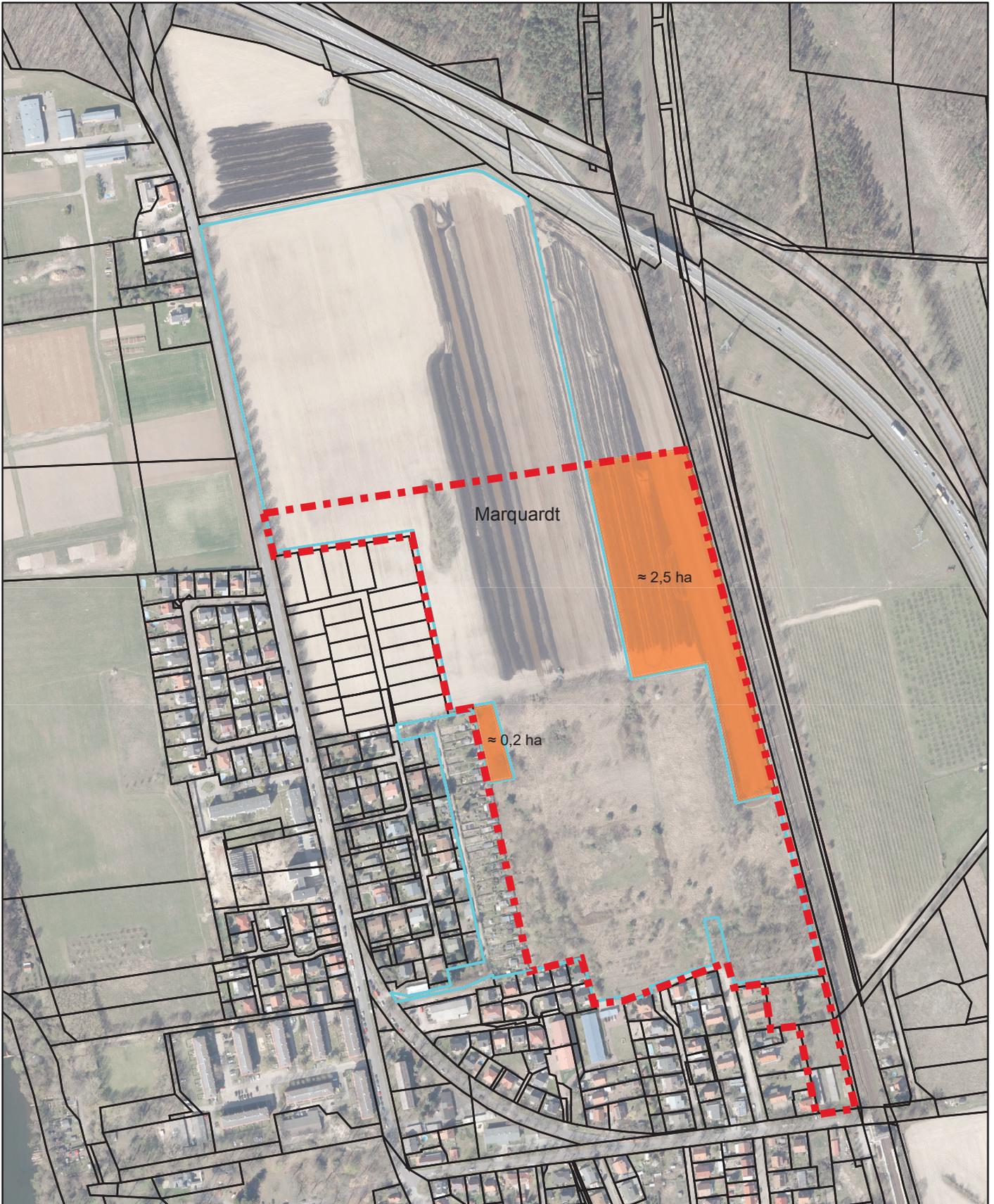


Abbildung 1 Schaubild Prozessablauf (eigene Darstellung; OTF = Ortsteilforen)

Die konkreten Entwicklungsziele für das Gebiet lassen sich anhand der Erkenntnisse der Analysephase der Rahmenplanung ableiten und definieren. Die Aufgabenstellung des Gutachterverfahrens nimmt damit die ersten Arbeitsergebnisse der Rahmenplanung auf und vertieft diese für den Bereich Marquardt Nord.

Die ProPotsdam und die BVVG tragen die Kosten für diesen Teil des Verfahrens. Sollte von dritten Flächeneigentümern (siehe Anlage 2) Mitwirkungsinteresse am Pilotverfahren bestehen, ist eine Kostenbeteiligung entsprechend abzustimmen.

Als Teil der von der Stadtverordnetenversammlung zu beschließenden Rahmenplanung bildet das Ergebnis des Gutachterverfahrens dann die Grundlage für die Erarbeitung nachfolgender Bebauungspläne. Für die Einleitung entsprechender Planverfahren sind gesonderte Beschlüsse einzuholen.



**Anlage 2 - Pilotverfahren Marquardt**

Erstellt für Maßstab 1:5.000

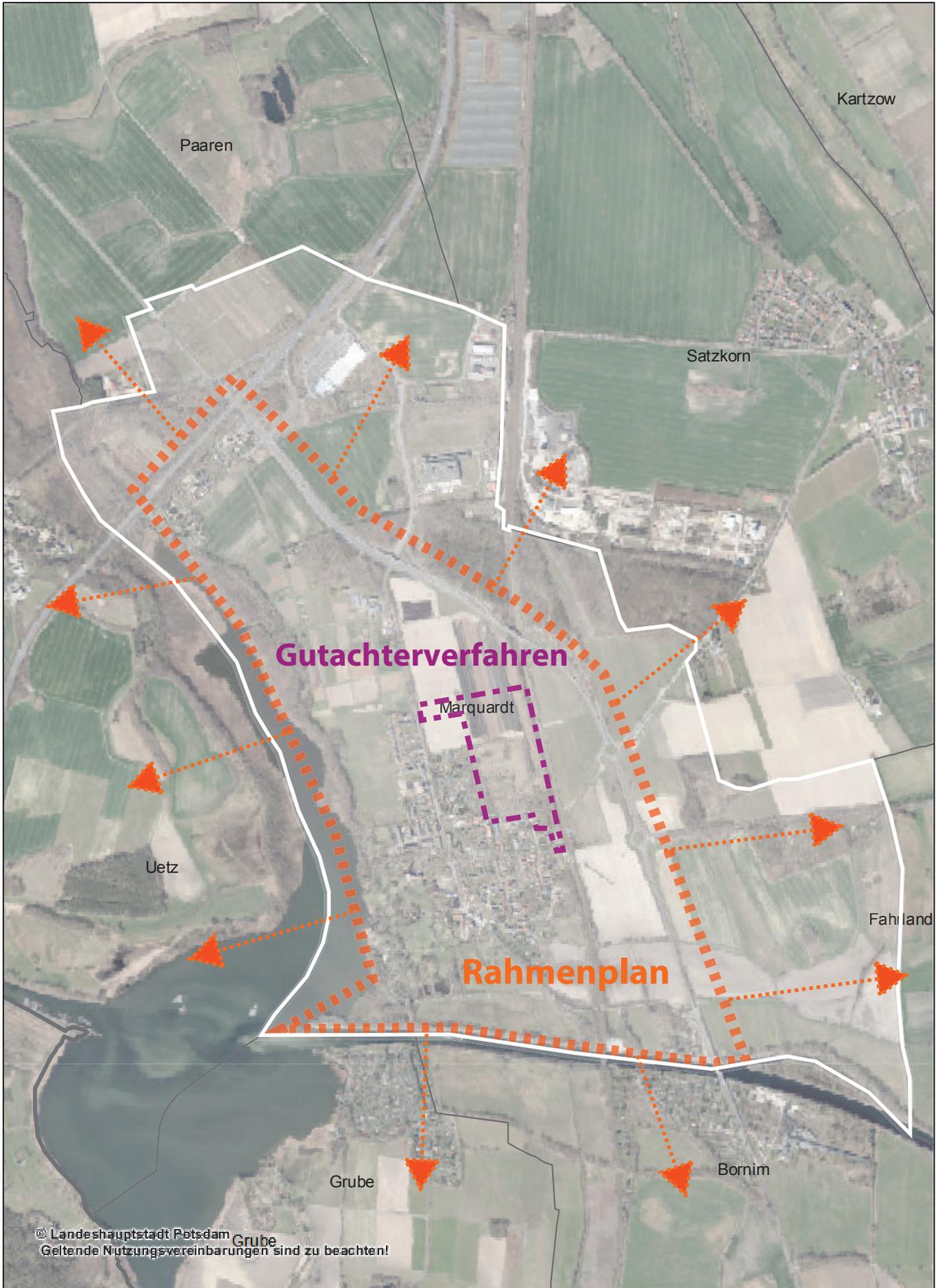


Ersteller Fitzner, Julia (FitznerJ)

Erstellungsdatum 16.12.2021



- Umriss Flurstück 662
- - - Untersuchungsgebiet "Marquardt Nord"
- Potentielle Zwischenerwerbsflächen weiterer Eigentümer



© Landeshauptstadt Potsdam  
Geltende Nutzungsvereinbarungen sind zu beachten!

**Geoportal der Landeshauptstadt Potsdam**

Ersteller: Fitzner, Julia  
Erstellungsdatum: 12.07.2021  
Datengrundlage: Liegenschaftskataster



Erstellt für Maßstab 1:19.569



Seite:



**Kein amtlicher Ausdruck, nur für den internen Dienstgebrauch!**



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0418**

**Betreff:**

öffentlich

### Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 12.05.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.06.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die bestehende „Leitlinie Grundstücksverkäufe“ (11/SVV/0889) wird ergänzt um Regelungen (gemäß Anlage 1) für städtische Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau geeignet bzw. mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Diese ergänzenden Regelungen finden bei der Grundstücksübertragung und -veräußerung sowie der Erbbaurechtsbestellung der LHP Anwendung.
2. Die Ergänzung der Leitlinie ersetzt den Beschluss „Kein Verkauf ohne Bindungen“ (13/SVV/0495), das Konzept „Grundstücksverkäufe für Geschosswohnungsbau an Investoren“ (15/SVV/0080) sowie die „Erbbaurechtsprüfung“ bei der Verkaufsplanung gemäß Mitteilungsvorlage 18/SVV/0169.
3. Die Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe wird in ihrer Anwendung regelmäßig überprüft und, falls erforderlich, angepasst.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?** Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Im Rahmen der Umsetzung der Ergänzung zur Leitlinie Grundstücksverkäufe und Anwendung der Genehmigungsfreistellungsverordnung kommt es zu geringeren oder erst langfristig zu Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen oder Erbbaurechtsbestellungen im Vergleich zu Höchstgebotsverfahren.

Mögliche Mindereinzahlungen können derzeit (noch) nicht konkret quantifiziert werden, da sie vom jeweiligen für den Geschosswohnungsbau geeigneten Grundstück und dem gewählten Verfahren abhängen.

Bereits die gutachterlich ermittelten unbeeinflussten Verkehrswerte liegen in der Regel mindestens 20-30% unter den tatsächlich erzielbaren Marktwerten. Somit betragen die Einzahlungsverluste unter Berücksichtigung der neuen Regularien für die Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Abschläge auf Grundlage GenehmFV) erwartbar mehr als 50% der möglichen Einzahlungen bei Höchstgebotsverfahren. Die Einzahlungen reduzieren sich um 100% für solche Grundstücke, die unentgeltlich in das Gesellschaftsvermögen der ProPotsdam GmbH eingebracht werden. In den vergangenen Jahren wurden durchschnittlich ca. 2,4 Millionen EUR Einnahmen p.a. durch Grundstücksverkäufe erzielt. Diese dienten ausschließlich der Deckung von geplanten Investitionen. Bei Anwendung der neuen Leitlinie werden sich die Einzahlungen um voraussichtlich etwa 1 Million EUR pro Jahr verringern und stehen somit zur Deckung von Investitionsmaßnahmen bzw. von Grundstücksankäufen nicht mehr zur Verfügung.

Auf die gesamte Laufzeit eines Erbbaurechts (z.B. 75 Jahre) gerechnet, werden insgesamt höhere Einnahmen erzielt, als aus einem einmaligem Verkaufsgeschäft. Die LHP erhält in diesem Zeitraum jährlich den pachtähnlichen Erbbauzins. Der Erbbauzins kann bei Wertsteigerung entsprechend angepasst werden. Das Grundstück bleibt im Eigentum der LHP und damit auch die Wertsteigerung.

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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
		3		2	<b>100</b>	<b>große</b>

**Klimaauswirkungen**

positiv     negativ    x keine

**Fazit Klimaauswirkungen:**

Die Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe regelt die Erbbaurechtsbestellung sowie die Übertragung und Veräußerung von städtischen Grundstücken und hat daher selbst keine Klimaauswirkung.

Im Rahmen von Konzeptverfahren können Zielsetzungen zum Klimaschutz aufgenommen werden. Mit der Erbbaurechtsbestellung sowie der Übertragung oder Veräußerung bebauter Grundstücke kann im Weiteren eine Instandsetzung bzw. energetische Sanierung von Bestandsbauten einhergehen. Die Erbbaurechtsbestellung sowie Übertragung oder Veräußerung von unbebauten Grundstücke kann mit der Realisierung von Wohngebäuden jedoch zu einem erhöhten Versiegelungsgrad führen.

**Begründung:****Aufgrund umfangreicher Anpassungen und Ergänzungen ersetzt diese Beschlussvorlage die Vorlage 20/SVV/0223 inklusive der Anlage 1 vollständig.**

Mit Beschluss 18/SVV/0967 wurde der Oberbürgermeister beauftragt, die Leitlinie für Grundstücksverkäufe zu überarbeiten. Dazu wurde im März 2020 bereits eine Beschlussvorlage (20/SVV/0223) als Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe mit Regelungen für städtische Grundstücke, die sich für den Geschosswohnungsbau eignen bzw. mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, eingebracht. Hierzu wurden umfangreiche Änderungs-/Ergänzungsanträge gestellt. Hauptkritik bestand an der fehlenden Möglichkeit der Bestellung eines Erbbaurechts. Mit der Durchführung einer Werkstattreihe unter Beteiligung von Vertreter\*innen der Fraktionen, der Wohnungswirtschaft, der Verbände sowie der Verwaltung wurde geprüft, ob das Erbbaurecht ein geeignetes Instrument zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum darstellen kann. Das Ergebnis findet in der vorliegenden überarbeiteten Ergänzung zur Leitlinie Grundstücksverkäufe Berücksichtigung.

Hauptunterschied zur letzten Fassung bilden die Bestellung von Erbbaurechten für ausgewählte Grundstücke als fest verankerte Vorgabe sowie die Einführung einer Prüfreihefolge für den Umgang mit Wohnungsbaugrundstücken. Vom ursprünglich vorgeschlagenen „Potsdamer Drittelmix“ wird in der neuen Fassung Abstand genommen, da nun ein akteursbezogener Ansatz verfolgt wird.

Städtische Grundstücke (Finanzvermögen, Vermögen des Eigenbetriebes KIS) können grundsätzlich weiterhin erst dann veräußert werden, wenn zuvor festgestellt wurde, dass sie nicht für eigene Flächenbedarfe der Landeshauptstadt und der öffentlichen Daseinsvorsorge benötigt werden. Dieses gilt in der Regel durchgängig für das sogenannte „Infrastrukturvermögen“.

Bestimmte Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind besonders geeignet, langfristig bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen zu sichern, auch deutlich über die durch Wohnungsbauförderung erzielten Bindungsfristen hinaus. Dazu zählen die ProPotsdam GmbH als städtisches Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Mietwohnorganisationen sowie Baugruppen für die Selbstnutzung und das Studentenwerk.

Beim Geschosswohnungsbau handelt es sich um den Bau von einem oder mehreren Gebäuden mit Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise. Geschosswohnungsbaugrundstücke werden entweder übertragen, veräußert oder es werden Erbbaurechte bestellt. Dies richtet sich danach, für welche Akteure die Flächen geeignet und von Interesse sind. Dabei wird die Prüfreihenfolge verfolgt:

1. Vorrangig sollen die Grundstücke an die **städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam** übertragen werden. Hierbei kann es sich fallweise um eine entgeltliche oder unentgeltliche Einlage in das Gesellschaftervermögen der ProPotsdam handeln.
2. Ein Verkauf an **Genossenschaften** kann erfolgen, wenn die Flächen in räumlicher Nähe zu anderen genossenschaftlichen Grundstücken einer Genossenschaft liegen und somit eine Gesamtentwicklung unterstützt wird. Analog wird dieser Prüfschritt auch für Flächen in Nachbarschaft des **Studentenwerks** angewandt.
3. Für Grundstücke darüber hinaus werden **Erbbaurechte** bestellt, z.B. an **Mietwohnorganisationen oder Baugruppen**. Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsbestellung eingehen, wird die Fläche erneut für ein offenes Konzeptverfahren mit Verkauf ausgeschrieben.

Geschosswohnungsbaugrundstücke, soweit diese nicht an die städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam übertragen werden, sollen in der Regel auf der Grundlage von Konzeptverfahren vergeben werden. Die Grundstücke werden zukünftig vorrangig für den geförderten Mietwohnungsbau oder preisgedämpften Mietwohnungsbau mit Belegungsbindung vergeben.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass es nur noch wenige städtische Grundstücke (außerhalb der Treuhandvermögen) gibt, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind, v.a. sind dieses Garagenflächen. Nicht unter diese Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe fallen Grundstücke bis zu 1.000 m<sup>2</sup>.

Der Verkauf der Grundstücke für die Kategorie des geförderten Mietwohnungsbaus erfolgt im Rahmen von Konzeptverfahren zum reduzierten Festpreis unter Ausschöpfung der Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellungsverordnung. Bei Erbbaurechtsbestellung richtet sich der Erbbauzinssatz nach der jeweils geltenden Beschlusslage.

Der Verkauf der Grundstücke für die Kategorie preisgedämpfter Mietwohnungsbau erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum Festpreis. Bei Erbbaurechtsbestellung nimmt der Erbbauzinssatz in Höhe der jeweils geltenden Beschlusslage auf den Festpreis Bezug.

Für Wohnungen ohne Mietpreis- oder Belegungsbindungen, vorrangig für Baugruppen, werden Konzeptverfahren mit Preisanteil angewandt. Diese zielen auf die Eigentumbildung mit anschließender Selbstnutzung ab. Für die Flächen wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens ein Erbbaurecht bestellt. Der Erbbauzinssatz wird in den Wettbewerb gestellt.

Bei der Entwicklung von größeren Gebieten wird eine ausgewogene Mischung der einzelnen Wohnungsbaukategorien und auch von freifinanziertem Wohnungsbau angestrebt. Dabei soll die Zielquote von mindestens 30% der gesamten neu entstehenden Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Zielgruppen der Wohnraumförderung und mittlere Einkommensgruppen umgesetzt werden. Die genannten Akteure sollen bei der Flächenvergabe entsprechend berücksichtigt werden.

Für Treuhandvermögen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete werden diese ergänzten Regelungen der Leitlinie im Rahmen der Vorgaben §§ 136 ff. BauGB unter Beachtung der jeweiligen städtebaulichen Zielsetzungen und der Anforderungen der Gesamtfinanzierung sinngemäß angewandt. Dafür ist für jede Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme einer Vermarktungsstrategie zu erarbeiten, die die gesetzlichen Vorgaben des BauGB und der ImmoWertV berücksichtigt. In Sanierungs- und Entwicklungsgebieten findet im Regelfall keine Erbbaurechtsbestellung statt, da die Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme benötigt werden und damit Erbbaurechte nicht umsetzbar sind.

Die Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe soll nach Beschlussfassung in ihrer Anwendung regelmäßig evaluiert werden, um Anwendungsprobleme korrigieren oder veränderte Rahmenbedingungen in der Liegenschaftspolitik aktuell berücksichtigen zu können.

Da die Entwicklungsphase des Potsdam Bonus bei der ProPotsdam noch nicht abgeschlossen ist, findet dieser in der vorliegenden Leitlinie noch keine Berücksichtigung. Nach der Erprobung soll geprüft werden, wie dieser auch bei der Grundstücksveräußerung oder Erbbaurechtsbestellung angewendet werden kann.

Die Ergänzung zur Leitlinie Grundstücksverkäufe trifft erste Aussagen zur Ausgestaltung von Konzeptverfahren. Diese sind nicht abschließend. Im nächsten Schritt wird hierzu eine erweiterte Ausarbeitung erfolgen. Dazu sollen die Strukturen der für die Ergänzung der Leitlinie eingerichteten Arbeitsgruppe genutzt und stadtweite Empfehlungen und Vorgaben für die Durchführung eines Konzeptverfahrens erarbeitet werden.

#### Anlagen

Anlage 1 - Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe durch die Landeshauptstadt Potsdam (8 Seiten)

## Anlage 1

### Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe durch die Landeshauptstadt Potsdam

1	Geltungsbereich und Grundsätze .....	1
2	Besondere Akteure auf dem Wohnungsmarkt.....	2
3	Umgang mit Wohnungsbaugrundstücken.....	3
4	Gebietsentwicklung.....	6
5	Anhang .....	7

#### 1 Geltungsbereich und Grundsätze

- a) Die Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe gilt für die Erbbaurechtsbestellung sowie Übertragung und Veräußerung von Grundstücken, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden<sup>1</sup> und die für den Geschosswohnungsbau geeignet oder mit Objekten des Geschosswohnungsbaus bebaut sind. Sie formuliert die Grundregeln für den Umgang mit solchen Grundstücken neu. Beim Geschosswohnungsbau handelt es sich um den Bau von einem oder mehreren Gebäuden mit Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise. Objekte des Geschosswohnungsbaus sind Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehr als einer Etage, die von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden. Nicht unter diesen Begriff und unter diese Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe fallen Grundstücke mit einer Größe bis zu 1.000 m<sup>2</sup>, die nicht an weitere Flächen der Stadt grenzen<sup>2</sup>. Eine abschließende Definition der Kriterien wird aus den Zielen für die jeweilige Fläche und den sich daraus ergebenden Anforderungen abgeleitet.
- b) Grundsätzlich werden städtische Grundstücke nicht veräußert. Sie dienen der Deckung von Flächenbedarfen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Nur falls Flächen für die öffentliche Daseinsvorsorge entbehrlich sind, ist eine Übertragung, Veräußerung oder Erbbaurechtsbestellung möglich. Dabei sind die Bestimmungen der Brandenburger Kommunalverfassung (insbesondere § 79 BbgKVerf) und der Genehmigungsfreistellungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Zur Vermeidung von Verlusten für die Landeshauptstadt Potsdam ist darüber hinaus eine Veräußerung unterhalb des Buchwertes nur in Ausnahmefällen zulässig.
- c) Die Verwaltung legt der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig eine Verkaufsplanung vor, aus der die geplanten Verkäufe, ergänzt um Erbbaurechtsbestellungen, für die Grundstücke der Landeshauptstadt Potsdam und die Zuordnung zu den Segmenten dieser Leitlinie hervorgeht. Angestrebt wird für diese Planung ein 2-Jahres-Turnus, beginnend 2023/2024.
- d) Zur Vorlage der jeweils nächsten Planung erfolgt eine Berichterstattung über die umgesetzten und noch laufenden Verfahren.
- e) Die unter c) benannte Verkaufsplanung sollte gemäß MV 18/SVV/0169 das Ergebnis der systematischen Prüfung enthalten, ob im Einzelfall ein Erbbaurecht bestellt werden kann. Diese Prüfung wird mit Beschlussfassung durch die vorliegende Ergänzung der Leitlinie ersetzt. Die Prüfung erfolgt nicht in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten. Im Regelfall findet hier keine Erbbaurechtsbestellung statt, da die Einnahmen aus der

<sup>1</sup> Dies sind Grundstücke des Finanzvermögens und des Eigenbetriebes KIS. Grundstücke des Infrastrukturvermögens sind in der Regel unentbehrlich. Für die Grundstücke aus Treuhandvermögen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen im Besonderen Städtebaurecht gilt Punkt 1 g)

<sup>2</sup> Der hohe Aufwand für Konzeptverfahren für kleinere Einzelflächen mit weniger als 1.000 m<sup>2</sup>, die nicht an weitere Flächen der Stadt grenzen, wäre angesichts des geringen Beitrages für bezahlbares Wohnen unverhältnismäßig.

Grundstücksveräußerung zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme benötigt werden und damit Erbbaurechte nicht umsetzbar sind.<sup>3</sup>

- f) Für alle Wohnungsbaugrundstücke, die nicht gemäß der Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe vergeben werden können und für alle anderen städtischen Grundstücke gilt die bestehende „Leitlinie Grundstücksverkäufe“ (DS-Nr.11/SVV/0889 in Verbindung mit DS-Nr. 96/0189) unverändert fort.
- g) Für Treuhandvermögen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete wird diese Ergänzung der Leitlinie sinngemäß angewandt, sofern dem die Regelungen des BauGB, insbesondere diejenigen des § 169 Abs. 5-8 BauGB, nicht entgegenstehen. Die Sanierungs- und Entwicklungsziele werden im Rahmen der städtebaulichen Erfordernisse und Zielsetzungen und der gesicherten Gesamtfinanzierung (ohne Erhöhung des zulässigen Defizits) bestimmt. Bei der Erarbeitung der Veräußerungsstrategie der einzelnen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen finden ergänzend zum gesetzlichen Zügigkeitsgebot, den gesetzlichen Vorgaben zur Berücksichtigung bestimmter Käuferkreise sowie den gesetzlichen Wertermittlungs- und Finanzierungsvorgaben auch die Maßgaben dieser neuen Regelungen in der bestehenden Leitlinie Berücksichtigung, wenn und soweit hierfür infolge der gesetzlichen Vorgaben des BauGB und der ImmoWertV noch Spielraum verbleibt. Es ist regelmäßig zu informieren.

## 2 Besondere Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Bestimmte Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind besonders geeignet, langfristig bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen zu sichern, auch deutlich über die durch Wohnungsbauförderung erzielten Bindungsfristen hinaus. An diese Akteure sollen vorrangig Flächen in geeigneten Verfahren vergeben werden. Die Regelungen im Punkt 1 b) sind dabei jedoch zu beachten.

- a) Die ProPotsdam GmbH hat als 100%iges städtisches Unternehmen eine besondere Rolle auf dem Wohnungsmarkt. Als Gesellschafterin hat die Stadt umfangreiche Möglichkeiten, die Geschäftspolitik der ProPotsdam GmbH zu beeinflussen und so bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen zu sichern.

Diese Möglichkeiten gehen deutlich über das hinaus, was durch gesetzliche Regelungen oder Bindungen durch Landesförderung erreicht werden kann. Um die Erfüllung der vereinbarten Ziele auch im Neubau zu sichern, unterstützt die Stadt die ProPotsdam GmbH.

- b) Wohnungsbaugenossenschaften kommt zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums eine zentrale Bedeutung zu. Ihre Mitglieder haben entsprechende Selbstverwaltungs- und Mitwirkungsrechte (Organschaft, Wahl- und Kontrollrechte). Genossenschaftliche Unternehmen verpflichten sich gegenüber ihren Mitgliedern zu preisstabilen Mieten sowie sicheren Wohnverhältnissen (Satzungszweck). Die Gebäude werden langfristig im Bestand gehalten. Ein Verkauf der einzelnen Häuser oder Wohnungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist praktisch ausgeschlossen. Sie sind verlässliche und lokal verankerte Partner der Stadt bei der Wohnungspolitik sowie Quartiersentwicklung.
- c) Mietwohnungsorganisationen<sup>4</sup>, bei denen die Mieter\*innen bzw. Nutzer\*innen sehr weitreichende Mitbestimmungsrechte haben, verfolgen eine andere Strategie als andere Immobilienunternehmen. Dabei hat die langfristige Sicherung des günstigen Wohnens für die Mitglieder bzw. Mieter\*innen einen sehr hohen Stellenwert. Das wird durch Satzungen oder vertragliche Regelungen abgesichert.

<sup>3</sup> Die Bestellung von Erbbaurechten in diesen Gebieten wäre nur mit einer Erhöhung des Defizits, dem Ausgleich des Defizits aus dem Haushalt bzw. dem Ankauf von Flächen mit Haushaltsmitteln aus dem Treuhandvermögen realisierbar. Dieses ist vor dem Hintergrund der Haushaltslage derzeit nicht umsetzbar.

<sup>4</sup> Solche Gesellschaftsformen sind, z.B. Stiftungen mit einem entsprechenden Satzungszweck oder Gesellschaftsformen unter Beteiligung des „Miethäusersyndikats“.

- d) Das Studentenwerk ist als Anstalt des öffentlichen Rechts durch den Gesellschaftszweck verpflichtet, bezahlbares Wohnen für Studierende anzubieten. Die durchschnittlichen Mieten des Studentenwerkes liegen deutlich unter denen anderer Anbieter kleiner möblierter Wohnungen in Potsdam. Vorrang für die Schaffung von Studierendenwohnheimen hat die Bereitstellung von Flächen durch das Land Brandenburg.
- e) Baugruppen sind Gruppen selbstnutzender Haushalte, die gemeinsame Projekte entwickeln. Möglich ist das in verschiedenen Gesellschaftsformen. Das gemeinschaftliche Wohnen ist ein wichtiges Element mit unterschiedlich starker Ausprägung. Das bezahlbare Wohnen steht auch bei vielen dieser Gruppen im Vordergrund, zudem engagieren sie sich oft auch im Stadtteil. Familiengerechte Wohnungen im Geschoss sind zudem eine Alternative zum Einfamilienhaus, im direkten Vergleich mit deutlich weniger Flächenverbrauch.

### 3 Umgang mit Wohnungsbaugrundstücken

- a) Grundstücke für Geschosswohnungsbau, soweit diese nicht an die städtische Wohnungsgesellschaft (Pro Potsdam) übertragen werden, sollen in der Regel auf der Grundlage von Konzeptverfahren vergeben werden, da die Stadt auch bei der Flächenvergabe wohnungspolitische Ziele umsetzen will. Diese bestehen vor allem darin, langfristig bedarfsgerechten Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen und zu erhalten. Vorrang haben dabei Bedarfe, die auf dem freien Wohnungs- und Grundstücksmarkt nicht gedeckt werden.
- b) Flächen, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind, werden künftig vorrangig für geförderten Wohnungsbau (vgl. Punkt 3.1) oder mietpreisgedämpften Wohnungsbau (vgl. Punkt 3.2) mit Belegungsbindung vergeben. Es ist die Mischung verschiedener Wohnungsbaukategorien (vgl. Punkte 3.1 bis 3.3) auf einem Grundstück möglich. Maßstab für die Aufteilung der Flächen ist die baurechtlich mögliche Geschossfläche.<sup>5</sup>
- c) Die Grundstücke für Geschosswohnungsbau werden entweder übertragen, veräußert oder es werden Erbbaurechte bestellt. Dies richtet sich danach, für welche Akteure die Flächen geeignet und von Interesse sind.

Folgende **Prüfreihenfolge** wird hierbei verfolgt:

1. Vorrangig sollen die Grundstücke an die **städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam** übertragen<sup>6</sup> werden.
2. Ein Verkauf an **Genossenschaften** kann erfolgen, wenn die Flächen in räumlicher Nähe zu anderen genossenschaftlichen Grundstücken einer Genossenschaft liegen und somit eine Gesamtentwicklung unterstützt wird. Analog wird dieser Prüfschritt auch für Flächen in Nachbarschaft des **Studentenwerks** angewandt.
3. Für Grundstücke darüber hinaus werden **Erbbaurechte** bestellt, z.B. an **Mietwohnorganisationen oder Baugruppen**. Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsbestellung eingehen, wird die Fläche erneut für ein offenes Konzeptverfahren mit Verkauf ausgeschrieben.<sup>7</sup>

Begründete Ausnahmen sind möglich. Darüber wird mittels Beschluss der Stadtverordnetenversammlung entschieden.

<sup>5</sup> Nachrichtlich werden auch Wohnungen nach einer Standardberechnung bei der Planung und Berichterstattung dargestellt. Der Ansatz für die Standardwohnung in Orientierung am Potsdamer Baulandmodell: Geschossfläche Wohnen nach BauNVO abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) = Wohnfläche / 75m<sup>2</sup> = Wohnungszahl

<sup>6</sup> Hierbei kann es sich fallweise um eine entgeltliche oder unentgeltliche Einlage in das Gesellschaftervermögen der ProPotsdam handeln.

<sup>7</sup> Hierbei muss geeignet sichergestellt werden, dass die Flächen innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend der Vorgaben genutzt bzw. bebaut werden, sonst kann die Stadt die Übernahme der Grundstücke verlangen.

- d) Für Flächen, auf denen gemischte Nutzungen (sowohl Wohnungsbau als auch andere Nutzungen wie z.B. Gewerbe, Soziale Infrastruktur) möglich und gewünscht sind, sind die Konzeptverfahren entsprechend zu gestalten.

### 3.1 Geförderter Mietwohnungsbau

- a) Für den geförderten Mietwohnungsneubau sind die jeweils geltenden Regelungen der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg zu beachten.<sup>8</sup>
- b) Voraussetzung dafür sind verfügbare Fördermittel des Landes Brandenburg und die Erfüllung der jeweiligen Bedingungen aus den Förderrichtlinien. Auch wenn die Käufer und Erbbaurechtsnehmer nicht verpflichtet werden können, Fördermittel tatsächlich in Anspruch zu nehmen, sind die Regelungen der Landesförderung Grundlage des Verfahrens. Daher muss es zumindest möglich sein, die entsprechende Förderung zu beantragen.
- c) Ein Verkauf der Grundstücke in dieser Kategorie erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum reduzierten Festpreis unter Anwendung der Genehmigungsfreistellungsverordnung (GenehmFV), insbesondere des § 2 Abs. 3 GenehmFV. Dabei werden die vorhandenen Reduzierungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Für den Anteil der Fläche<sup>9</sup>, der mit Bindungen belegt wird, wird ein Abschlag vom Verkehrswert von 40% gewährt. Für den übrigen geförderten Wohnungsbau wird ein Abschlag vom Verkehrswert von 20% gewährt (vgl. Modellrechnung im Anhang). Bei einer Erbbaurechtsbestellung richtet sich der Erbbauzinssatz nach der jeweils geltenden Beschlusslage.<sup>10</sup> Bei reduziertem Erbbauzinssatz nimmt der Zins Bezug auf den vollen Verkehrswert.<sup>11</sup>
- d) Grundlage ist dabei der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert.
- e) Bewertungskriterien im Konzeptverfahren sind die über die Mindestvorgaben der Landesförderung zu Mietpreis- und Belegungsbindungen hinausgehende Bindungen (Umfang und Dauer<sup>12</sup>) und die Mieten im ungebundenen Teil. Im begründeten Einzelfall, z.B. um besondere Wohnbedarfe zu realisieren, können die Bewertungskriterien entsprechend ergänzt werden.
- f) Im Konzeptverfahren werden die Bewertungskriterien und deren Gewichtung transparent und nachvollziehbar beschrieben.
- g) Die Bindungen sind im Grundbuch zu sichern. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Erwerbers ist im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag zu verankern.

<sup>8</sup> Derzeit gültige Regelungen der Landesförderung: mind. 75% der geförderten Wohnungen müssen mietpreis- und belegungsgebunden sein. Mindestens 50% der Bindungen sind für Haushalte mit einem Einkommen nach § 22 BbgWoFG) für eine Eingangsmiete von 5,50 € / m<sup>2</sup> bereitzustellen. Die Landeshauptstadt Potsdam erhält ein Benennungsrecht für alle gebundenen Wohnungen.

<sup>9</sup> Dabei wird angenommen, dass der Anteil der jeweiligen Wohnfläche gleich dem Anteil der Grundstücksfläche ist.

<sup>10</sup> Die geltende Beschlusslage zum Zeitpunkt der Erstellung der Leitlinie bildet der Beschluss 95/0512/1 zu Erbbaurechten an städtischen Grundstücken zur Wohnbebauung, wonach der Erbbauzinssatz für sozialen Wohnungsbau auf 3-4% des Verkehrswertes pro Jahr reduziert ist. Die weiterführenden Konditionen zu Vertragslaufzeit, Anpassungsklauseln, Anpassungszeitraum gelten darüber hinaus.

<sup>11</sup> Bei reduziertem Erbbauzinssatz kann die GenehmFV nicht Anwendung finden, sonst besteht eine doppelte Subventionierung. Sollte der Verkehrswert nach der GenehmFV herabgesetzt werden, darf umgekehrt der Erbbauzinssatz nicht reduziert werden.

<sup>12</sup> Die konkrete Laufzeit muss im jeweiligen Verfahren vereinbart werden.

### 3.2 Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

- a) Mit dem preisgedämpften Mietwohnungsbau sollen ohne Wohnungsbauförderung Mieten oberhalb der Mieten des sozialen Wohnungsbaus, aber unter der üblichen Neubaumarktmiete vereinbart werden.
- b) Die Vermietung dieser Wohnungen erfolgt mit einer Belegungsbindung für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des BbgWoFG liegen, die aber trotzdem Schwierigkeiten haben, sich bedarfsgerecht auf dem Wohnungsmarkt in Potsdam mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Das zulässige Höchst Einkommen dieser Haushalte wird von der Landeshauptstadt Potsdam definiert, ggf. auch in Abstufungen. Es nimmt Bezug auf das vereinbarte Mietniveau und die sich daraus ergebende Mietbelastung.
- c) Ein Verkauf der Grundstücke erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum Festpreis. Bei Erbbaurechtsbestellung nimmt der Erbbauzins auf den Festpreis Bezug. Der Erbbauzinssatz richtet sich nach der jeweils geltenden Beschlusslage.<sup>13</sup>
- d) Der Festpreis ist der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert.
- e) Bewertungskriterien im Konzeptverfahren sind die günstigste Einstiegsrente und eine möglichst geringe Mietentwicklung (Mietpreisbindung) sowie die langfristige Sicherung der Bereitstellung für die Zielgruppen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus mit einer Laufzeit in Anlehnung des sozialen Wohnungsbaus<sup>14</sup>. Im begründeten Einzelfall, z.B. um besondere Wohnbedarfe zu decken, können die Bewertungskriterien entsprechend ergänzt werden.
- f) Im Konzeptverfahren werden die Bewertungskriterien und deren Gewichtung transparent und nachvollziehbar beschrieben.
- g) Die Bindungen sind im Grundbuch zu sichern. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Erwerbers ist im Kaufvertrag zu verankern.

### 3.3 Wohnungen ohne Mietpreis- oder Belegungsbindungen

- a) Diese Konzeptverfahren zielen auf die Errichtung von Wohnraum ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen vorrangig für Baugruppen ab, die vor allem der Eigentumsbildung mit anschließender Selbstnutzung dient.
- b) Für die Flächen wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens ein Erbbaurecht bestellt. Dabei beträgt der Anteil bzw. die Gewichtung der konzeptionellen Kriterien bei der Bewertung der Angebote 50%. Diese Bewertungskriterien können z.B. das Nutzungskonzept, die Mischung zwischen Wohnen, Gewerbe oder anderen Nutzungen oder Angebote für besondere Zielgruppen sein. Bei der Erbbaurechtsbestellung wird der Erbbauzinssatz in den Wettbewerb gestellt und beträgt an der Wertung 50%. Der Mindest-Erbbauzinssatz richtet sich nach der jeweils geltenden Beschlusslage<sup>15</sup>. Der Erbbauzinssatz nimmt Bezug auf den Verkehrswert.
- c) Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsbestellung eingehen, wird die Fläche erneut für ein offenes Konzeptverfahren mit Verkauf

<sup>13</sup> Die geltende Beschlusslage zum Zeitpunkt der Erstellung der Leitlinie bildet der Beschluss 95/0512/1 zu Erbbaurechten an städtischen Grundstücken zur Wohnbebauung. Als Erbbauzins wird eine Spanne von 3-4% des Verkehrswertes pro Jahr für sozialen Wohnungsbau angesetzt. Die weiterführenden Konditionen zu Vertragslaufzeit, Anpassungsklauseln, Anpassungszeitraum gelten darüber hinaus.

<sup>14</sup> Die konkrete Laufzeit muss im jeweiligen Verfahren vereinbart werden, dabei sind Aspekte der Angemessenheit zu berücksichtigen.

<sup>15</sup> Die geltende Beschlusslage zum Zeitpunkt der Erstellung der Leitlinie bildet der Beschluss 95/0512/1 zu Erbbaurechten an städtischen Grundstücken zur Wohnbebauung. Als Erbbauzins wird eine Spanne von 5-6% des Verkehrswertes pro Jahr für freifinanzierten Wohnungsbau angesetzt. Die weiterführenden Konditionen zu Vertragslaufzeit, Anpassungsklauseln, Anpassungszeitraum gelten darüber hinaus.

ausgeschrieben.<sup>16</sup> Hierbei nehmen die konzeptionellen Kriterien bei der Bewertung der Angebote ebenfalls 50% ein (vgl. Punkt 3.3 b). Mindestens muss jedoch der gutachterlich ermittelte unbeeinflusste Verkehrswert erreicht werden.

- d) Grundlage ist dabei der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert.
- e) Im Konzeptverfahren werden die Bewertungskriterien und deren Gewichtung transparent und nachvollziehbar beschrieben.
- f) Die Einhaltung der zuschlagsrelevanten Kriterien inklusive der Selbstnutzung nach Fertigstellung ist geeignet zu sichern.

#### **4 Gebietsentwicklung**

- a) Bei der Neuentwicklung von größeren Gebieten und Stadtteilen (Orientierung: mehr als 500 Wohnungen) wird eine ausgewogene Mischung der einzelnen Wohnungsbaukategorien (vgl. Punkte 3.1- 3.3) und auch von freifinanziertem Wohnungsbau angestrebt.
- b) Dabei soll die Zielquote von mindestens 30% der gesamten neu entstehenden Wohnbaufläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Zielgruppen der Wohnraumförderung und mittlere Einkommensgruppen umgesetzt werden.
- c) Bei größeren Gebietsentwicklungen werden die unter Punkt 2 genannten Akteure, die sich besonders eignen, um bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, entsprechend bei der Flächenvergabe berücksichtigt.
- d) Da bei solchen Gebieten in der Regel die Entwicklung insgesamt länger als zwei Jahre dauert, soll die Aufteilung im Rahmen der Gesamtentwicklung umgesetzt werden. Zu beachten ist dabei, dass die unterschiedlichen Wohnungsbaukategorien, in diesem Fall auch der freifinanzierte Wohnungsbau, möglichst gleichmäßig über den Entwicklungszeitraum verteilt werden, um eine gute Mischung zu erreichen.

---

<sup>16</sup> Hierbei muss geeignet sichergestellt werden, dass die Flächen innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend der Vorgaben genutzt bzw. bebaut werden, sonst kann die Stadt die Übernahme der Grundstücke verlangen.

## 5 Anhang

### 5.1 Überblick Kategorien und Verfahren Geschosswohnungsbau, Akteure Wohnungsbau

#### Übersicht Akteure und dazugehörige Verfahren

Akteur	Verfahren	Kategorie
<p><b>ProPotsdam</b></p>	<p><b>Übertragung in das Gesellschaftsvermögen, die je nach Einzelfall entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen kann</b></p>	<p>Geförderter und mietpreisgedämpfter Wohnungsbau</p>
<p><b>Genossenschaften</b> <b>Studentenwerk</b></p>	<p><b>Konzeptverfahren mit Verkauf zum Verkehrswert, Reduzierung nach GenehmFV für geförderten Wohnungsbau</b> Verkehrswert wird auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens und der „Verbilligungsmöglichkeiten“ der GenehmFV für den geförderten Wohnungsbau vorgegeben</p> <p>Kriterien Konzeptverfahren vgl. Punkte 3.1 e) / 3.2 e)</p>	<p>Geförderter und mietpreisgedämpfter Wohnungsbau</p>
<p><b>Mietwohnorganisationen</b></p>	<p><b>Konzeptverfahren mit Erbbaurechtsbestellung*</b> Basiswert wird auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens vorgegeben, reduzierter Erbbauzins nach geltender Beschlusslage bezieht sich auf vollen Wert – (bei Reduzierung des Verkehrswerts nach GenehmFV kann umgekehrt kein reduzierter Erbbauzinssatz angesetzt werden)</p> <p>Kriterien Konzeptverfahren vgl. Punkte 3.1 e) / 3.2 e)</p>	<p>Geförderter und mietpreisgedämpfter Wohnungsbau</p>
<p><b>Baugruppen</b></p>	<p><b>Konzeptverfahren mit Erbbaurechtsbestellung*</b> Anteil Erbbauzins an der Wertung beträgt 50%, Mindest-Erbbauzins nach geltender Beschlusslage</p> <p>Kriterien Konzeptverfahren vgl. Punkt 3.3 b)</p>	<p>Wohnungen ohne Mietpreis-/ Belegungsbindungen</p>

\*Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsbestellung eingehen, wird die Fläche erneut für ein offenes Konzeptverfahren mit Verkauf ausgeschrieben.

## 5.2 Auszug und Musterrechnung Genehmigungsfreistellungsverordnung

### Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften der Gemeinden (Genehmigungsfreistellungsverordnung - GenehmFV)

vom 4. Oktober 2019 (auf Grund des § 111 Absatz 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007, GVBl. I 286)

#### § 2 Abs. 3

„Die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, die ausschließlich der Wohnraumversorgung von Haushalten dienen, die sich nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und daher auf Unterstützung angewiesen sind und die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besitzen, ist auch genehmigungsfrei, wenn der Wert gemäß Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 oder Nummer 3 um bis zu 40 Prozent, bei Maßnahmen des übrigen geförderten Wohnungsbaus um bis zu 20 Prozent, unterschritten wird und der gewährte Abschlag von diesem Wert durch eine Mehrerlösklausel für mindestens zehn Jahre durch ein Grundpfandrecht gesichert wird.“

#### Tabelle 2: Musterrechnung unbebautes Grundstück / § 2 Abs. 3 GenehmFV

Dargestellt wird eine mögliche Umsetzung des aktuellen Fördermodells in Brandenburg. 75% der geförderten Wohnungen sind gebunden. Im gebundenen Teil entstehen Wohnungen für WBS-Haushalte und Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 20% höher als die WBS-Einkommengrenze zusammen.

Grundstücksgröße: 2.500m<sup>2</sup>  
 Angenommener Verkehrswert: 500 €/m<sup>2</sup>  
 Voller Verkehrswert: 1.250.000 €

Art / Bindung	Anteile	Verkehrswert / Reduzierung auf gem. § 2 Abs. 3 GenehmFV		Preis €/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis in €
Geförderter Wohnungsbau, ohne Bindung („übriger geförderter Wohnungsbau“, GenehmFV)	25%	80%	des Verkehrswertes	400	625	250.000
Gebundener Anteil (WBS) Anfangsmiete 5,50 €/m <sup>2</sup> NK	50%	60%	des Verkehrswertes	300	1250	375.000
Gebundener Anteil (WBS+20) Anfangsmiete 7,00 €/m <sup>2</sup> NK	25%	60%	des Verkehrswertes	300	625	187.500
	100%				2.500	<b>812.500 €</b>

Im Verhältnis zum vollen Verkehrswert sind dies	65%
Durchschnittlicher Preis / m <sup>2</sup> Grundstücksfläche:	325 €/m <sup>2</sup>



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**19/SVV/0608**

öffentlich

**Betreff:**

Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht

**Einreicher:** Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum 27.06.2019

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

14.08.2019 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Leitlinie Grundstücksverkäufe zu überarbeiten. Die Möglichkeit von Konzeptausschreibungen soll vorrangig in die Richtlinie aufgenommen werden. Damit sollen auch klar definierte, nachvollziehbare Bedingungen bei Vergabe nach Konzept formuliert werden. Ferner soll die Vergabe in der Regel in Erbbaupacht erfolgen. Die überarbeitete Richtlinie ist der Stadtverordnetenversammlung im ersten Quartal 2020 vorzulegen.

gez. Stefan Wollenberg  
Fraktionsvorsitzender

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Im Rahmen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete finden in Potsdam vermehrt Konzeptausschreibungen statt. Die Potsdamer Mitte zeigt sehr gut, dass dieses Instrument geeignet ist, in zentraler Lage sowohl bezahlbares Wohnen als auch gestalterische Aspekte zu berücksichtigen. Das Instrument bietet auch die Möglichkeit, gemeinschaftliche Wohnprojekte vorrangig bei Ausschreibungen zu berücksichtigen. Ansätze für Konzeptausschreibungen sind bisher sehr unterschiedlich.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0437**

öffentlich

**Betreff:**

Gründerpreis der Landeshauptstadt Potsdam

**Einreicher:** Fraktion CDU

Erstellungsdatum: 17.05.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

**Beratungsfolge:**

Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
01.06.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen jährlichen Potsdamer Gründerpreis ins Leben zu rufen, der besonders innovative Start-ups mit Unternehmenssitz in Potsdam auszeichnet.

Für die Ausrichtung des Gründerpreises können zum Beispiel die gründungsfördernden Institutionen aus dem Gründerforum Potsdam und weitere Akteure als Kooperationspartner gewonnen werden.

Den Stadtverordneten ist im November 2022 ein Konzept vorzulegen. Dabei sollen den Stadtverordneten unter anderem Vorschläge bezüglich möglicher inhaltlicher Schwerpunktsetzung, der Vergabekriterien, der Juryzusammensetzung und des Inhalts des Preises unterbreitet werden.

gez.

Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Die Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Potsdam wirbt für Potsdam als eine „Gründerstadt“ ([https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/factsheet\\_gruenden\\_in\\_potsdam\\_2019\\_0.pdf](https://www.potsdam.de/sites/default/files/documents/factsheet_gruenden_in_potsdam_2019_0.pdf)). Das Gründerforum Potsdam bietet bereits vielfältige Unterstützung für Gründerinnen und Gründer und junge Unternehmen.

Ein stadtweiter Wettbewerb würde der Potsdamer Gründerszene öffentliche Sichtbarkeit und zusätzliche Medienpräsenz durch die Wettbewerbsteilnahme verschaffen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer bekommen qualifiziertes Feedback und die Gewinnerinnen und Gewinner finanzielle Unterstützung und eine renommierte Auszeichnung.

Es gibt bereits landesweite Wettbewerbe, wie zum Beispiel der Businessplan-Wettbewerb Berlin-Brandenburg oder die Auszeichnung im Rahmen des Brandenburger Unternehmerinnen- und Gründungstages. Der Antrag beschränkt sich auf die Landeshauptstadt Potsdam, um die lokale Gründerszene zu stärken. Als Vorbild für die Preisverleihung kann zum Beispiel die lokale Prämierungsveranstaltung im Rahmen der Leipziger Gründungsnacht dienen.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

- Änderungsantrag  
 Ergänzungsantrag  
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

22/SVV/0437 öffentlich**Einreicher: Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen****Betreff: Gründerpreis der Landeshauptstadt Potsdam**

Erstellungsdatum 13.06.2022

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
14.06.2022	SBWL		X

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Exposé für einen Potsdamer Gründerpreis zu erarbeiten, mit dem Ausgründungen oder besonders innovative Start-ups mit Unternehmenssitz in Potsdam gefördert und/oder ausgezeichnet werden.

Das Exposé sollte neben fachlich-inhaltlichen Vorfestlegungen auch Vergabekriterien, Auswahlgremien und Aussagen zu damit verbundenen Kosten enthalten.

Den Stadtverordneten ist im November 2022 das Exposé für weitere Entscheidungen vorzulegen.

---



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0450**

öffentlich

### Betreff:

Schaffen von Wohnraum in Potsdam

**Einreicher:** Fraktion CDU

Erstellungsdatum: 17.05.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung      Gremium

Zuständigkeit

01.06.2022

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt:

1. für die im Grundstücksmarktbericht von 2017 und in der Anlage zur DS 21/SVV/0569 Mitteilungsvorlage über Wohnungsbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam Fortschreibung Juni 2020 genannten sowie wie darüber hinaus aktuelle vorhandenen Potentialflächen zusammen mit den Eigentümern unter Einbeziehung der Anwohner wo immer möglich ein Konzept für die Entwicklung von Wohnraum zu erstellen. Diese stadtverträglichen Nachverdichtungen sollen zudem planerisch, z.B. durch Bereichsentwicklungspläne (BEP) als Vorstufe zur verbindlichen Bauleitplanung oder Information über den Beurteilungsrahmen nach § 34 BauGB gesichert werden.  
Bis 2024 ist baureife für 1200 Wohnungen und bis 2029 für weitere 5000 zu schaffen.
2. Mit den Eigentümern des derzeit ungenutzten Wohnraums Kontakt aufzunehmen und Verhandlungen darüber zu führen, diesen Wohnraum möglichst bald wieder auf dem Wohnungsmarkt anzubieten.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung Bauen und Verkehr ist ab Herbst 2022 jedes Quartal über die Umsetzung des Auftrages zu berichten.

gez.

Fraktionsvorsitzende/r

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

Demografische Auswirkungen: Klimatische Auswirkungen: **Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Potsdam verfügt im Stadtbereich über zahlreiche Flächen/Restflächen, die zur Wohnraumherstellung genutzt werden könnten. Diese Flächen sind häufig erschlossen und befinden sich in entwickelten Wohngebieten mit ausreichender sozialer Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung. Ziel muss es sein, diese Potentiale kurzfristig zu erschließen und dadurch den Wohnungsmarkt zu entlasten sowie den steigenden Bedarf zu decken.

Das weitere Wachstum der Landeshauptstadt Potsdam macht einen Neubau von Wohnungen unverzichtbar. Neben dem Großprojekt Krampnitz sollte weiterer Wohnungsbau vor allem in schon erschlossenen Arealen der Stadt umgesetzt werden, die schon 2020 in der Wohnungsbaupotenzialanalyse identifiziert wurden. Hinzu treten nun zunehmend auch Nachverdichtungsmöglichkeit der Nachkriegsquartiere.

Durch die genannten Rahmenpläne kann Bauwilligen Gewissheit über die planerischen Absichten der Landeshauptstadt gegeben und so Diskussionen über das Baurecht abgekürzt werden. So entsteht eine Beschleunigung von Wohnungsbau in einem geregelten Rahmen.



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0456**

**Betreff:**

öffentlich

### Aufhebung des Beschlusses 19/SVV/0193 'Schulstandort Waldstadt Süd' und weiteres Verfahren

Einreicher: Geschäftsstelle Bauen	Erstellungsdatum: 18.05.2022
	Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
01.06.2022 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Beschluss 19/SVV/0193 vom 06.11.2019 zum Schulstandort Waldstadt Süd wird aufgehoben.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur Vermeidung rechtlicher Auseinandersetzungen über die Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 142 „Schulstandort Waldstadt Süd“, das B-Plan-Aufstellungsverfahren ohne die wettkampftauglichen Großsportanlagen im Landschaftsschutzgebiet fortzuführen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert neu auszulegen.
3. Für den hochbaulichen Realisierungswettbewerb des Kommunalen Immobilienservice sollen weiterhin folgende Maßgaben berücksichtigt werden:
  - Beteiligung der Bürgerschaft und der Fraktionen am Planungswettbewerb;
  - Unterbringung der Schulsportanlagen primär in der Fläche für Gemeinbedarf (G1);
  - keine Hochbauten im LSG;
  - Erarbeitung einer Außenanlagenplanung, die den Waldstadtcharakter möglichst aufgreift, einen hohen Grünanteil im Plangebiet sichert, öffentliche Wegebeziehungen vorsieht und durch Baumpflanzungen und konstruktive Elemente Beschattungen von Aufenthalts- und Bewegungsräumen gewährleistet;
  - nachhaltige, energieeffiziente und barrierefreie Planung der Schulgebäude mit Nachhaltigkeitszertifizierung und
  - Baulogistik mit größtmöglichem Baumerhalt.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Fortschreibung der Integrierten Sportentwicklungsplanung eine qualifizierte Sportanlagenstandortplanung in Auftrag zu geben, die die im Sportentwicklungsplan identifizierten Bedarfe des Potsdamer Sports nach einer nachvollziehbaren Abwägung öffentlich-rechtlicher Belange standortscharf abbildet.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?** Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:****Fazit finanzielle Auswirkungen:**

Mit dem Verzicht auf die wettkampftauglichen Großsportanlagen reduzieren sich die Aufwendungen des Kommunalen Immobilienservice bei der Realisierung des Standortes Waldstadt Süd durch geringere Planungs- und Baukosten sowie beim Grunderwerb.

Für eine qualifizierte Sportanlagenstandortplanung sind Aufwendungen für eine externe Beauftragung notwendig. Die Höhe der Aufwendungen kann erst mit der Formulierung des Auftragsumfangs geschätzt werden.

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
					0	keine

**Klimaauswirkungen**

X positiv     negativ     keine

**Fazit Klimaauswirkungen:**

Mit dem Verzicht auf wettkampftaugliche Großsportanlagen im Landschaftsschutzgebiet wird die Inanspruchnahme von Waldflächen am Standort Waldstadt Süd reduziert und werden die klimatischen und landschaftsschutzrelevanten Funktionen des Waldes in der Planung höher gewichtet. Außerdem kann damit der Umfang des Eingriffs gemindert werden, da nicht mehr ca. 5 Hektar sondern nur noch ca. 1 Hektar des LSG in Anspruch genommen werden muss.

**Begründung:**

Mit der Schulentwicklungsplanung 2014 – 2020 wurde der Standort Waldstadt Süd erstmals nach einer Potentialanalyse möglicher neuer Schulstandorte auf dem Potsdamer Stadtgebiet als Schulstandort in Erwägung gezogen. Der Standort Waldstadt Süd beansprucht zwar Waldflächen zwischen dem Wohngebiet Waldstadt II und dem Bahnhof Rehbrücke, zeichnet sich aber dadurch aus, dass er landesplanerisch als Siedlungsraum vorgesehen ist und eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebietes darstellt, optimal durch den ÖPNV erschlossen ist und von seiner Größe unterschiedliche Bedarfe abdecken kann. Außerdem war und ist der Grundstückseigentümer zum Verkauf bereit.

Daher wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 „Schulstandort Waldstadt Süd“ mit einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplans am 07.12.2016 beschlossen. In der Folge wurde der Standort um den Neubau einer Kita und der Förderschule ergänzt, um am Standort der Förderschule am Schlaatz nach Umbau ein weiteres Gymnasium ansiedeln zu können. Außerdem wurden zwei wettkampftaugliche Sportanlagen entsprechend der gesamtstädtischen Bedarfsermittlung im Sportentwicklungsplan in die Planungen aufgenommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit diesen Nutzungen und bereits mit einer Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ lag vom 23.08.2017 bis 29.09.2017 für eine frühzeitige Beteiligung öffentlich aus (Anlage A).

Um die Qualitäten des Standortes zu sichern („Waldstadtcharakter“) und Interessen der Nachbarschaft einzubeziehen, wurde in einem Werkstattverfahren im Jahr 2018 u.a. das städtebauliche Konzept mit dem Titel „Synergien im Wald“ entwickelt, das Gesamtschule, Förderschule, Kita und wettkampftaugliche Sportanlagen im Waldgebiet bis zur Stadtgrenze verteilte (Anlage B). Damit sollten die offene und charakteristische Bauweise der Waldstadt II mit entsprechendem Grünerhalt zwischen den Gebäuden und baulichen Anlagen aufgenommen werden und gleichzeitig Nutzungssynergien zwischen Schulsportanlagen und Vereinssportanlagen zur Reduzierung des insgesamt beanspruchten Flächenbedarfs sichergestellt werden. Die Inanspruchnahme des LSG durch die Förderschule und die wettkampftauglichen Sportanlagen wurde in diesem städtebaulichen Vorschlag akzeptiert, um im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Schutzgüter des Landschaftsschutzgebietes und das Natur- und Landschaftsbild durch eine offene Bauweise mit großem Baumerhalt zwischen den Nutzungen zu würdigen. Die städtebauliche Idee wurde in einer öffentlichen Veranstaltung am 12.04.2018 diskutiert

und Anregungen in eine Leitentscheidung vom 06.06.2018 zum weiteren Verfahren bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 und der FNP-Änderung aufgenommen (18/SVV/0186). Die Stadtverordnetenversammlung stimmte der städtebaulichen Idee „Synergien im Wald“ sowie der damit einhergehenden Erweiterung des Plangebietes zu.

In der Folge beabsichtigte die Landeshauptstadt beim zuständigen Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg ein Zustimmungsverfahren zu den Festsetzungen des B-Plan Nr. 142 zu beantragen. Eine entsprechende Voranfrage wurde am 03.12.2018 gestellt. Das Ministerium lehnte die Einleitung des Antragsverfahrens Anfang 2019 mit der Begründung ab, dass das Vorhaben nach eigener Auffassung im Widerspruch zu den Schutzzwecken der Landschaftsschutzverordnung und einschlägigen städtischen Konzepten (FNP) stehe. Außerdem ließen sich die Bedarfe außerhalb des LSG im Stadtgebiet realisieren, weshalb die bauliche Inanspruchnahme von LSG-Flächen nicht in dem Umfang erforderlich sei.

Im Jahr 2019 musste daher ein neuer städtebaulicher Entwurf erarbeitet werden. Die Inanspruchnahme des LSG wurde auf 5 Hektar und ein Vorhaben (wettkampffähige Sportplätze) reduziert sowie alle Hochbauten außerhalb des LSG verortet (Anlage C). Dadurch wurde zur Inanspruchnahme des LSG kein Zustimmungsverfahren beim MLUK mehr erforderlich, sondern ein Antrag auf Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Am 06.11.2019 stimmte die Stadtverordnetenversammlung der städtebaulichen Variante mit den wettkampftauglichen Sportanlagen im LSG zu (19/SVV/0193). Außerdem wurden Maßgaben für das weitere Verfahren einschließlich des hochbaulichen Wettbewerbs des Kommunalen Immobilienservice beschlossen. In der Folge entwickelte die Stadtverwaltung einen neuen Bebauungsplanentwurf (Anlage D), der vom 12.07. bis 20.08.2021 öffentlich auslag.

Gegen diesen B-Plan-Entwurf gingen über 100 Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange ein. Gegen die Planungen wurden vor allem folgende Kritikpunkte vorgebracht:

- der Wald als Klimaschutzbelang sei zu wenig berücksichtigt;
- es bestehe ein Verstoß gegen die LSG-Verordnung und die Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 BNatSchG lägen nicht vor;
- es habe eine unzureichende Alternativenprüfung für die Sportanlagen stattgefunden und es bestehe kein Planerfordernis.

Zwar waren bereits bei der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2017 die Widersprüche der Planung zu den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung und die Eingriffe in den Wald kritisiert worden, sie waren jedoch aufgrund des Fehlens eines städtebaulichen Entwurfs und damit einer Konkretheit des Vorhabens weniger fundiert. Dabei ist zu beachten, dass die Regelungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung von einem Bauleitplan unberührt bleiben. Sie finden erst bei einer Genehmigungsentscheidung für ein konkretes Bauvorhaben Anwendung. Nicht die Darstellungen eines Bebauungsplans können die Schutzbestimmungen des LSG verletzen, sondern erst deren Verwirklichung. Die aktuell sehr konkreten und juristisch fundiert vorgebrachten Einwendungen im Rahmen der aktuellen Auslegung richten sich daher nicht nur gegen die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans, sondern zeigen bereits die Argumentation gegen eine Baugenehmigung für den Schulstandort. Auch wenn die Darstellungen eines Bebauungsplans die Schutzbestimmungen des LSG nicht direkt verletzen, muss die Gemeinde dennoch ansehbare Widersprüche geplanter Bauvorhaben zum LSG-Schutzzweck in der Planung bewältigen.

Zwar hat die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs 2021 die Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt, die aktuell vorgebrachten Einwendungen lassen jedoch eine ggf. langwierige juristische Auseinandersetzung darüber erwarten, inwieweit sich das Vorhaben aus gesamtstädtischen Konzepten ausreichend ableiten lässt, ob das Fehlen zumutbarer Alternativen mit hinreichend detaillierten Unterlagen nachgewiesen wurde und ob das öffentliche Interesse an der Schaffung einer nicht-pflichtigen Vereinssportanlage höher zu werten ist als die Schutzwürdigkeit des Plangebietes. In dieser Auseinandersetzung wäre zu berücksichtigen, dass die bisher aufgeführte Begründung, für die Sandscholle in Babelsberg sei ein konkreter Ersatz notwendig, mit dem Bau der Grundschule am Filmpark inzwischen entfallen ist.

Die Stadtverwaltung zieht daher aus der aktuellen Auslegung die Schlussfolgerung, dass der Eingriff in das LSG und in den Wald auf ein erforderliches Minimum zu begrenzen ist. Es wird daher vorgeschlagen, auf die beiden Großsportplätze im LSG zu verzichten und nur noch erforderliche

Schulsportanlagen nach den Raumprogrammempfehlungen des MBS im LSG zu planen. Im Bauleitplanverfahren soll sich auf die Schaffung von Baurecht für die dringend benötigten Schulneubauten und deren Nebenanlagen sowie die Kita konzentriert werden.

Diese Vorgehensweise steht im Widerspruch zum SVV-Beschluss 19/SVV/0193, weshalb dessen Aufhebung beantragt wird. Um einen qualitätsvollen, nachhaltigen und zeitgemäßen Schulstandort mit Berücksichtigung des „Waldstadtcharakters“ zu sichern, sollen Maßgaben für den hochbaulichen Wettbewerb des KIS neu aufgegriffen und beschlossen werden.

Ein neuer Entwurf des Bebauungsplans Nr. 142 „Schulstandort Waldstadt Süd“ gemäß Anlage E ist neu öffentlich auszulegen.

Um für die Zukunft die Inanspruchnahme von Flächen für ungedeckte Sportanlagen begründet ggü. Behörden, Bürgerinnen und Bürgern und Trägern öffentlicher Belange darlegen zu können, soll im Rahmen der Fortschreibung der Integrierten Sportentwicklungsplanung eine qualifizierte Sportanlagenstandortplanung in Auftrag gegeben werden, die identifizierte Bedarfe des Potsdamer Sports nach einer nachvollziehbaren Abwägung öffentlich-rechtlicher Belange standortscharf abbildet.

#### **Anlagen:**

- A) Vorentwurf zum B-Plan Nr. 142 vom 10.08.2017
- B) Städtebauliches Konzept „Synergien im Wald“
- C) Städtebauliches Konzept 2019
- D) Entwurf des B-Plan Nr. 142 vom 02.06.2021
- E) aktueller Entwurf des B-Plan Nr. 142 vom Mai 2022

## Textliche Festsetzungen

### 1. Flächen für den Gemeinbedarf

- 1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind sämtliche Nutzungen zulässig, die sich mit der Betreuung und Versorgung von Kindern in Horten und Kindertagesstätten befassen.
- 1.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist auch eine Nutzung der Hauptgebäude (Schule, Hort, Kita, Turnhalle) zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken in den Zeiträumen ohne Lehr- oder Betreuungsbetrieb zulässig. Dies gilt nicht für die Sport- und Freizeitanlagen.

### 2. Flächen für Sportanlagen

- 2.1 Auf der Fläche für Sportanlagen ist auch ein Vereinsheim einschließlich Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
- 2.2 Die Fläche für Sportanlagen dient überwiegend außerschulischen Zwecken. Eine Nutzung durch den Schulsport ist ebenfalls zulässig.

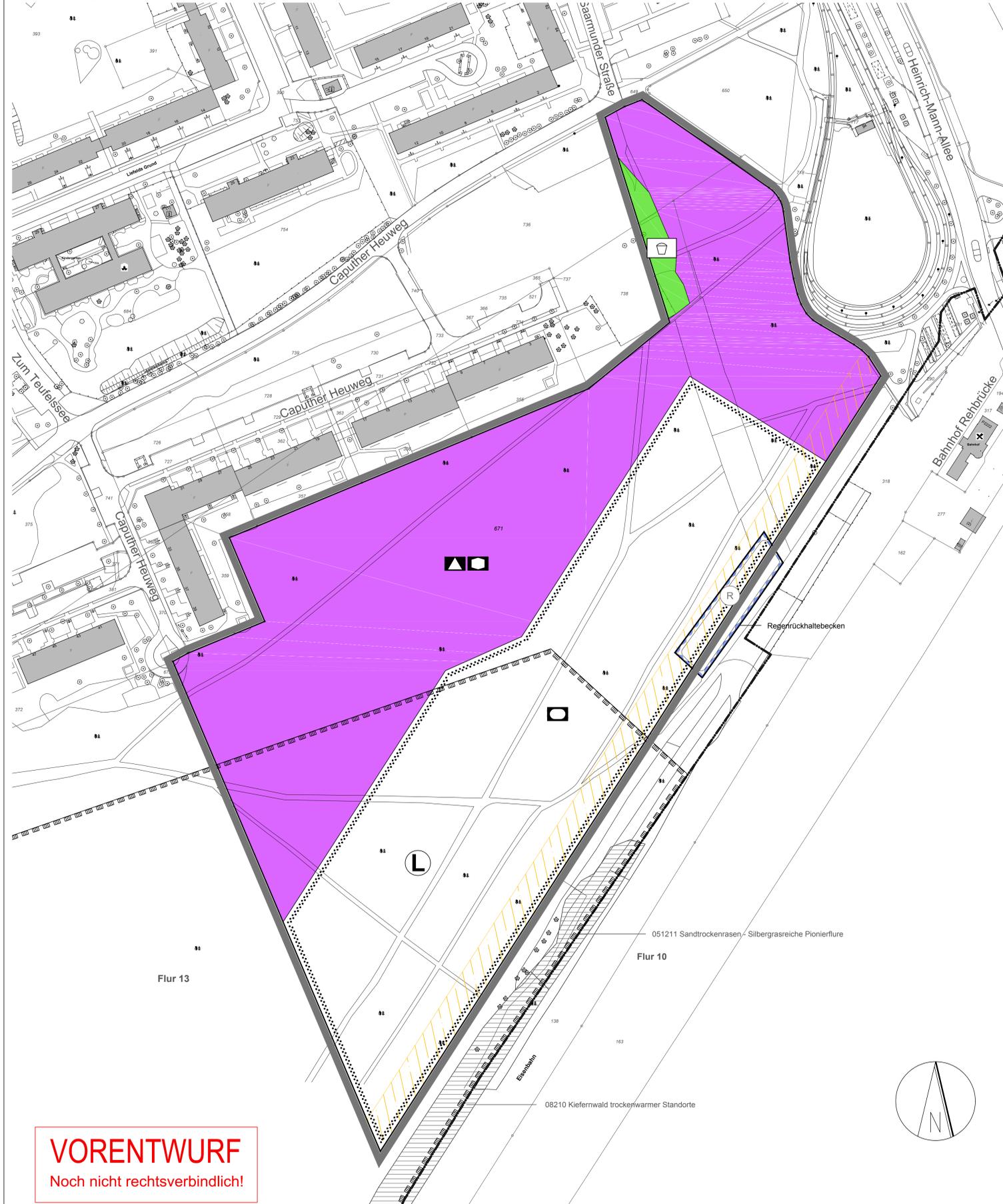
### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 3.1 Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

### Nachrichtliche Übernahmen

1. Das Flurstück 671, Gemarkung Potsdam, Flur 13, ist teilweise Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 22.05.1998, zuletzt geändert durch die Eilte Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (VO-Nr.: 791-8aq, in Kraft getreten am 09.06.1998/06.09.2013)).
2. Am äußeren südöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG: 051211 Sandtrockenrasen - Silbergrasreiche Pionierflure und 08210 Kiefernwald trockenwarmer Standorte.

## Planzeichnung



TOP 3.6

Flur 13

Flur 10

08210 Kiefernwald trockenwarmer Standorte

051211 Sandtrockenrasen - Silbergrasreiche Pionierflure

Regenrückhaltebecken

Elisenweg

Maßstab 1:1.000  
(im Original)



Planunterlage: Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam,  
FB Kataster und Vermessung,  
ALKIS und Stadtkarte, Stand: xxxx2017  
Lage- und Höhenbezugssystem, ETRS 89, DHHN 2016

**VORENTWURF**  
Noch nicht rechtsverbindlich!



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Bebauungsplan Nr. 142 "Schulstandort Waldstadt-Süd"

### Planzeichenerklärung Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Schule
- Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Zweckbestimmung: Sportanlagen

### Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze des Stadtgebietes

### Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet"
- Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG, gem. Abstimmung Landesamt für Umwelt (051211 Sandtrockenrasen, 08210 Kiefernwald trockenwarmer Standorte)

### Hinweise

- Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (Bestand)
- Anbauverbotszone Landesstraße/Ortsumgehungsstraße (Planung)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)  
DTK10: © GeoBasis-DE/LGB 2017

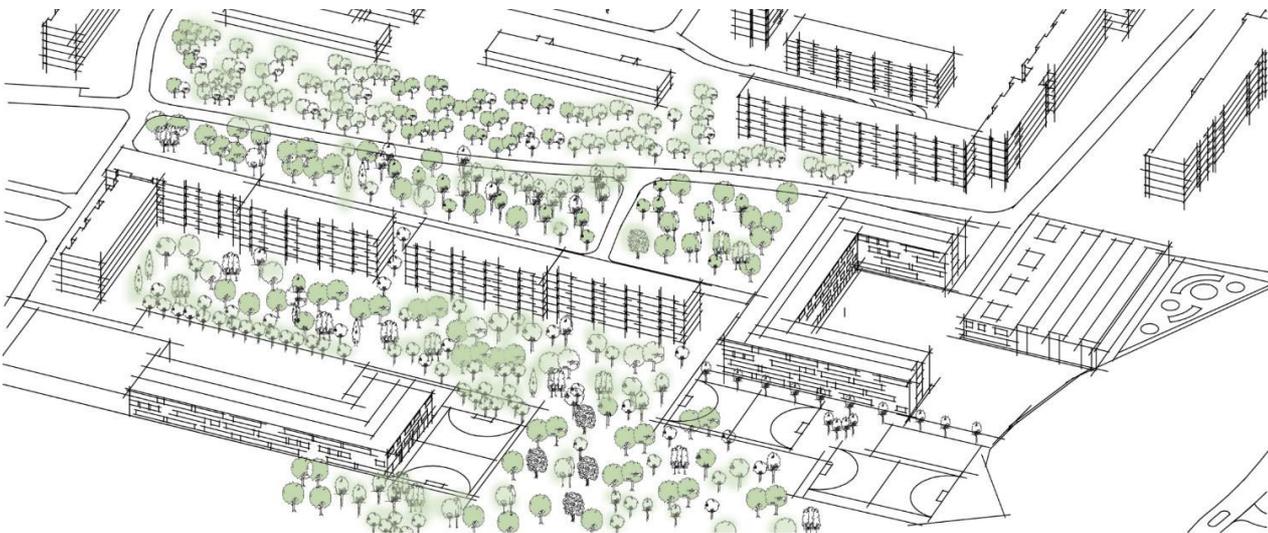
Stand: 10. August 2017  
Vorentwurf

Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

# Städtebauliches Konzept „Synergien im Wald“ 2018

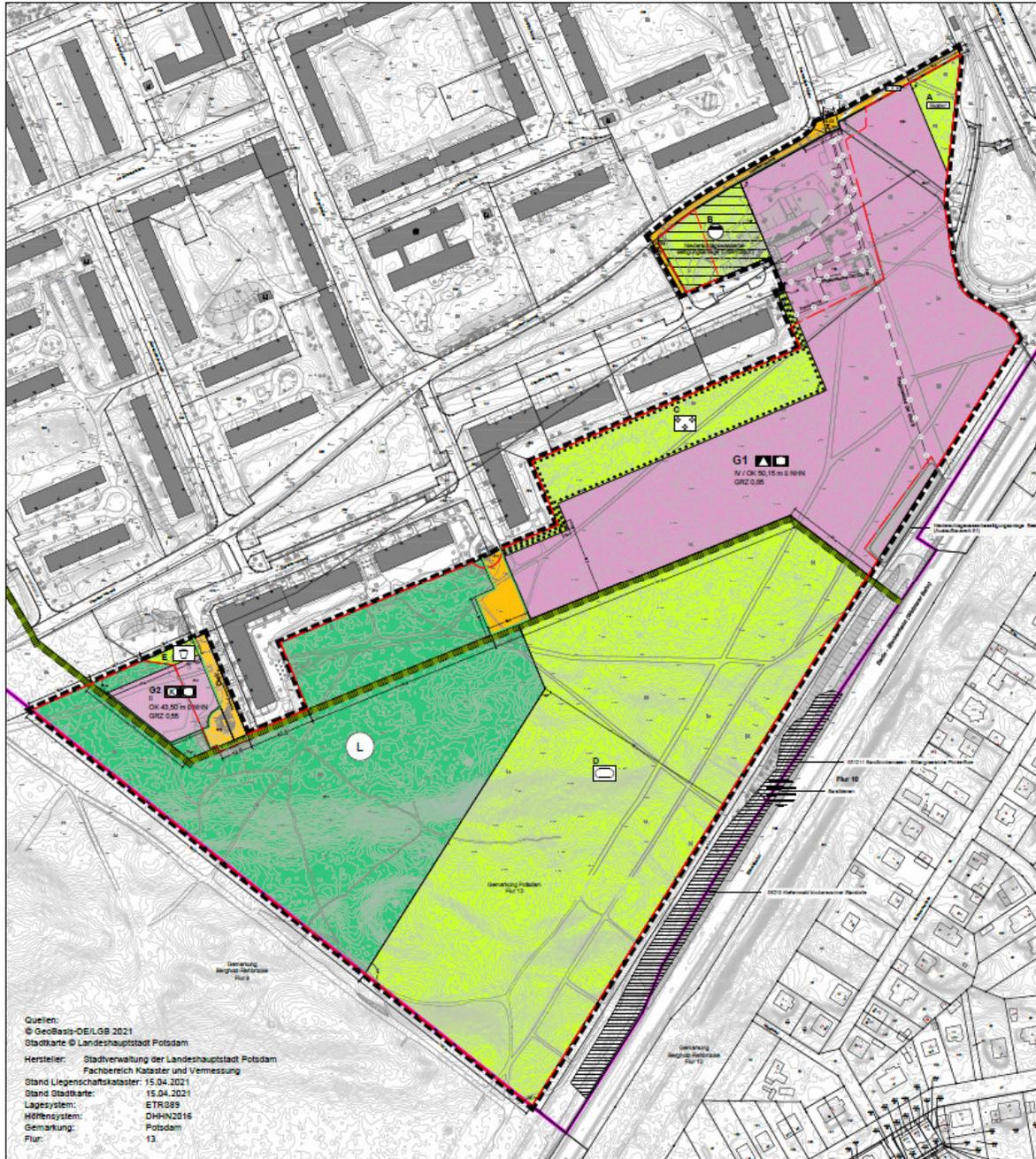


## Städtebauliches Konzept von ContextPlan



August 2019

# Anlage D



## Planzeichenerklärung - Festsetzungen

- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Flächen für den Gemeinbedarf (G1 bis G2)
  - Zweckbestimmung: Schule
  - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,85 GRZ als Höchstmaß (z.B. 0,85)
  - IV Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. IV)
  - OK max. Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN)
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fußgänger und Radfahrer
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Einfahrtsbereich
- Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
- Niederschlagswasserbesorgungsanlage (unterirdisch) i.V.m. textlicher Festsetzung 3.1
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen (A - E)
  - Zweckbestimmung: Skatepark
  - Zweckbestimmung: Naturnahe Parkanlage
  - Zweckbestimmung: Sport
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Flächen für Wald**
- Wald
- Grünordnerische Festsetzungen**
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Höhenbezugspunkt (z.B. 34,03 m)
  - Straßenbegrenzungslinie entlang des Geltungsbereichs (S1-S3)
  - Mallangaben in Meter (z.B. 13,50 m)
  - Winkelangabe (z.B. 90 Grad)
- Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**
- Wald nach Landeswaldgesetz
  - Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelbeengebiet"
  - Versorgungsleitungen Bestand unterirdisch (werden überplant)
  - Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG, gem. Abstimmung Landesamt für Umwelt (051211 Sandtrockenrasen, 08210 Kiefernwald trockenwarmer Standorte)
  - Sandblienen
  - Stadtgebietsgrenze

**ENTWURF**  
Noch nicht rechtsverbindlich!

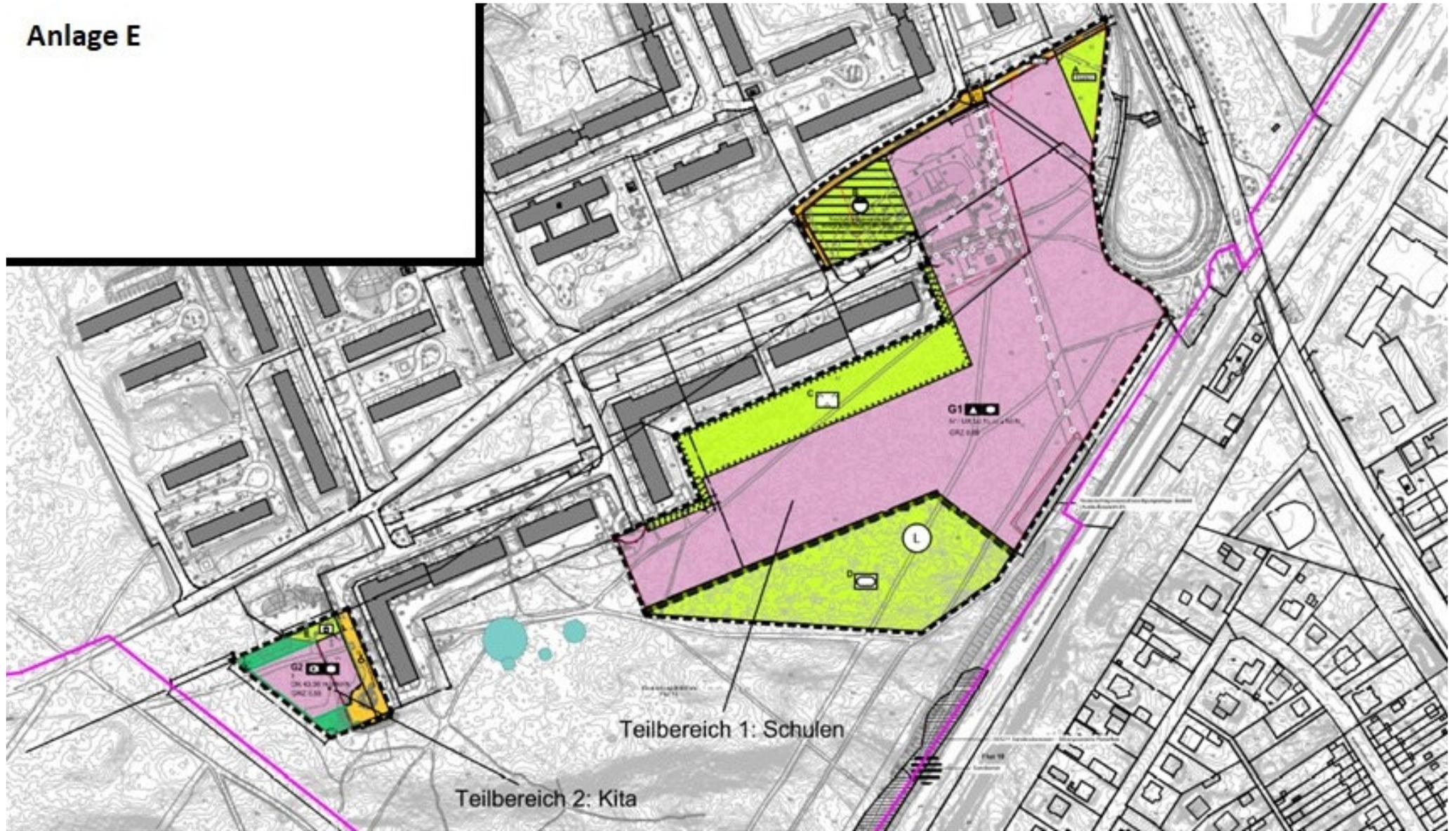
Titel: **Bebauungsplan Nr. 142 "Schulstandort Waldstadt-Süd"**  
Inhalt: **Bebauungsplanentwurf (Offenlage)**

Planstab: 1:2.500 (im Original A3)  
Stand: 02.06.20201

Plangeber:  
Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Bereich Verbindliche Bauleitplanung

Quellen:  
© GeoBasis-DE/LGB 2021  
Stadtkarte © Landeshauptstadt Potsdam  
Hersteller: Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam  
Fachbereich Kataster und Vermessung  
Stand Liegenschaftskataster: 15.04.2021  
Stand Stadtkarte: 15.04.2021  
Lagesystem: ETRS89  
Höftensystem: DHHN2016  
Gemarkung: Potsdam  
Flur: 13

# Anlage E





Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

- Änderungsantrag  
 Ergänzungsantrag  
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

22/SVV/0456

 öffentlichEinreicher: **Fraktion CDU**

Betreff: **Aufhebung des Beschlusses 19/SVV/0193 'Schulstandort Waldstadt Süd' und weiteres Verfahren**

Erstellungsdatum 31.05.2022

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.06.2022	Stadtverordnetenversammlung der LHP		x
14.06.2022	SBWL		x
21.06.2022	Ausschuss für Bildung und Sport		x

### Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Ziffer 4 des Beschlussvorschlages wird wie folgt ergänzt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Fortschreibung der Integrierten Sportentwicklungsplanung eine qualifizierte Sportanlagenstandortplanung in Auftrag zu geben, die die im Sportentwicklungsplan identifizierten Bedarfe des Potsdamer Sports nach einer nachvollziehbaren Abwägung öffentlich-rechtlicher Belange standortscharf abbildet. **Bei der Sportanlagenstandortplanung sind die im neu auszulegenden Bebauungsplans Nr. 142 wegfallenden Flächen mit zu berücksichtigen.**

gez.

Fraktionsvorsitzender Matthias Finken

Unterschrift



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Mitteilungsvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0509**

**Betreff:**  
**Flohmarkt für Potsdam**

öffentlich

**bezüglich**  
**DS Nr.: 21/SVV/1130**

Erstellungsdatum 27.05.2022

Eingang 502: \_\_\_\_\_

Einreicher: GB 4 Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

01.06.2022 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

**Inhalt der Mitteilung:** Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die Verwaltung sieht die Veranstaltung von kommerziellen Flohmärkten sowohl im Lustgarten als auch auf dem Alten Markt als zustimmungsfähig und vom Ansatz her, positiv an. Gebrauchte Gegenstände einer weitergehenden Nutzung zuzuführen entspricht dem Gedanken Abfälle zunächst zu vermeiden und wieder zu verwenden.

Kommerzielle Flohmärkte in Potsdam können nicht durch die Stadt organisiert werden, sondern bedürfen einer professionellen Organisation. Der Veranstalter wird dann entsprechende Genehmigungen einholen. (Marktfestsetzung, Sondernutzungserlaubnis).

Der städtische Geben- und Nehmen-Markt ist aus dem Gedanken entstanden der Potsdamer Bevölkerung „ein Angebot zur Abfallvermeidung“ zu machen. Es sollen Gegenstände die nicht mehr benötigt werden, anderen nutzbar gemacht werden. Dies erfolgt in einem NICHT-kommerziellen Ansatz, um so auch sozial Schwachen den Zugriff auf die abgegebenen Gegenstände zu ermöglichen, wie dies im rein kommerziellen Ansatz nicht möglich ist. Das ist auch der Grund, weshalb die Stadt die Kosten für die Organisation (Personal), Marktstände sowie Entsorgung der verbliebenen Reststoffe übernimmt.

Es besteht im Rahmen des Geben- und Nehmen-Marktes die Möglichkeit, sich selbst für einen Stand anzumelden und die nicht mehr benötigten Gegenstände/Materialien nichtkommerziell weiterzugeben. Der Geben- und Nehmen-Markt findet zweimal jährlich vor Ort statt und steht an 365 Tagen im Jahr auf der Online-Plattform des Marktes zur Verfügung. (<https://www.geben-und-nehmen-markt.de/>) Insofern steht er allen Nutzern täglich (nur eben nicht-kommerziell) zur Verfügung.

Eine Ausweitung des städtischen Geben-/Nehmen-Marktes für kommerzielle Interessen und die Übernahme von Kosten dafür wäre daher aus gebührenrechtlicher Sicht nicht zu vertreten.

Für den kommerziellen Verkauf von Trödel, gebrauchten Waren etc. gibt es bereits eine Vielzahl von online-Plattformen wie eBay, rebuy, utopia, momox um nur einige zu nennen, die täglich bundesweit verfügbar sind.





## Niederschrift

### 48. öffentliche/ nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 14.06.2022
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	20:27 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Plenarsaal, Stadtverwaltung Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam

---

#### Anwesend sind:

#### Ausschussvorsitz

Herr Dr. phil. Wieland Niekisch	CDU	Leitung der Sitzung
---------------------------------	-----	---------------------

#### Ausschussmitglieder

Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90/Die Grünen	
Frau Dr. Anja Günther	DIE LINKE	ab 18:06 Uhr
Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE	
Frau Liane Enderlein	DIE aNDERE	
Herr Chaled-Uwe Said	AfD	

#### stellv. Ausschussmitglieder

Herr Daniel Keller	SPD	bis 20:00 Uhr
Herr Leon Troche	SPD	
Herr Jens Dörschel	Bündnis 90/Die Grünen	

#### sachkundige Einwohner

Herr Willo Göpel	CDU
Herr Horst Heinzl	BürgerBündnis
Herr Stefan Matz	BI Fahrland
Herr Steffen Pfrogner	DIE aNDERE
Herr Holger Reinhard Rohde	Freie Demokraten
Herr Lars Selwig	SPD

#### Beigeordneter

Herr Bernd Rubelt	Geschäftsbereich 4
-------------------	--------------------

## **Nicht anwesend sind:**

### **Ausschussmitglieder**

Herr Pete Heuer	SPD	entschuldigt
Frau Babette Reimers	SPD	entschuldigt
Herr Dr. Gert Zöller	Bündnis 90/Die Grünen	entschuldigt

### **zusätzliches Mitglied**

Herr Wolfhard Kirsch	Bürgerbündnis	entschuldigt
----------------------	---------------	--------------

### **Vertreter des zusätzlichen Mitgliedes**

Frau Dr.med. Carmen Klockow	Bürgerbündnis	entschuldigt
-----------------------------	---------------	--------------

### **sachkundige Einwohner**

Herr Ken Gericke	Bündnis 90/Die Grünen	entschuldigt
------------------	-----------------------	--------------

### **Vertreter der Beiräte**

Frau Dr. Ursula Zufelde	Seniorenbeirat	entschuldigt
-------------------------	----------------	--------------

### **Gäste**

Herr Erik Wolfram	(Fachbereich Stadtplanung) zu TOP 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 4.2, 5
Frau Julia Fitzner	(Bereich Gesamtstädtische Planung) zu TOP 3.1
Herr Harald Kümmel	(Geschäftsstelle Bauen und Projekte) zu TOP 3.6
Dr. Karsten Bujara	(Wirtschaftsförderung) zu TOP 3.4, 4.1
Herr Janecke	(Firma Semmelhaack) zu TOP 4.2

### **Schriftführer/in:**

Frau Franziska Anhoff GB Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft, Umwelt

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 24.05.2022

- 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
  - 3.1 Zwischenerwerb im Baulandmodell - Pilotverfahren Marquardt  
Vorlage: 22/SVV/0415  
Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung  
(vorauss. in 1. Lesung)
  - 3.2 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe  
Vorlage: 22/SVV/0418  
Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
  - 3.3 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht  
Vorlage: 19/SVV/0608  
Einreicher: Fraktion DIE LINKE  
(Wiedervorlage)
  - 3.4 Gründerpreis der Landeshauptstadt Potsdam  
Vorlage: 22/SVV/0437  
Einreicher: Fraktion CDU
  - 3.5 Schaffen von Wohnraum in Potsdam  
Vorlage: 22/SVV/0450  
Einreicher: Fraktion CDU
  - 3.6 Aufhebung des Beschlusses 19/SVV/0193 'Schulstandort Waldstadt Süd' und  
weiteres Verfahren  
Vorlage: 22/SVV/0456  
Einreicher: Oberbürgermeister, Geschäftsstelle Bauen und Projekte
  - 3.7 Flohmarkt für Potsdam  
Vorlage: 22/SVV/0509  
Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Mobilität und technische  
Infrastruktur  
(Mitteilungsvorlage)
- 4 Mitteilungen der Verwaltung
  - 4.1 Gewerbemonitor Potsdam 2022  
Wirtschaftsförderung
  - 4.2 Berichterstattung zum Bebauungsplan Nr. 161 "Seniorenwohnanlage Ketziner  
Straße"  
Fachbereich Stadtplanung
- 5 Sonstiges

## **Niederschrift:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Dr. Niekisch, begrüßt die Mitglieder und eröffnet die Sitzung.

#### **zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 24.05.2022**

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 8 von 9 stimmberechtigten Mitgliedern fest.

Zur Niederschrift der Sitzung vom 23.5.2022 gibt es den folgenden Hinweis:

Herr Göpel bezieht sich auf den TOP 5.1 Berichterstattung zur „Ökologischen Umgestaltung und Aufwertung des Randes des neuen Lustgartens und des Platzes vor dem Filmmuseum“. Bei einer Ortsbegehung mit der Verwaltung seien Maßnahmen besprochen worden, die u.a. auf der Grünfläche vor dem Marstall umgesetzt werden sollen. Diese Maßnahmen sollten nach seiner Erinnerung im Nachgang zur Sitzung in das Protokoll aufgenommen werden. Da sie bis jetzt noch nicht enthalten sind, bittet Herr Göpel dies nachzuholen.

Die Aufstellung erfolgt als Ergänzung in diesem Protokoll:

Hinweis der Verwaltung:

Die vor Ort besprochenen Maßnahmen sind genau die, die im angepassten Beschluss textlich aufgeführt sind (siehe DS 20/SVV/1139).

Ideen aus der Ortsbesichtigung waren:

- die breite steinerne Einfassung der drei Rasenflächen vor dem Filmmuseum teilweise zurückzubauen
- die vergrößerte freie Fläche mit Rasen und mit Blumenrabatten und ggf. kleinen Gehölzen zu begrünen
- ergänzend vor dem Filmmuseum Bänke aufzustellen
- zwischen Mercure-Hotel, der Breiten Straße und der Behelfszufahrt zum Hotel eine Fläche zu entsiegeln, für Baumpflanzung vorzubereiten und mit ein bis drei repräsentativen geeigneten Bäumen (z. B. Platane, Kastanie) zu bepflanzen
- parallel zur Breiten Straße Grünstreifen vorzubereiten und zu bepflanzen, so dass die Nutzbarkeit des Festplatzes im Wesentlichen gewahrt bleibt
- gegenüber der Spielbank Bäume zu ergänzen, ebenso am Zaun nördlich der Breiten Straße
- im Lindenparterre eine Entsiegelung / Entschotterung zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Bäume vorzunehmen
- die Abstimmung mit dem Planungsbüro des damaligen Wettbewerbs
- zu prüfen, ob die Lindenallee von der Breiten Straße bis zur Langen

Brücke fortgeführt werden kann, ggf. auch mit anderen standortgeeigneten Bäumen

Die Niederschrift der Sitzung vom 23.5.2022 wird (ungeändert) mit 5:0:3 bestätigt.

Zur Tagesordnung ergehen folgende Hinweise:

- Herr Jäkel bittet die Tagesordnungspunkte 3.2 „Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe“ und 3.3 „Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht“ bis zur nächsten Sitzung zurückzustellen; seine Fraktion arbeitet derzeit noch an Änderungsanträgen in dieser Angelegenheit

Unter Sonstiges

- erfolgt die Ankündigung zur Ausstellung „Stadtraum Stadtkanal“ durch Herrn Wolfram [Fachbereich Stadtplanung] sowie
- der Sachstand zum Verfahren Block IV

Die so geänderte Tagesordnung wird mit 8:0:1 bestätigt.

Anträge auf Rederecht liegen nicht vor.

### **zu 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

#### **zu 3.1 Zwischenerwerb im Baulandmodell - Pilotverfahren Marquardt**

**Vorlage: 22/SVV/0415**

Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung  
(vorauss. in 1. Lesung)

Frau Fitzner (Bereich Gesamtstädtische Planung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt ist.

Mit dem Ortsbeirat Marquardt steht die Verwaltung im Austausch. Die bisherige Resonanz sei positiv. Eine offizielle Behandlung der Vorlage im Ortsbeirat steht noch aus, sie erfolgt voraussichtlich am 21.6.2022.

Die Mitglieder haben Nachfragen zu verschiedenen Themen, darunter u.a. die Möglichkeit der Unterbringung von Einzelhandel, Emissionsschutz aufgrund des Güterverkehrs, die Flächenverteilung, sozialer Wohnungsbau sowie die Art der Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau und/oder einzelne Häuser).

Frau Fitzner und Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) gehen auf die Nachfragen ein. So ist beispielsweise ein Supermarkt aufgrund der zu geringen Einwohnerzahl nicht möglich, aber kleine Geschäfte wären denkbar, wenn sich jemand findet, der sie betreibt.

Der Emissionsschutz wird mitzuplanen sein.

In welcher Form der Wohnungsbau im Einzelnen erfolgt ist noch nicht festgelegt (ob nur Geschosswohnungsbau oder auch einzelnstehende Häuser), Reihenhäuser wären eventuell vorstellbar.

Eine konkrete Flächenaufteilung gibt es noch nicht, die Darstellung ist bisher nur schematischer Natur.

Der Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Das Instrument „Kommunaler Zwischenerwerb“ wird als neuer bodenpolitischer Ansatz der LHP mithilfe der beschriebenen Vorgehensweise (siehe Anlage 1) im Pilotverfahren Marquardt erprobt. Der Durchführung des Pilotverfahrens wird zugestimmt.
2. Zur Analyse der Spielräume einer verträglichen Weiterentwicklung des Ortsteils sowie zur Steuerung der bereits laufenden Entwicklungen wird eine Rahmenplanung für Marquardt durchgeführt. Die Aufgabenstellung ist mit dem Ortsbeirat und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes abzustimmen.
3. In die Rahmenplanung wird für die Fläche „Marquardt Nord“ (Untersuchungsgebiet, siehe Anlage 2) ein Gutachterverfahren zur Entwicklung einer städtebaulichen Struktur für die Ortsteilerweiterung integriert.
4. Rahmenplanung und Gutachterverfahren werden von einem externen Moderations- und Partizipationsbüro in enger Abstimmung mit der WerkStadt für Beteiligung sowie mit dem Ortsbeirat begleitet.
5. Für die Entwicklung der Fläche „Marquardt Nord“ wird von der Eigenentwicklungsoption des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Gebrauch gemacht.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>8</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>

**zu 3.2 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe**

**Vorlage: 22/SVV/0418**

Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und in der kommenden Sitzung erneut aufgerufen (siehe Abstimmung zur Tagesordnung).

**zu 3.3 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht**  
**Vorlage: 19/SVV/0608**  
Einreicher: Fraktion DIE LINKE  
(Wiedervorlage)

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und in der kommenden Sitzung erneut aufgerufen (siehe Abstimmung zur Tagesordnung).

**zu 3.4 Gründerpreis der Landeshauptstadt Potsdam**  
**Vorlage: 22/SVV/0437**  
Einreicher: Fraktion CDU

Herr Dr. Niekisch bringt den Antrag ein.

Herr Dr. Bujara (Wirtschaftsförderung) nimmt für die Verwaltung Stellung. Er begrüßt den Antrag, der jedoch als Prüfauftrag zur Beschlussfassung empfohlen werden sollte. Auch die anvisierte Zielgruppe „innovative Startups“ sollte in Gründer\*innen und junge Unternehmen geändert werden, um den Teilnehmerkreis zu erweitern.

Frau Hüneke bringt den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 13.6.2022 ein:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Exposé für einen Potsdamer Gründerpreis zu erarbeiten, mit dem Ausgründungen oder besonders innovative Start-ups mit Unternehmenssitz in Potsdam gefördert und/oder ausgezeichnet werden.

Das Exposé sollte neben fachlich-inhaltlichen Vorfestlegungen auch Vergabekriterien, Auswahlgremien und Aussagen zu damit verbundenen Kosten enthalten.

Den Stadtverordneten ist im November 2022 das Exposé für weitere Entscheidungen vorzulegen.,,

Nach kurzer Debatte schlägt Herr Dr. Niekisch die folgende Abwandlung des Änderungsantrages der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vor:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, **in einem** Exposé **einen jährlich auszulobenden** für einen Potsdamer Gründerpreis zu **prüfen**erarbeiten, mit dem Ausgründungen oder besonders innovativer Start-ups mit Unternehmenssitz in Potsdam gefördert und/oder ausgezeichnet werden**auszeichnen soll**.

Das Exposé sollte neben fachlich-inhaltlichen Vorfestlegungen auch Vergabekriterien, Auswahlgremien und Aussagen zu damit verbundenen Kosten enthalten.

**Für die Ausrichtung des Gründerpreises können z.B. die gründungsfördernden Institutionen aus dem Gründerforum Potsdam und weitere Akteure als Kooperationspartner gewonnen werden.**

Den Stadtverordneten ist im November 2022 ~~das~~**dieses** Exposé für ~~weitere Entscheidungen~~ vorzulegen. **Dabei sollen den Stadtverordneten u.a. Vorschläge bezüglich möglicher inhaltlicher Schwerpunktsetzung, der Vergabekriterien, der Juryzusammensetzung und des Inhalts des Preises unterbreitet werden.“**

Frau Hüneke übernimmt die Änderungen für den Antragsteller.

Der Vorsitzende stellt den geänderten Änderungsantrag der Fraktion Bündnis90/ Die Grünen zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

**Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in einem Exposé einen jährlich auszulobenden Gründerpreis zu prüfen, der Start-ups mit Unternehmenssitz in Potsdam auszeichnen soll.**

**Das Exposé sollte neben fachlich-inhaltlichen Vorfestlegungen auch Vergabekriterien, Auswahlgremien und Aussagen zu damit verbundenen Kosten enthalten.**

**Für die Ausrichtung des Gründerpreises können z.B. die gründungsfördernden Institutionen aus dem Gründerforum Potsdam und weitere Akteure als Kooperationspartner gewonnen werden.**

**Den Stadtverordneten ist im November 2022 dieses Exposé vorzulegen. Dabei sollen den Stadtverordneten u.a. Vorschläge bezüglich möglicher inhaltlicher Schwerpunktsetzung, der Vergabekriterien, der Juryzusammensetzung und des Inhalts des Preises unterbreitet werden.**

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>8</b>
Ablehnung:	<b>1</b>
Stimmhaltung:	<b>0</b>

**zu 3.5 Schaffen von Wohnraum in Potsdam**

**Vorlage: 22/SVV/0450**

Einreicher: Fraktion CDU

Herr Dr. Niekisch bringt den Antrag ein.

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) nimmt für die Verwaltung Stellung. Er empfiehlt, den Antrag als durch Verwaltungshandeln erledigt zu erklären. Die gezeigten Folien werden dem Protokoll als Anlage beigelegt.

Frau Hüneke stellt den Antrag zur Geschäftsordnung (GO), den Antrag als durch Verwaltungshandeln erledigt zu erklären.

Für den GO-Antrag spricht niemand.

Dagegen spricht Herr Dr. Niekisch. Der Antrag soll eine bestehende Lücke schließen.

**Abstimmungsergebnis:** mit 7:2:0 angenommen.

**zu 3.6 Aufhebung des Beschlusses 19/SVV/0193 'Schulstandort Waldstadt Süd' und weiteres Verfahren**

**Vorlage: 22/SVV/0456**

Einreicher: Oberbürgermeister, Geschäftsstelle Bauen und Projekte

Herr Kümmel (Geschäftsstelle Bauen und Projekte) bringt die Vorlage ein und begründet sie. Er bittet um Zustimmung.

Herr Keller fordert eine zügige Standortsuche für die weggefallenen (wettkampftauglichen) Sportflächen.

Herr Dr. Niekisch bringt den Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion ein:

„Ziffer 4 des Beschlussvorschlages wird wie folgt ergänzt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Fortschreibung der Integrierten Sportentwicklungsplanung eine qualifizierte Sportanlagenstandortplanung in Auftrag zu geben, die die im Sportentwicklungsplan identifizierten Bedarfe des Potsdamer Sports nach einer nachvollziehbaren Abwägung öffentlich-rechtlicher Belange standortscharf abbildet. **Bei der Sportanlagenstandortplanung sind die im neu auszulegenden Bebauungsplans Nr. 142 wegfallenden Flächen mit zu berücksichtigen.“**

Herr Jäkel spricht sich für die Vorlage der Verwaltung aus und gegen den soeben eingebrachten Ergänzungsantrag. Es sei zu akzeptieren, dass es wachstumsbegrenzende Faktoren gibt.

Herr Selwig betont das Kriterium der verkehrlichen Anbindung, welches bei der Entscheidung für einen Standort von hoher Wichtigkeit sei.

Herr Rubelt und Herr Kümmel gehen auf die Nachfragen und Anmerkungen der Mitglieder ein. Herr Kümmel bezieht sich auf die Standortsuche für Sportflächen, bei der die Kernfrage immer sei, mit welcher Eingriffsintensität das möglich ist. Turnierfähige Anlagen haben zudem besondere Ansprüche, die berücksichtigt werden müssen und die Standortsuche zusätzlich erschweren.

Auch in der vorliegenden Planung müsse im Landschaftsschutzgebiet gebaut werden, aber eben nicht mehr in der Intensität, wie in der ursprünglichen

Fassung.

Der Standort Waldstadt Süd verfügt über die nötige verkehrliche Anbindung und wurde u.a. deswegen ausgewählt.

Der Vorsitzende stellt den Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion zur Abstimmung:

Ziffer 4 des Beschlussvorschlages wird wie folgt ergänzt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Fortschreibung der Integrierten Sportentwicklungsplanung eine qualifizierte Sportanlagenstandortplanung in Auftrag zu geben, die die im Sportentwicklungsplan identifizierten Bedarfe des Potsdamer Sports nach einer nachvollziehbaren Abwägung öffentlich-rechtlicher Belange standortscharf abbildet. **Bei der Sportanlagenstandortplanung sind die im neu auszulegenden Bebauungsplans Nr. 142 wegfallenden Flächen mit zu berücksichtigen.**

**Abstimmungsergebnis:** mit 4:0:5 angenommen.

Der Vorsitzende stellt die geänderte Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Beschluss 19/SVV/0193 vom 06.11.2019 zum Schulstandort Waldstadt Süd wird aufgehoben.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur Vermeidung rechtlicher Auseinandersetzungen über die Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 142 „Schulstandort Waldstadt Süd“, das B-Plan-Aufstellungsverfahren ohne die wettkampftauglichen Großsportanlagen im Landschaftsschutzgebiet fortzuführen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert neu auszulegen.
3. Für den hochbaulichen Realisierungswettbewerb des Kommunalen Immobilienservice sollen weiterhin folgende Maßgaben berücksichtigt werden:
  - Beteiligung der Bürgerschaft und der Fraktionen am Planungswettbewerb;
  - Unterbringung der Schulsportanlagen primär in der Fläche für Gemeinbedarf (G1);
  - keine Hochbauten im LSG;
  - Erarbeitung einer Außenanlagenplanung, die den Waldstadtcharakter möglichst aufgreift, einen hohen Grünanteil im Plangebiet sichert, öffentliche Wegebeziehungen vorsieht und durch Baumpflanzungen und konstruktive Elemente Beschattungen von Aufenthalts- und Bewegungsräumen gewährleistet;
  - nachhaltige, energieeffiziente und barrierefreie Planung der Schulgebäude mit Nachhaltigkeitszertifizierung und

- Bauleistik mit größtmöglichem Baumerhalt.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Fortschreibung der Integrierten Sportentwicklungsplanung eine qualifizierte Sportanlagenstandortplanung in Auftrag zu geben, die die im Sportentwicklungsplan identifizierten Bedarfe des Potsdamer Sports nach einer nachvollziehbaren Abwägung öffentlich-rechtlicher Belange standortscharf abbildet. **Bei der Sportanlagenstandortplanung sind die im neu auszulegenden Bebauungsplans Nr. 142 wegfallenden Flächen mit zu berücksichtigen.**

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 7  
Ablehnung: 0  
Stimmenthaltung: 2

**zu 3.7 Flohmarkt für Potsdam**

**Vorlage: 22/SVV/0509**

Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur (Mitteilungsvorlage)

Mehrere Mitglieder sehen den Antrag nicht richtig bearbeitet. Es ging darum, den Alten Markt zu beleben. Er spiele in der Mitteilungsvorlage jedoch keine Rolle. Die bisherige Nutzung des Alten Marktes sei noch nicht so, dass sie dem Platz entspricht. Es wird an seine historische Funktion erinnert und für eine behutsame Nutzung und Wiederbelebung plädiert.

Herr Heinzel weist darauf hin, dass die Stadt keinen Flohmarkt betreiben kann, sie kann nur die Fläche zur Verfügung stellen.

Herr Troche erkundigt sich, ob ein Markt auf dem Alten Markt genehmigungsfähig sei.

Herr Rubelt erklärt, dass es sich um eine Sondernutzung handelt, die über das übliche Verfahren genehmigungsfähig ist. Wie der Markt dann im Einzelnen aussieht, dafür müssten (vom Antragsteller) Konzepte erstellt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes nimmt die Mitteilungsvorlage Drucksache 22/SVV/0509 zur Kenntnis.

**zu 4 Mitteilungen der Verwaltung**

**zu 4.1 Gewerbemonitor Potsdam 2022**

Wirtschaftsförderung

Herr Dr. Bujara (Wirtschaftsförderung) berichtet zum Gewerbemonitor anhand einer Präsentation, die neben dem vollständigen Bericht diesem Protokoll als

Anlage beigefügt ist.

Auf Nachfragen der Mitglieder geht Herr Dr. Bujara ein.

**zu 4.2      Berichterstattung zum Bebauungsplan Nr. 161 "Seniorenwohnanlage Ketziner Straße"**

Fachbereich Stadtplanung

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) informiert zum aktuellen Stand des Bebauungsplans Nr. 161. Die Präsentation wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Frau Hüneke spricht den Widerspruch zwischen dem ursprünglich geplanten Flachdach der Eckhäuser und dem nun vom Gestaltungsrat favorisierten Satteldach an.

Herr Pfrogner erkundigt sich nach der Breite der Straße auf dem Gelände.

Auf eine weitere Anregung für die Gestaltung von Herrn Said geht Herr Wolfram ein. Zur Breite der Straße kann er keine genauen Angaben machen, er geht aber davon aus, dass der durch die Einrichtung bedingte Verkehr darauf möglich sein wird.

Herr Janecke (Vertreter der Firma Semmelhaack) informiert, dass der Vorhabenträger den aktuellen Empfehlungen des Gestaltungsrates folgt und das durchgehende Dach umsetzen wird.

**zu 5            Sonstiges**

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) informiert über die geplante Ausstellung „Stadtraum Stadtkanal“ im Kunsthaus sans titre und lädt die Mitglieder des SBWL-Ausschusses für eine eigene Führung (zusätzlich zu den öffentlichen Terminen) am 28.6.2022 ein. Dort besteht dann auch noch einmal die Möglichkeit des Meinungsaustausches.

Herr Wolfram informiert auf Nachfrage von Herrn Dr. Niekisch zum Sachstand des weiteren Verfahrens Potsdamer Mitte. Die ProPotsdam wie auch das Studentenwerk werden ein Wettbewerb durchführen – wie das auch bei den Blöcken III und IV der Fall war.

Herr Göpel erkundigt sich nach dem Sonderprogramm Bau für Geflüchtete und möchte wissen, wie sich die Kosten verteilen, insbesondere wie hoch der Eigenanteil der Landeshauptstadt daran ist.

Die Verwaltung berichtet dazu in der nächsten Sitzung unter dem Tagesordnungspunkt Sonstiges.

# Zwischenerwerb im Baulandmodell - Pilotverfahren Marquardt



**Geschäftsbereich 4  
Fachbereich Stadtplanung  
Landeshauptstadt Potsdam**

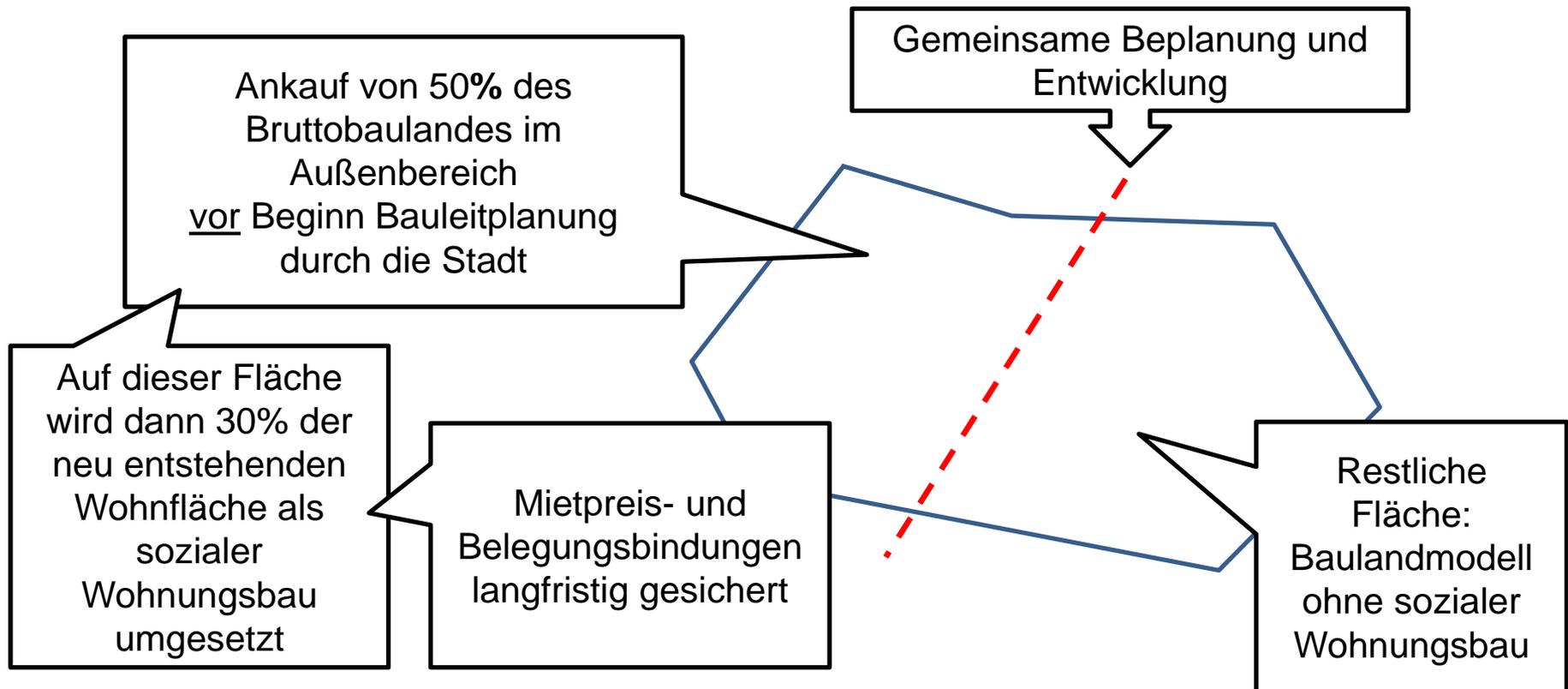
Quelle: © Falcon Crest 2015

## Fortschreibung Potsdamer Baulandmodell 2019

- 2020 erhielt Verwaltung aus der Stadtverordnetenversammlung den Auftrag, zu prüfen, ob „kommunaler Zwischenerwerb“ in das Potsdamer Baulandmodell integriert werden kann
- Das Zwischenerwerbsmodell wird bereits in anderen deutschen Städten praktiziert
- Sowohl wohnungspolitisches als auch liegenschaftspolitisches Instrument

Ziel der Prüfung: Ableitung von Regeln für Fortschreibung Baulandmodell und somit Anwendung für weitere Vorhaben

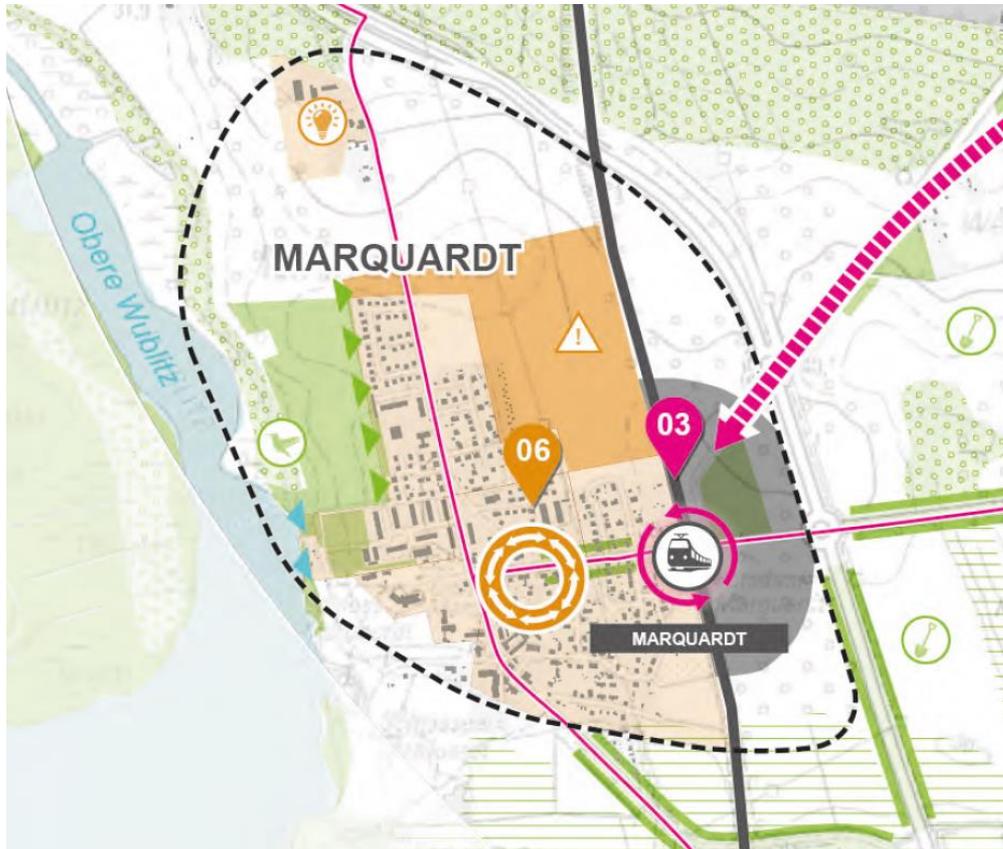
## Kernpunkte des Zwischenerwerbsmodells





ALKIS © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0

- Prüfung des neuen Ansatzes im Rahmen des Pilotverfahrens auf einer ca. 10 ha großen Teilfläche „Marquardt Nord“ im Nordosten von Marquardt
  - Überwiegend Fläche im Eigentum der BVVG, aber auch weitere Eigentümer betroffen
  - Zwischenerwerb in Partnerschaft mit der ProPotsdam
  - Später partnerschaftliche Entwicklung ausgewählter Teilflächen mit Wohnungsbaugenossenschaften möglich
- Derzeit Gespräche zwischen BVVG, ProPotsdam und LHP



Ausschnitt INSEK 2035 Arbeitskarte VB 1

## Fläche im INSEK 2035 enthalten

- Als Untersuchungsraum gekennzeichnet und begrenzt
- Bedeutet nicht zwangsläufig eine bauliche Entwicklung

**LEP HR:** 20 ha Wohnbaufläche als „zusätzliche Entwicklungsoption“ bis 2029  
außerhalb Gestaltungsraum Siedlung ist möglich.

**Einschätzung der Stadt:**  
10ha der zusätzlichen Entwicklungsoption wären in Marquardt möglich

## Rahmenplan für gesamten Ortsteil

- Entwicklungen in Marquardt müssen ortsverträglich und behutsam erfolgen
- Neben Pilotverfahren sind weitere Entwicklungen im Ort wie der Ausbau einer „Mobilitätsdrehscheibe“ am Bahnhof zu berücksichtigen
- Daher soll nachhaltige Zukunftsvision für Marquardt erarbeitet werden, die Gegebenheiten und Bedarfe des Orts berücksichtigt – so auch als Entwicklungsziel im INSEK 2035 enthalten

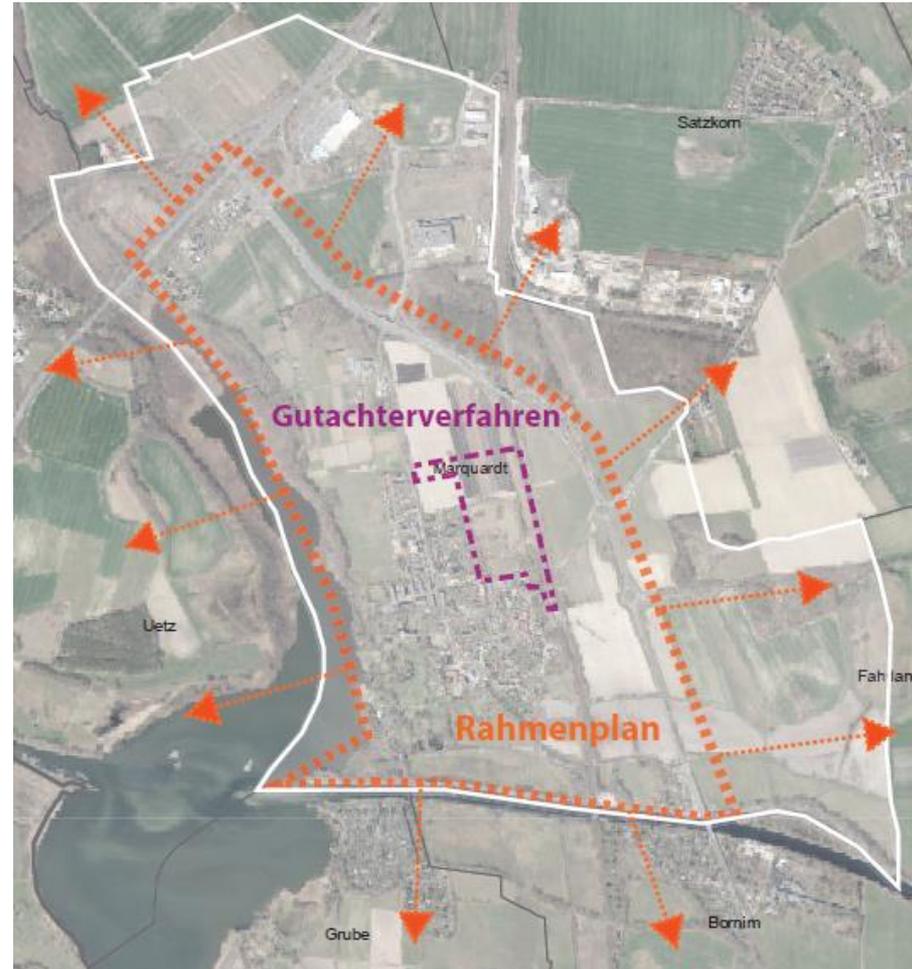
**Zentrale Fragen sind hierbei:**

**Wie viel Wachstum verträgt der Ort? Wie können bestehende Bedarfe gedeckt werden? Welcher städtebaulichen Struktur folgt eine Entwicklung?**

## Ortskern Marquardt



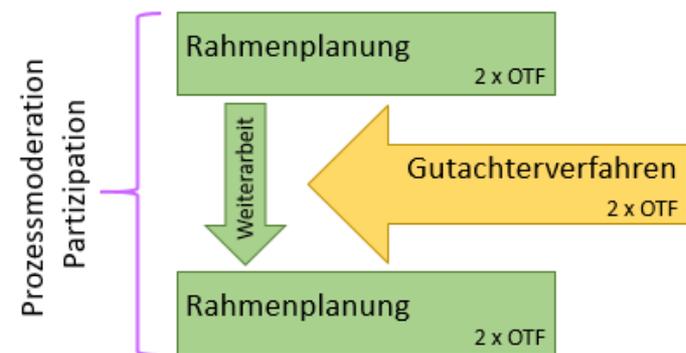
## Betrachtungsraum Rahmenplan inklusive Gutachterverfahren



Betrachtungsraum Rahmenplan © LHP 02/2022

## Planungs- und Beteiligungsprozess

- Prozess wird von Moderations-/Partizipationsbüro und „WerkStadt für Beteiligung“ begleitet und mit Ortsbeirat/SBWL abgestimmt
- In Rahmenplanungsprozess wird Gutachterverfahren für Gebiet „Marquardt Nord“ integriert
- Insgesamt vier Ortsteilforen (OTF) im Werkstattformat für Rahmenplanung vorgesehen, zwei weitere Ortsteilforen für die Präsentationen zum Gutachterverfahren
  - Hier soll intensiver Austausch zwischen Ortsbeirat, Öffentlichkeit, lokalen Akteuren, Kommunalpolitik und Planern ermöglicht werden!



Geplanter Prozessablauf © LHP 02/2022

## Ablauf und Zeitplan

- 2022:
  - Behandlung Beschlussvorlage in Stadtverordnetenversammlung
  - Flächenankauf
  - Ausschreibung/Beauftragung Rahmenplan, Moderationsleistung sowie Mehrfachbeauftragung Planungsbüros
- Anfang 2023: Start Planungsprozess (gepl. Dauer 12 bis 13 Monate)
- Anfang 2024: Ende Planungsprozess, anschließend Beschluss durch SVV
- Ab 2024: Einleitung eines Bauleitplanungsverfahrens „Marquardt Nord“ auf Basis von Rahmenplan/Gutachterverfahren

**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**

**[www.potsdam.de/stadtplanung](http://www.potsdam.de/stadtplanung)  
[stadtplanung@rathaus.potsdam.de](mailto:stadtplanung@rathaus.potsdam.de)**

# Schaffen von Wohnraum in Potsdam



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Wohnungsbaupotentiale 2020/2021

### Forderung:

Baureife für **1.200 WE** bis 2024 und weitere **5.000 WE** bis 2029

### Wohnungsbaupotentiale 2020/2021:

Ca. **6.000 WE** auf größeren Potentialflächen mit bestehendem Baurecht

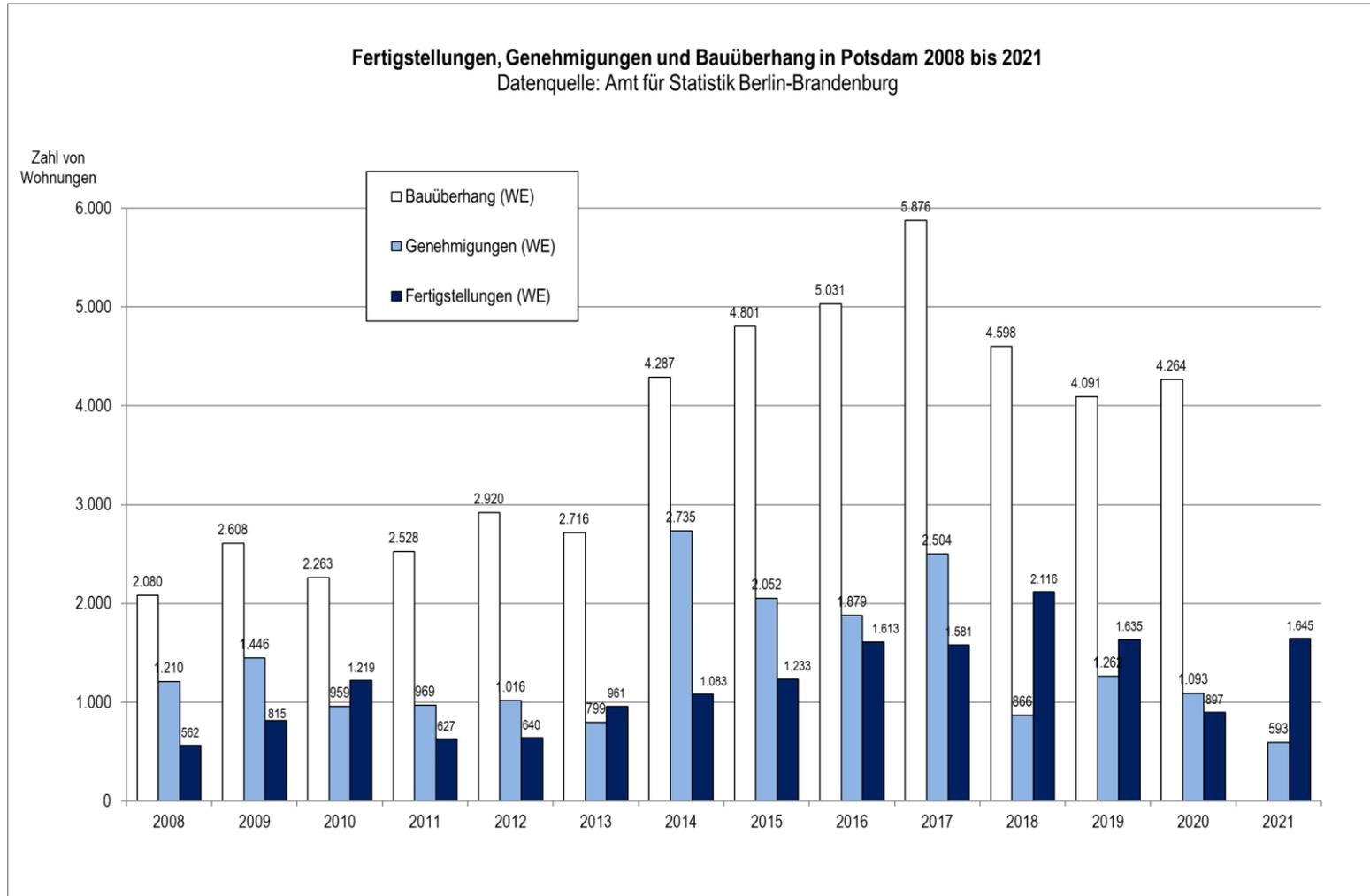
Flächen für weitere **4.769 WE** befanden sich im prioritären (Prio. 1) Bauleitplanverfahren.

Die turnusmäßige Fortschreibung der Potentialanalyse ist für 2023 geplant.

# Schaffung von Wohnraum in Potsdam



## Baustatistik Potsdam 2008-2021



## Auszug aus dem Ergebnisbericht



L · Q · M



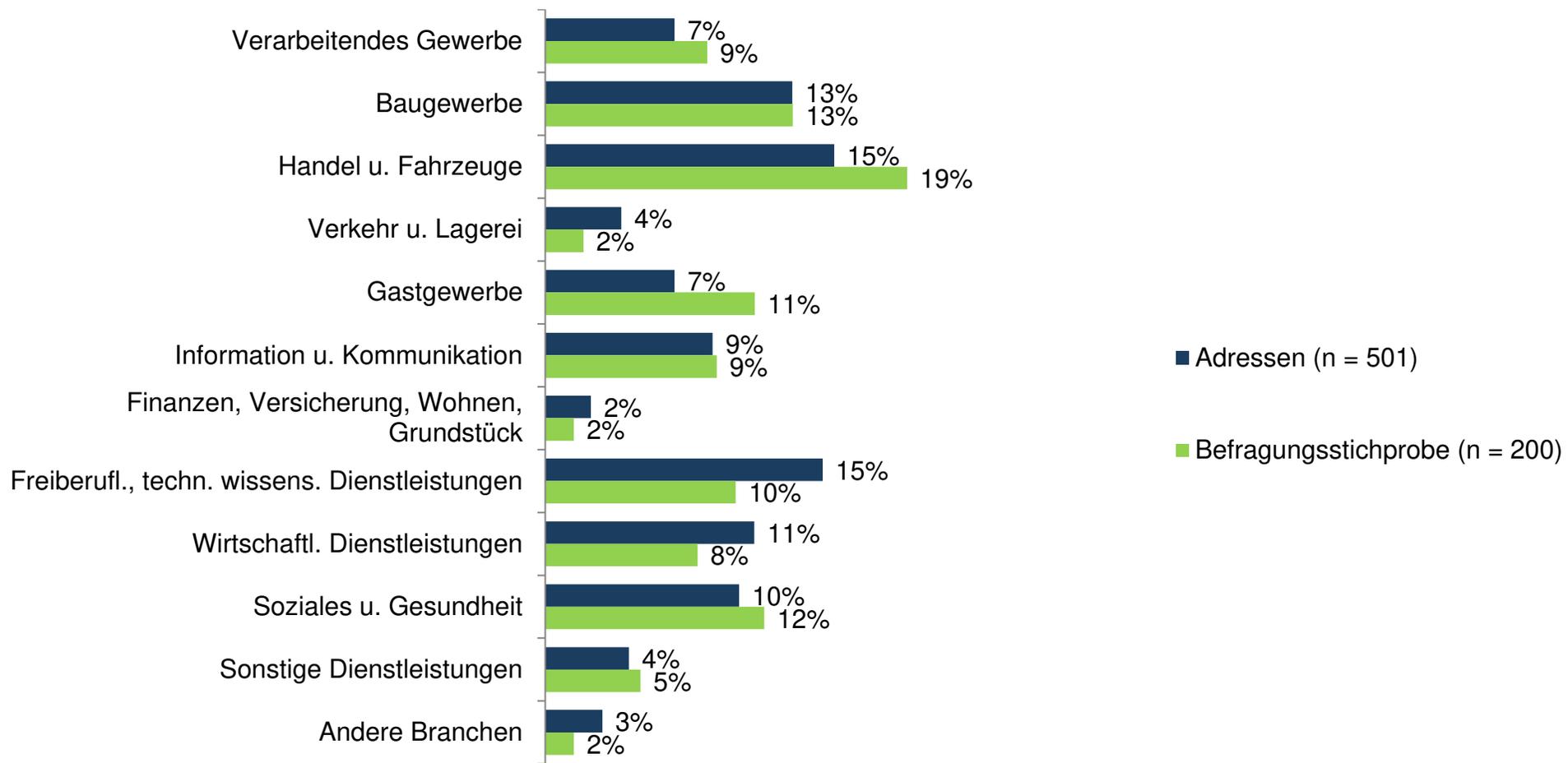
# GEWERBEMONITQR 2022

Befragung zur Zufriedenheit und Standortloyalität der  
Unternehmen und Gewerbebetriebe

Ergebnisbericht  
für  
den Wirtschaftsstandort Potsdam

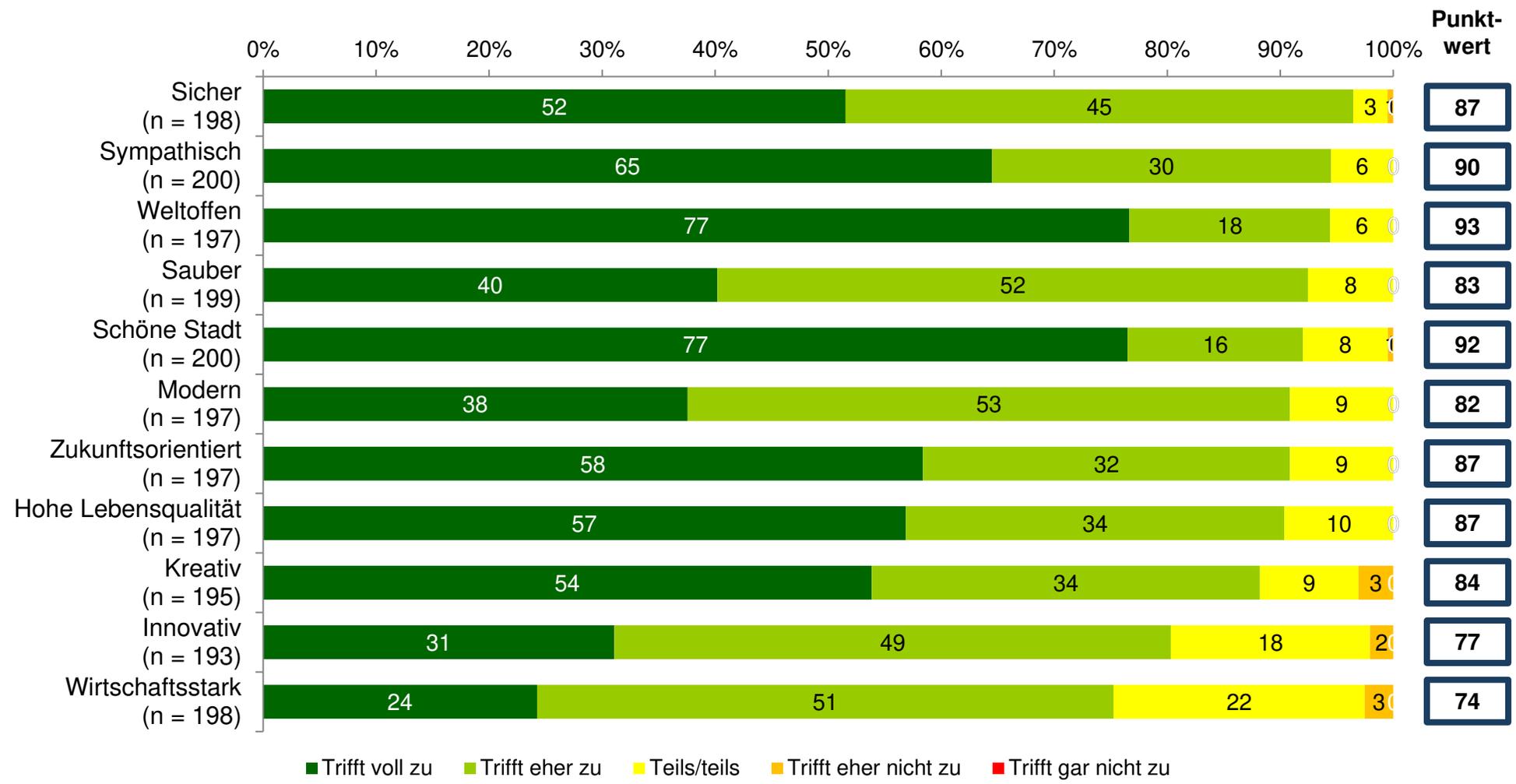
### 3. Unternehmen im Fokus: Branche

Die deutliche Übereinstimmung der Branchenverteilung in der telefonischen Stichprobe verdeutlicht die Repräsentativität der Befragung.



### 4. Wahrnehmung: Image im Detail

Praktisch alle abgefragten Attribute werden der Landeshauptstadt Potsdam von einer großen Mehrheit der Befragten zugeschrieben, insbesondere „sicher“, „weltoffen“ und „eine schöne Stadt“.

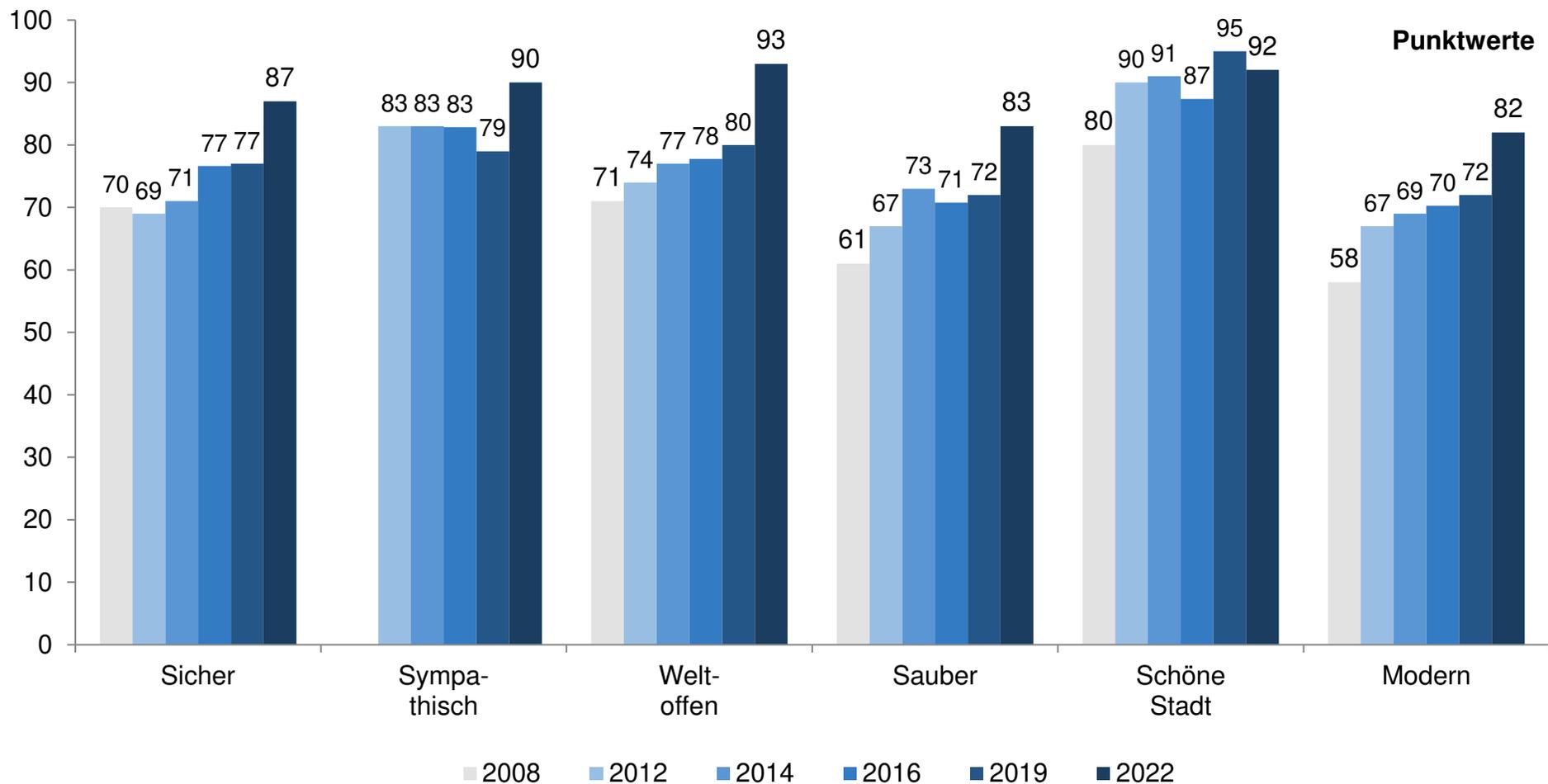


Frage 16: Jetzt ganz allgemein zu Potsdam. Was würden Sie sagen, inwieweit treffen die folgenden Eigenschaften auf Potsdam zu?



### 4. Wahrnehmung: Image im Zeitvergleich (I)

Schon zwischen 2008 und 2019 war eine kontinuierliche Verbesserung des Images von Potsdam bei den Unternehmen messbar. Zwischen 2019 und 2022 sind fast alle Imagewerte nun nochmals deutlich angestiegen.

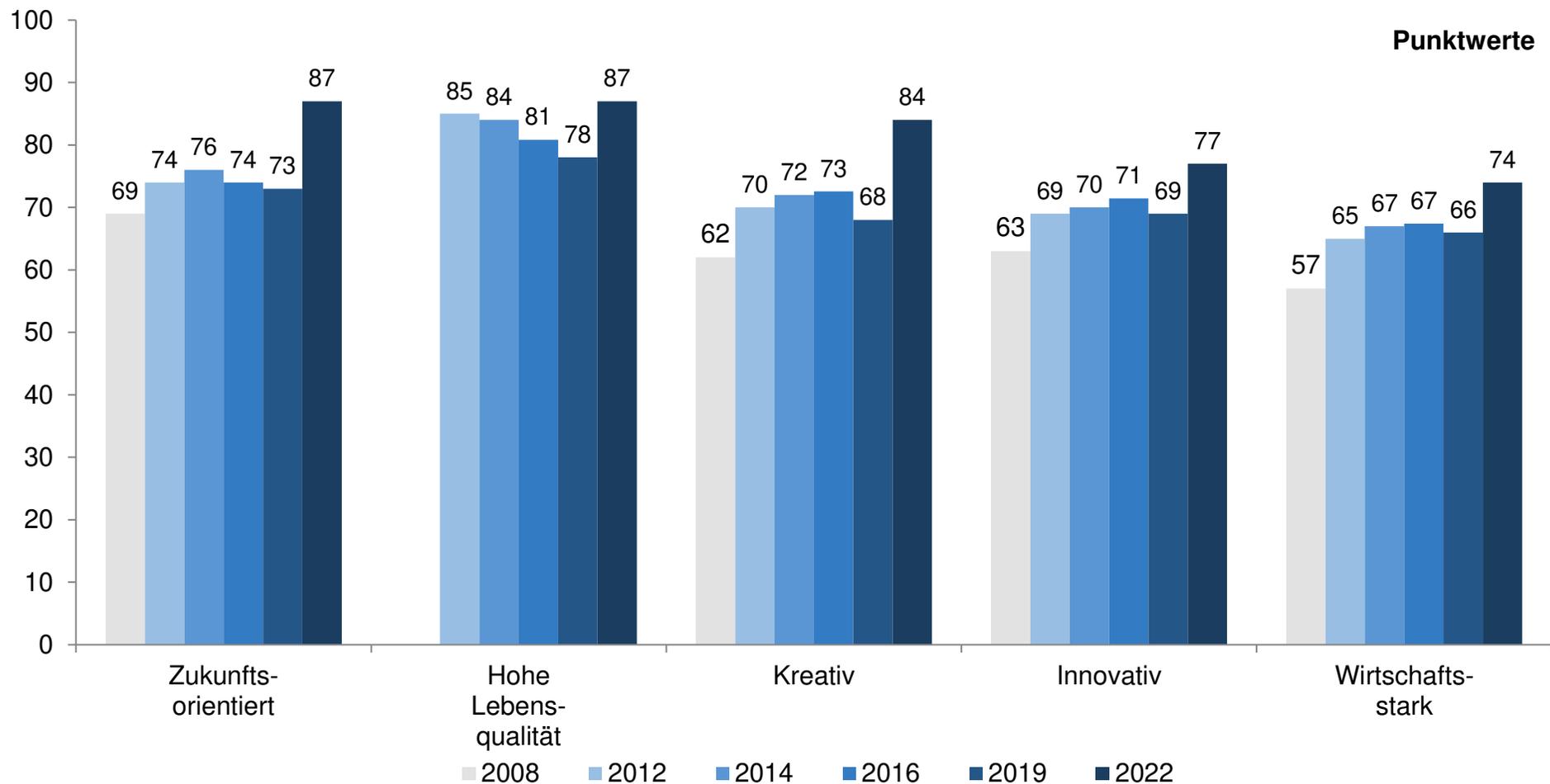


Frage 16: Jetzt ganz allgemein zu Potsdam. Was würden Sie sagen, inwieweit treffen die folgenden Eigenschaften auf Potsdam zu?



## 4. Wahrnehmung: Image im Zeitvergleich (II)

Auch die Assoziation der zuvor schwächeren Imagewerte mit Potsdam ist deutlich angestiegen.

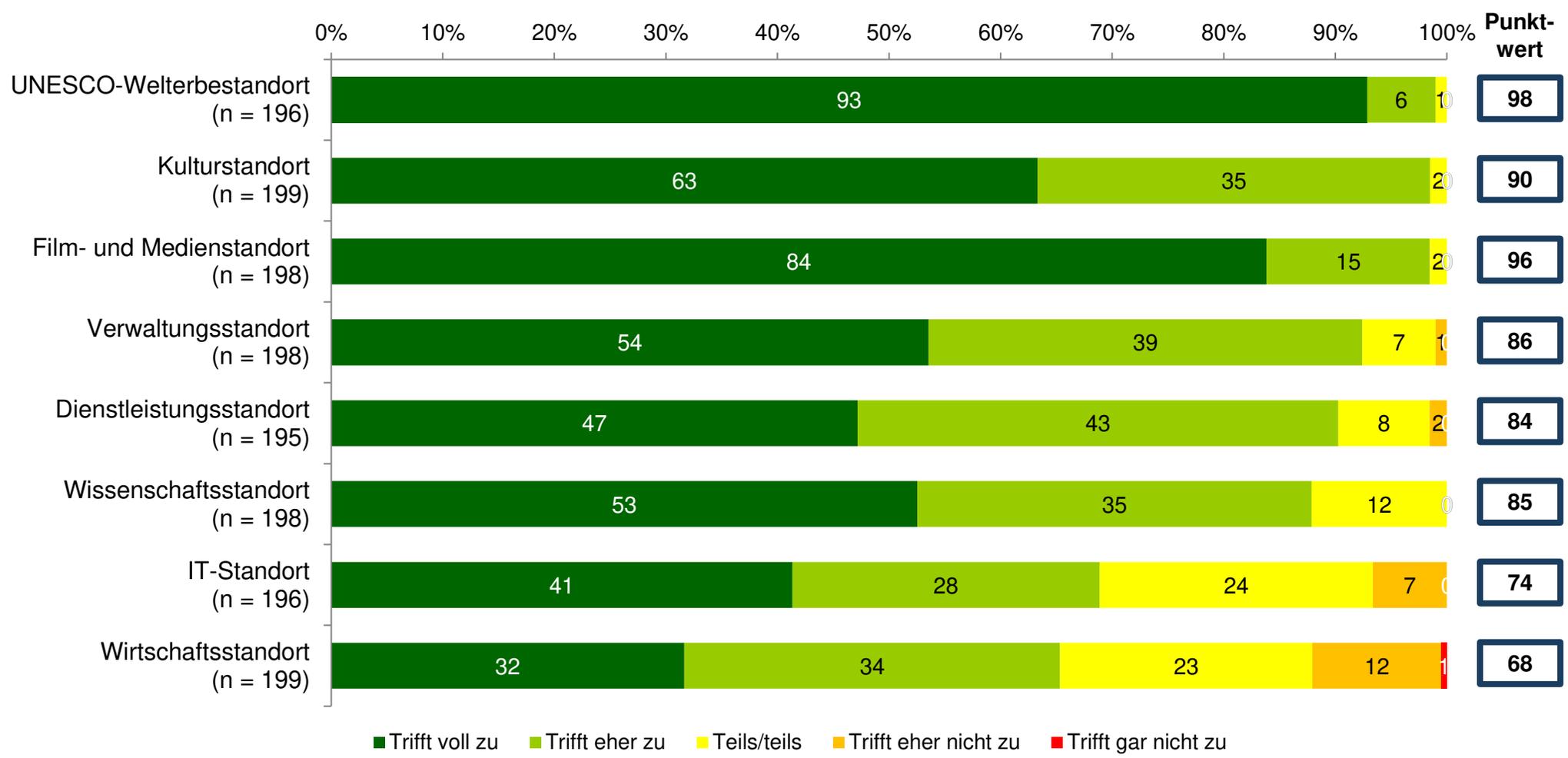


Frage 16: Jetzt ganz allgemein zu Potsdam. Was würden Sie sagen, inwieweit treffen die folgenden Eigenschaften auf Potsdam zu?



### 4. Wahrnehmung: Standort

Potsdam wird insbesondere als UNESCO-Welterbestandort sowie als Film- und Medienstandort wahrgenommen.

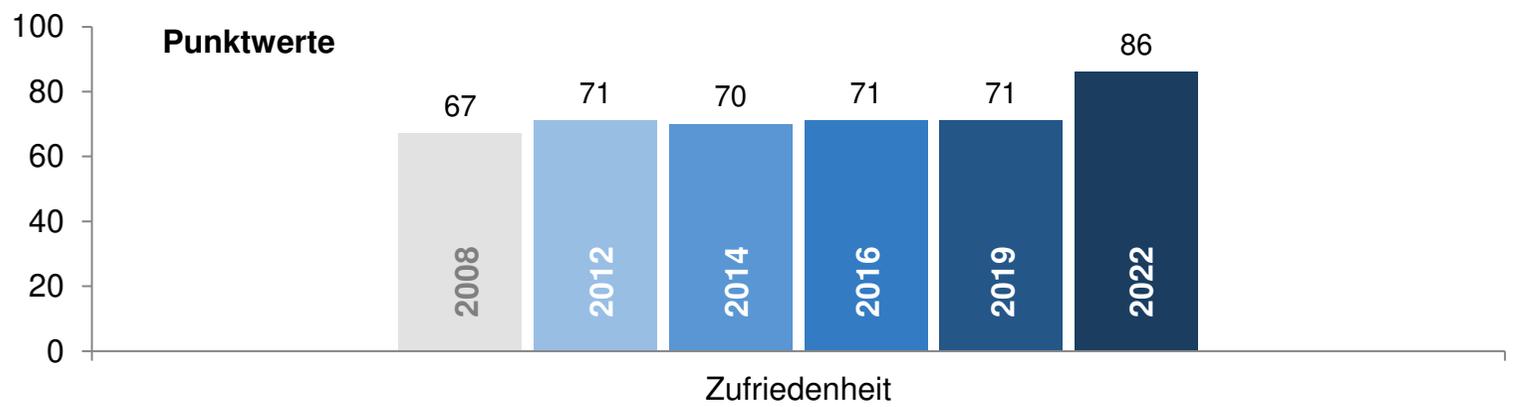
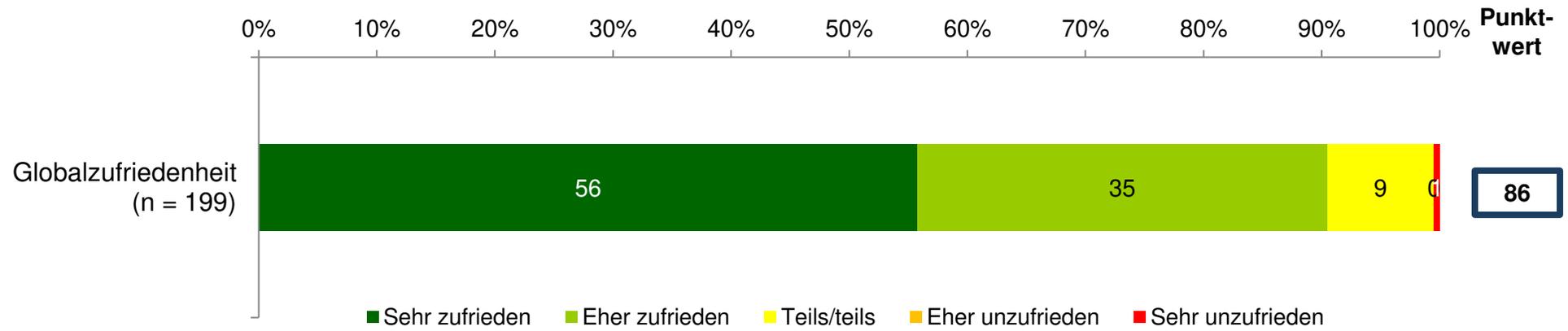


Frage 17: Und inwiefern denken Sie, dass die folgenden Bezeichnungen auf Potsdam zutreffen?



## 5. Standortfaktoren: Globalzufriedenheit und Entwicklung

56% sind mit dem Unternehmensstandort Potsdam „sehr zufrieden“, weitere 35% sind „eher zufrieden“. Die Gesamtzufriedenheit liegt damit deutlich über dem Niveau der Vorjahre.

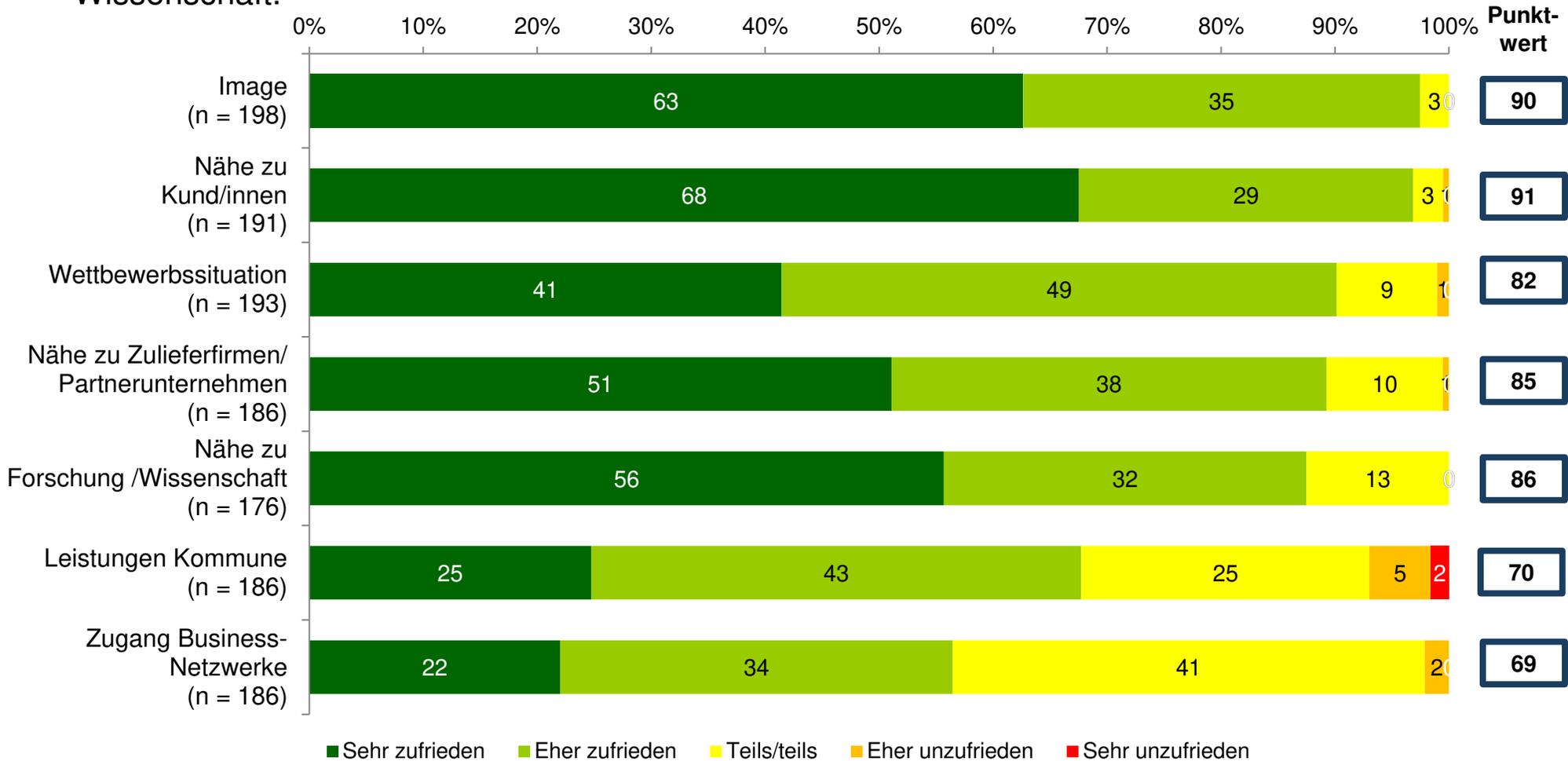


Frage 6: Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit dem Wirtschaftsstandort Potsdam?



### 5. Standortfaktoren: Zufriedenheit im Detail (I)

Insbesondere das Image der Landeshauptstadt und die Nähe zu den eigenen Kund/innen werden hervorragend bewertet, ebenso die Nähe zur Wertschöpfungskette sowie zu Forschung und Wissenschaft.

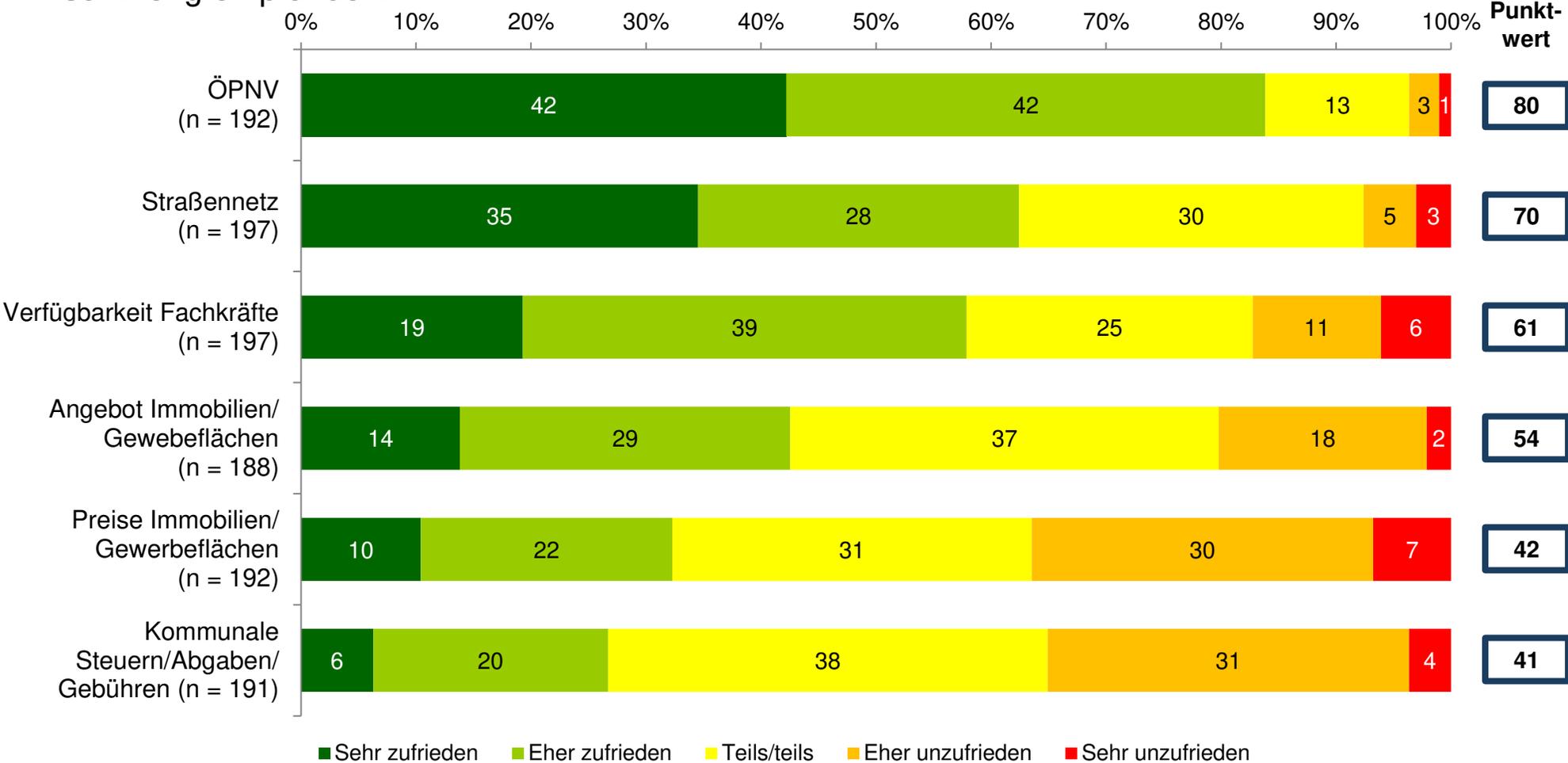


Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



### 5. Standortfaktoren: Zufriedenheit im Detail (II)

Das Straßennetz sowie die Verfügbarkeit von Fachkräften sehen einige kritisch. Auch die Situation auf dem Markt für Gewerbeflächen wird, wie in fast allen erfolgreichen Kommunen, von vielen als schwierig empfunden.

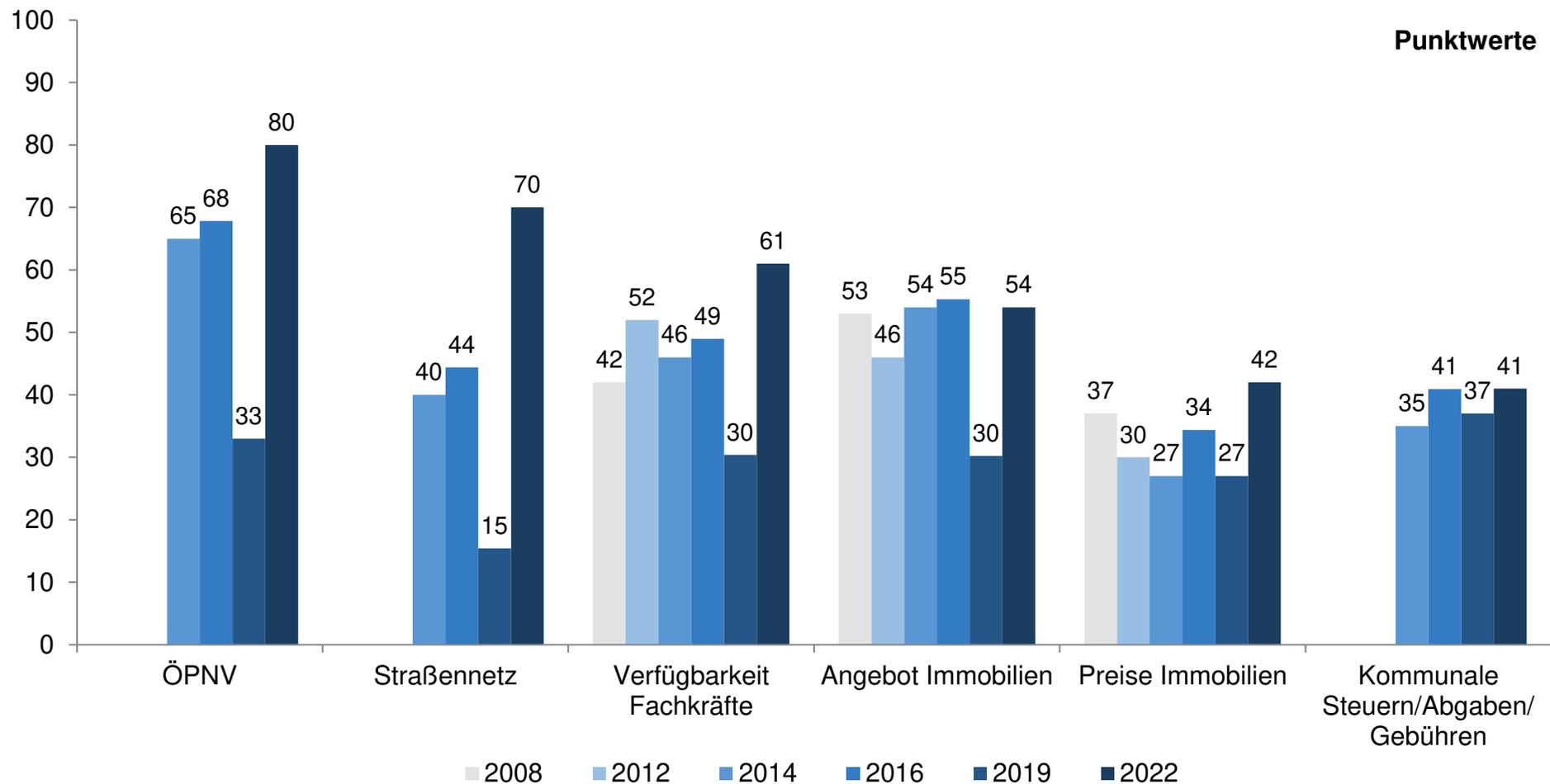


Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



## 5. Standortfaktoren: Zufriedenheit im Zeitvergleich (II)

Der teilweise deutliche Rückgang in der Bewertung einzelner Standortfaktoren, der 2019 zu beobachten war, hat sich nicht als dauerhaft erwiesen.

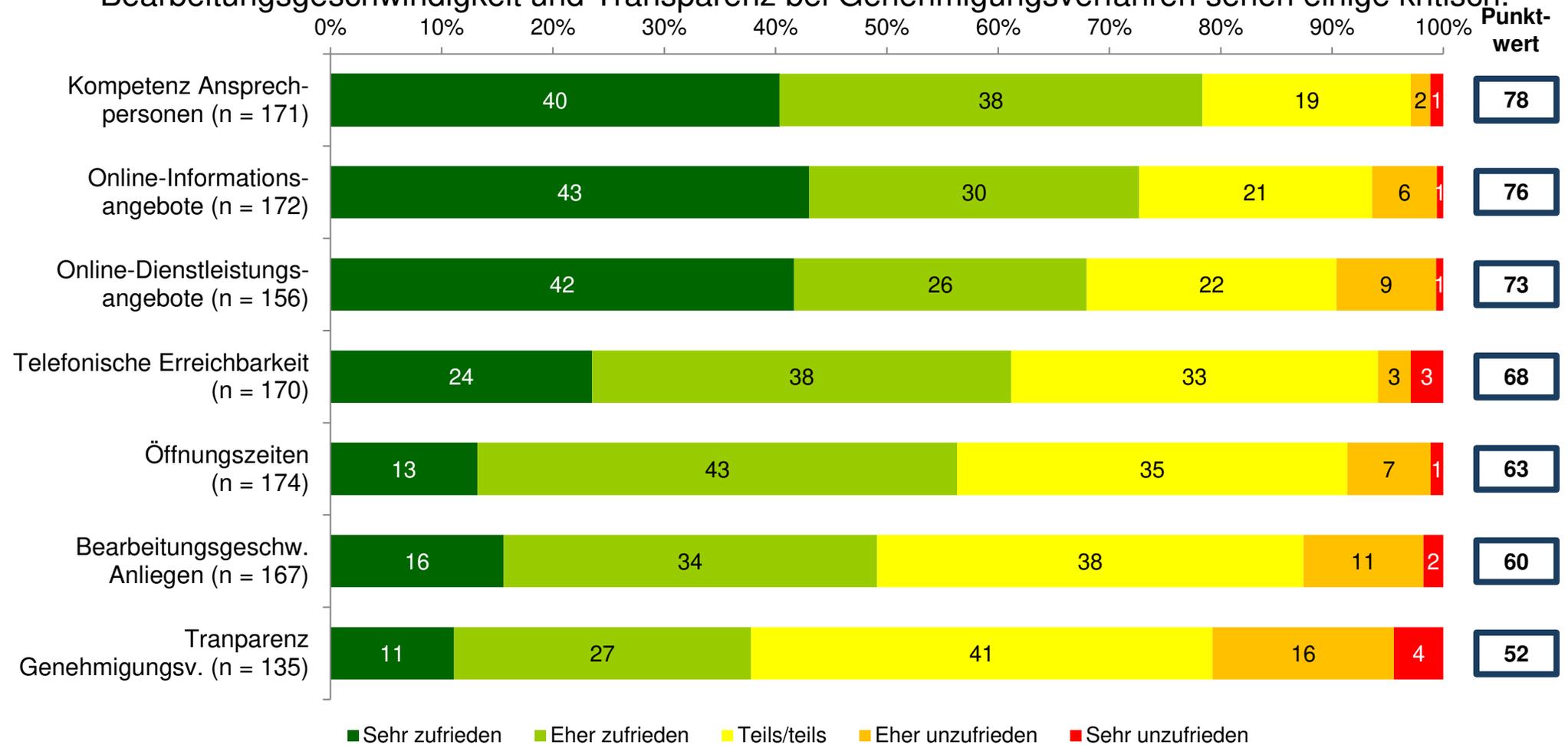


Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



## 6. Kommune: Zufriedenheit mit den Leistungen

Mit den Online-Angeboten der Stadtverwaltung sowie mit der Kompetenz der Ansprechpersonen in der Stadtverwaltung sind jeweils über 40% „sehr zufrieden“. Öffnungszeiten, Bearbeitungsgeschwindigkeit und Transparenz bei Genehmigungsverfahren sehen einige kritisch.



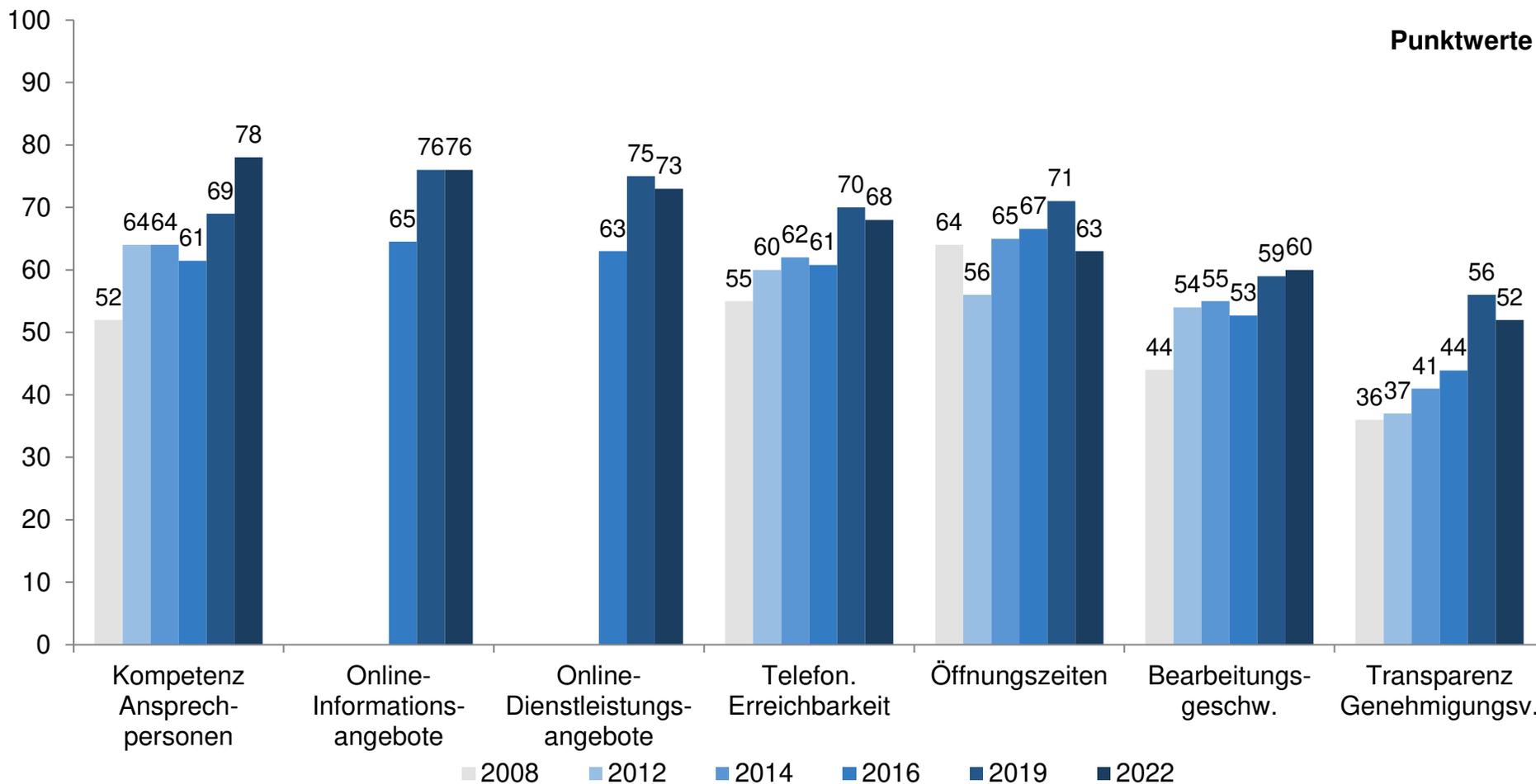
■ Sehr zufrieden ■ Eher zufrieden ■ Teils/teils ■ Eher unzufrieden ■ Sehr unzufrieden

Frage 11: Im Folgenden geht es um die Leistungen der Stadtverwaltung Potsdam. Wie zufrieden sind Sie bezüglich der Stadtverwaltung mit den folgenden Aspekten?



## 6. Kommune: Zufriedenheit mit den Leistungen im Zeitvergleich

Die Zufriedenheit mit der Kompetenz der Ansprechpersonen in der Stadtverwaltung war bereits bis 2019 angestiegen und erreicht 2022 einen neuen Höchstwert. Darüber hinaus sind - mit Ausnahme der Öffnungszeiten - die Bewertungen stabil.

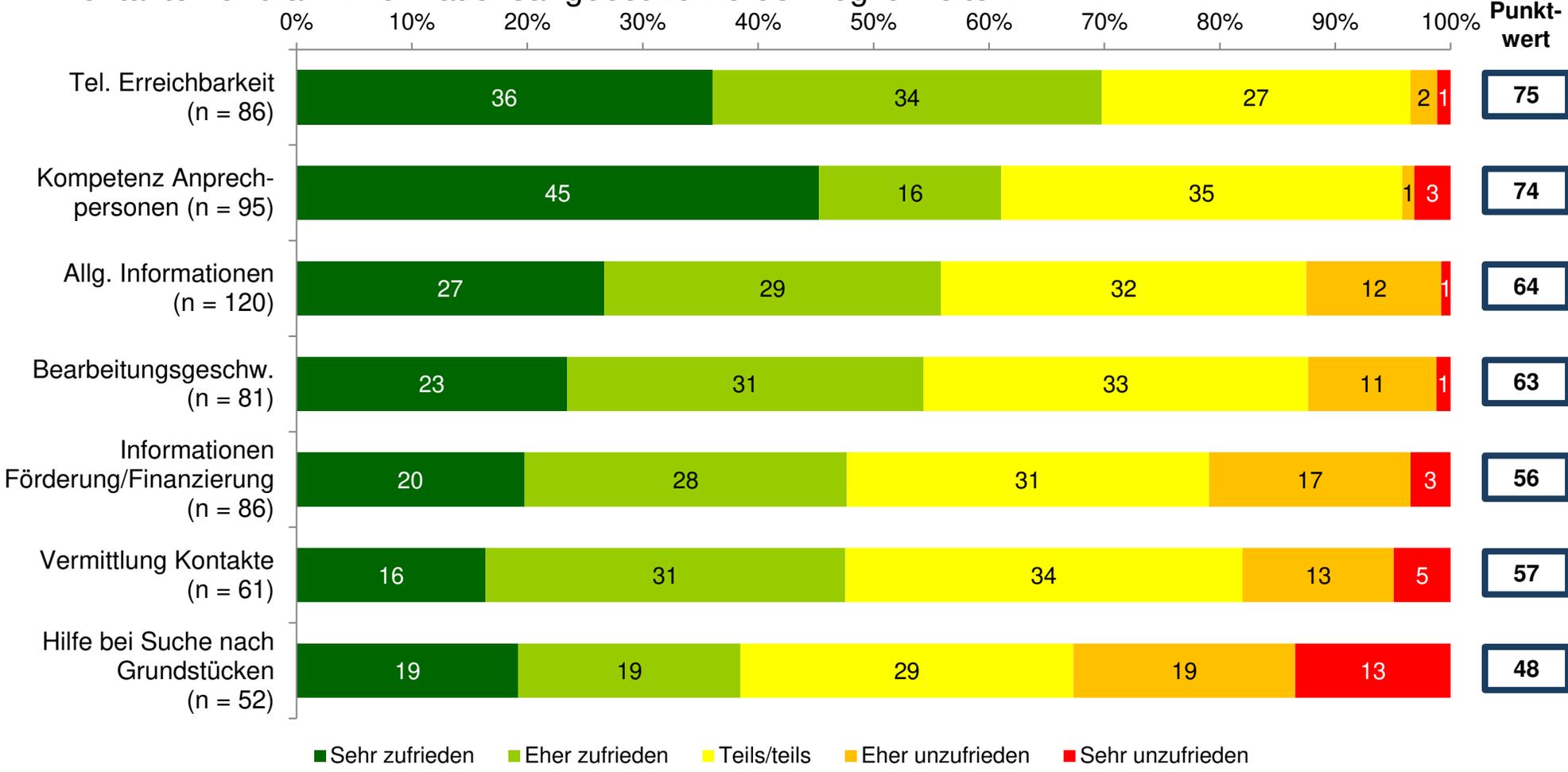


Frage 11: Im Folgenden geht es um die Leistungen der Stadtverwaltung Potsdam. Wie zufrieden sind Sie bezüglich der Stadtverwaltung mit den folgenden Aspekten?



### 7. Wirtschaftsförderung: Zufriedenheit im Detail

Die telefonische Erreichbarkeit und die Kompetenz der Ansprechpersonen bei der Wirtschaftsförderung werden am besten bewertet, mehr Kritik gibt es an der Vermittlung von Kontakten und am Informationsangebot zu Fördermöglichkeiten.

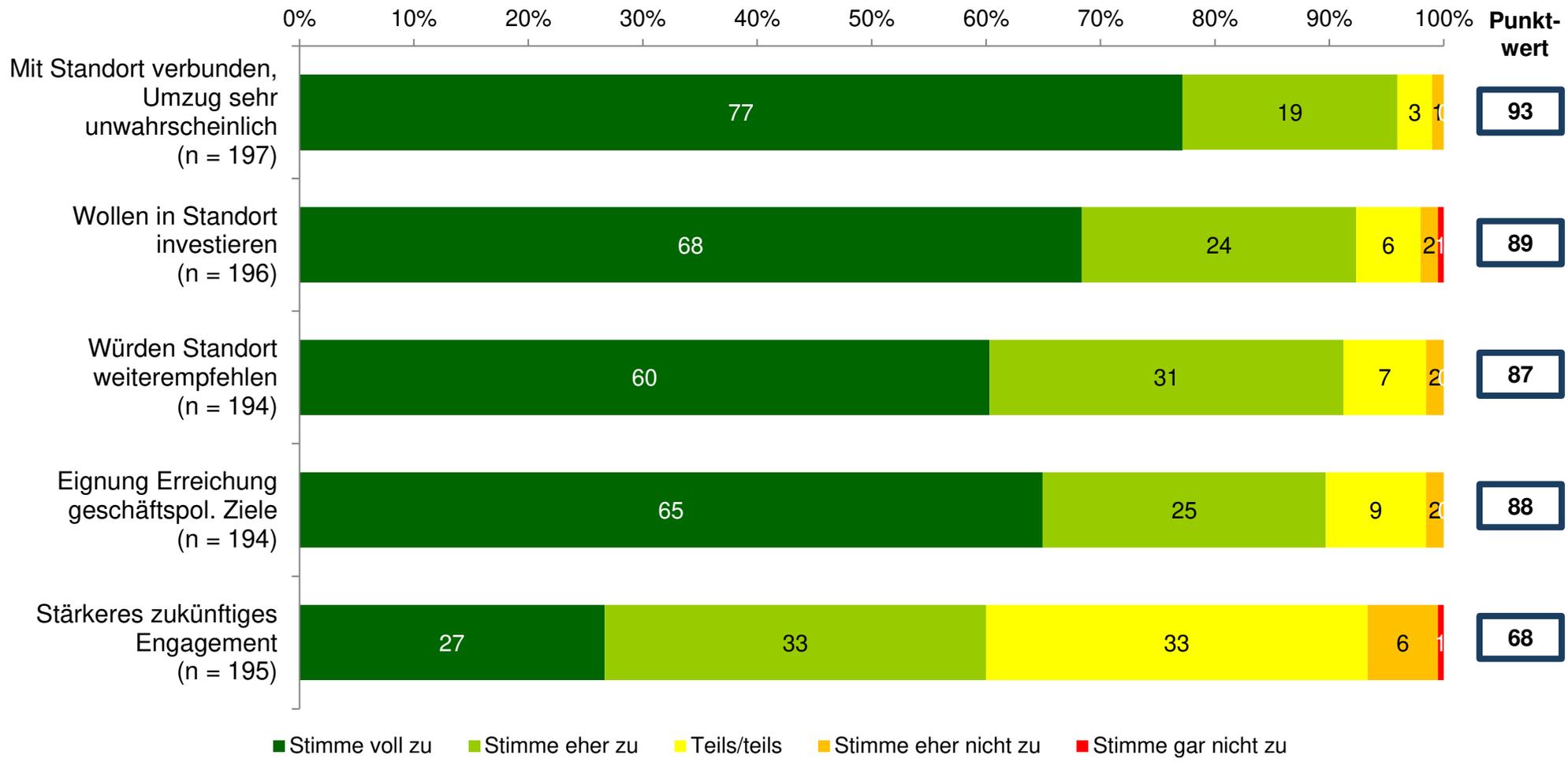


Frage 13: Und wie zufrieden sind Sie mit den Leistungen der Wirtschaftsförderung im Einzelnen?



## 8. Entwicklung: Standortloyalität

Es zeigt sich eine sehr stark ausgeprägte Loyalität zum Standort Potsdam bei fast allen befragten Potsdamer Unternehmen.

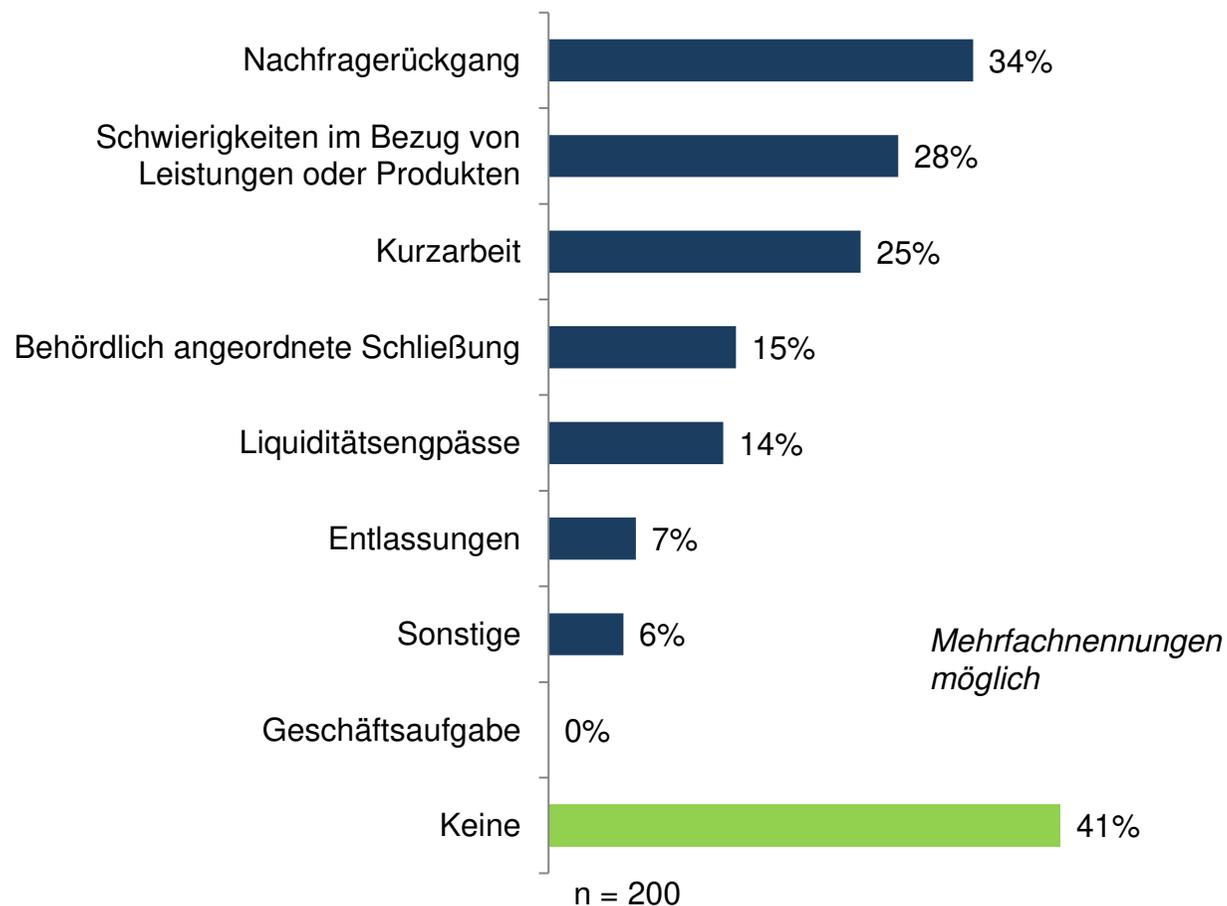


Frage 18: Nun folgen einige Aussagen zu Potsdam. Stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?



## 8. Entwicklung: Auswirkungen der Corona-Pandemie

Mit Blick auf die Corona-Pandemie berichten 34% der befragten Unternehmen von einem Rückgang der Nachfrage, zugleich 28% von Schwierigkeiten beim Bezug von Leistungen und/oder Produkten.

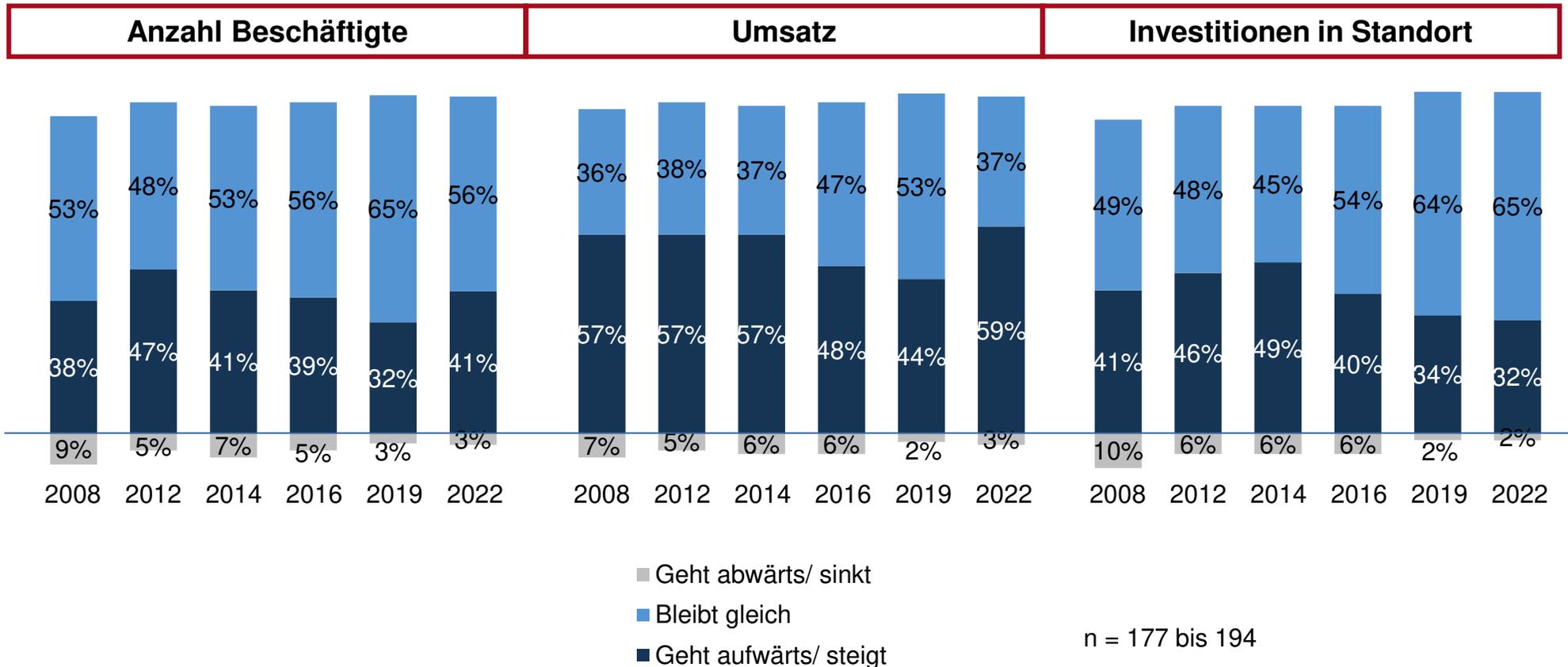


Frage 19: Welche Auswirkungen hatte die Corona-Pandemie auf Ihr Unternehmen?



## 8. Entwicklung: Beschäftigtenzahl, Umsatz und Investitionen

Generell blicken die Unternehmen optimistisch in die Zukunft. Ähnliche Anteile wie 2019 erwarten eine Steigerung der Investitionen in den Standort, deutlich gestiegene Anteile rechnen mit steigenden Beschäftigtenzahlen und höherem Umsatz.



Frage 24: Welche Unternehmensentwicklung erwarten Sie für die nächsten zwei bis drei Jahre für Ihr Unternehmen? Wird die Anzahl der Beschäftigten in Ihrem Unternehmen in Potsdam gleich bleiben, sinken oder steigen?

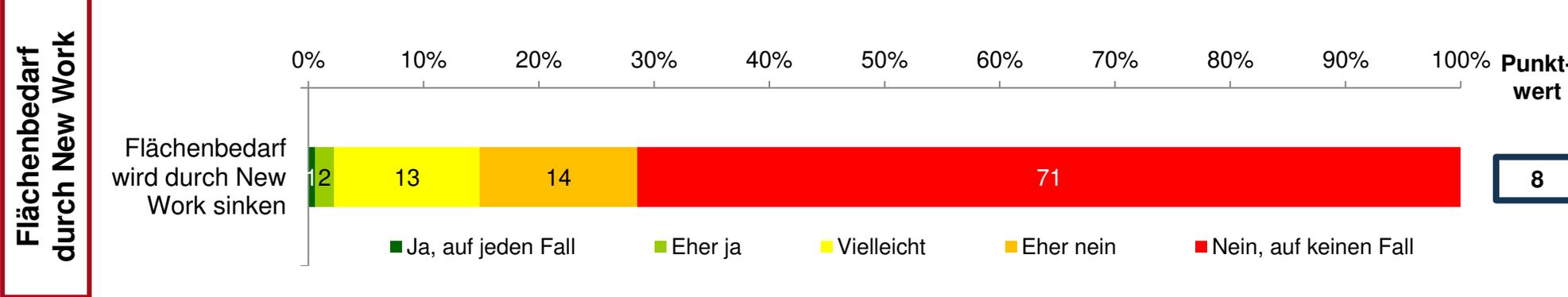
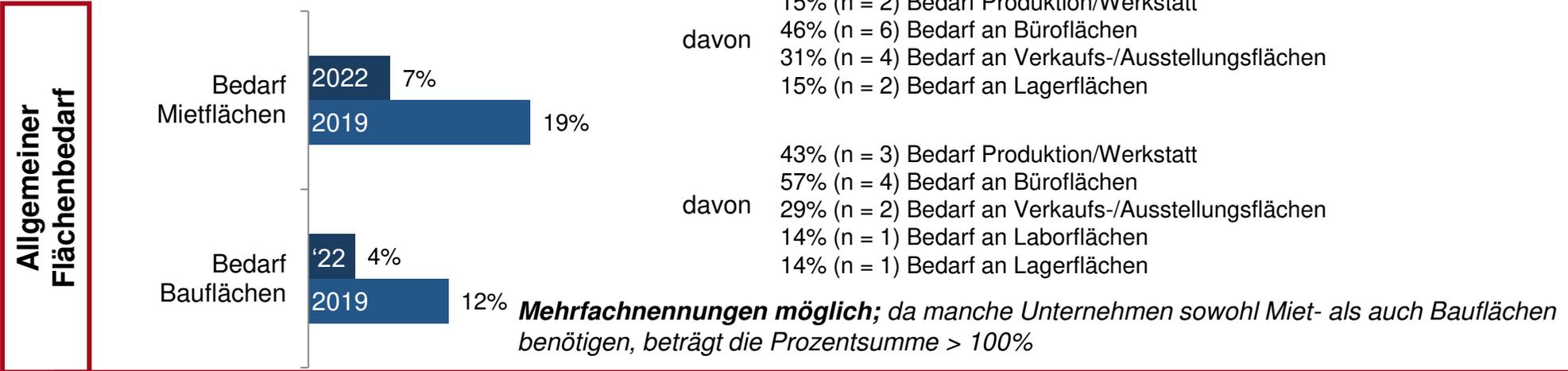
Frage 27: Wird der Umsatz in Ihrem Unternehmen am Standort Potsdam in den nächsten zwei bis drei Jahren gleich bleiben, sinken oder steigen?

Frage 28: Werden die Investitionen in den nächsten zwei bis drei Jahren in Ihrem Unternehmen am Standort Potsdam gleich bleiben, sinken oder steigen?



### 8. Entwicklung: Flächenbedarf

7% der Befragten nennen für das eigene Unternehmen Bedarf an Mietflächen, 4% für Bauflächen. Kaum jemand rechnet mit einem Rückgang des Flächenbedarfs durch die Ausweitung von New-Work-Angeboten für Mitarbeitende. Gegenüber 2019 gibt es bei den Unternehmen mit 10 oder mehr Mitarbeitenden deutlich weniger Flächenbedarf.

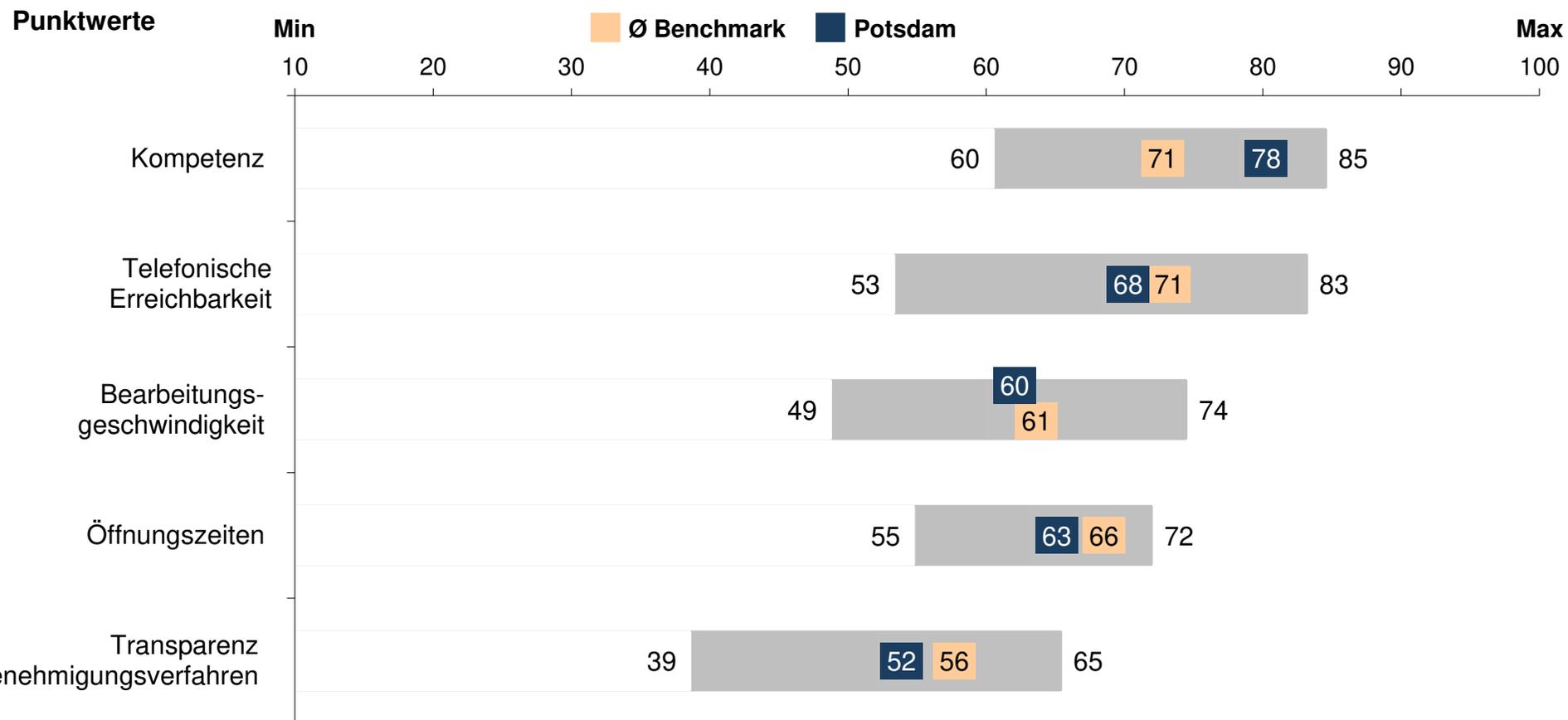


Frage 34: Hat Ihr Unternehmen einen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen in Potsdam? Falls ja, würde es sich dabei um Bauflächen oder um Mietflächen handeln?  
 Frage 35: Für welche Flächen steigt der Bedarf?  
 Frage 20b: Glauben Sie, dass der Flächenbedarf Ihres Unternehmens in Potsdam durch einen Ausbau der New-Work-Angebote für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (also zum Beispiel durch Home Office oder Desksharing) in Zukunft sinken wird?



## 9. Kommunalen Vergleich: Stadtverwaltung

Die Bewertung der Kompetenz der Ansprechpersonen in der Stadtverwaltung ist überdurchschnittlich, davon abgesehen werden die jeweiligen Benchmarkwerte erreicht.

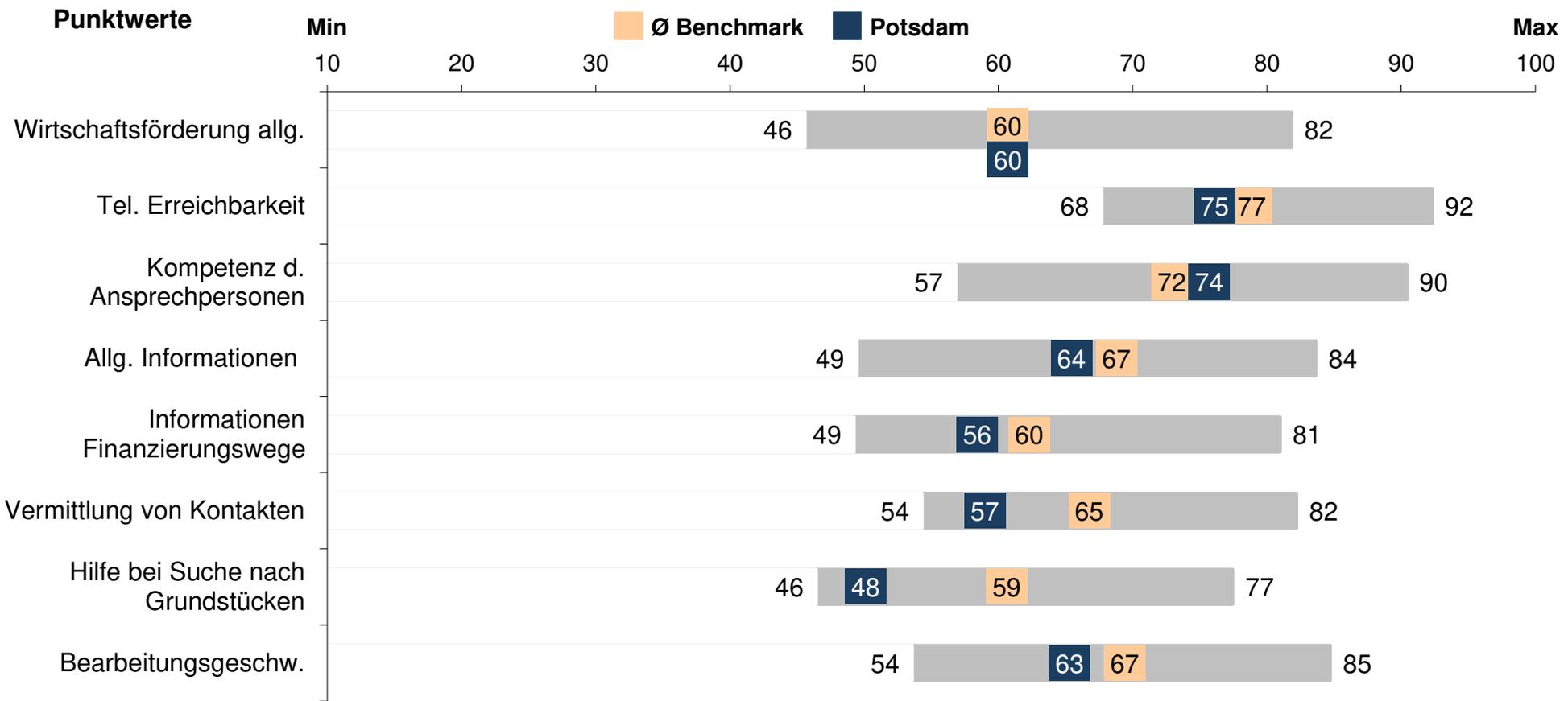


Frage 11: Im Folgenden geht es um die Leistungen der Stadtverwaltung Potsdam. Wie zufrieden sind Sie bezüglich der Stadtverwaltung mit den folgenden Aspekten?



## 9. Kommunalen Vergleich: Wirtschaftsförderung

Bezüglich der Wirtschaftsförderung sehen einige Befragte Verbesserungspotenzial im Hinblick auf die Vermittlung von Kontakten und die Suche nach Betriebsgrundstücken.

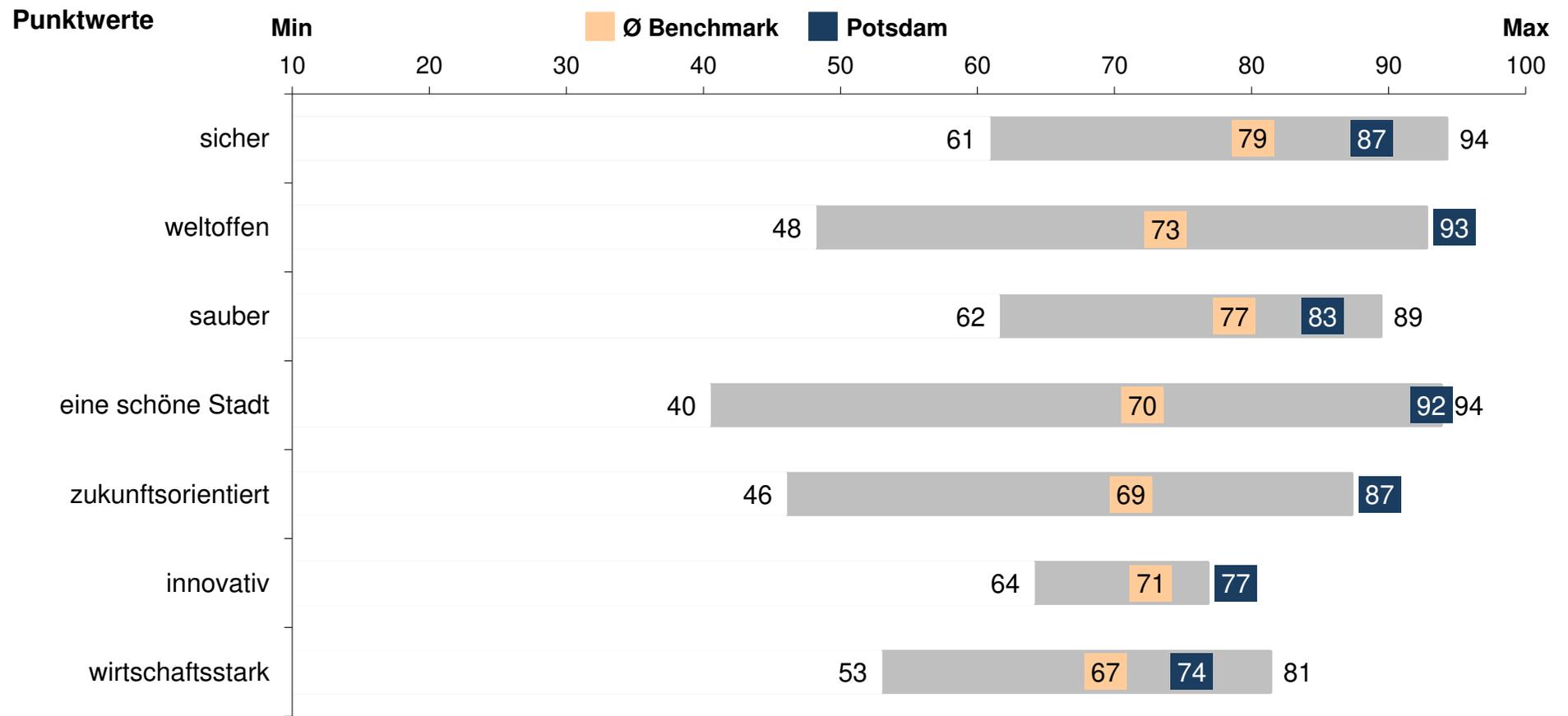


Frage 12: Wie zufrieden sind Sie mit der Arbeit der Wirtschaftsförderung in der Stadtverwaltung insgesamt?  
 Frage 13: Und wie zufrieden sind Sie mit den Leistungen der Wirtschaftsförderung im Einzelnen?



## 9. Kommunalen Vergleich: Eigenschaften

Das Image von Potsdam wird, wie bereits bei den Befragungen der Vorjahre, als deutlich überdurchschnittlich wahrgenommen.

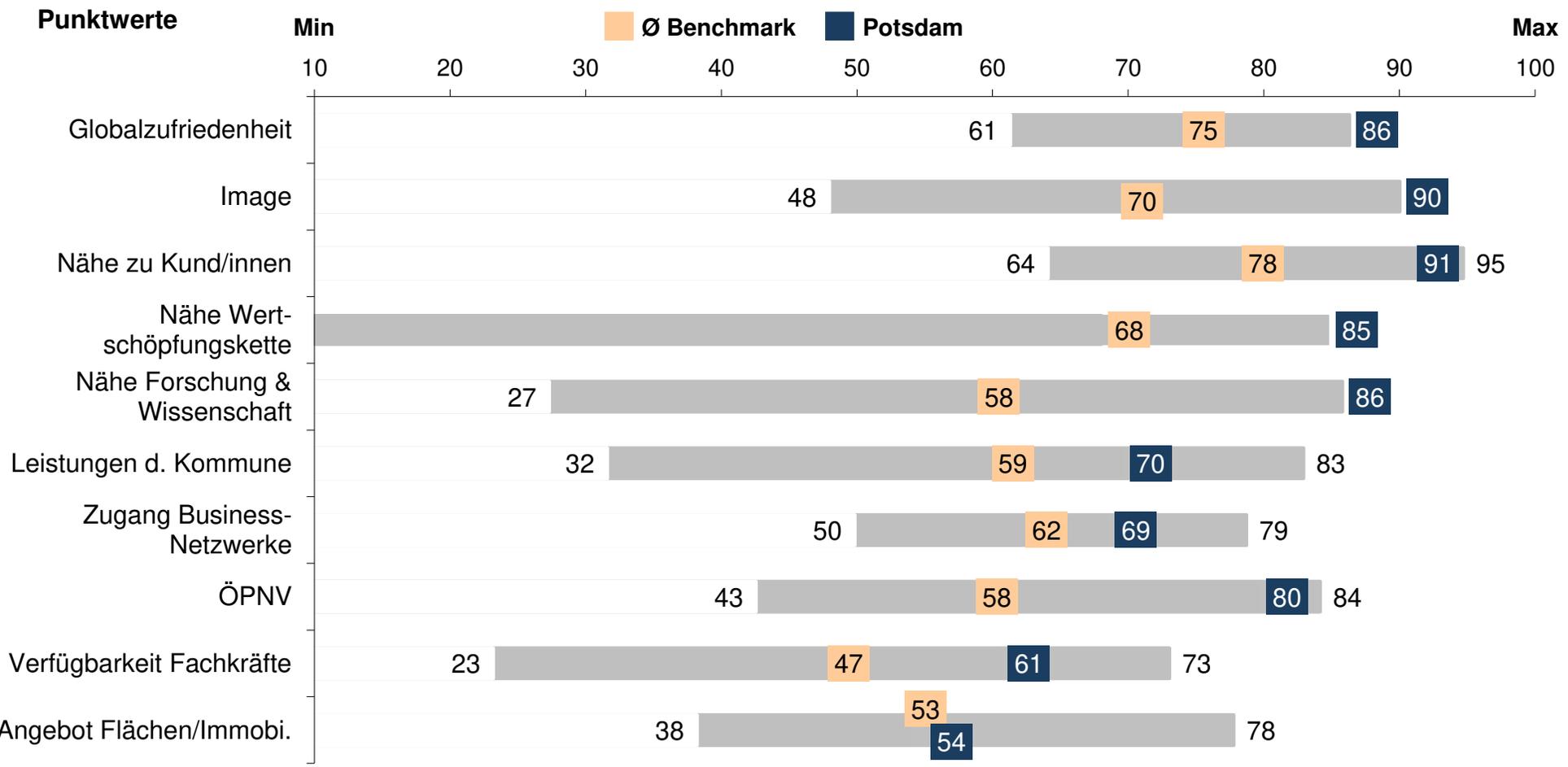


Frage 16: Jetzt ganz allgemein zu Potsdam. Was würden Sie sagen, inwieweit treffen die folgenden Eigenschaften auf Potsdam zu?



## 9. Kommunalen Vergleich: Standortfaktoren

Bezüglich des Angebots an Gewerbeflächen und -immobilien erreicht Potsdam den kommunalen Benchmarkwert. Bezüglich aller anderen abgefragten Faktoren sind die gemessenen Werte deutlich überdurchschnittlich.



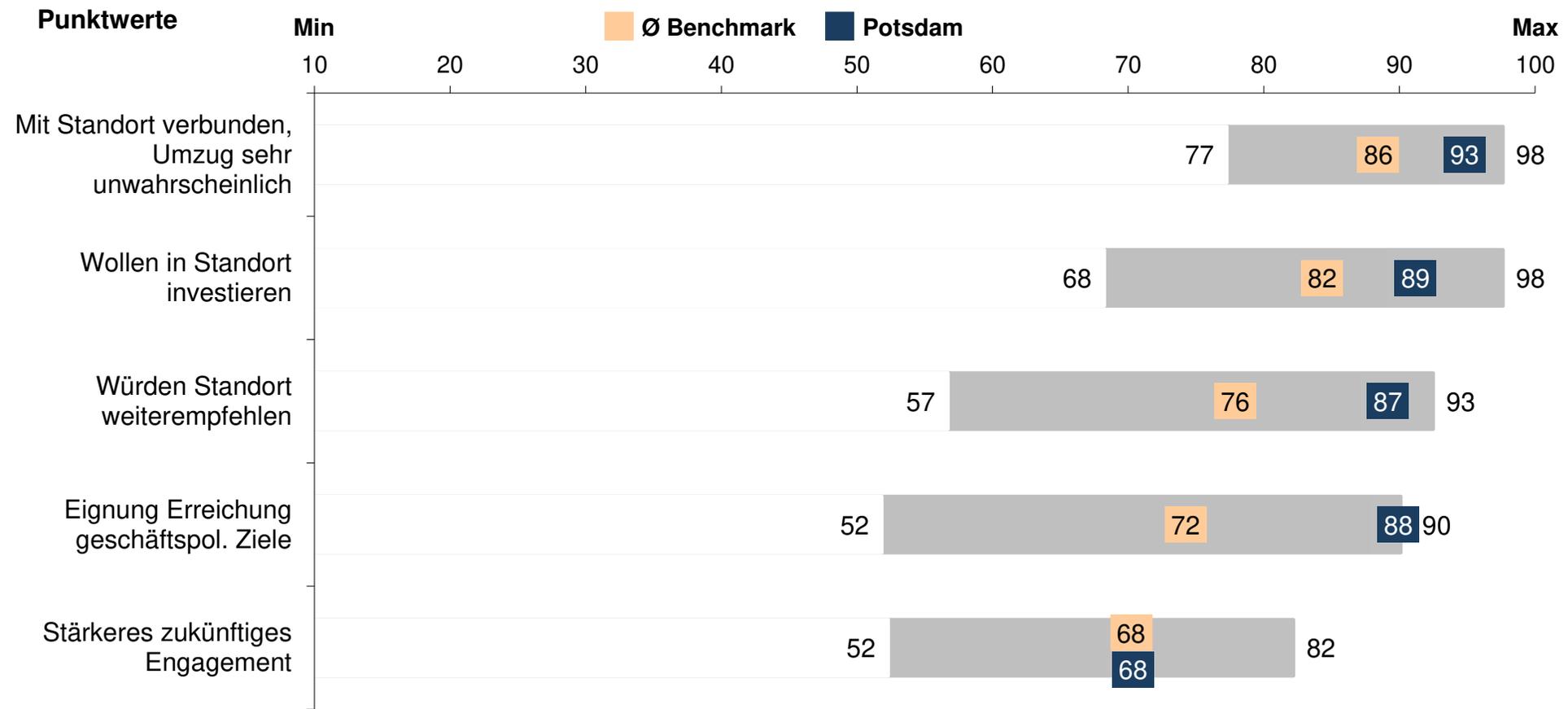
Frage 6: Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit dem Wirtschaftsstandort Potsdam?

Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



## 9. Kommunalen Vergleich: Entwicklung

Im Themenbereich Loyalität werden die kommunalen Benchmarkwerte von den befragten Potsdamer Unternehmen teils deutlich übertroffen, einzig die Bereitschaft zu zukünftigem Engagement ist „nur“ durchschnittlich.



Frage 18: Nun folgen einige Aussagen zu Potsdam. Stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?





L · Q · M



# GEWERBEMONITOR 2022

Befragung zur Zufriedenheit und Standortloyalität der  
Unternehmen und Gewerbebetriebe

Ergebnisbericht  
für  
den Wirtschaftsstandort Potsdam

# Inhalt

<b>1. Hintergrund</b>	<b>2</b>
Ziele & Methodik, Interviewstatistik, Auswertung	
<b>2. Hauptergebnisse</b>	<b>6</b>
Zusammenfassung, Im Detail	
<b>3. Unternehmen im Fokus</b>	<b>11</b>
Dauer der Ansässigkeit, Branche, Anzahl Beschäftigte, Befragte Personen	
<b>4. Wahrnehmung</b>	<b>16</b>
Image im Detail, Standort	
<b>5. Standortfaktoren</b>	<b>22</b>
Globalzufriedenheit, Zufriedenheit im Detail, „Leben & Wohnen“, Breitband	
<b>6. Kommune</b>	<b>34</b>
Zufriedenheit mit Leistungen	
<b>7. Wirtschaftsförderung</b>	<b>37</b>
Zufriedenheit, Zufriedenheit im Detail, Kontakt	
<b>8. Entwicklung</b>	<b>42</b>
Standortloyalität, Auswirkungen der Corona-Pandemie, Angebote für New Work, Ausbildung im Unternehmen, Gewünschte Unterstützung bei Fachkräftesicherung, Standortentwicklung, Entwicklung Beschäftigte/Umsatz/Investitionen, Offene Stellen und Mitarbeitende aus dem Ausland, Standortzukunft, Flächenbedarf, Standortentscheidungen, Portfolio	
<b>9. Kommunaler Vergleich</b>	<b>57</b>
<b>10. Ergebnisse der Online-Befragung</b>	<b>65</b>
Anzahl Beschäftigte, Flächenbedarf, Wahrnehmung, Standortfaktoren, Kommune, Wirtschaftsförderung, Entwicklung	

# 1. Hintergrund

Ziele & Methodik, Interviewstatistik, Auswertung

## 1. Hintergrund: Ziele & Methodik der Befragung

Der GEWERBEMonitor Potsdam orientiert sich an fünf vorherigen Studien und greift neue Konzepte auf.

- Nach 2008, 2012, 2014, 2016 und 2019 wurden die Unternehmen in Potsdam im Jahr 2022 zum sechsten Mal systematisch zu ihrer Wahrnehmung und Bewertung des Standorts Potsdam befragt.
- Durch die Kombination von Themen, die sich in vergangenen Befragungen bewährt haben und einen zeitlichen Vergleich erlauben sowie mit neuen Fragestellungen, die aktuelle Entwicklungen aufgreifen, werden aussagekräftige und vielfältige Einschätzungen zum Standort Potsdam erfasst.
- Am 27. Januar 2022 wurden die Unternehmen in Potsdam durch ein persönliches postalisches Ankündigungsschreiben von Bernd Rubelt, Beigeordneter für den Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt der Landeshauptstadt Potsdam, zur Teilnahme an der Befragung eingeladen.
- Am 7. Februar 2022 wurde mit der telefonischen Befragung durch L-Q-M Marktforschung begonnen.
  - Feldzeit: 7. Februar bis 4. März 2022
  - Durchschnittliche Interviewdauer: 19 Minuten
  - Fragebogen:  
30 geschlossene Fragen bzw. Fragenblöcke und 7 offene/halb-offene Fragen,  
Aufnahme von Kontaktwünschen
- Die telefonische Befragung wurde erstmals durch eine Online-Befragung ergänzt. Am 27. Januar 2022 wurde eine Einladung mit der URL zur Teilnahme sowie mit dem persönlichen Zugangscode zu der Befragung postalisch durch den Beigeordneten Bernd Rubelt an die Potsdamer Unternehmen versandt. Der Fragebogen war zwischen dem 27. Januar und dem 11. März 2022 für potenzielle Teilnehmende frei zugänglich.

## 1. Hintergrund: Interviewstatistik

Nach Erreichen der Zielzahl von 200 Interviews wurde die Befragung abgeschlossen. Diese Stichprobengröße ermöglicht mit einem Querschnitt durch alle Branchen valide Aussagen über die Gesamtheit der Potsdamer Unternehmen mit 10 oder mehr Mitarbeitenden.

	2016	2019	2022
Anzahl gelieferter Adressen	n = 592	n = 485	n = 501
Falsche Telefonnummer/Ansagedienst/kein Anschluss/Nicht abgenommen/Umzug/besetzt	n = 34	n = 43	n = 45
Anzahl bereinigter Adressen	n = 558	n = 442	n = 456
Verweigerungen	n = 168	n = 127	n = 45
Ansprechpersonen wurden kontaktiert, aber während der Befragungszeit nicht erreicht	n = 117	n = 3	n = 4
Durchgeführte Interviews	n = 201	n = 201	n = 200
Davon Zustimmung zur Individualisierung	n = 20	n = 60	n = 11
Davon Anzahl Kontaktwünsche	n = 9	n = 10	n = 2

Ziel der Studie war die Erhebung der Standortbewertung der Potsdamer Unternehmen mit 10 oder mehr Mitarbeitenden. Es wurde daher eine vollständige Liste dieser Unternehmen als Ausgangsstichprobe herangezogen.

Die befragte Stichprobe entspricht – auch in Bezug auf die vertretenen Branchen – der Gesamtheit der größeren Unternehmen in Potsdam. Die Repräsentativität der Studie ist damit gewährleistet.

Der vorliegende Ergebnisbericht der Unternehmensbefragung ist damit eine verlässliche Basis für die Bestandsanalyse und die Ableitung von Maßnahmen durch die Wirtschaftsförderung und Stadtverwaltung von Potsdam.



# 2. Hauptergebnisse

Zusammenfassung, Im Detail

## 2. Hauptergebnisse: Zusammenfassung

- Die zentralen Ergebnisse der inzwischen sechsten Unternehmensbefragung im Auftrag der Wirtschaftsförderung in der Landeshauptstadt Potsdam zeigen eine hohe und gestiegene Zufriedenheit der ansässigen Unternehmen mit dem Wirtschaftsstandort Potsdam.
- Das Image des Standorts sowie die Bewertung der Standortfaktoren erreichen Höchstwerte, sowohl im Zeitvergleich als auch im Vergleich zu anderen Städten und Kommunen, in denen entsprechende Aspekte abgefragt wurden. Damit bestätigt die Befragung 2022 erneut die Attraktivität Potsdams als Unternehmensstandort.
- Die Zufriedenheit mit den kommunalen Leistungen sowie mit den Leistungen der Wirtschaftsförderung ist angestiegen.
- Das Angebot an Gewerbeflächen und -immobilien stellt einen der wenigen Kritikpunkte dar, vor allem bei den Unternehmen, die sich an der offenen Online-Befragung beteiligt haben. Diese Unternehmen haben einen weit überdurchschnittlichen unerfüllten Flächenbedarf, wobei die Unzufriedenheit mit dem Flächenangebot auch stark auf die Bewertung anderer Aspekte abstrahlt.
- Die Unternehmen äußern eine große Loyalität gegenüber dem Standort Potsdam und erwarten, nachdem viele von ihnen auf unterschiedlichste Weise von der Corona-Pandemie betroffen waren, wieder ein Wachstum von Umsatz, Investitionen und Belegschaft in den nächsten Jahren.
- Die Ergebnisse des GEWERBEMonitors 2022 spiegeln durchaus auch die gesamtwirtschaftliche Stimmung im Befragungszeitraum Februar / März 2022 im Kontext eines erwarteten Endes der Corona-Pandemie wider. Insofern sollte es als Herausforderung für die nächsten Jahre gelten, die hohe Zufriedenheit mit dem Standort aufrechtzuerhalten.
- Darüber hinaus zeigen die Befragungsdaten weiterhin gute Ausgangsbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Unternehmensstandorts Potsdam. Zugleich bestehen nach wie vor Handlungsbedarfe bei den spezifischen Herausforderungen stark wachsender Städte in Deutschland. Dies betrifft insbesondere das Angebot an Gewerbeflächen und -immobilien sowie an Wohnraum für Mitarbeitende.

## 2. Hauptergebnisse: Im Detail (I)

### Standortfaktoren

- Auffällig unter den abgefragten Standortfaktoren ist die hohe Zufriedenheit an der Nähe zu Kund/innen, Zulieferfirmen und Partnerunternehmen sowie zu Forschung und Wissenschaft. Diese Faktoren werden von mindestens der Hälfte der teilnehmenden Unternehmen mit „sehr zufrieden“ bewertet, und von fast allen jeweils Verbleibenden mit „eher zufrieden“. Die hervorragende Einbindung von Potsdam in die überregionalen Wertschöpfungsketten stellt damit eine der eindeutigen Stärken des Wirtschaftsstandorts dar.
- Mit Blick auf die weichen Standortfaktoren aus dem Bereich „Leben und Wohnen“ werden nahezu alle abgefragten Faktoren herausragend bewertet – dies gilt für Sicherheit, Bildungsangebot, Lebensqualität und Familienfreundlichkeit.
- Das Image der Landeshauptstadt Potsdam wird weiterhin als hervorragend wahrgenommen – v. a. die Attribute „sympathisch“, „weltoffen“ und „schöne Stadt“ werden von fast allen Befragten stark mit dem Standort assoziiert.
- Vergleichsweise schwächer werden die Verfügbarkeit von Fachkräften sowie von Gewerbeflächen und -immobilien bewertet. Leichte Kritik gibt es am Betreuungsangebot für Kinder. Echte Unzufriedenheit zeigt sich einzig gegenüber dem Angebot an Wohnraum für Mitarbeitende.
- Die Benchmarkwerte bzw. Vergleichswerte, die aus anderen Kommunen vorliegen, werden in allen Fällen erreicht und sogar oft deutlich übertroffen.
- Auch im Zeitvergleich gegenüber den früheren Befragungen zeigen sich teils deutliche Verbesserungen in den Bewertungen für den Standort.

## 2. Hauptergebnisse: Im Detail (II)

### Stadtverwaltung und Wirtschaftsförderung

- Mit Blick auf die Leistungen der Stadtverwaltung wird insbesondere die Kompetenz der Ansprechpersonen gelobt. Die hier gemessene Zufriedenheit übertrifft sowohl den relevanten Benchmarkwert als auch die Vergleichswerte im Zeitverlauf.
- Auch die Online-Informations- und Dienstleistungsangebote der Stadtverwaltung werden positiv aufgenommen, jeweils über 40% sind damit „sehr zufrieden“.
- Die Gesamtbewertung der Wirtschaftsförderung bewegt sich auf dem Niveau der früheren Befragungen. Im Detail sind Verbesserungen sichtbar, z. B. bei der telefonischen Erreichbarkeit, bei der wahrgenommenen Kompetenz der Ansprechpersonen sowie hinsichtlich der Bereitstellung allgemeiner Informationen.
- Die geringere Zufriedenheit mit der Hilfe bei der Grundstückssuche ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die verschärfte Marktsituation für Flächen und Immobilien zurückzuführen.
- Auffällig ist, dass der Kontakt zur Wirtschaftsförderung bisher sehr ungleich über die verschiedenen Branchen verteilt ist. Vor allem Unternehmen aus der Branche „Finanzen, Finanzierung, Wohnen und Grundstücke“ haben deutlich öfter Kontakt zur Wirtschaftsförderung als Unternehmen aus anderen Branchen.

## 2. Hauptergebnisse: Im Detail (III)

### Zukunft

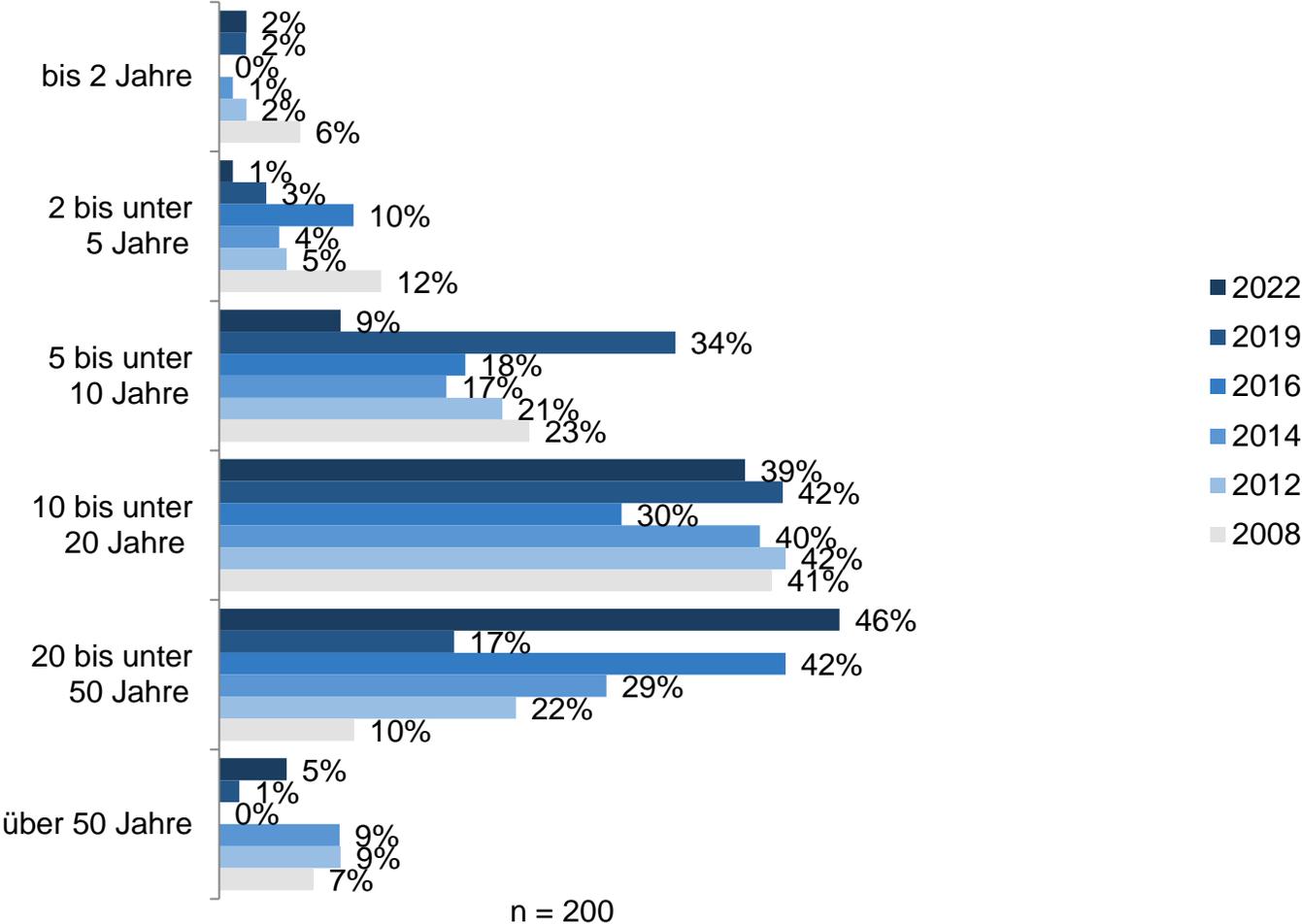
- Noch mehr als in den Vorjahren sehen fast alle befragten Unternehmen für die Zukunft eine positive Entwicklung des Standorts Potsdam. Besonders auffallend ist die hohe, nochmals gegenüber 2019 angestiegene Loyalität der Unternehmen zu Potsdam.
- 9 von 10 Befragten – mehr als bei früheren Befragungswellen – gehen davon aus, dass das eigene Unternehmen in den nächsten Jahren am Standort Potsdam weder expandieren noch (vollständig oder teilweise) Unternehmensteile verlagern wird. Zugleich rechnen große Anteile mit einem Anstieg der Beschäftigtenzahl, des Umsatzes sowie der Investitionen am Standort.
- Dieser Widerspruch erklärt sich vermutlich teilweise aus Rückgängen dieser Kennzahlen zwischen 2020 und 2022 im Kontext der Corona-Pandemie. Diese hat sich auf die Unternehmen in Potsdam einerseits durch einen Rückgang der Nachfrage, andererseits jedoch auch durch Schwierigkeiten beim Bezug von Leistungen oder Produkten ausgewirkt. 41% der Unternehmen gaben an, betrieblich nicht von Corona betroffen gewesen zu sein.
- Nur wenige Unternehmen rechnen mit einer Reduktion des eigenen Flächenbedarfs durch New Work-Angebote für Mitarbeitende. Dennoch erwarten 15% aller Unternehmen (einschließlich der Unternehmen des produzierenden Gewerbes und der Handwerksbetriebe) eine verstärkte Nutzung von Home Office, 23% rechnen mit einer weiteren Steigerung der Nutzung von Videokonferenzen.
- In der Gesamtbetrachtung erweist sich die Landeshauptstadt Potsdam in der Wahrnehmung der Unternehmen – gerade im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie – als robuster und resilienter Wirtschaftsstandort mit sehr guten Entwicklungschancen.
- Die positive Zukunftsausrichtung der Unternehmen ist auch Erfolg der Stadtpolitik der Landeshauptstadt Potsdam, bei der die Wirtschaftsförderung einen wichtigen Beitrag geleistet hat.

## 3. Unternehmen im Fokus

Dauer der Ansässigkeit, Branche, Anzahl Beschäftigte,  
Befragte Personen

### 3. Unternehmen im Fokus: Dauer der Ansässigkeit

Die Ansässigkeitsdauer der befragten Unternehmen entspricht, nach etwas abweichenden Werten 2019, wieder stark der Verteilung früherer Befragungen.

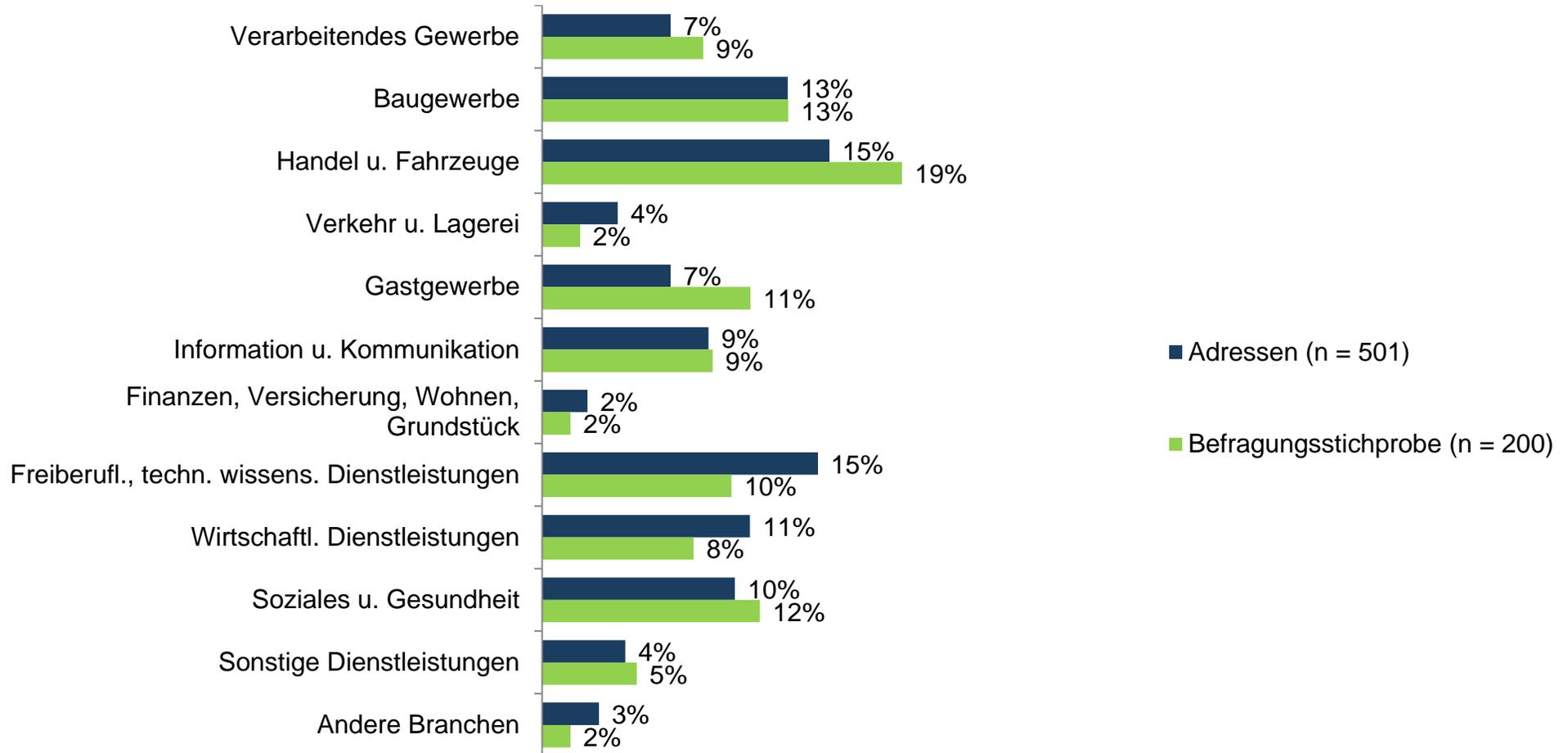


Frage 1: Wie lange ist Ihr Unternehmen schon in Potsdam ansässig?



### 3. Unternehmen im Fokus: Branche

Die deutliche Übereinstimmung der Branchenverteilung in der telefonischen Stichprobe verdeutlicht die Repräsentativität der Befragung.

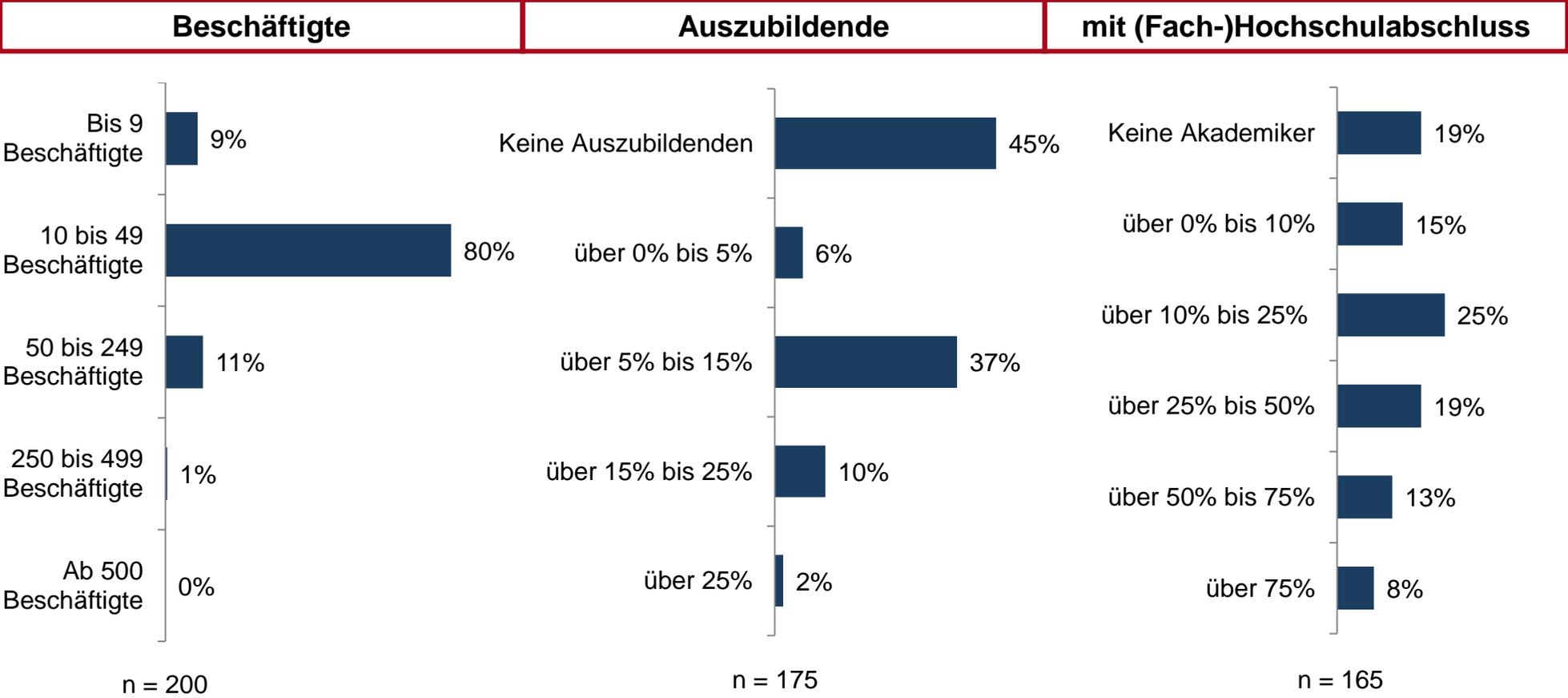


[Auswertung Adressdatei]



### 3. Unternehmen im Fokus: Anzahl der Beschäftigten

Die große Mehrheit der befragten Unternehmen hat 10 bis 49 Beschäftigte, etwa die Hälfte bildet aus. Hinsichtlich der Anzahl von beschäftigten Personen mit Hochschulabschluss zeigt sich eine hohe Varianz zwischen den Unternehmen.



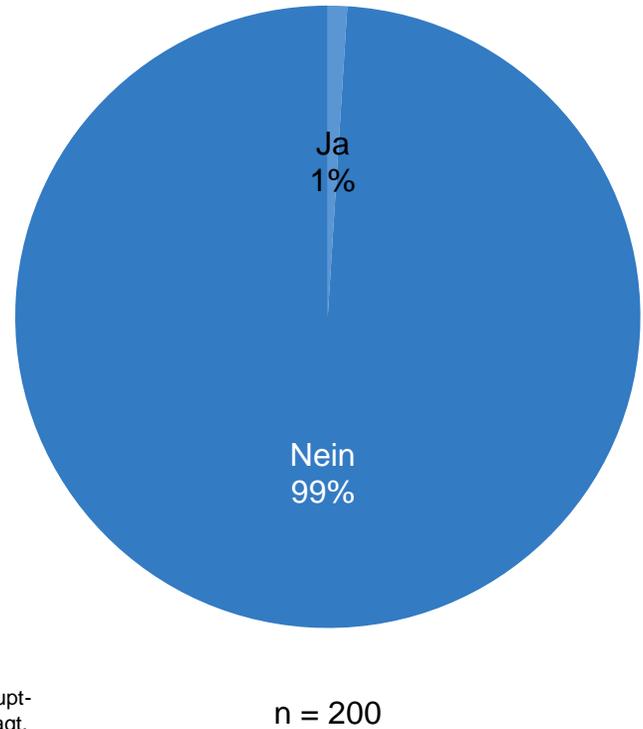
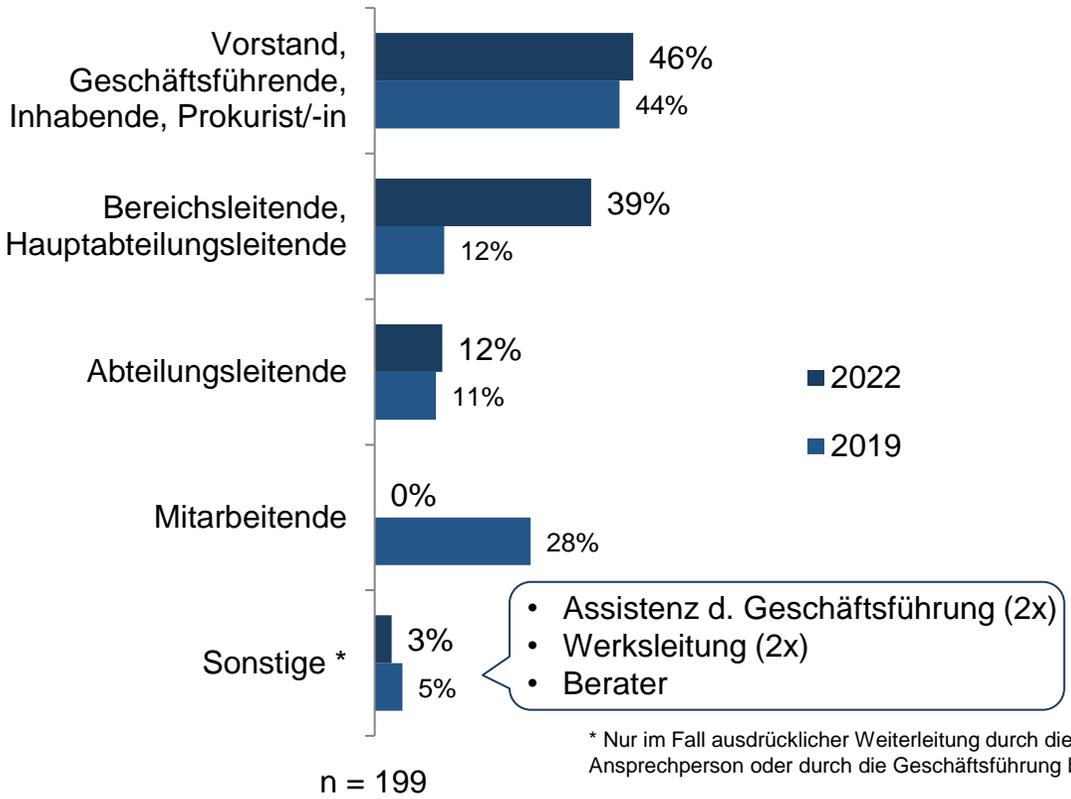
Frage 2: Wie viele Beschäftigte, einschließlich Auszubildenden und Teilzeitkräften, hatte Ihr Unternehmen in Potsdam durchschnittlich in den letzten 12 Monaten?  
 Frage 3: Und wie viele davon waren Auszubildende?  
 Frage 4: Und wie viele davon waren Beschäftigte mit einem Hochschul- oder Fachhochschulabschluss?



### 3. Unternehmen im Fokus: Befragte Personen

Es wurden fast ausschließlich Personen mit Führungsverantwortung in den jeweiligen Betrieben und Unternehmen befragt.

Position im Unternehmen	Wunsch nach Kontaktaufnahme
-------------------------	-----------------------------



Frage 5: Welche Position nehmen Sie in Ihrem Unternehmen ein?

Frage Kont1: Haben Sie ein dringliches Anliegen, das Sie mit einem Vertreter der Wirtschaftsförderung der Stadtverwaltung Potsdam erörtern wollen? In diesem Fall würde sich demnächst jemand bei Ihnen melden.



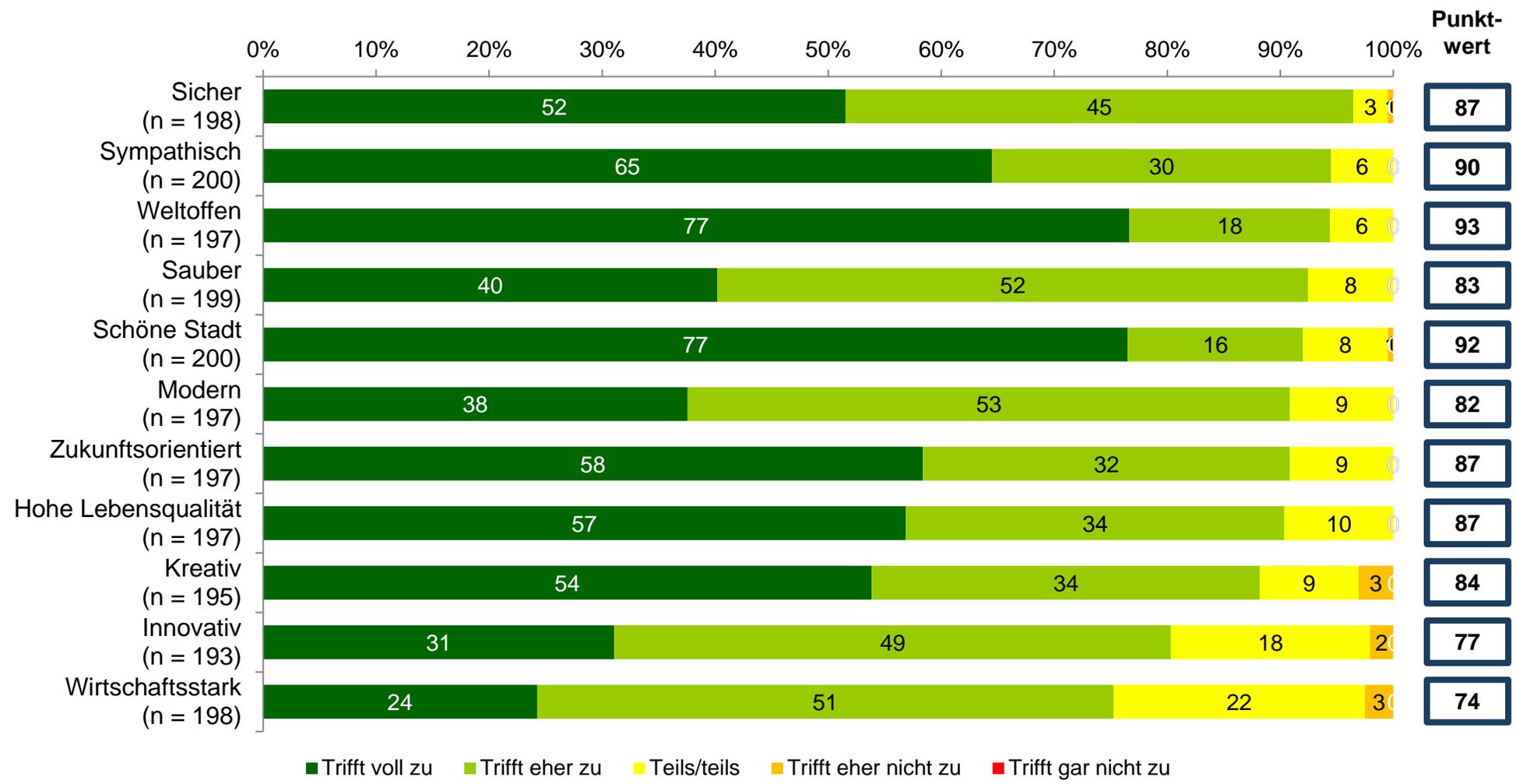


# 4. Wahrnehmung

## Image im Detail, Standort

### 4. Wahrnehmung: Image im Detail

Praktisch alle abgefragten Attribute werden der Landeshauptstadt Potsdam von einer großen Mehrheit der Befragten zugeschrieben, insbesondere „sicher“, „weltoffen“ und „eine schöne Stadt“.

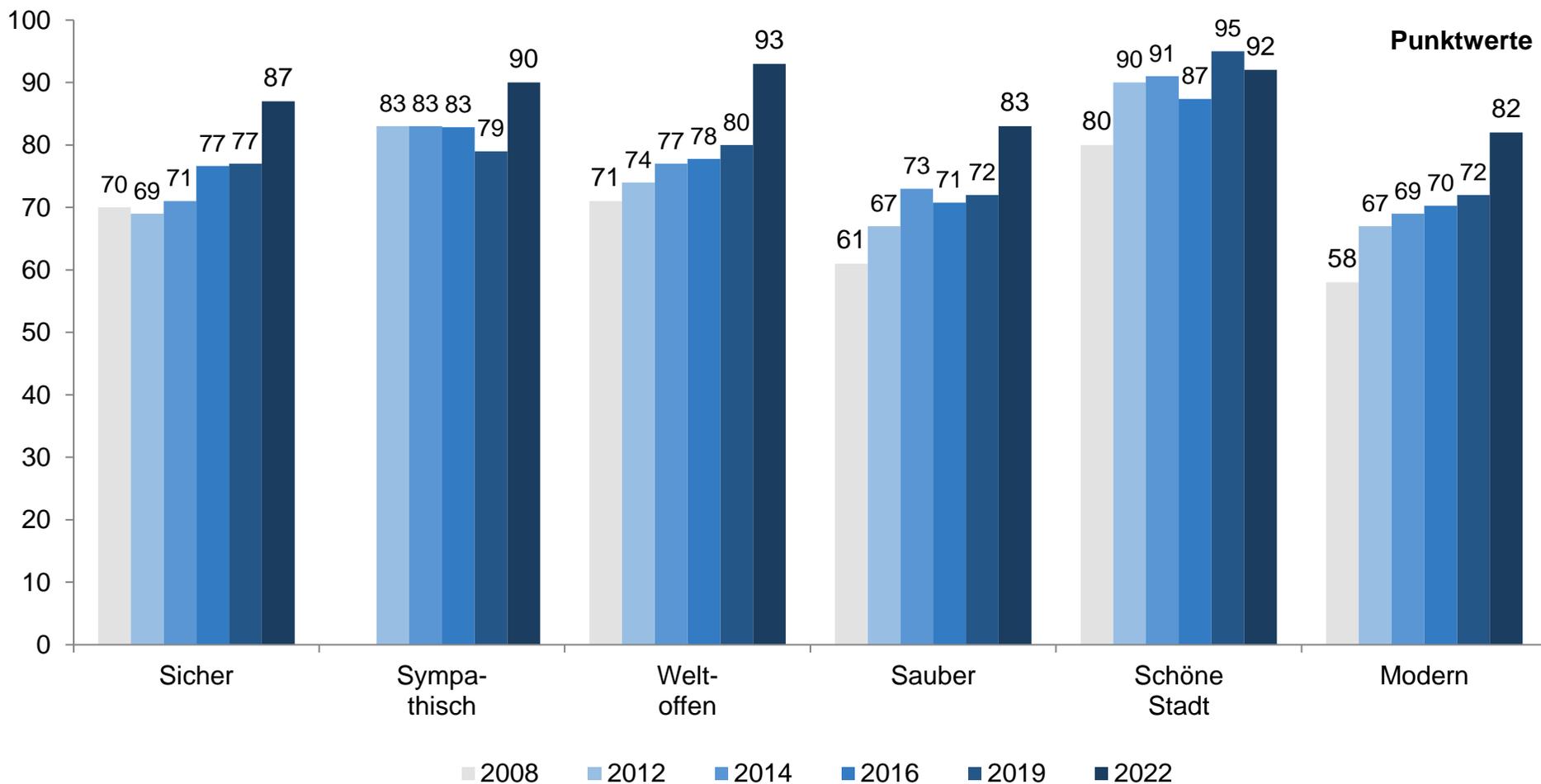


Frage 16: Jetzt ganz allgemein zu Potsdam. Was würden Sie sagen, inwieweit treffen die folgenden Eigenschaften auf Potsdam zu?



### 4. Wahrnehmung: Image im Zeitvergleich (I)

Schon zwischen 2008 und 2019 war eine kontinuierliche Verbesserung des Images von Potsdam bei den Unternehmen messbar. Zwischen 2019 und 2022 sind fast alle Imagewerte nun nochmals deutlich angestiegen.

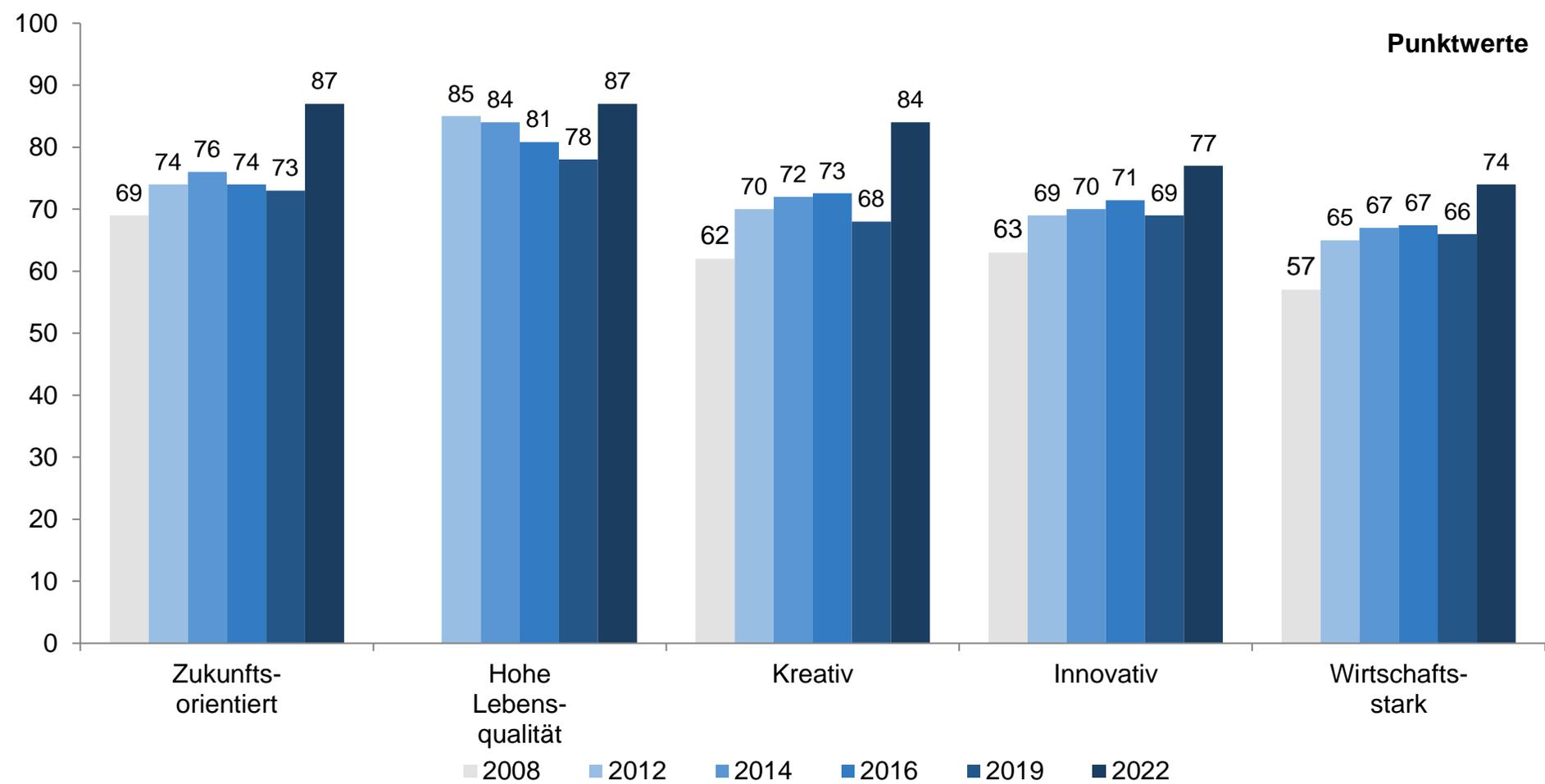


Frage 16: Jetzt ganz allgemein zu Potsdam. Was würden Sie sagen, inwieweit treffen die folgenden Eigenschaften auf Potsdam zu?



### 4. Wahrnehmung: Image im Zeitvergleich (II)

Auch die Assoziation der zuvor schwächeren Imagewerte mit Potsdam ist deutlich angestiegen.

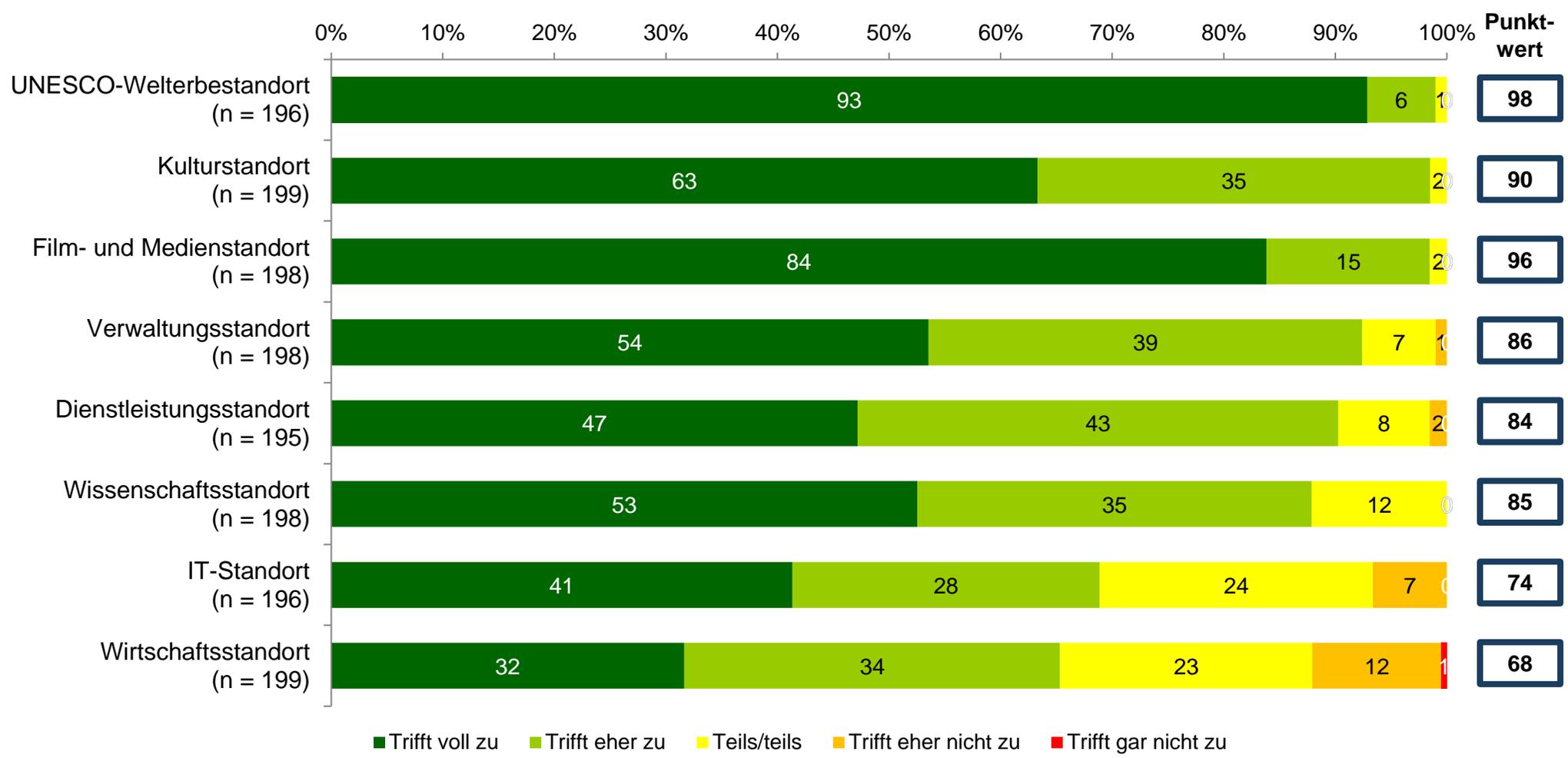


Frage 16: Jetzt ganz allgemein zu Potsdam. Was würden Sie sagen, inwieweit treffen die folgenden Eigenschaften auf Potsdam zu?



### 4. Wahrnehmung: Standort

Potsdam wird insbesondere als UNESCO-Welterbestandort sowie als Film- und Medienstandort wahrgenommen.

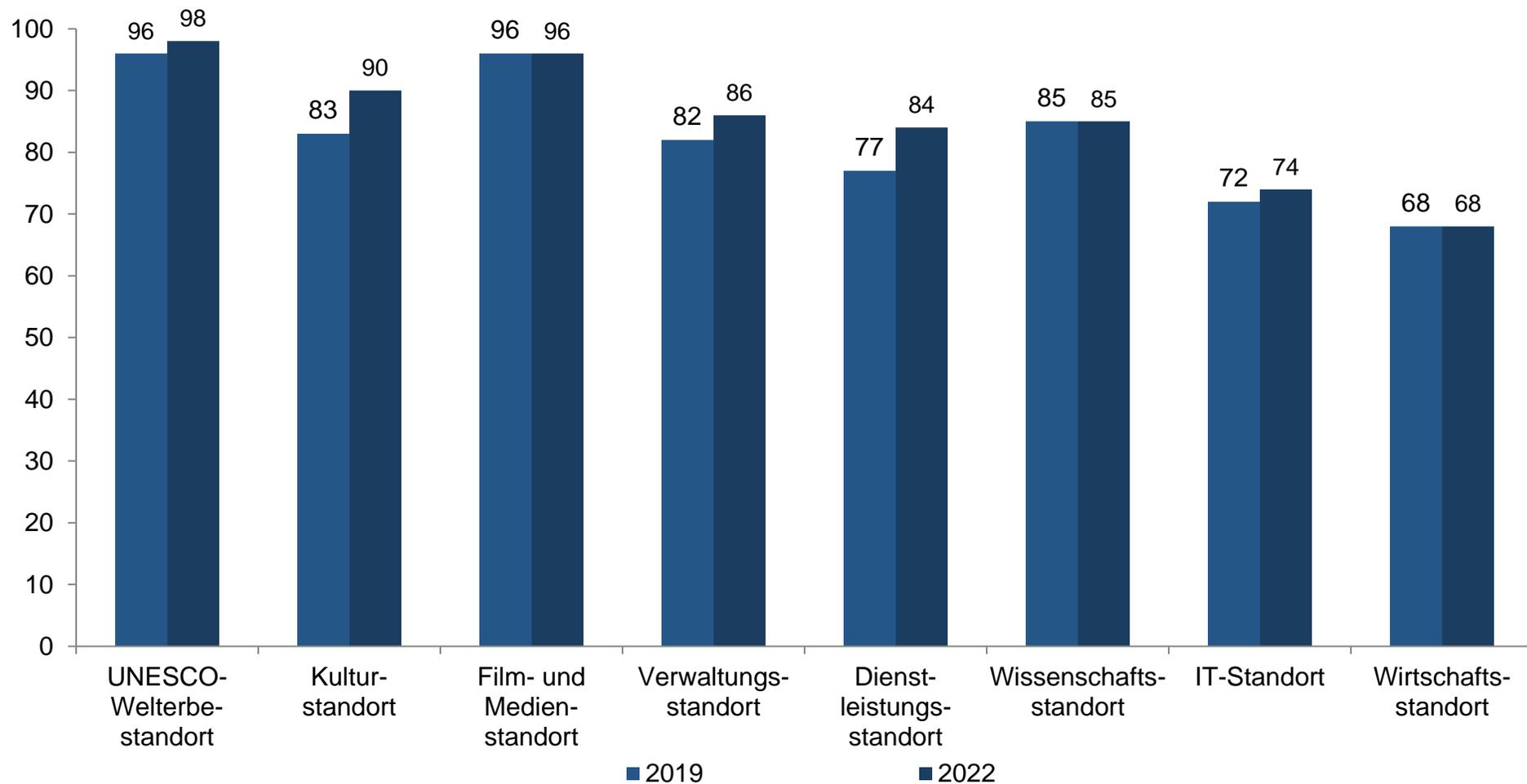


Frage 17: Und inwiefern denken Sie, dass die folgenden Bezeichnungen auf Potsdam zutreffen?



#### 4. Wahrnehmung: Standort im Zeitvergleich

Stärker als noch 2019 wird Potsdam bei der diesjährigen Befragung auch als Kulturstandort sowie als Dienstleistungsstandort eingeordnet.



Frage 17: Und inwiefern denken Sie, dass die folgenden Bezeichnungen auf Potsdam zutreffen?

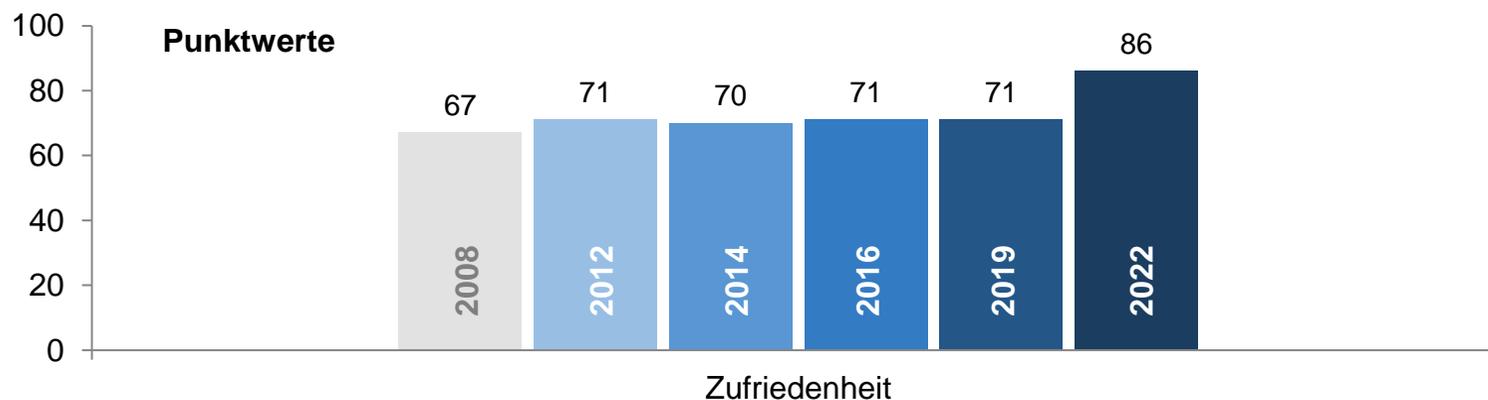
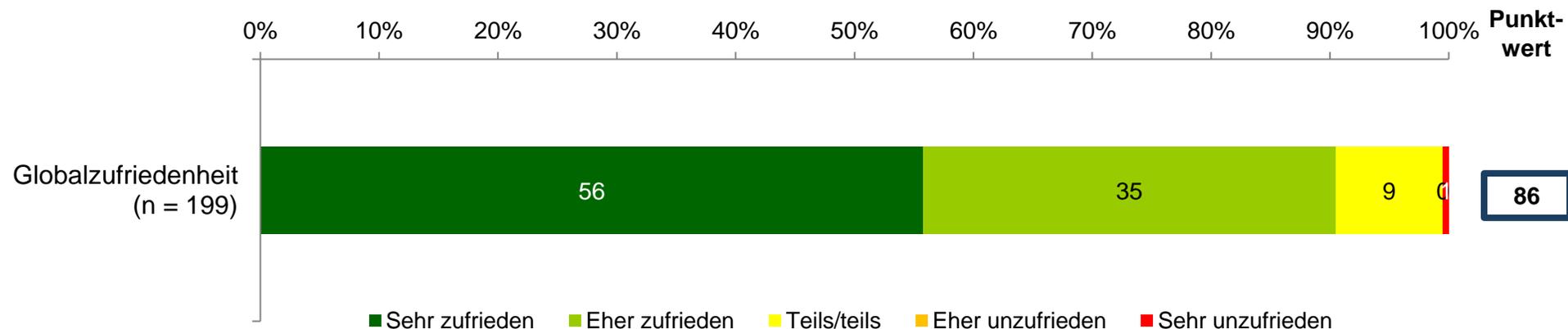


## 5. Standortfaktoren

Globalzufriedenheit, Zufriedenheit im Detail,  
„Leben & Wohnen“, Breitband

## 5. Standortfaktoren: Globalzufriedenheit und Entwicklung

56% sind mit dem Unternehmensstandort Potsdam „sehr zufrieden“, weitere 35% sind „eher zufrieden“. Die Gesamtzufriedenheit liegt damit deutlich über dem Niveau der Vorjahre.

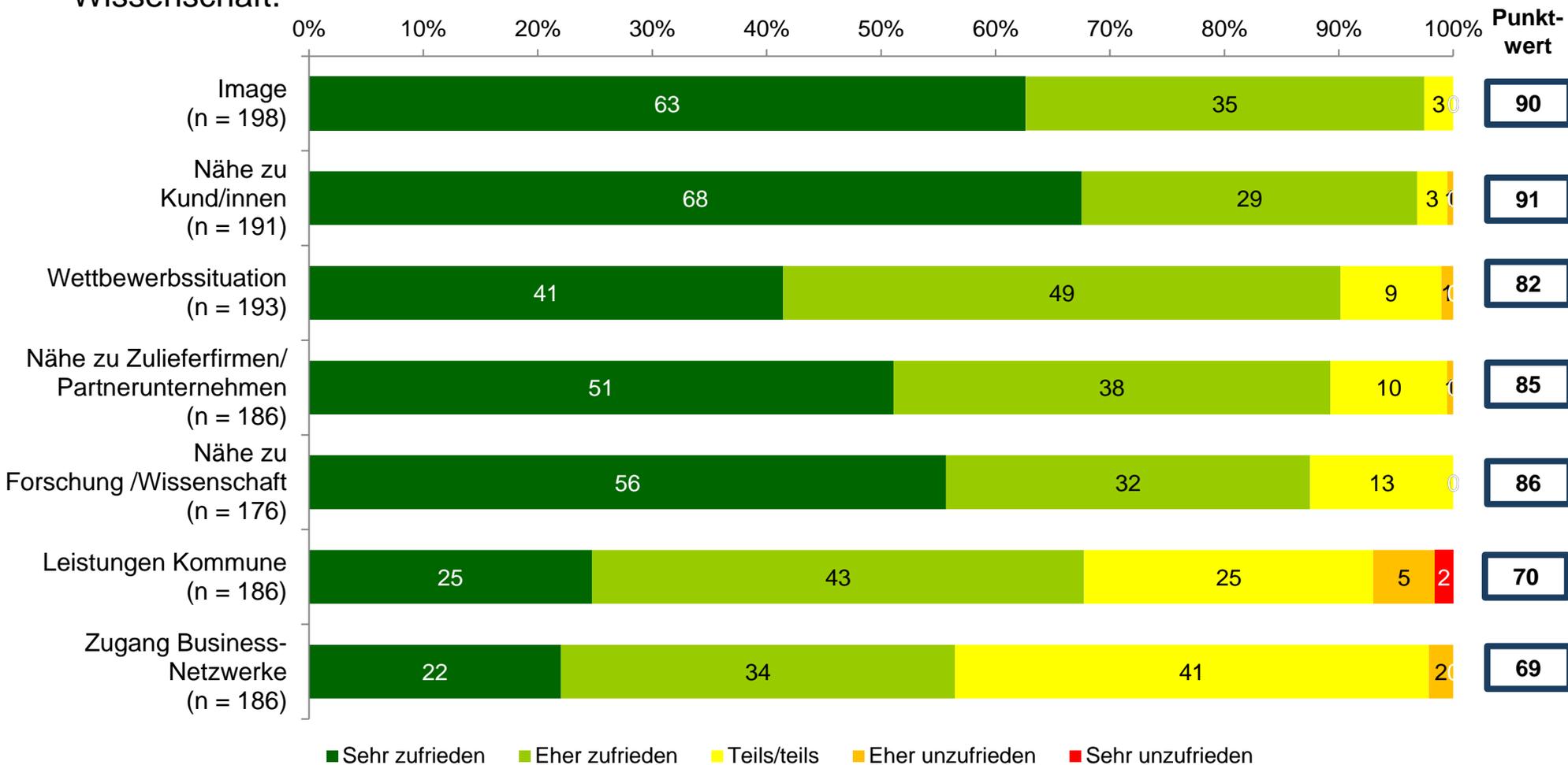


Frage 6: Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit dem Wirtschaftsstandort Potsdam?



## 5. Standortfaktoren: Zufriedenheit im Detail (I)

Insbesondere das Image der Landeshauptstadt und die Nähe zu den eigenen Kund/innen werden hervorragend bewertet, ebenso die Nähe zur Wertschöpfungskette sowie zu Forschung und Wissenschaft.

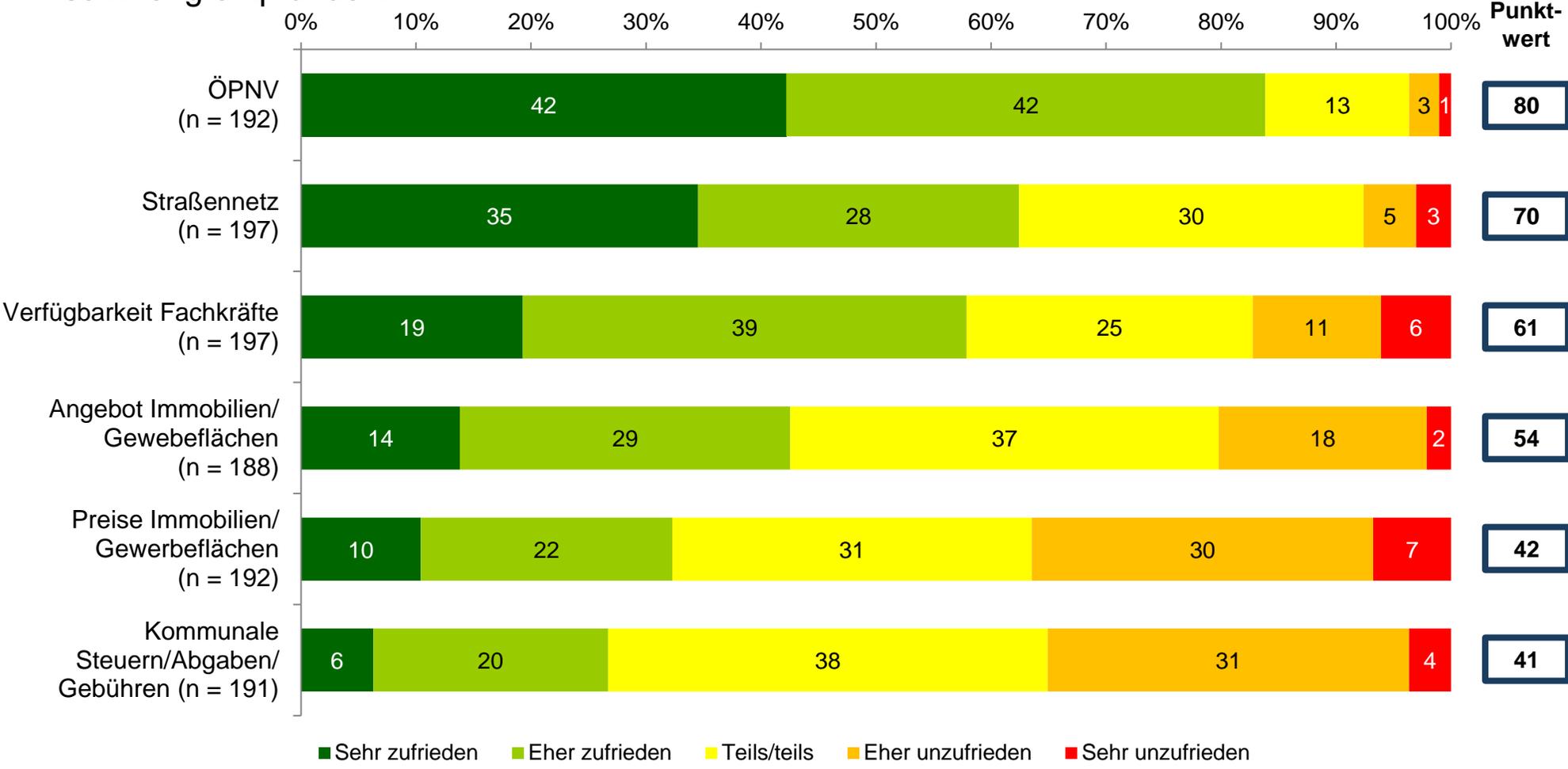


Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



### 5. Standortfaktoren: Zufriedenheit im Detail (II)

Das Straßennetz sowie die Verfügbarkeit von Fachkräften sehen einige kritisch. Auch die Situation auf dem Markt für Gewerbeflächen wird, wie in fast allen erfolgreichen Kommunen, von vielen als schwierig empfunden.

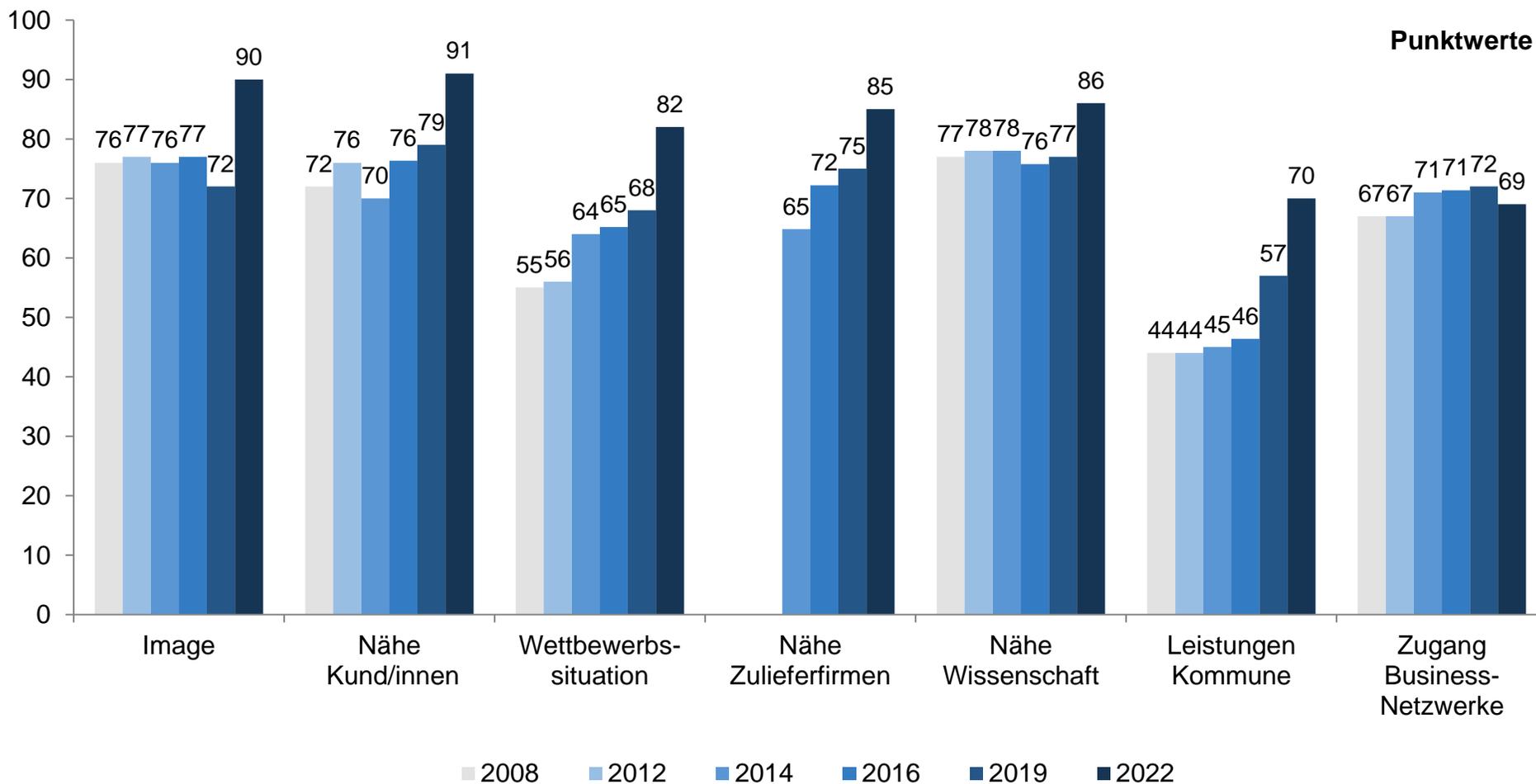


Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



## 5. Standortfaktoren: Zufriedenheit im Zeitvergleich (I)

Einzig die Bewertung des Zugangs zu Business-Netzwerken ist im Vergleich zu 2019 stabil geblieben. Bei allen anderen Standortfaktoren zeigen sich deutliche Zuwächse.

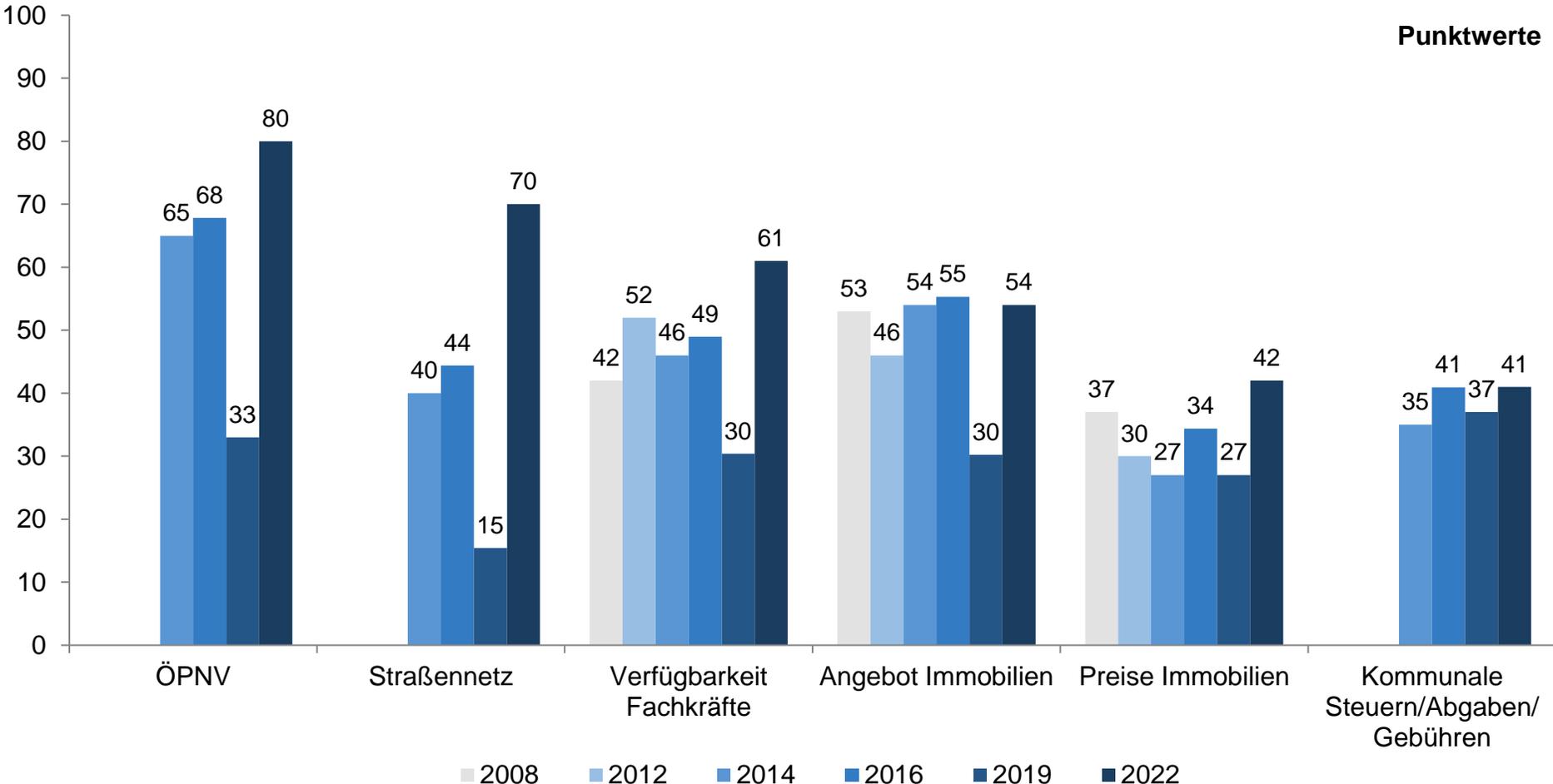


Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



### 5. Standortfaktoren: Zufriedenheit im Zeitvergleich (II)

Der teilweise deutliche Rückgang in der Bewertung einzelner Standortfaktoren, der 2019 zu beobachten war, hat sich nicht als dauerhaft erwiesen.

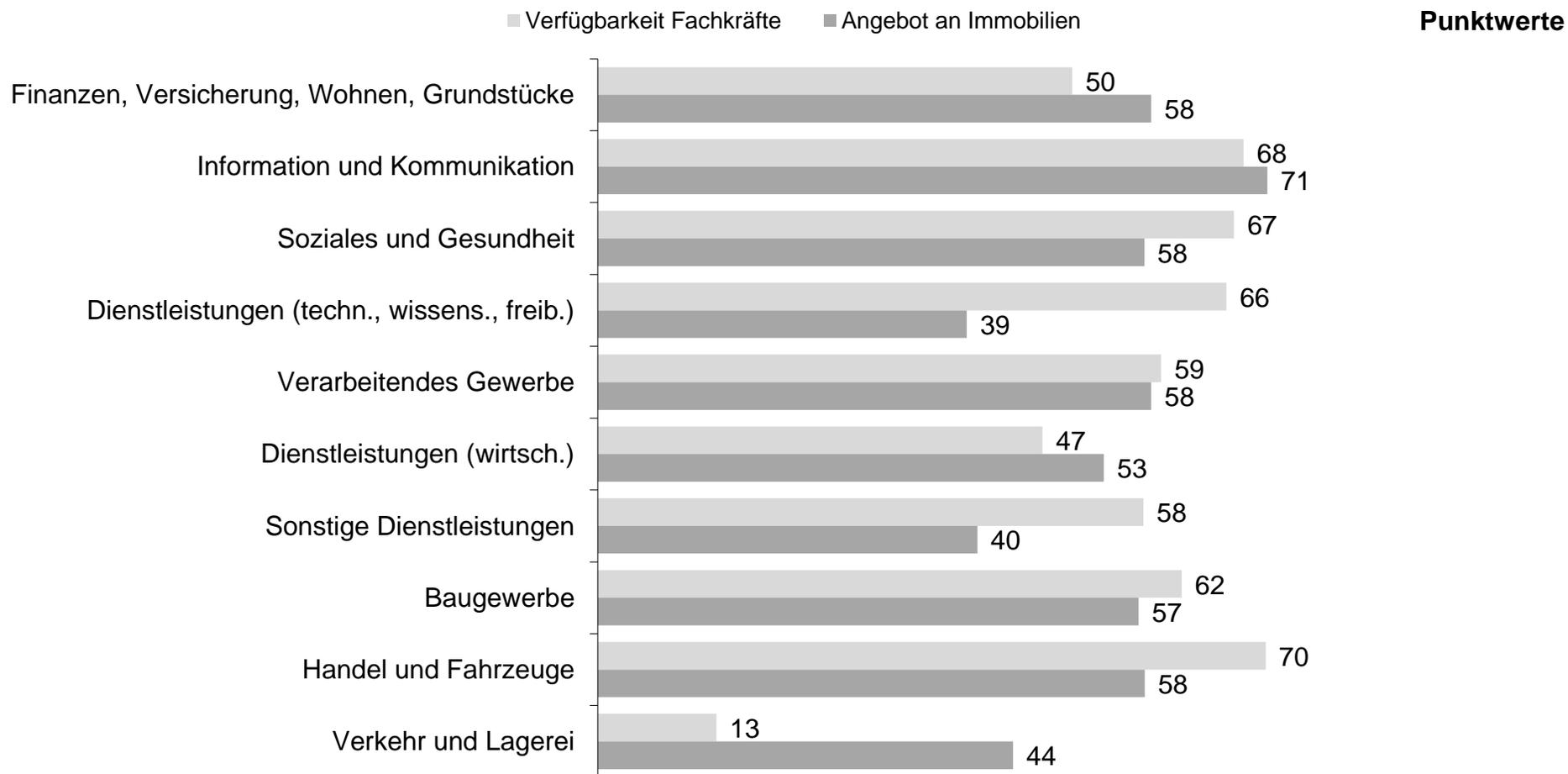


Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



## 5. Standortfaktoren: Zufriedenheit nach Branchen

Insbesondere die Branche Verkehr und Lagerei scheint von einem akuten Fachkräftemangel betroffen zu sein.

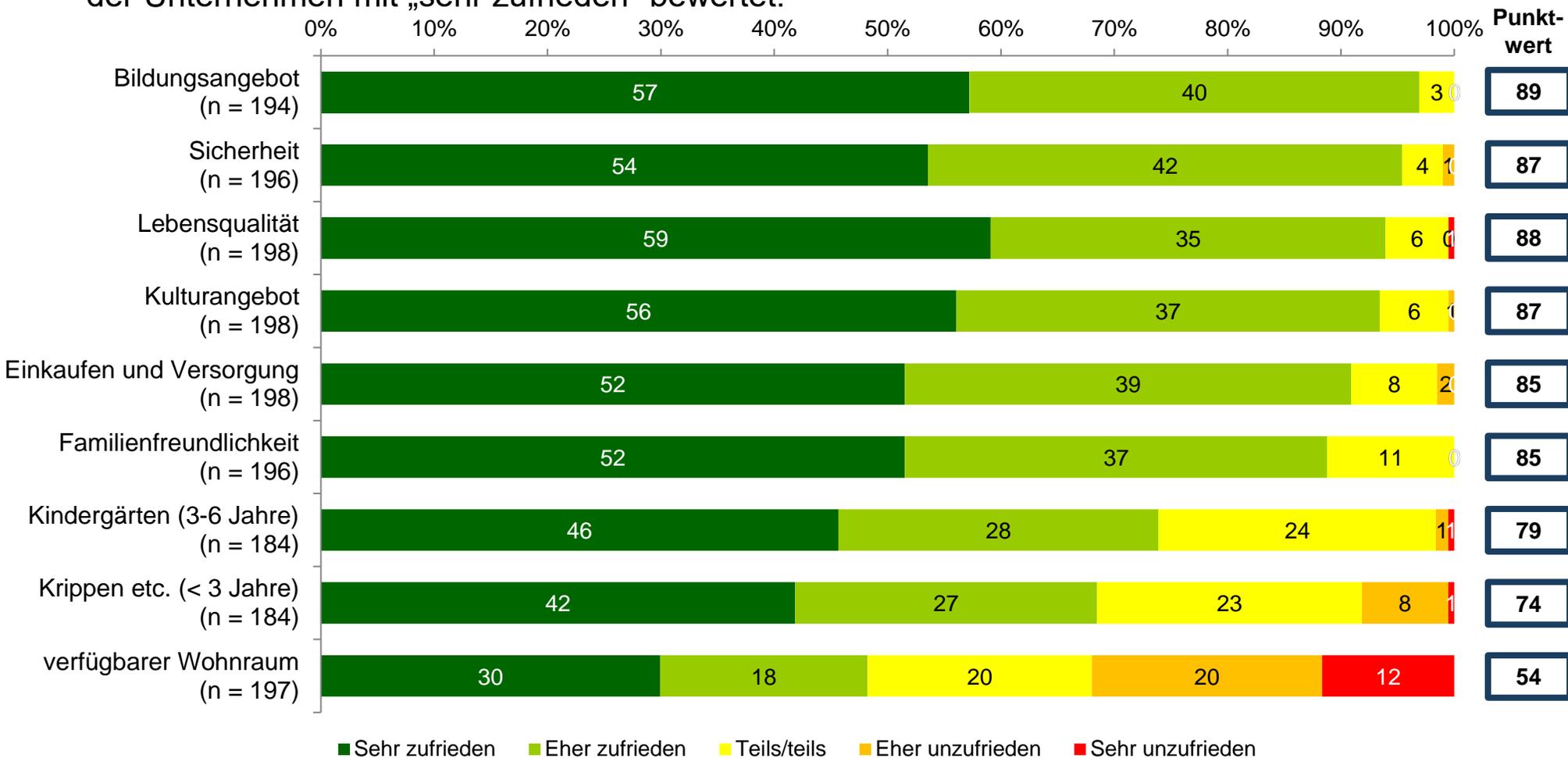


Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



## 5. Standortfaktoren: „Leben und Wohnen“

Mit Ausnahme der Verfügbarkeit von Wohnraum und – bei einigen Befragten – von Betreuungsmöglichkeiten für Kinder werden sämtliche Standortfaktoren von mindestens der Hälfte der Unternehmen mit „sehr zufrieden“ bewertet.

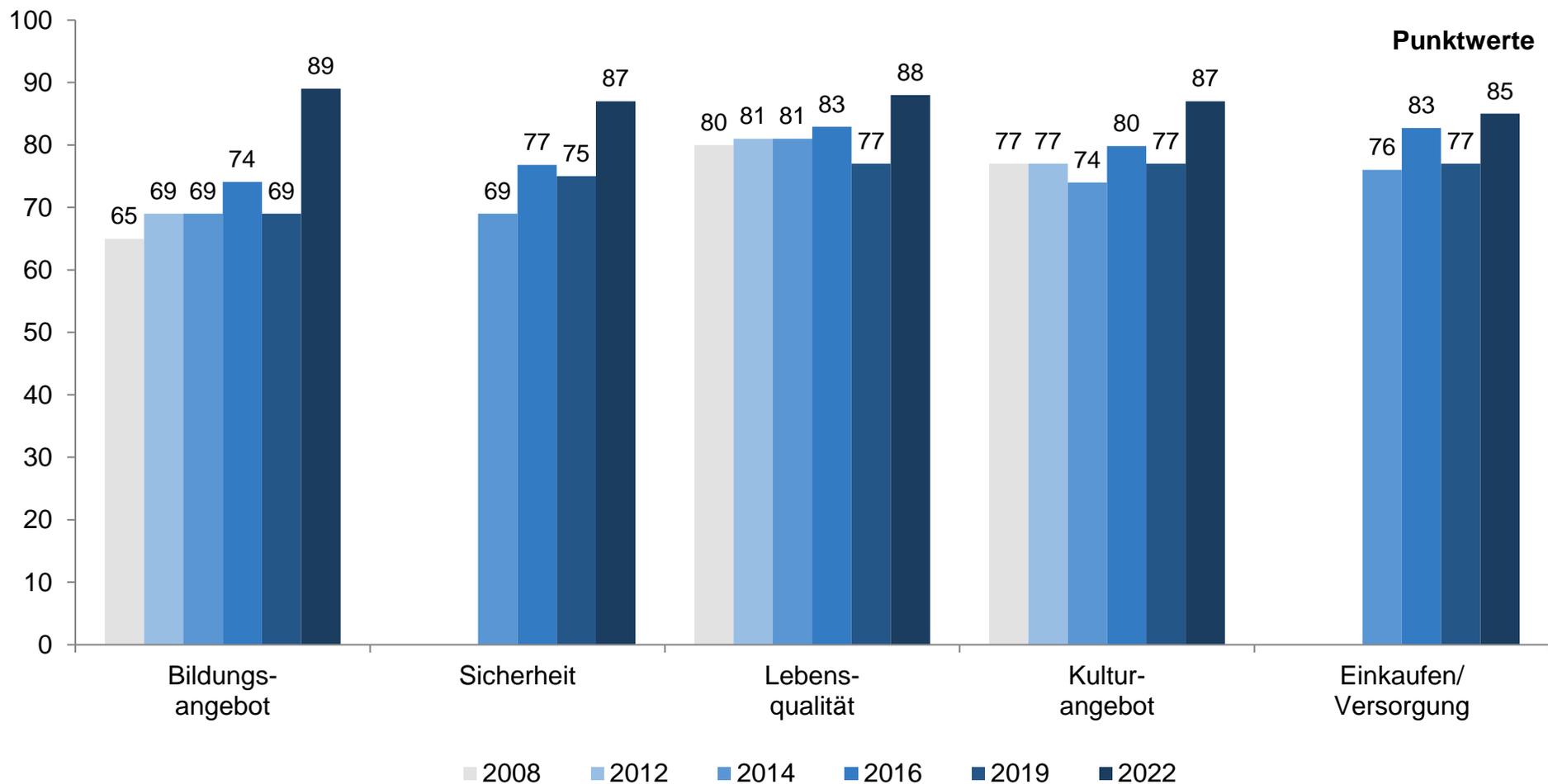


Frage 9: Wie bewerten Sie die folgenden Standortfaktoren in Potsdam, die sich alle auf das Thema „Leben und Wohnen“ beziehen?



## 5. Standortfaktoren: „Leben und Wohnen“ im Zeitvergleich (I)

Insgesamt werden die Standortfaktoren besser bewertet als bei früheren Befragungen.

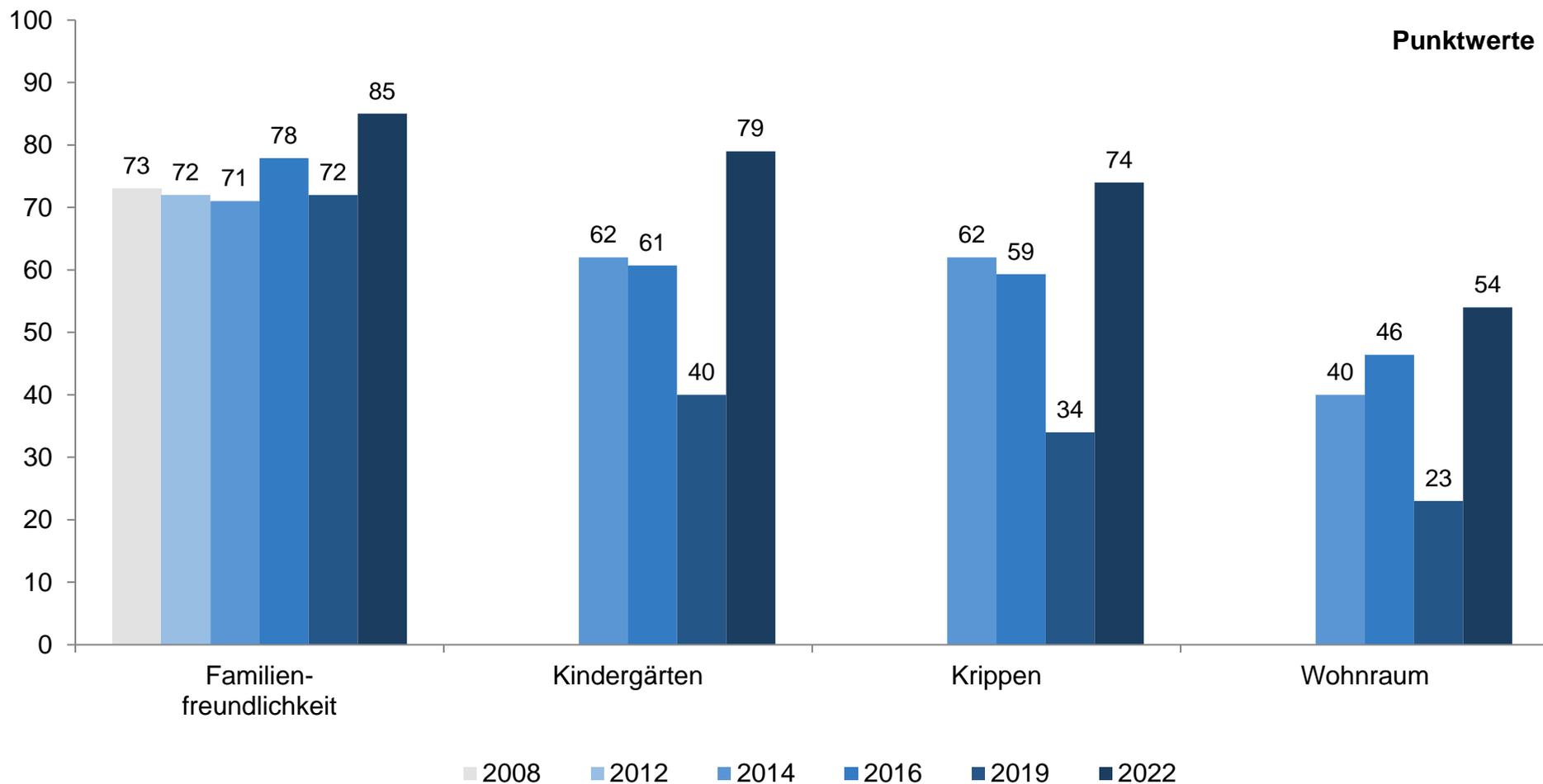


Frage 9: Wie bewerten Sie die folgenden Standortfaktoren in Potsdam, die sich alle auf das Thema „Leben und Wohnen“ beziehen?



## 5. Standortfaktoren: „Leben und Wohnen“ im Zeitvergleich (II)

Nach kritischen Bewertungen in 2019 beim Betreuungs- und Wohnraumangebot werden die früheren Werte nun wieder erreicht und sogar übertroffen.

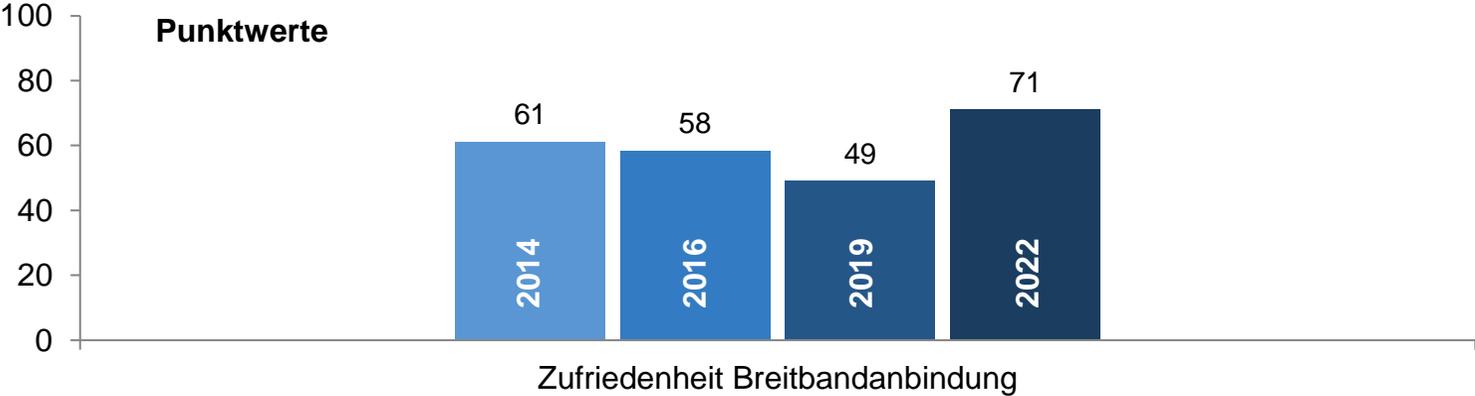
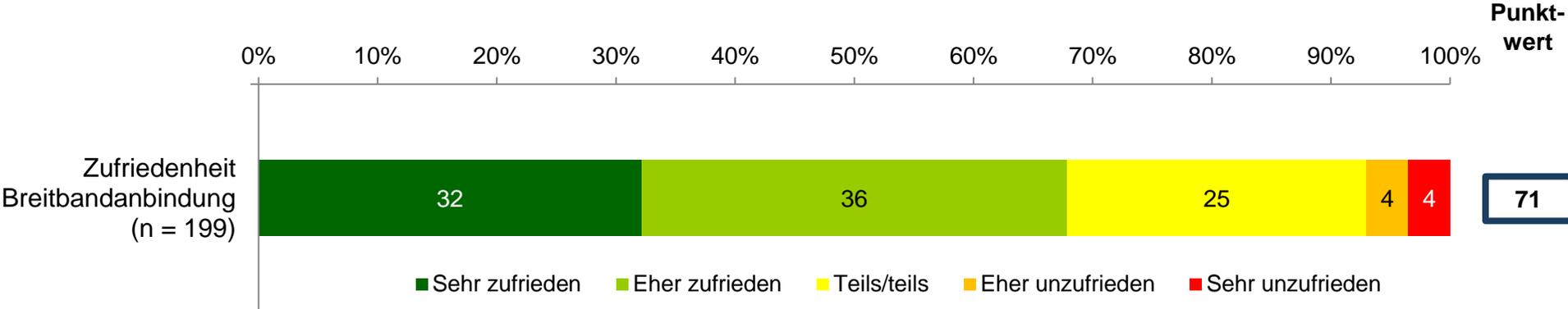


Frage 9: Wie bewerten Sie die folgenden Standortfaktoren in Potsdam, die sich alle auf das Thema „Leben und Wohnen“ beziehen?



### 5. Standortfaktoren: Breitband

Die Bewertung der Breitbandanbindung des eigenen Unternehmens am Standort Potsdam hat sich deutlich verbessert.

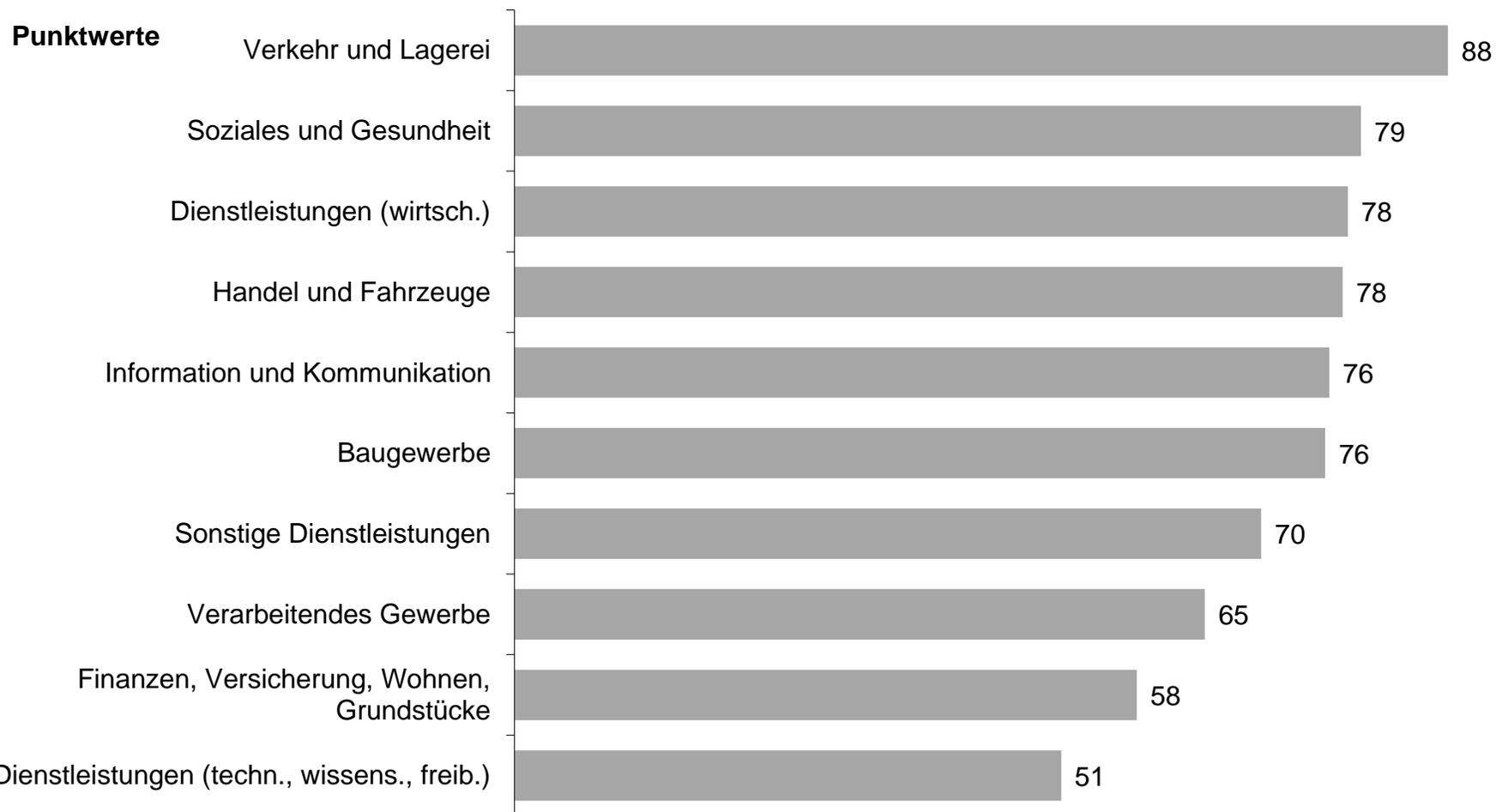


Frage 10: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Breitbandanbindung allgemein?



## 5. Standortfaktoren: Breitband nach Branchen

Unternehmen der Branchen Finanzen/Versicherung/Wohnen/Grundstücke sowie technische Dienstleistungen bewerten ihre Breitbandanbindung im Durchschnitt niedriger.



Frage 10: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Breitbandanbindung allgemein?



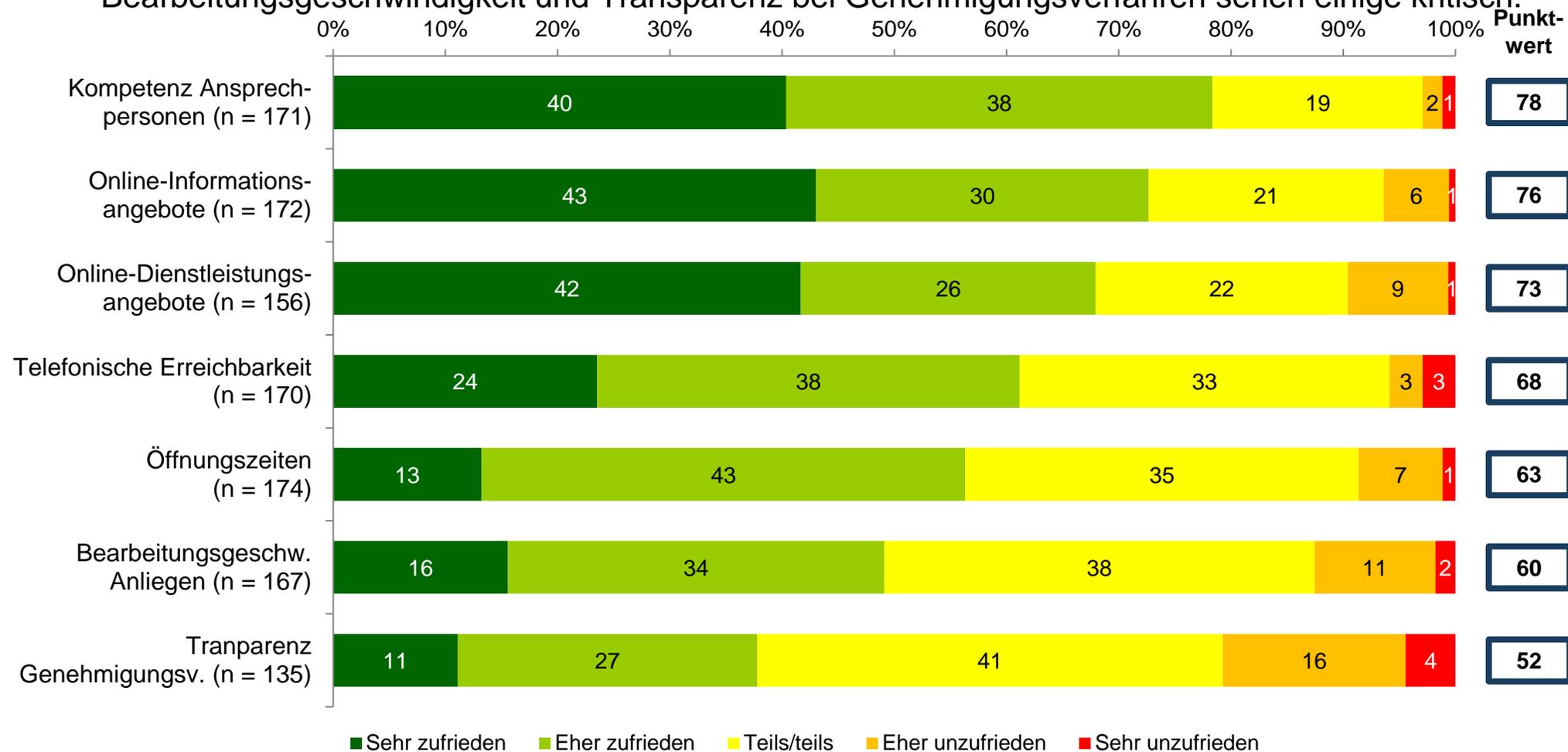


# 6. Kommune

## Zufriedenheit mit Leistungen

## 6. Kommune: Zufriedenheit mit den Leistungen

Mit den Online-Angeboten der Stadtverwaltung sowie mit der Kompetenz der Ansprechpersonen in der Stadtverwaltung sind jeweils über 40% „sehr zufrieden“. Öffnungszeiten, Bearbeitungsgeschwindigkeit und Transparenz bei Genehmigungsverfahren sehen einige kritisch.



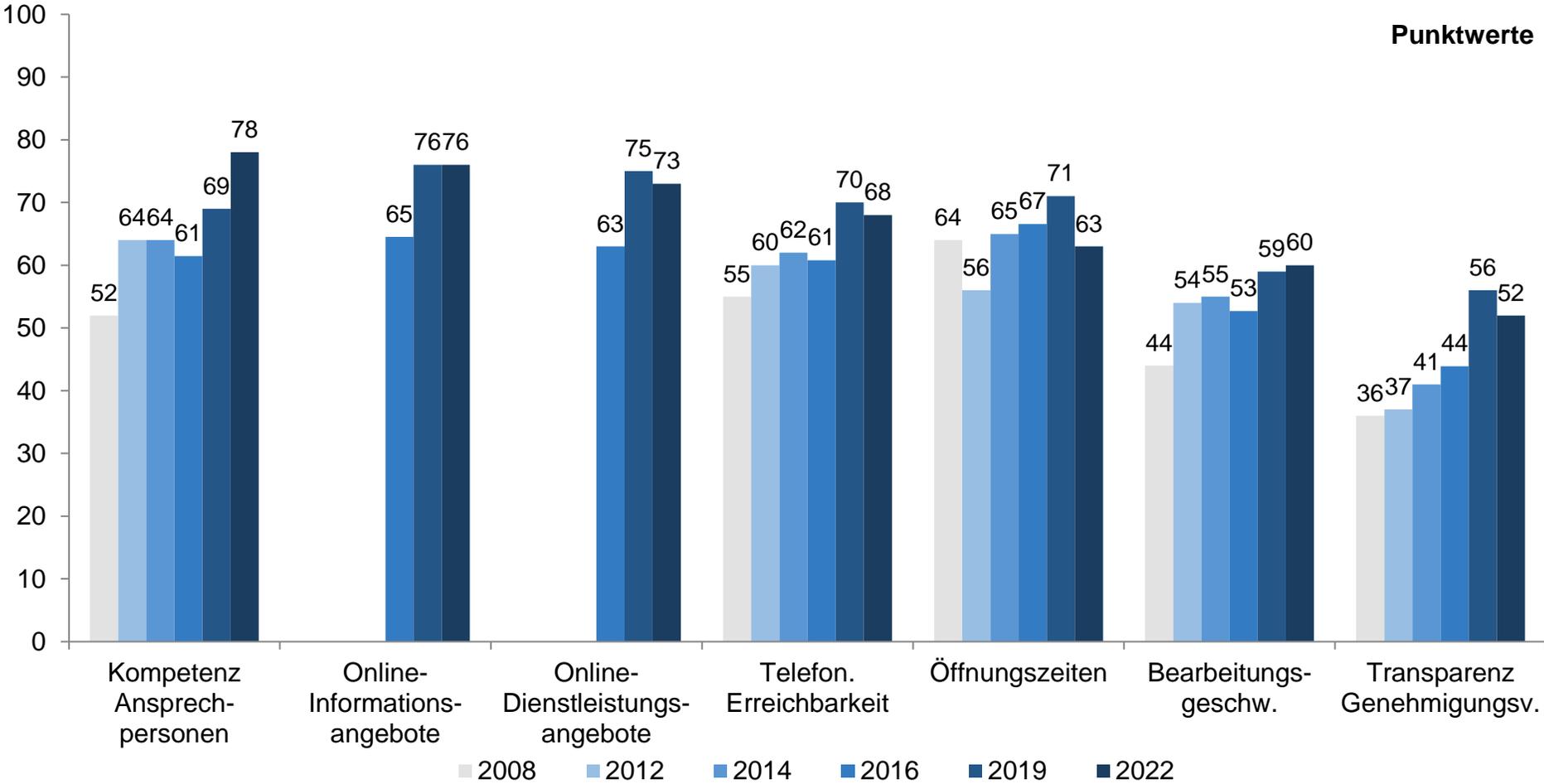
■ Sehr zufrieden ■ Eher zufrieden ■ Teils/teils ■ Eher unzufrieden ■ Sehr unzufrieden

Frage 11: Im Folgenden geht es um die Leistungen der Stadtverwaltung Potsdam. Wie zufrieden sind Sie bezüglich der Stadtverwaltung mit den folgenden Aspekten?



### 6. Kommune: Zufriedenheit mit den Leistungen im Zeitvergleich

Die Zufriedenheit mit der Kompetenz der Ansprechpersonen in der Stadtverwaltung war bereits bis 2019 angestiegen und erreicht 2022 einen neuen Höchstwert. Darüber hinaus sind - mit Ausnahme der Öffnungszeiten - die Bewertungen stabil.



Frage 11: Im Folgenden geht es um die Leistungen der Stadtverwaltung Potsdam. Wie zufrieden sind Sie bezüglich der Stadtverwaltung mit den folgenden Aspekten?

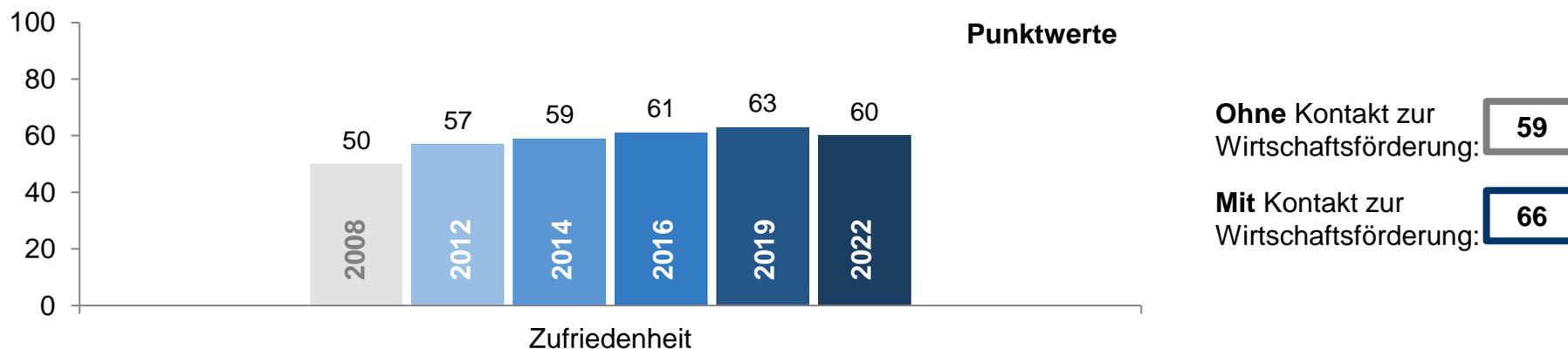
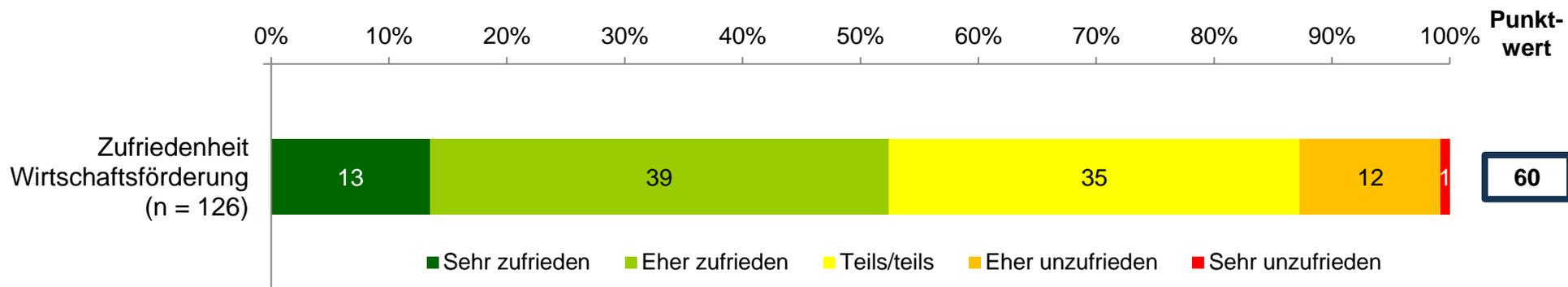


# 7. Wirtschaftsförderung

Zufriedenheit, Zufriedenheit im Detail,  
Kontakt

## 7. Wirtschaftsförderung: Zufriedenheit

13% sind mit der Arbeit der Wirtschaftsförderung „sehr zufrieden“, 39% „eher zufrieden“. Analog zu früheren Befragungen bewerten Befragte mit Kontakt zur Wirtschaftsförderung diese insgesamt etwas besser.

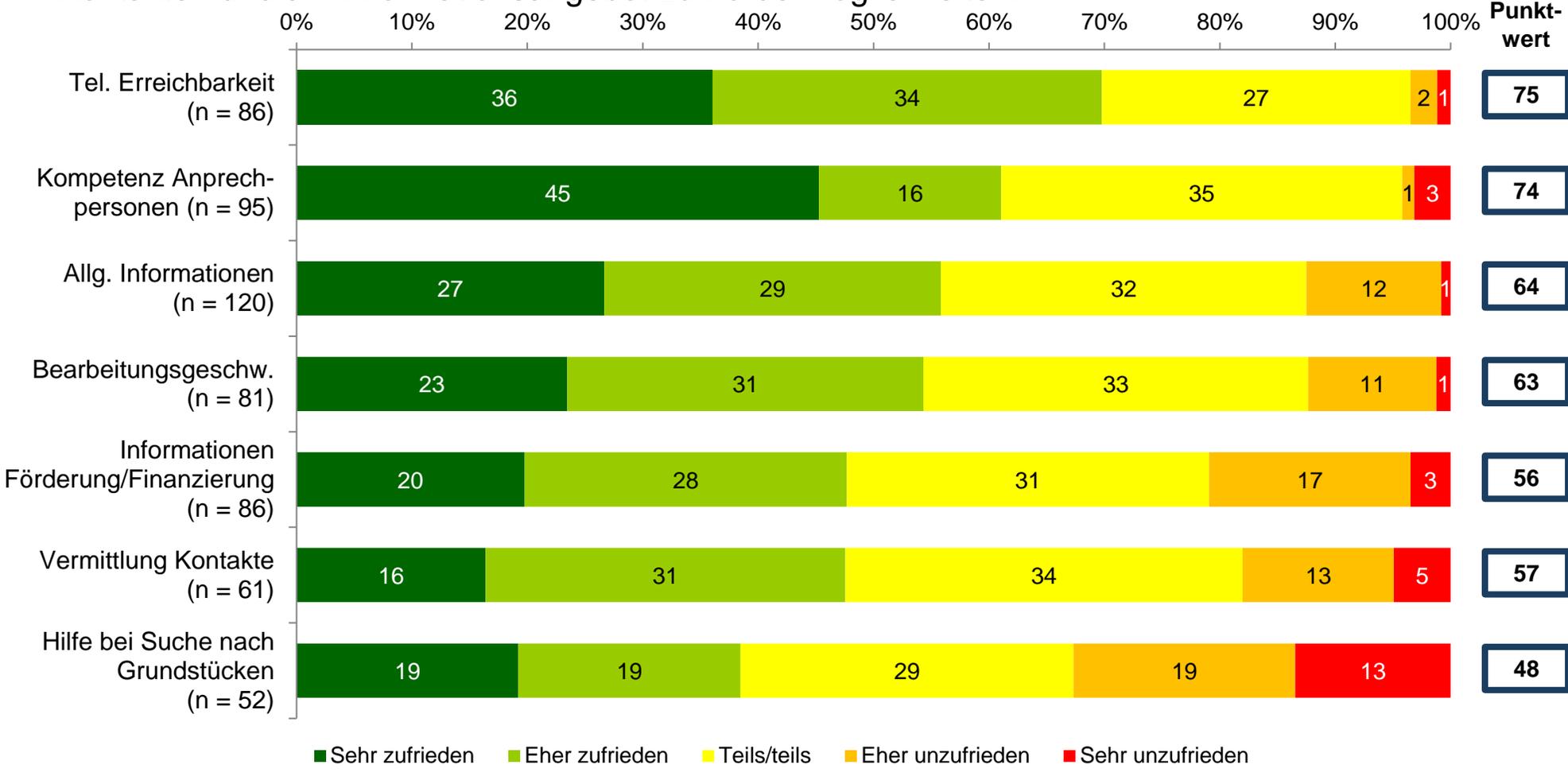


Frage 12: Wie zufrieden sind Sie mit der Arbeit der Wirtschaftsförderung in der Stadtverwaltung insgesamt?



## 7. Wirtschaftsförderung: Zufriedenheit im Detail

Die telefonische Erreichbarkeit und die Kompetenz der Ansprechpersonen bei der Wirtschaftsförderung werden am besten bewertet, mehr Kritik gibt es an der Vermittlung von Kontakten und am Informationsangebot zu Fördermöglichkeiten.

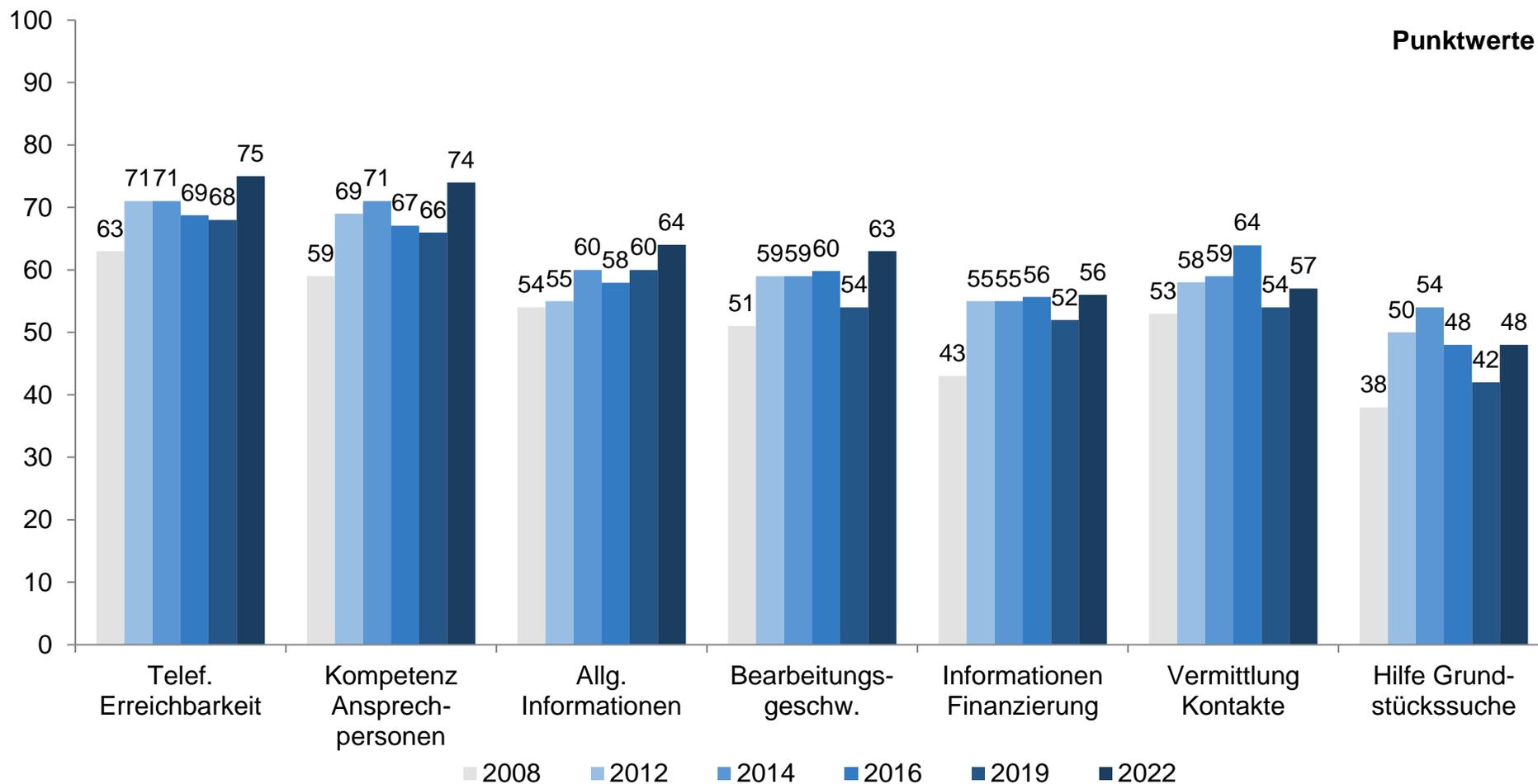


Frage 13: Und wie zufrieden sind Sie mit den Leistungen der Wirtschaftsförderung im Einzelnen?



## 7. Wirtschaftsförderung: Zufriedenheit im Detail im Zeitvergleich

Einige Aspekte der Tätigkeit der Wirtschaftsförderung werden besser bewertet, darunter die telefonische Erreichbarkeit, die Kompetenz der Ansprechpersonen sowie die Bereitstellung allgemeiner Informationen. Bei den übrigen abgefragten Aspekten zeigt sich Stabilität.



Frage 13: Und wie zufrieden sind Sie mit den Leistungen der Wirtschaftsförderung im Einzelnen?

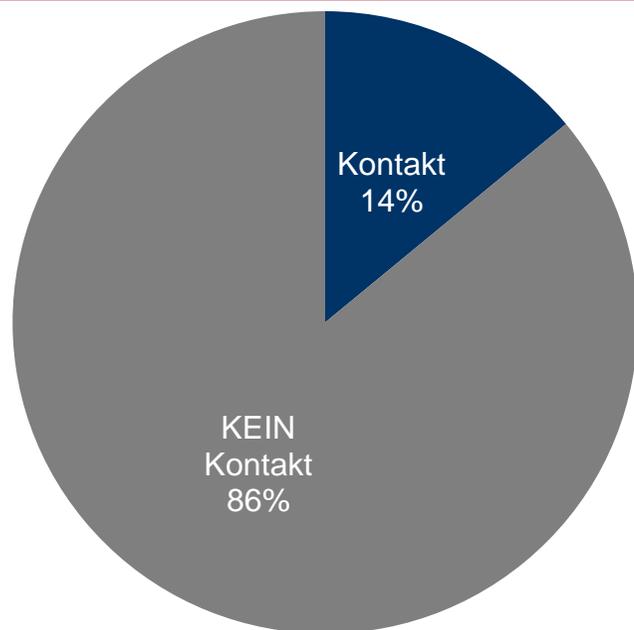


## 7. Wirtschaftsförderung: Kontakt

14% der Befragten hatten Kontakt zur Wirtschaftsförderung. Offensichtlich wird eine stark ungleiche Verteilung des Kontakts: Während fast zwei Drittel der Unternehmen aus der Branche Finanzen/Versicherung/Wohnen Kontakt hatten, trifft dies auf kaum jedes zehnte Unternehmen aus den Branchen Verkehr und Lagerei und Handel und Fahrzeuge zu.

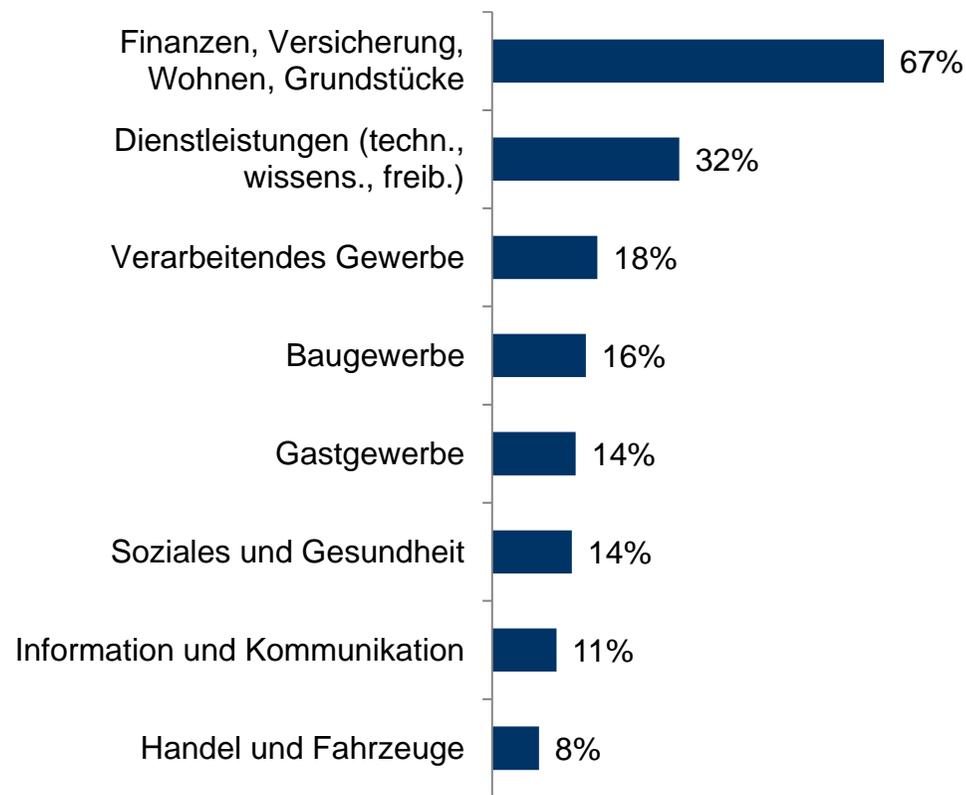
**Kontakt zur Wirtschaftsförderung**

**... nach Branche**



n = 194

% Kontakt 2019: **26%**  
 % Kontakt 2016: **19%**



Frage 15: Hatten Sie persönlich Kontakt, oder wissen Sie, ob Ihr Unternehmen in den letzten 12 Monaten Kontakt hatte zur Wirtschaftsförderung in der Stadtverwaltung Potsdam?

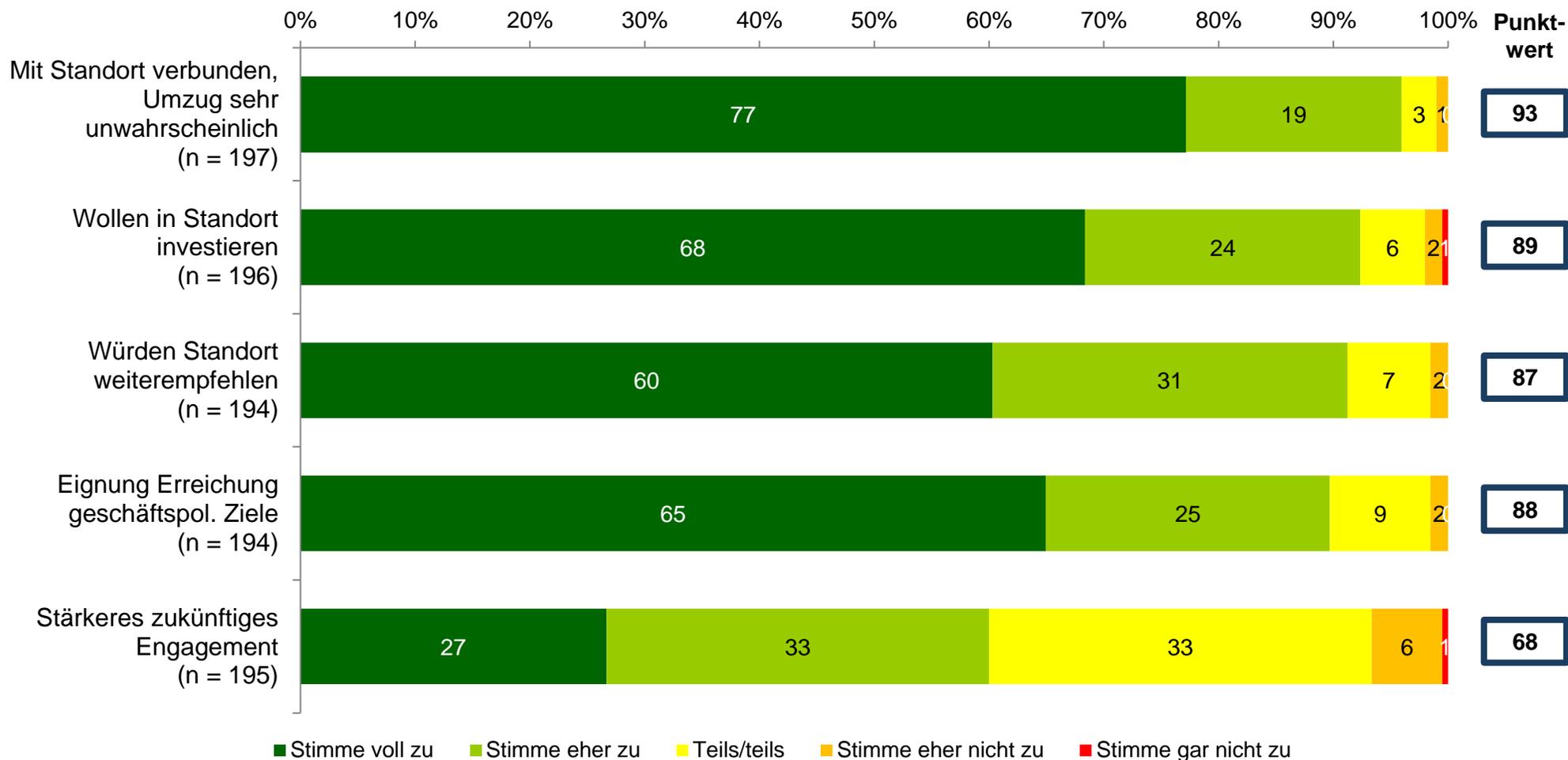


## 8. Entwicklung

Standortloyalität, Auswirkungen der Corona-Pandemie, Angebote für New Work, Ausbildung im Unternehmen, Gewünschte Unterstützung bei Fachkräftesicherung, Standortentwicklung, Entwicklung Beschäftigte/Umsatz/Investitionen, Offene Stellen und Mitarbeitende aus dem Ausland, Standortzukunft, Flächenbedarf, Standortentscheidungen, Portfolio

## 8. Entwicklung: Standortloyalität

Es zeigt sich eine sehr stark ausgeprägte Loyalität zum Standort Potsdam bei fast allen befragten Potsdamer Unternehmen.

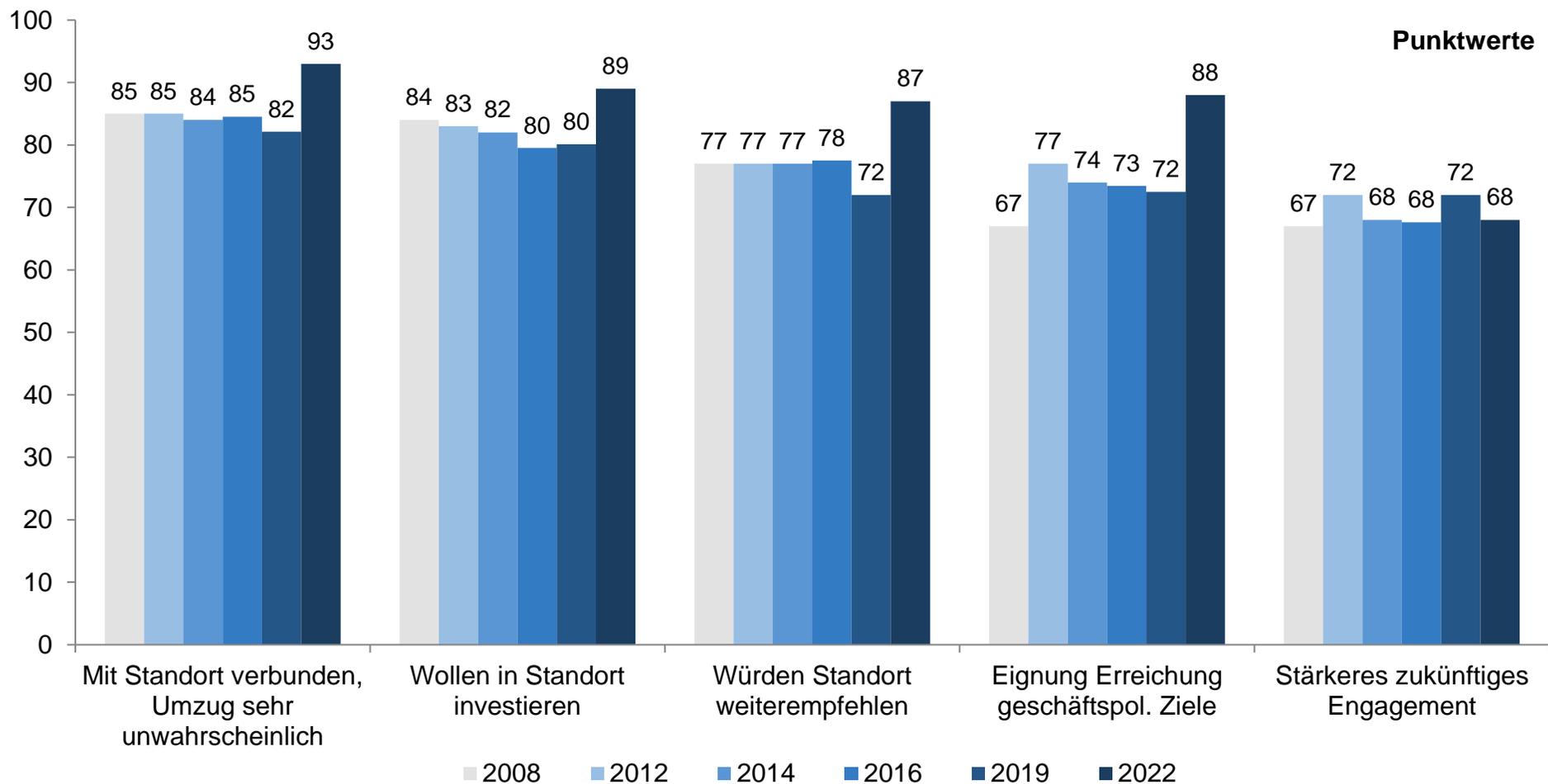


Frage 18: Nun folgen einige Aussagen zu Potsdam. Stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?



## 8. Entwicklung: Standortloyalität im Zeitvergleich

Die Standortloyalität ist gegenüber den früheren Befragungen deutlich messbar angestiegen.

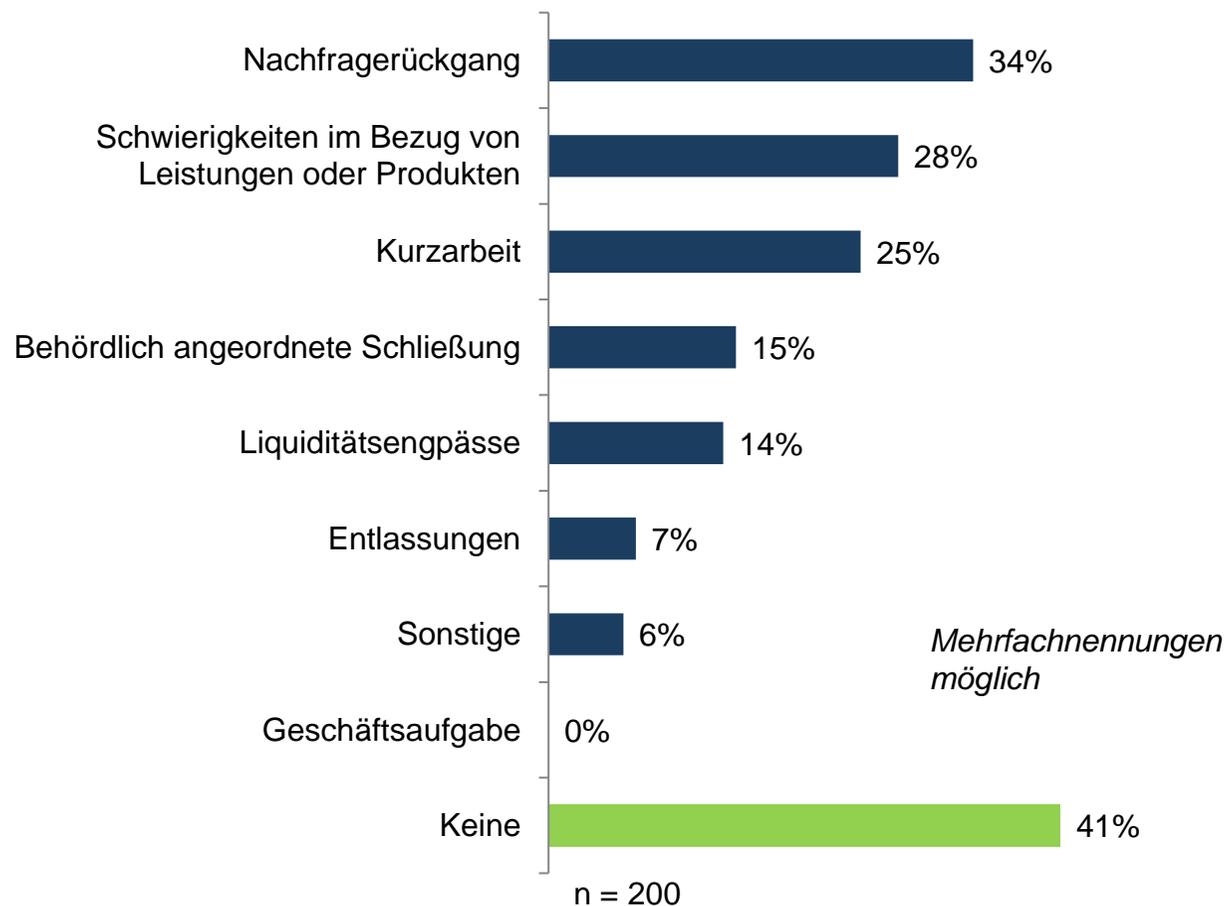


Frage 18: Nun folgen einige Aussagen zu Potsdam. Stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?



## 8. Entwicklung: Auswirkungen der Corona-Pandemie

Mit Blick auf die Corona-Pandemie berichten 34% der befragten Unternehmen von einem Rückgang der Nachfrage, zugleich 28% von Schwierigkeiten beim Bezug von Leistungen und/oder Produkten.

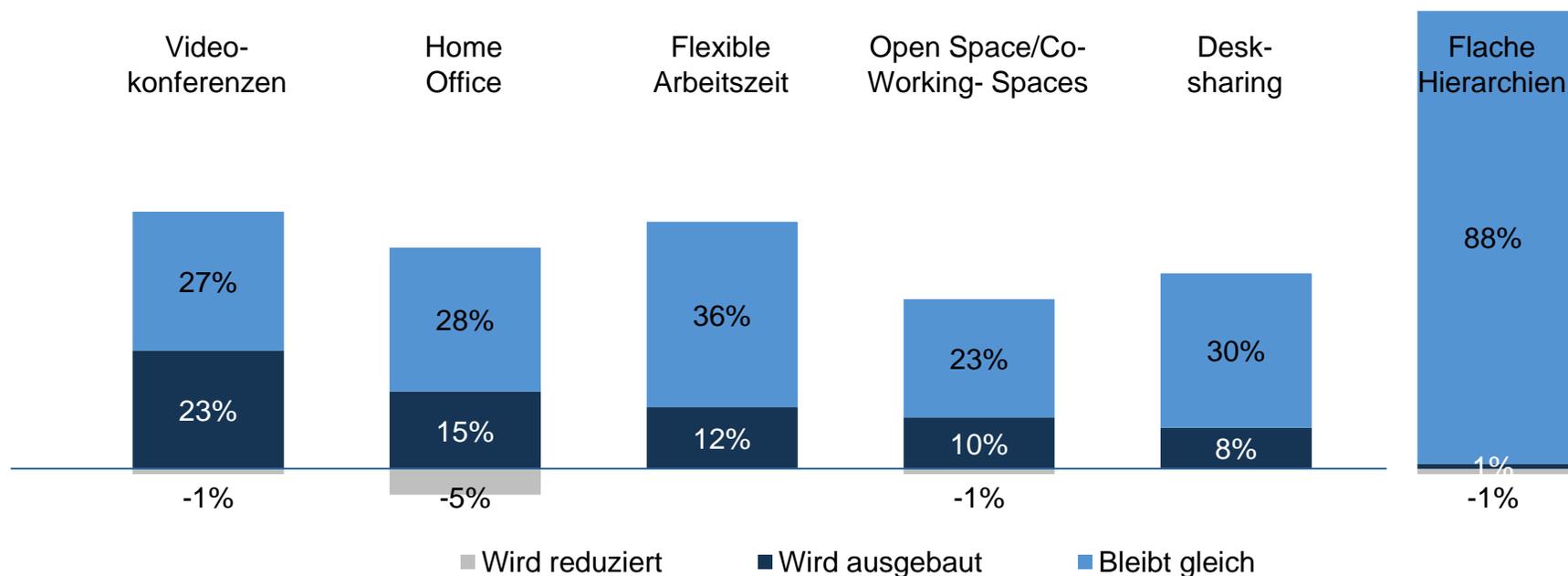


Frage 19: Welche Auswirkungen hatte die Corona-Pandemie auf Ihr Unternehmen?



## 8. Entwicklung: Angebote für New Work

23% der befragten Unternehmen erwarten eine Ausweitung der Nutzung von Videokonferenzen. Für keines der abgefragten New-Work-Angebote erwarten nennenswerte Anteile der Unternehmen einen Rückgang.



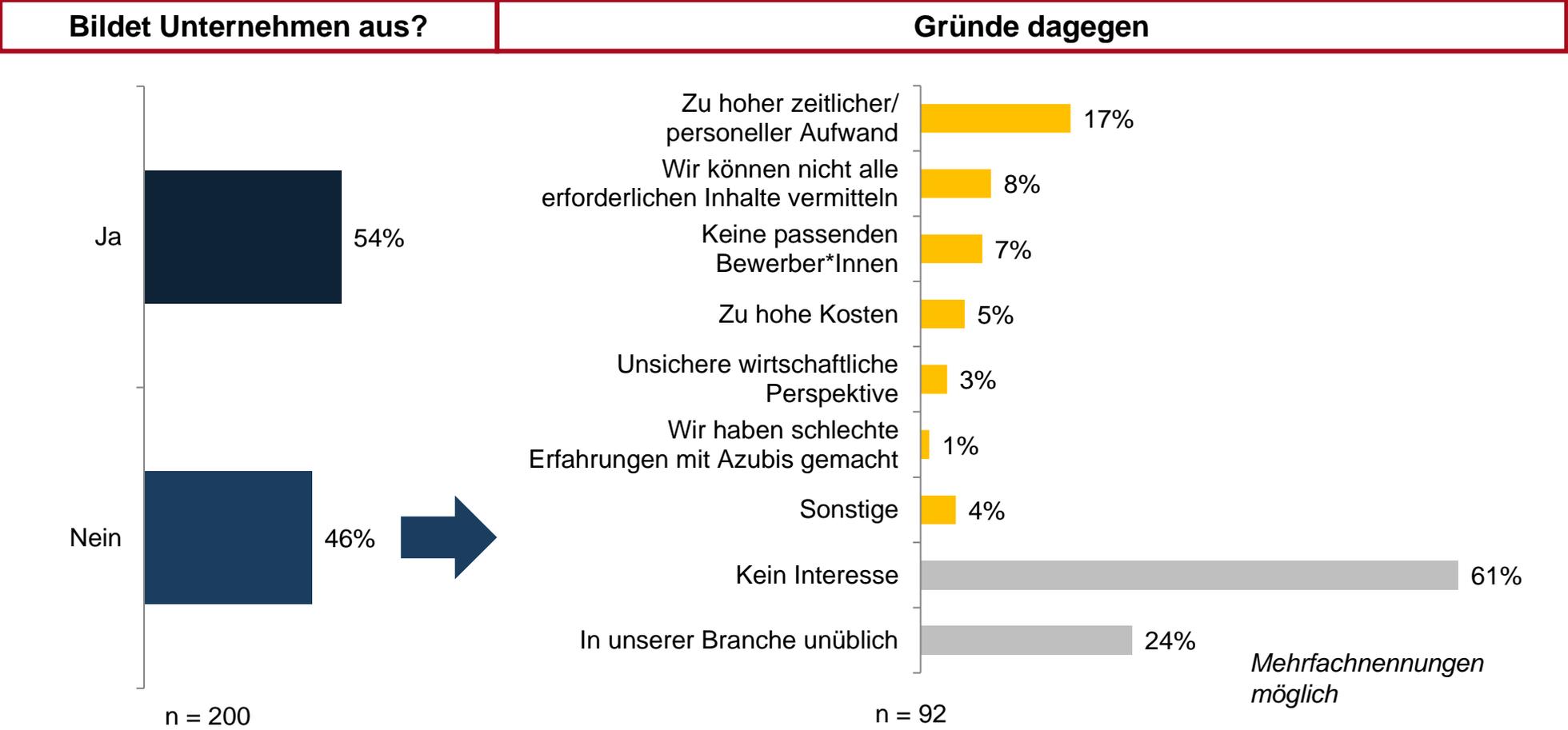
n = 166 bis 177

Frage 20: Werden die folgenden Angebote für New Work in Ihrem Unternehmen in Potsdam in den nächsten 1 bis 2 Jahren ausgebaut, reduziert oder erwarten Sie keine Veränderung?



### 8. Entwicklung: Ausbildung im Unternehmen

Ungefähr die Hälfte der Unternehmen bildet aus; 46% der Unternehmen verzichten aufgrund des hohen Aufwands auf Auszubildende – oder, weil dies aufgrund anderer Kriterien für das betreffende Unternehmen wenig interessant ist.

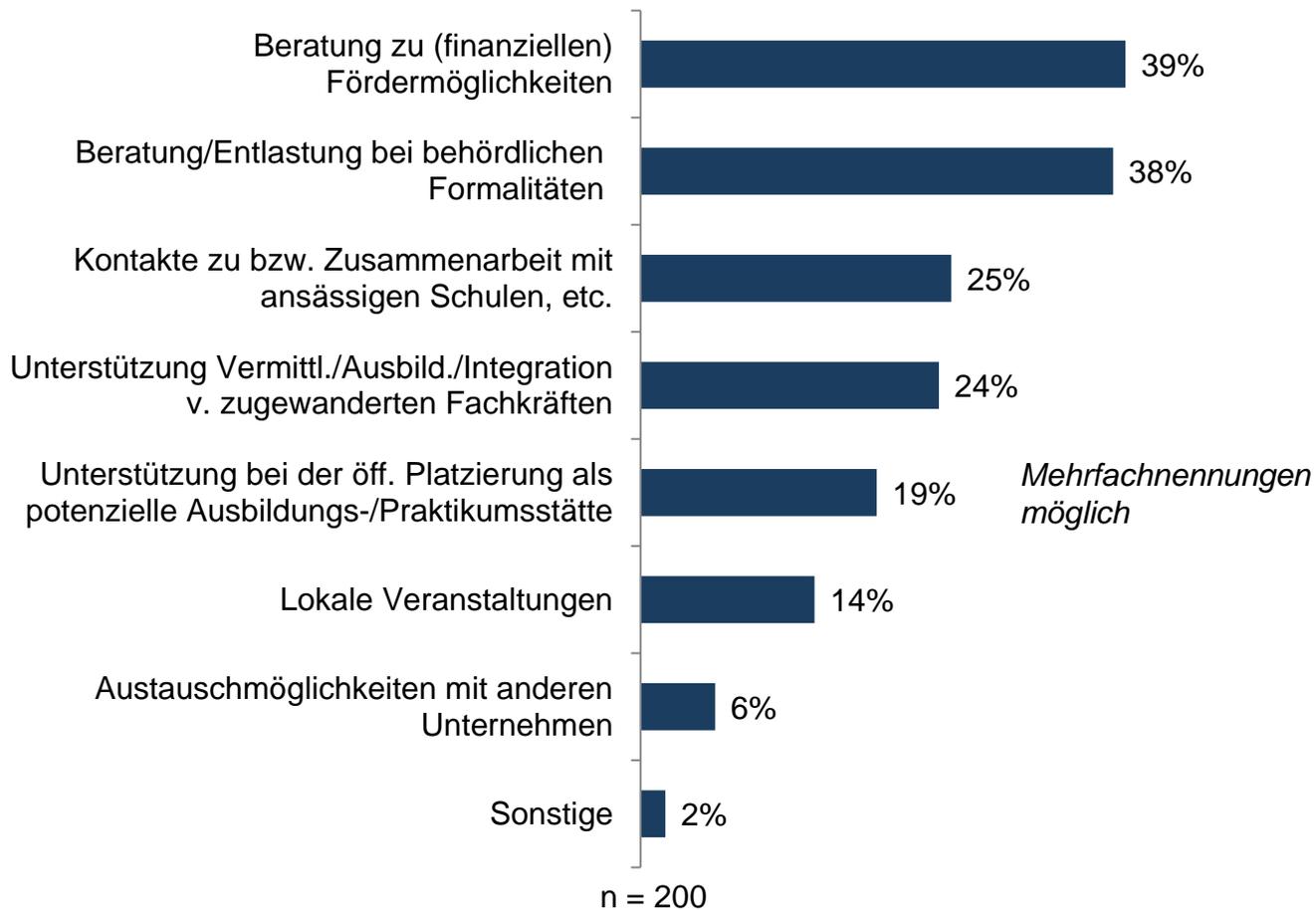


Frage 21: Bildet Ihr Unternehmen aus?  
Frage 22: Was sind die Gründe, warum Ihr Unternehmen auf die Ausbildung von Fachkräften verzichtet?



## 8. Entwicklung: Gewünschte Unterstützung bei Fachkräftesicherung

Zur Fachkräftesicherung wünschen sich die Unternehmen einerseits Beratung zu Fördermöglichkeiten, andererseits insbesondere auch Hilfe in Bezug auf behördliche Formalitäten.

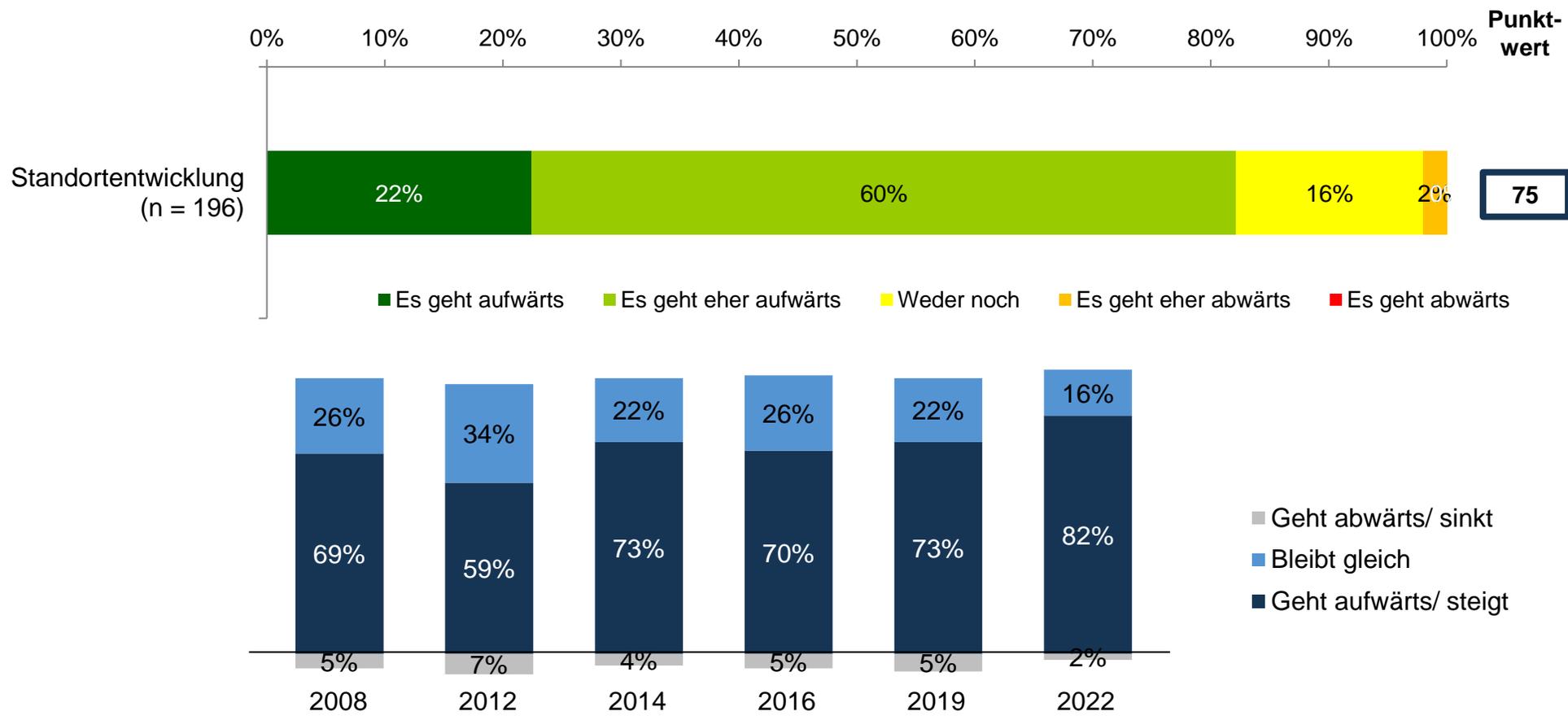


Frage 23: Welche Unterstützung wünschen Sie sich in Potsdam für die betriebliche Fachkräftesicherung?



## 8. Entwicklung: Standortentwicklung

Fast alle Befragten – mehr als in den Vorjahren – sehen eine positive Entwicklung des Standorts Landeshauptstadt Potsdam.

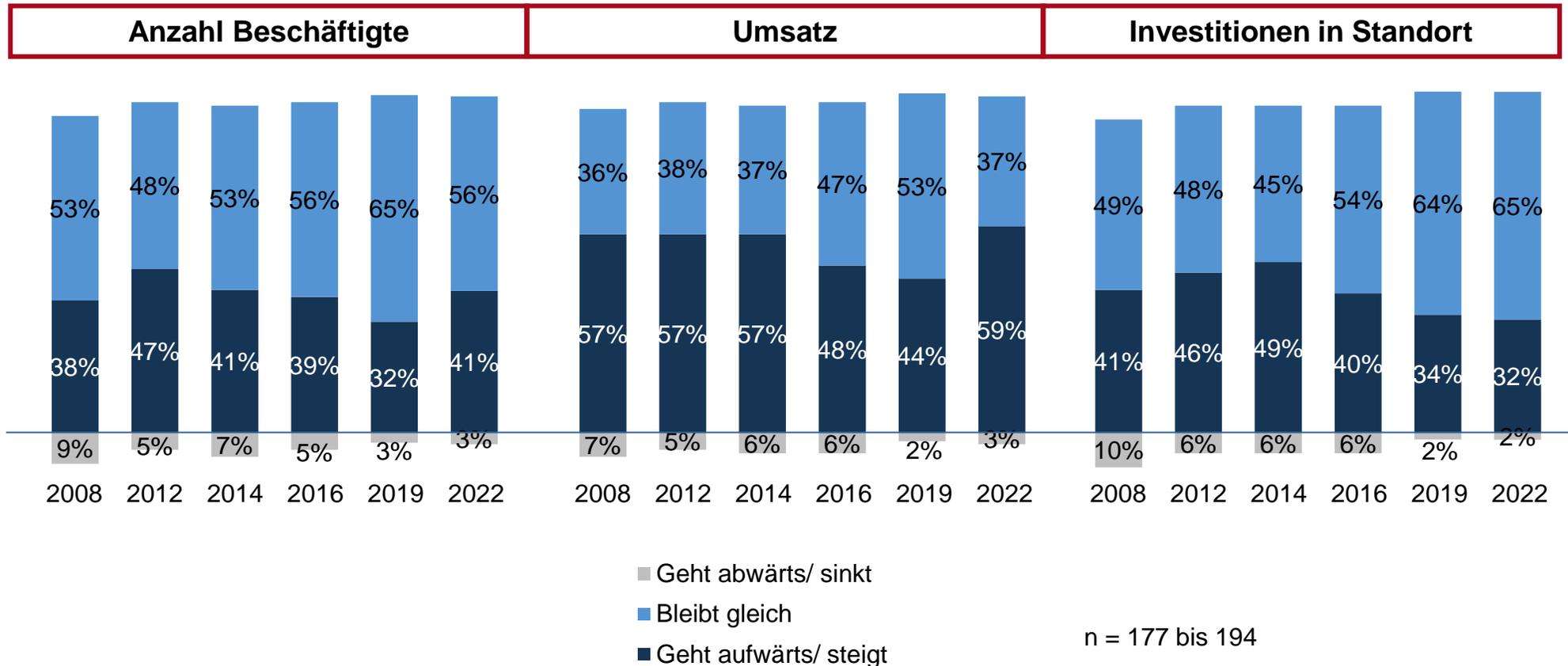


Frage 7: Geht es denn Ihrer Meinung nach mit dem Wirtschaftsstandort Potsdam aufwärts oder abwärts?



## 8. Entwicklung: Beschäftigtenzahl, Umsatz und Investitionen

Generell blicken die Unternehmen optimistisch in die Zukunft. Ähnliche Anteile wie 2019 erwarten eine Steigerung der Investitionen in den Standort, deutlich gestiegene Anteile rechnen mit steigenden Beschäftigtenzahlen und höherem Umsatz.



Frage 24: Welche Unternehmensentwicklung erwarten Sie für die nächsten zwei bis drei Jahre für Ihr Unternehmen? Wird die Anzahl der Beschäftigten in Ihrem Unternehmen in Potsdam gleich bleiben, sinken oder steigen?

Frage 27: Wird der Umsatz in Ihrem Unternehmen am Standort Potsdam in den nächsten zwei bis drei Jahren gleich bleiben, sinken oder steigen?

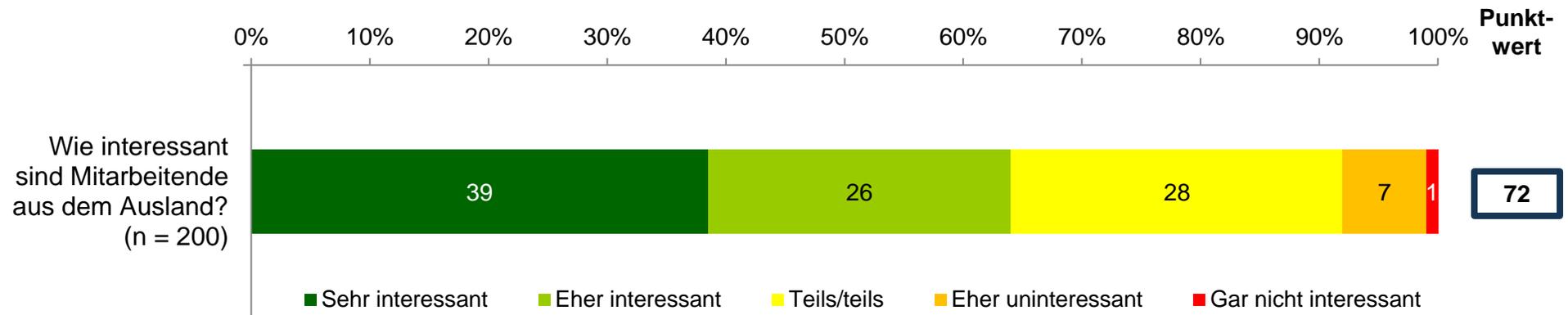
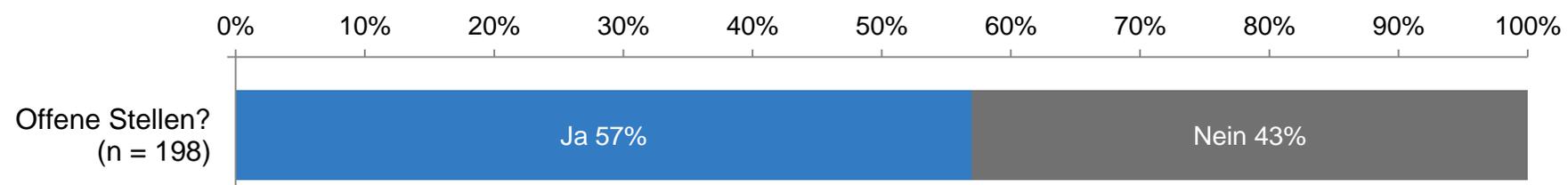
Frage 28: Werden die Investitionen in den nächsten zwei bis drei Jahren in Ihrem Unternehmen am Standort Potsdam gleich bleiben, sinken oder steigen?



## 8. Entwicklung: Offene Stellen und Interesse an Mitarbeitenden aus dem Ausland

Etwas über die Hälfte berichtet von offenen Stellen im eigenen Unternehmen. Mitarbeitende aus dem Ausland findet eine Mehrheit interessant, darunter 39% „sehr interessant“.

Offene Stellen  
Mitarbeitende Ausland

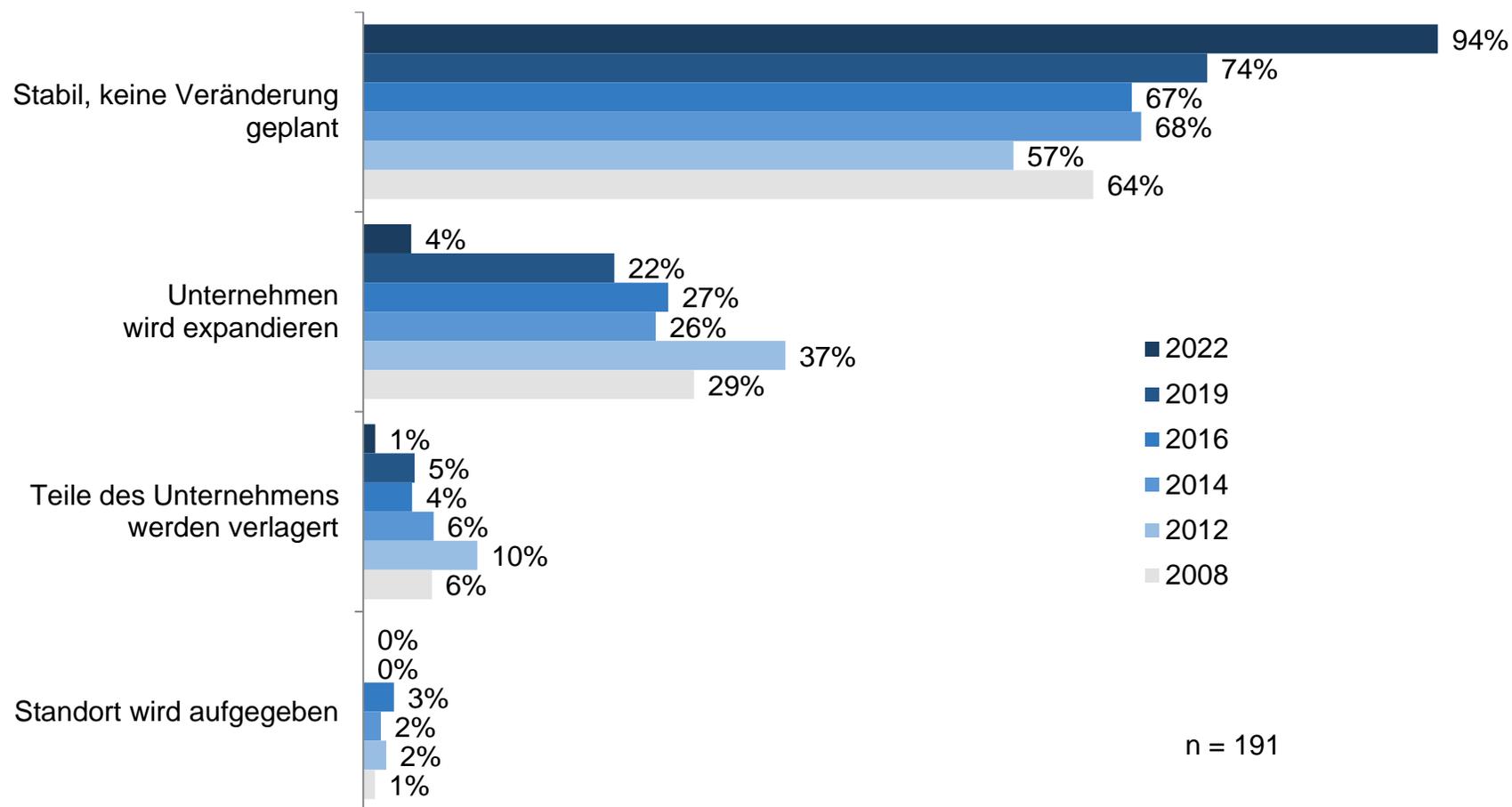


Frage 25: Gibt es in Ihrem Unternehmen momentan offene, also unbesetzte Stellen?  
Frage 26: Wie interessant sind Mitarbeitende aus dem Ausland für Ihr Unternehmen?



## 8. Entwicklung: Standortzukunft

98% der Unternehmen sehen ihre Zukunft in Potsdam.

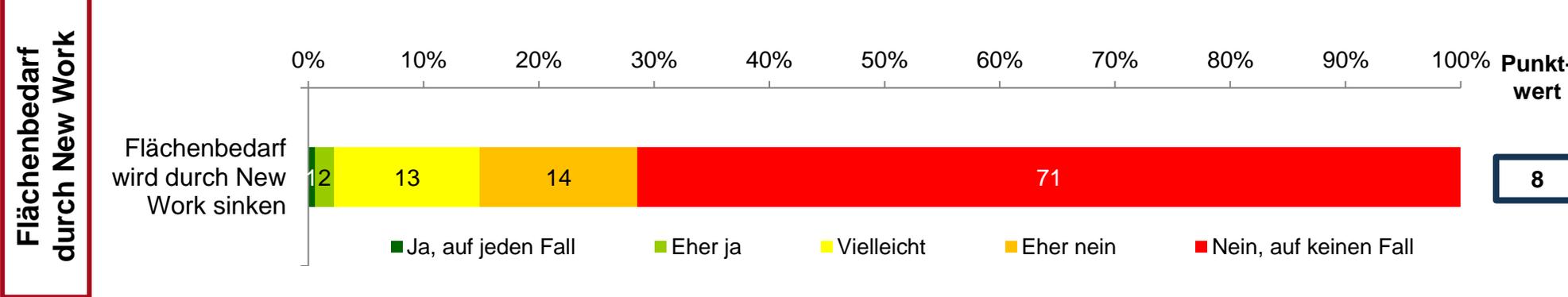
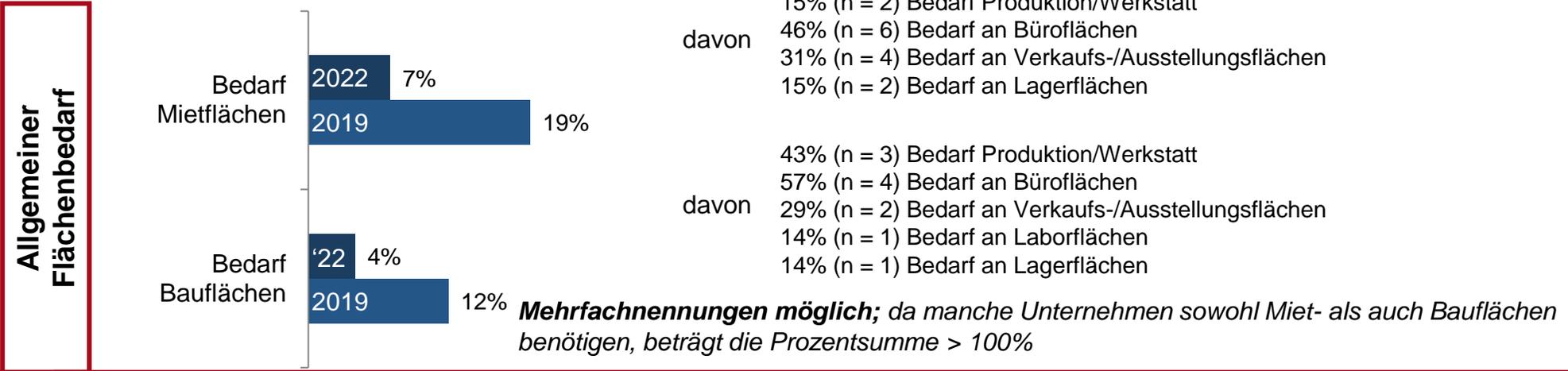


Frage 29: Wird Ihr Unternehmen in den nächsten zwei bis drei Jahren in Potsdam expandieren, Teile an andere Standorte verlagern oder den Standort ganz aufgeben?  
 Frage 30: Aus welchen Gründen wird der Standortwechsel erwogen?



## 8. Entwicklung: Flächenbedarf

7% der Befragten nennen für das eigene Unternehmen Bedarf an Mietflächen, 4% für Bauflächen. Kaum jemand rechnet mit einem Rückgang des Flächenbedarfs durch die Ausweitung von New-Work-Angeboten für Mitarbeitende. Gegenüber 2019 gibt es bei den Unternehmen mit 10 oder mehr Mitarbeitenden deutlich weniger Flächenbedarf.



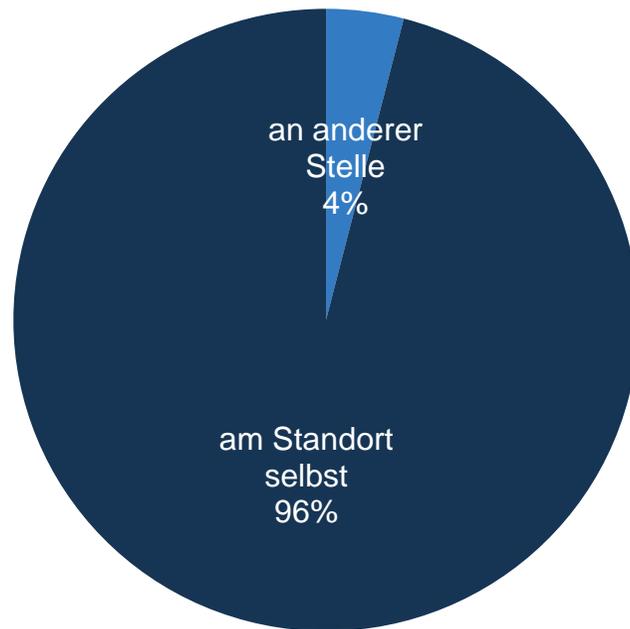
Frage 34: Hat Ihr Unternehmen einen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen in Potsdam? Falls ja, würde es sich dabei um Bauflächen oder um Mietflächen handeln?  
 Frage 35: Für welche Flächen steigt der Bedarf?  
 Frage 20b: Glauben Sie, dass der Flächenbedarf Ihres Unternehmens in Potsdam durch einen Ausbau der New-Work-Angebote für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (also zum Beispiel durch Home Office oder Desksharing) in Zukunft sinken wird?



## 8. Entwicklung: Standortentscheidungen

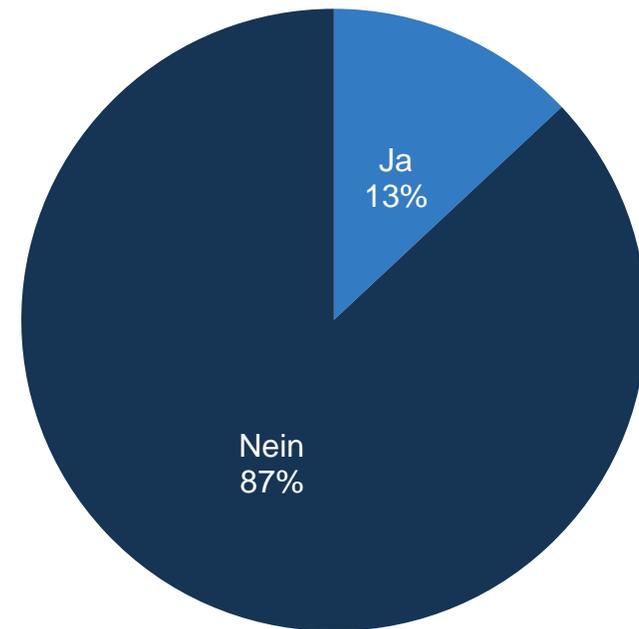
Standortentscheidungen werden i.d.R. in Potsdam selbst getroffen. Für etwas mehr als jedes zehnte befragte Unternehmen sind hinsichtlich der Standortpolitik auch die Entscheidungen anderer Unternehmen maßgeblich.

Wo Standortentscheidungen?



n = 195

... abhängig von anderen Unternehmen?



n = 190

Frage 31: Wo werden Standortentscheidungen getroffen, am Standort selbst oder woanders?

Frage 32: Wo genau werden Standortentscheidungen getroffen? ( z. B.: Konzernzentrale, Muttergesellschaft, ...)

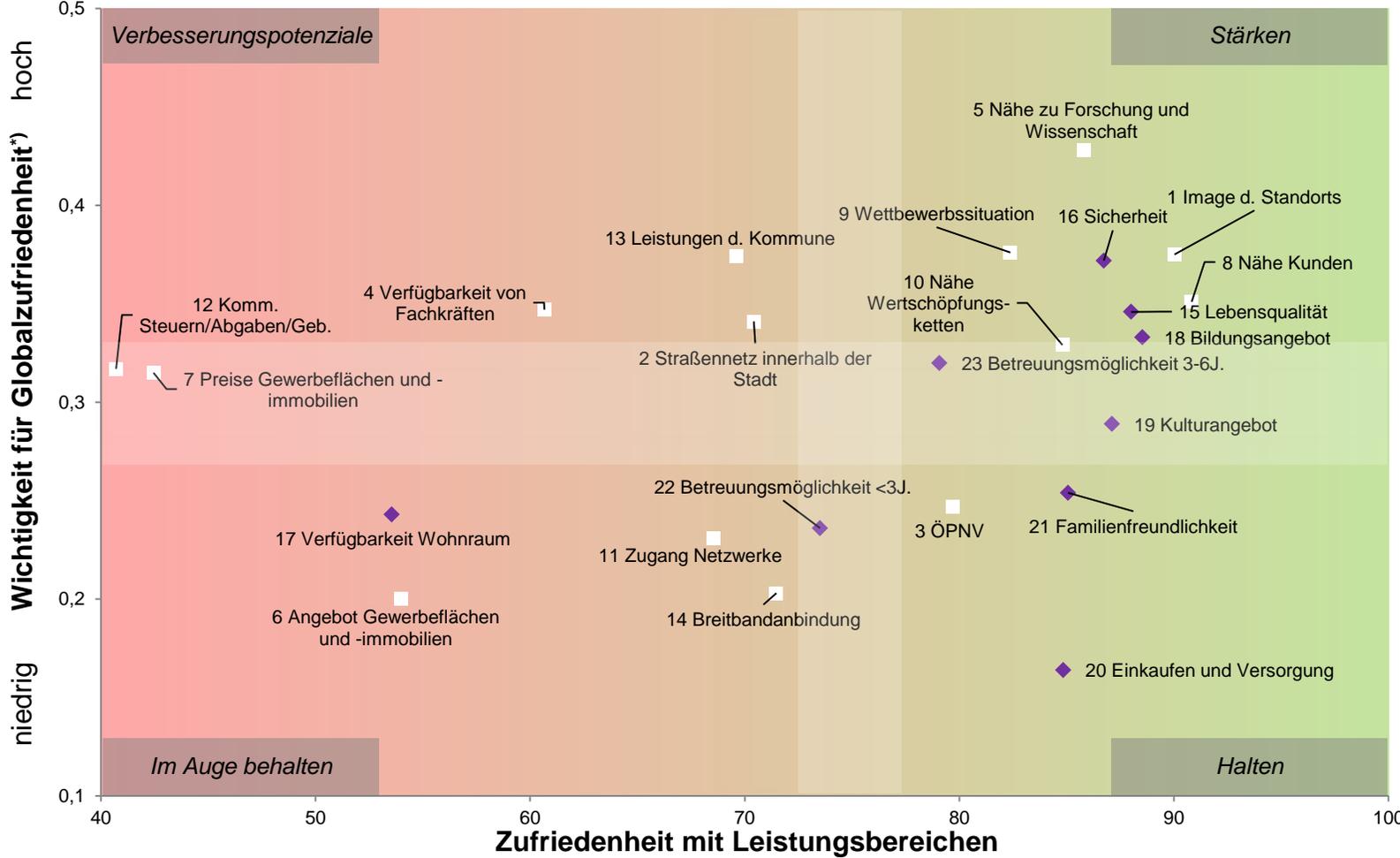
Frage 33: Und ist eine Expansion oder Standortverlagerung abhängig von einem anderen Unternehmen an Ihrem Standort oder in dessen Umgebung?



### 8. Entwicklung: Portfolio (I)

Vor allem die Nähe zu Kund/innen sowie zu Forschung und Wissenschaft wie auch das Standortimage sind Stärken von Potsdam. Straßennetz, kommunale Leistungen und Fachkräfteverfügbarkeit sind mögliche Verbesserungspotenziale.

*Nur Faktoren und Leistungen, die signifikant mit der Globalzufriedenheit korrelieren.*



- Harte Standortfaktoren:**
  - 1 Image d. Standorts
  - 2 Straßennetz innerhalb der Stadt
  - 3 ÖPNV
  - 4 Verfügbarkeit von Fachkräften
  - 5 Nähe zu Forschung und Wissenschaft
  - 6 Angebot Gewerbeflächen und -immobilien
  - 7 Preise Gewerbeflächen und -immobilien
  - 8 Nähe Kund/innen
  - 9 Wettbewerbssituation
  - 10 Nähe Wertschöpfungsketten
  - 11 Zugang Netzwerke
  - 12 Komm. Steuern/Abgaben/Geb.
  - 13 Leistungen d. Kommune
  - 14 Breitbandanbindung
- ▲ Weiche Standortfaktoren:**
  - 15 Lebensqualität
  - 16 Sicherheit
  - 17 Verfügbarkeit Wohnraum
  - 18 Bildungsangebot
  - 19 Kulturangebot
  - 20 Einkaufen und Versorgung
  - 21 Familienfreundlichkeit
  - 22 Betreuungsmöglichkeit <3J.
  - 23 Betreuungsmöglichkeit 3-6J.

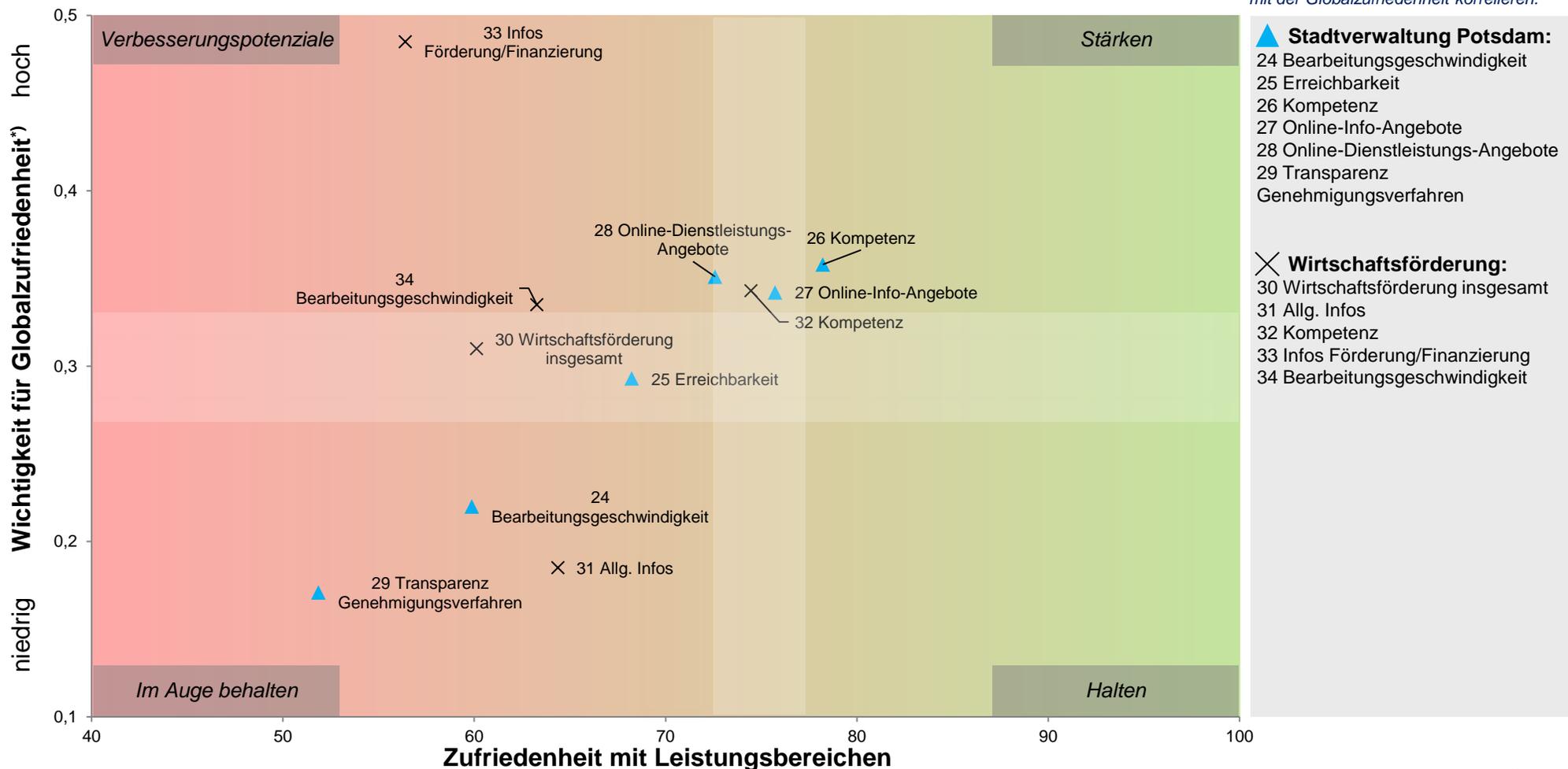
\*) Die tatsächliche Wichtigkeit von Leistungsbereichen ergibt sich aus den Korrelationen zwischen der Globalzufriedenheit und den Zufriedenheiten mit den verschiedenen Leistungsbereichen. Korrelationskoeffizienten können einen Wert von 0 bis 1 annehmen, wobei 0 keinen messbaren Zusammenhang anzeigt, 1 den größtmöglichen, perfekten Zusammenhang.



## 8. Entwicklung: Portfolio (II)

Die vergleichsweise niedrige Bewertung der Transparenz von Genehmigungsverfahren geht nur in seltensten Fällen mit einer Unzufriedenheit gegenüber dem Unternehmensstandort Potsdam einher.

Nur Faktoren und Leistungen, die signifikant mit der Globalzufriedenheit korrelieren.



\*) Die tatsächliche Wichtigkeit von Leistungsbereichen ergibt sich aus den Korrelationen zwischen der Globalzufriedenheit und den Zufriedenheiten mit den verschiedenen Leistungsbereichen. Korrelationskoeffizienten können einen Wert von 0 bis 1 annehmen, wobei 0 keinen messbaren Zusammenhang anzeigt, 1 den größtmöglichen, perfekten Zusammenhang.



# 9. Kommunaler Vergleich

### 9. Kommunalen Vergleich: Teilnehmende des GEWERBEMonitors

Das kommunale Benchmarking erleichtert, bei stark eingeschränkter Vergleichbarkeit der herangezogenen Städte und Kommunen zur Landeshauptstadt Potsdam, die interpretatorische Einordnung der Ergebnisse.



 Alzey  
(18.800 Einwohner)

 Lehrte  
(44.000 Einwohner)

 Regiopolregion  
Rostock  
(400.000 Einwohner)

 Bernau bei Berlin  
(43.500 Einwohner)

 Leonberg  
(48.900 Einwohner)

 Landkreis Rottal-Inn  
(121.500 Einwohner)

 Bochum  
(370.000 Einwohner)

 Landeshauptstadt  
Mainz  
(220.400 Einwohner)

 Landkreis Schweinfurt  
(116.000 Einwohner)

 Friedberg (Hessen)  
(29.400 Einwohner)

 Mannheim  
(322.000 Einwohner)

 Sendenhorst  
(13.300 Einwohner)

 Friedrichsdorf  
(25.500 Einwohner)

 Marburg  
(80.000 Einwohner)

 Speyer  
(50.700 Einwohner)

 Hattersheim am Main  
(28.000 Einwohner)

 Planegg  
(11.000 Einwohner)

 Kreis Unna  
(393.000 Einwohner)

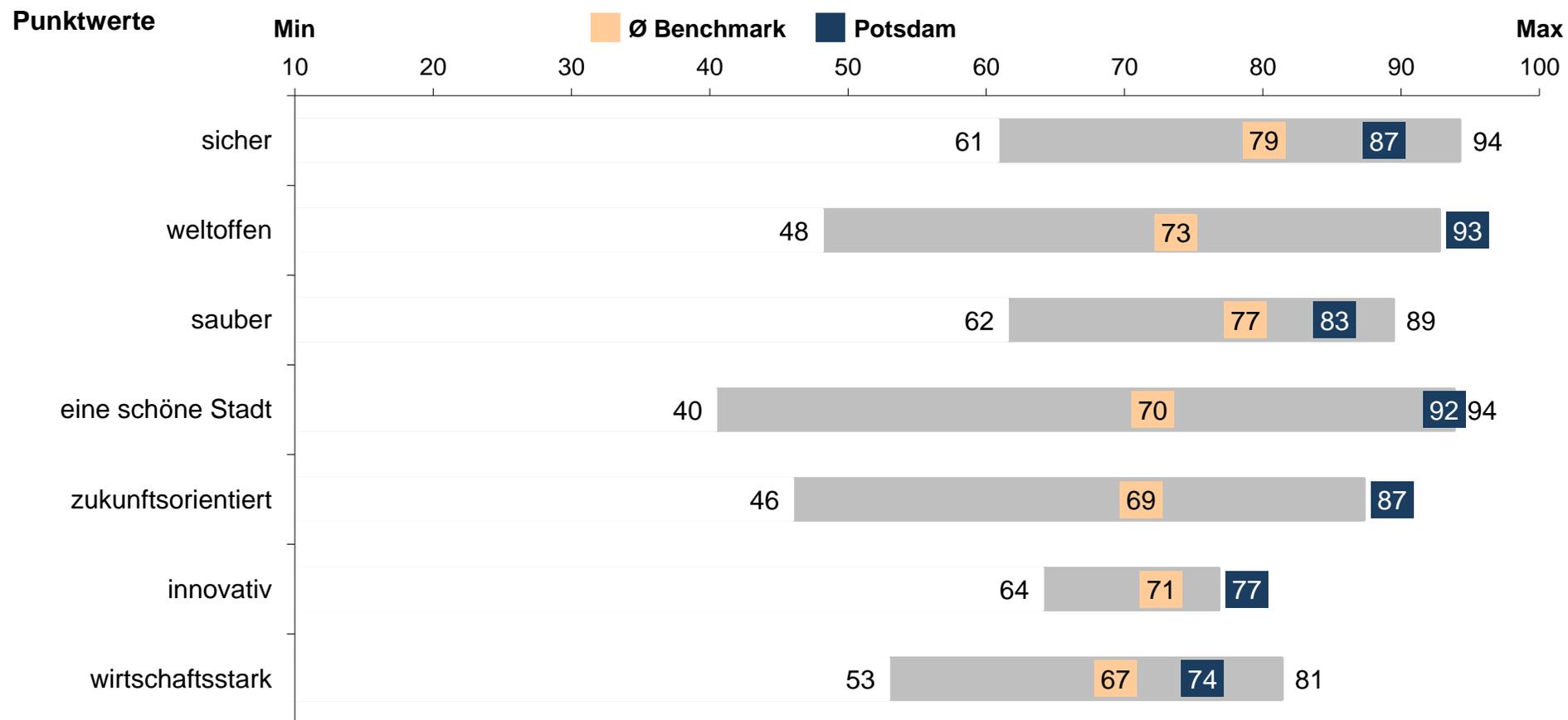
 Iserlohn  
(92.900 Einwohner)

 Landeshauptstadt  
Potsdam  
(183.400 Einwohner)

 Weilerbach  
(4.700 Einwohner)

## 9. Kommunalen Vergleich: Eigenschaften

Das Image von Potsdam wird, wie bereits bei den Befragungen der Vorjahre, als deutlich überdurchschnittlich wahrgenommen.

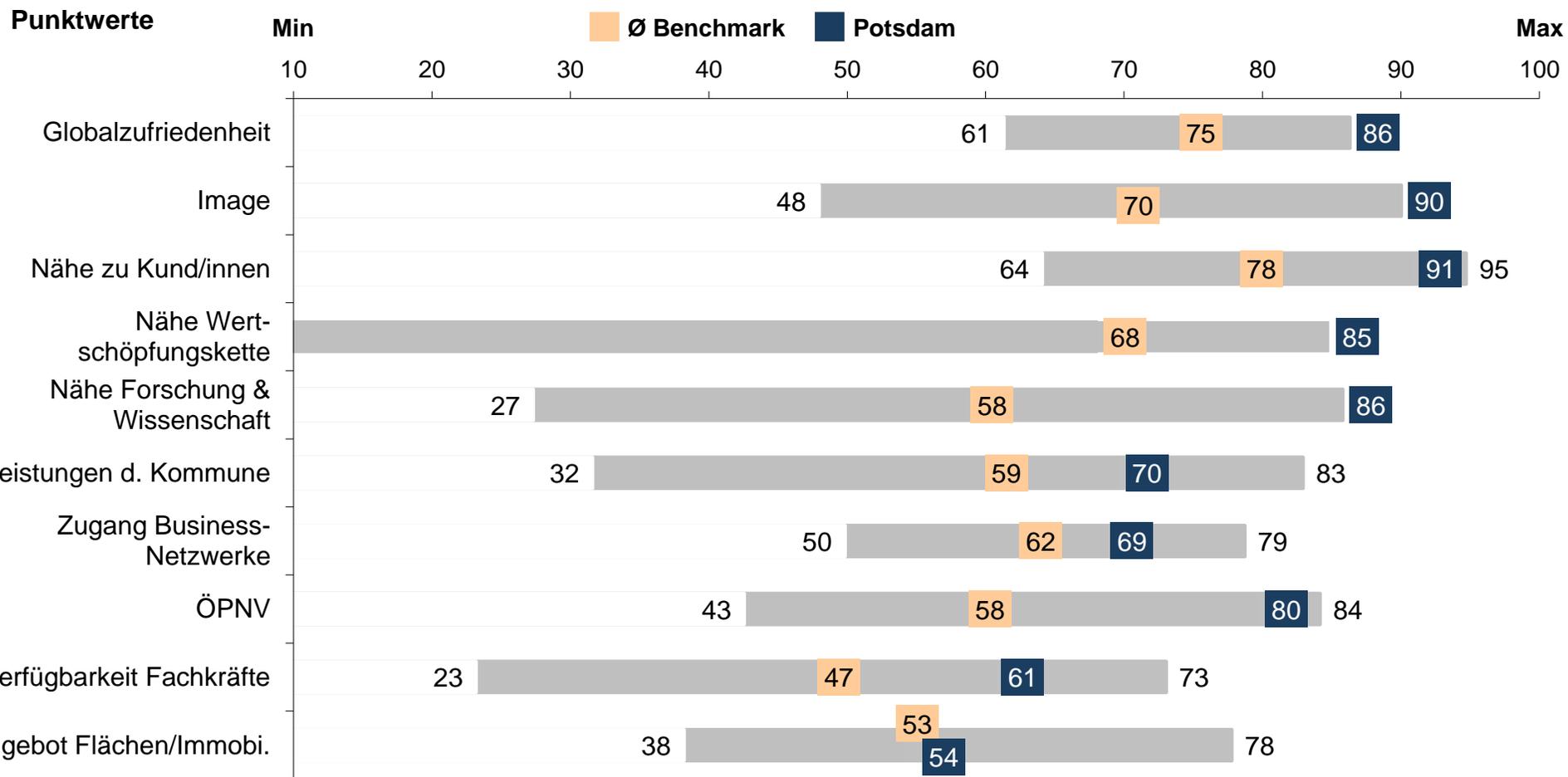


Frage 16: Jetzt ganz allgemein zu Potsdam. Was würden Sie sagen, inwieweit treffen die folgenden Eigenschaften auf Potsdam zu?



## 9. Kommunalen Vergleich: Standortfaktoren

Bezüglich des Angebots an Gewerbeflächen und -immobilien erreicht Potsdam den kommunalen Benchmarkwert. Bezüglich aller anderen abgefragten Faktoren sind die gemessenen Werte deutlich überdurchschnittlich.



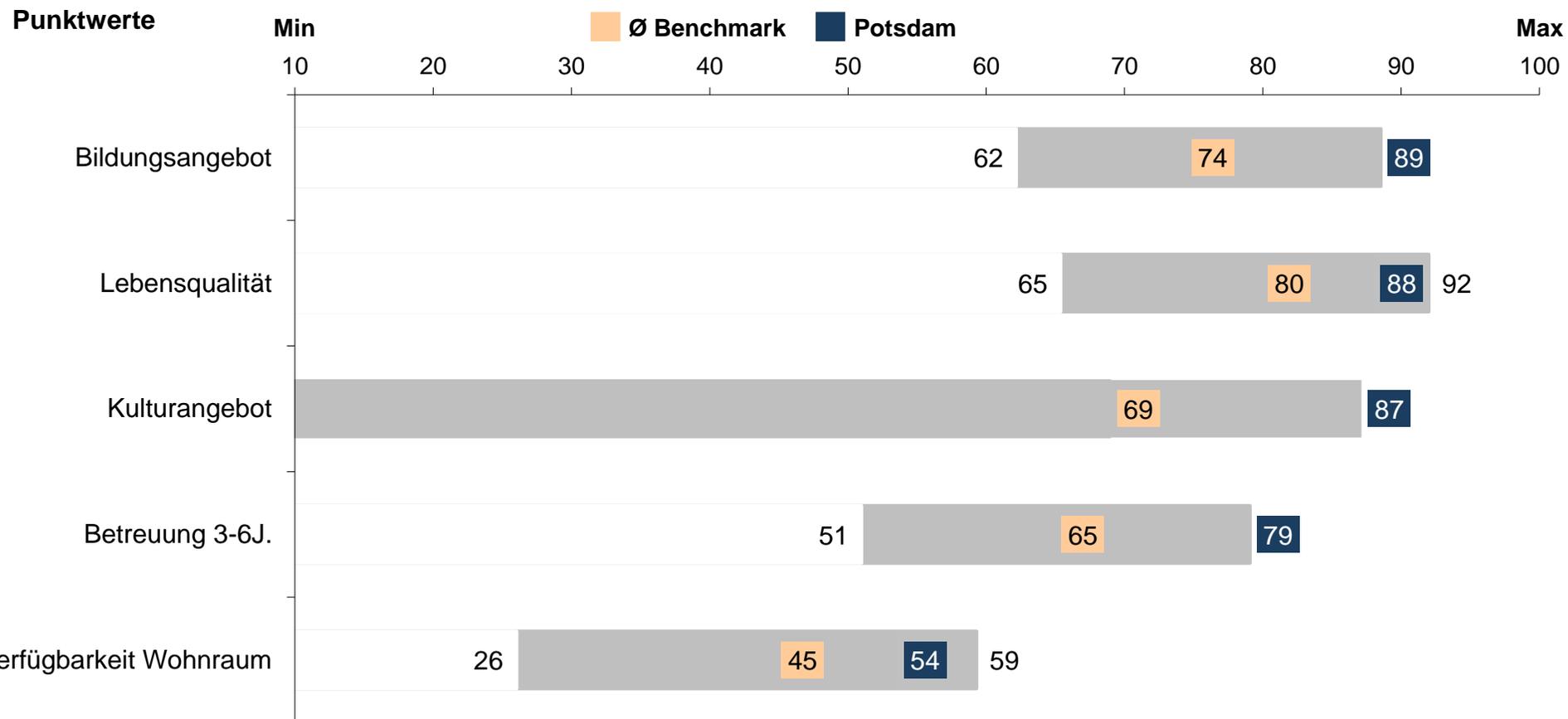
Frage 6: Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit dem Wirtschaftsstandort Potsdam?

Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



## 9. Kommunalen Vergleich: „Leben und Wohnen“

Selbst vergleichsweise kritisch bewertete Standortfaktoren wie die Verfügbarkeit von Wohnraum werden von den befragten Unternehmen in Potsdam wohlwollender beurteilt als von Unternehmen in anderen Städten und Kommunen.

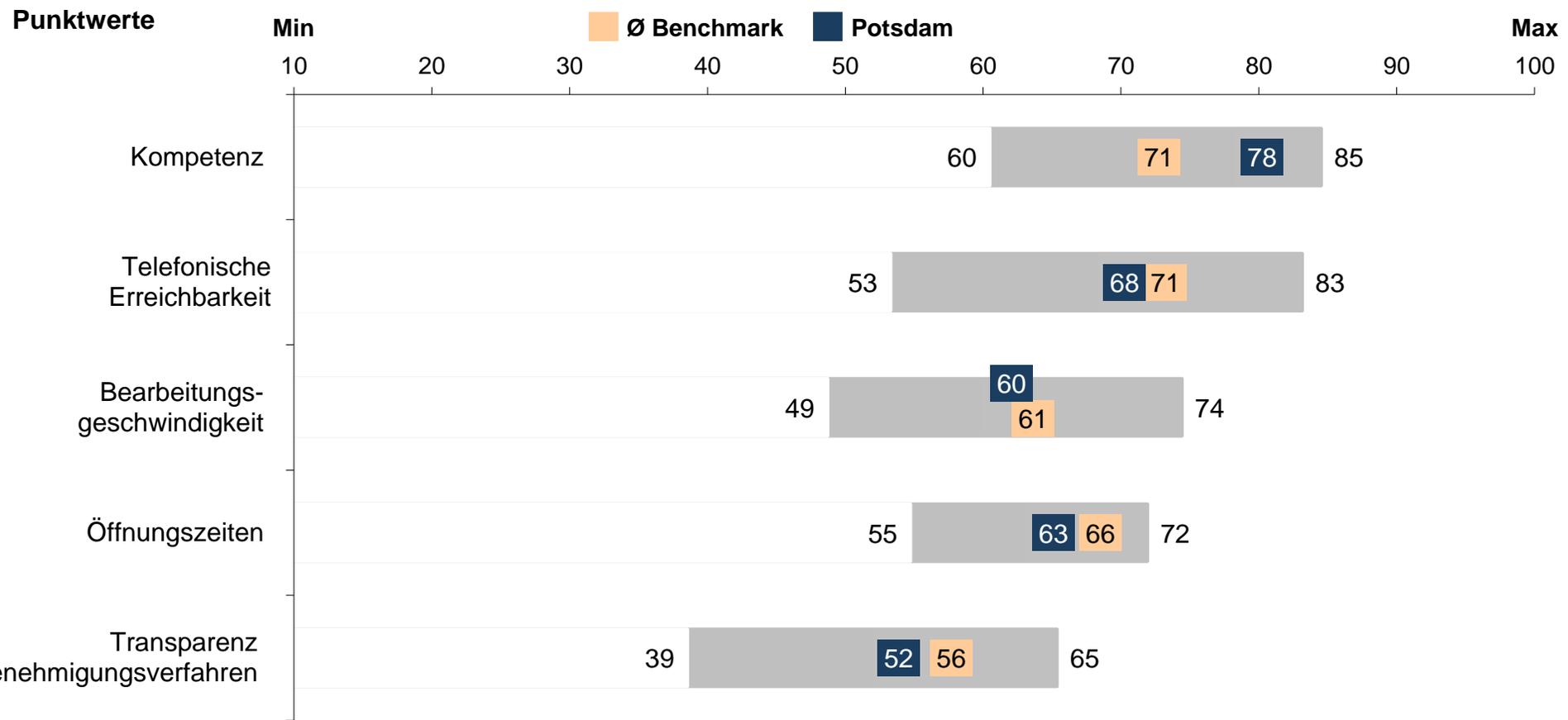


Frage 9: Wie bewerten Sie die folgenden Standortfaktoren in Potsdam, die sich alle auf das Thema „Leben und Wohnen“ beziehen?



## 9. Kommunalen Vergleich: Stadtverwaltung

Die Bewertung der Kompetenz der Ansprechpersonen in der Stadtverwaltung ist überdurchschnittlich, davon abgesehen werden die jeweiligen Benchmarkwerte erreicht.

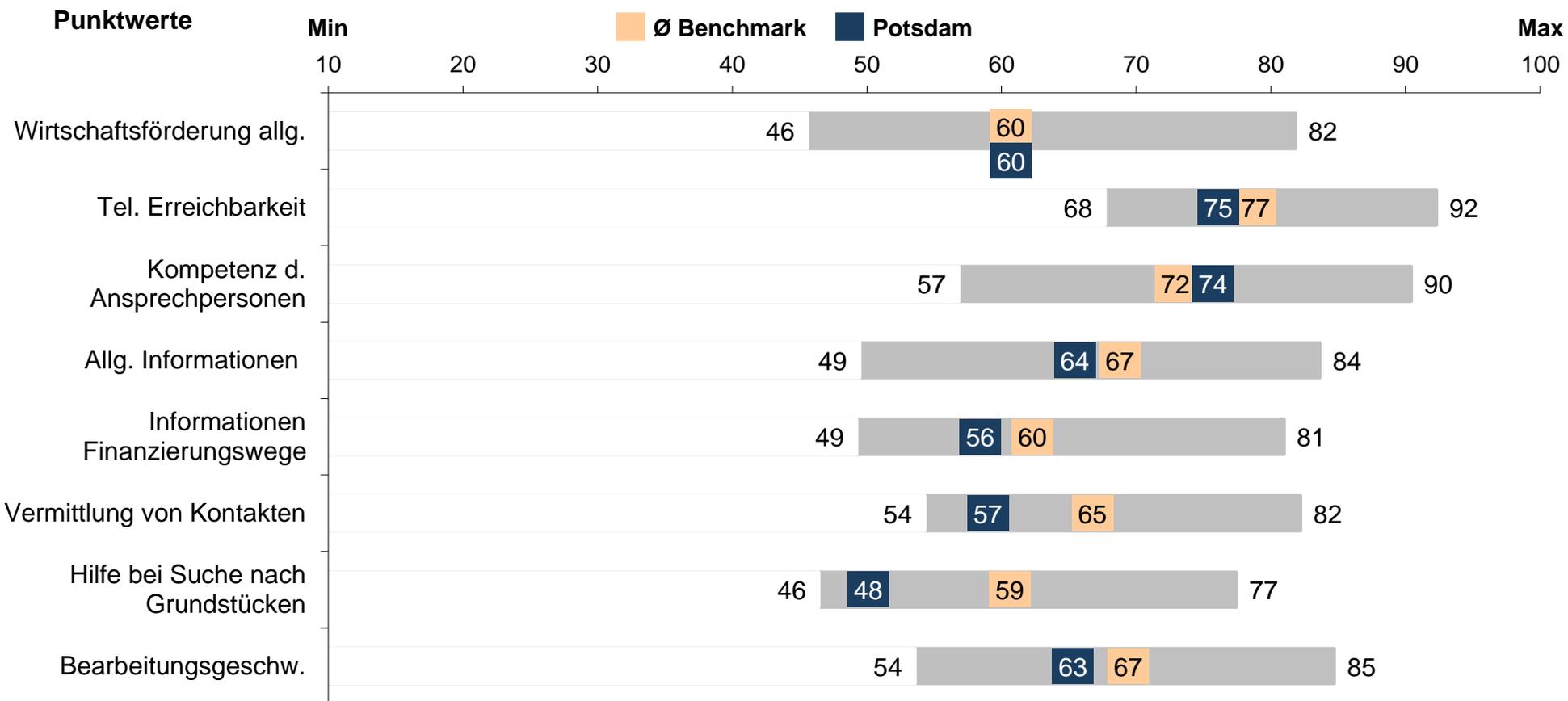


Frage 11: Im Folgenden geht es um die Leistungen der Stadtverwaltung Potsdam. Wie zufrieden sind Sie bezüglich der Stadtverwaltung mit den folgenden Aspekten?



## 9. Kommunalen Vergleich: Wirtschaftsförderung

Bezüglich der Wirtschaftsförderung sehen einige Befragte Verbesserungspotenzial im Hinblick auf die Vermittlung von Kontakten und die Suche nach Betriebsgrundstücken.



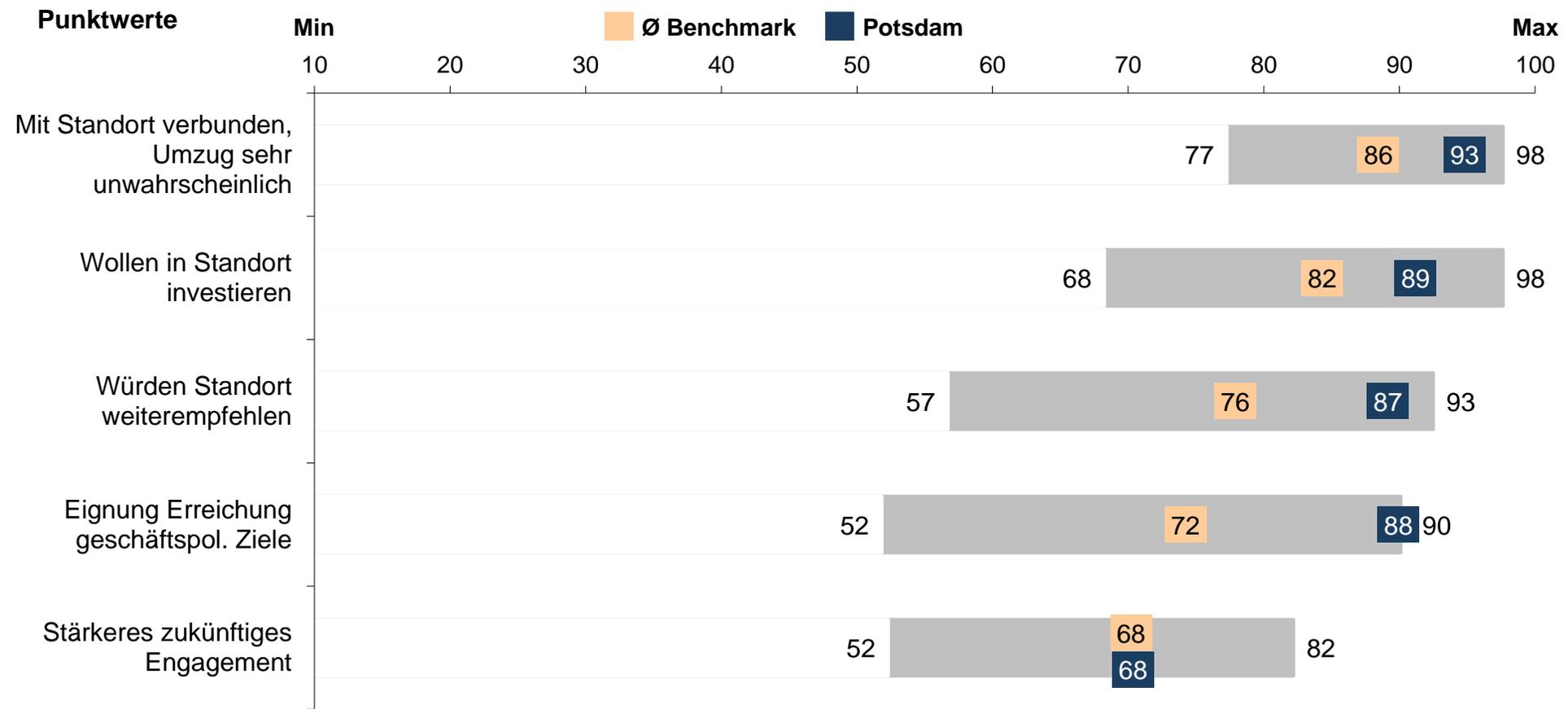
Frage 12: Wie zufrieden sind Sie mit der Arbeit der Wirtschaftsförderung in der Stadtverwaltung insgesamt?

Frage 13: Und wie zufrieden sind Sie mit den Leistungen der Wirtschaftsförderung im Einzelnen?



## 9. Kommunalen Vergleich: Entwicklung

Im Themenbereich Loyalität werden die kommunalen Benchmarkwerte von den befragten Potsdamer Unternehmen teils deutlich übertroffen, einzig die Bereitschaft zu zukünftigem Engagement ist „nur“ durchschnittlich.



Frage 18: Nun folgen einige Aussagen zu Potsdam. Stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?





# 10. Ergebnisse der Online-Befragung

## 10. Online-Befragung: Interviewstatistik

Trotz einer größeren Adressbasis konnten nur 72 Unternehmen zur Teilnahme an der erstmals durchgeführten Online-Befragung gewonnen werden.

<b>Anzahl gelieferter Adressen</b>	<b>n = 860</b>
Durchgeführte Interviews vor Versand Reminder	n = 36
Verbleibende Adressen mit E-Mail-Kontakt	n = 824
Durchgeführte Interviews nach Versand Reminder	n = 36
<b>Gesamtzahl Interviews</b>	<b>n = 72</b>
Davon Zustimmung zur Individualisierung	n = 20
Davon Anzahl Kontaktwünsche	n = 4

Neben den 501 Unternehmen mit 10 oder mehr Mitarbeitenden, die telefonisch für die Teilnahme an der Unternehmensbefragung kontaktiert wurden, wurden zusätzlich 860 weiteren Unternehmen Zugangsdaten zur Teilnahme an der inhaltlich identischen Online-Befragung zugestellt.

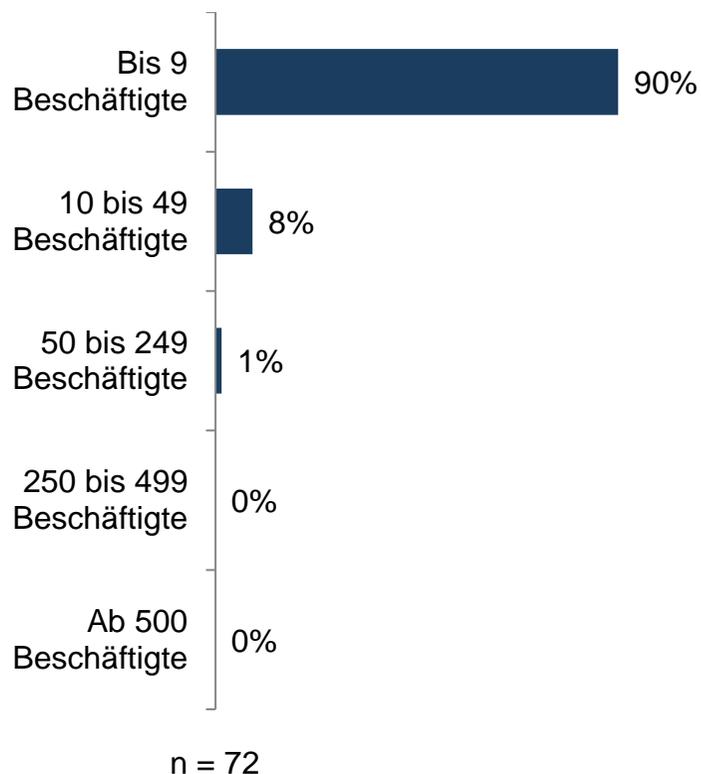
Von diesen Unternehmen, die überwiegend weniger als 10 Mitarbeitende haben, nahmen insgesamt 72 an der Befragung teil.

Trotz der geringen Rücklaufquote kann die erreichte Stichprobe mit Einschränkungen als repräsentativ für die Gesamtheit der Unternehmen mit Potsdam mit weniger als 10 Mitarbeitenden betrachtet werden.

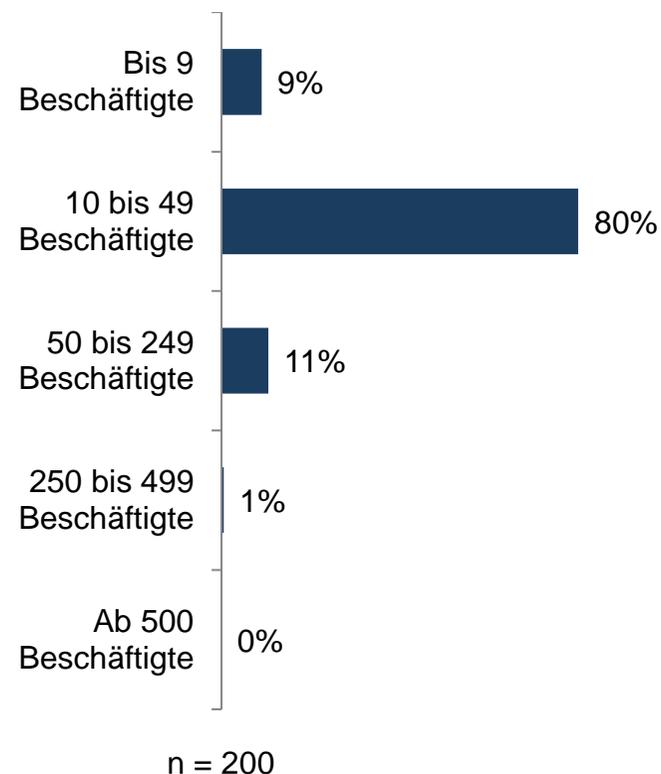
## 10. Online-Befragung: Anzahl der Beschäftigten

Die Möglichkeit zur Teilnahme an der offenen Online-Befragung wurde insbesondere von Unternehmen mit unter 10 Beschäftigten genutzt.

### Beschäftigte



### ... in Telefon-Befragung



Frage 2: Wie viele Beschäftigte, einschließlich Auszubildenden und Teilzeitkräften, hatte Ihr Unternehmen in Potsdam durchschnittlich in den letzten 12 Monaten?

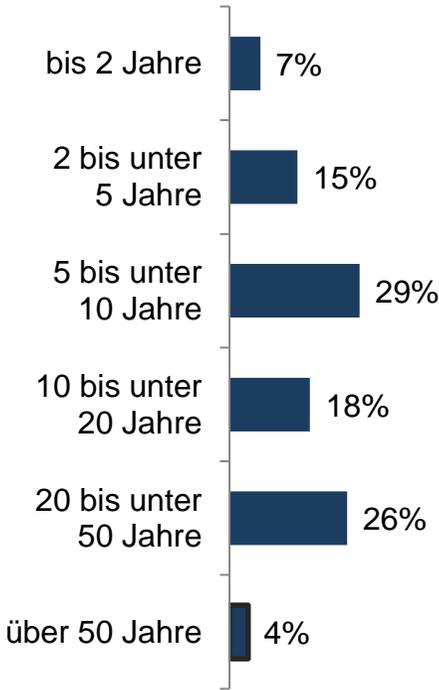


### 10. Online-Befragung: Dauer der Ansässigkeit

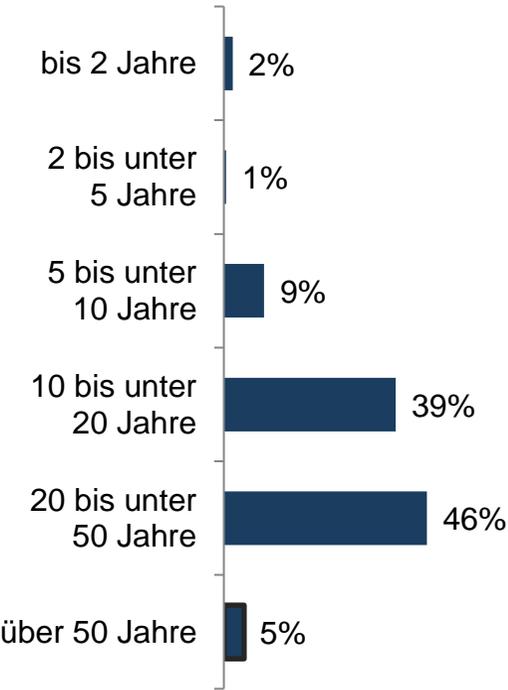
Die Unternehmen, die sich an der Online-Befragung beteiligt haben, sind erst seit deutlich kürzerer Zeit am Standort ansässig als die Unternehmen, die telefonisch befragt wurden.

Ansässigkeit

... in Telefon-Befragung



n = 72



n = 200

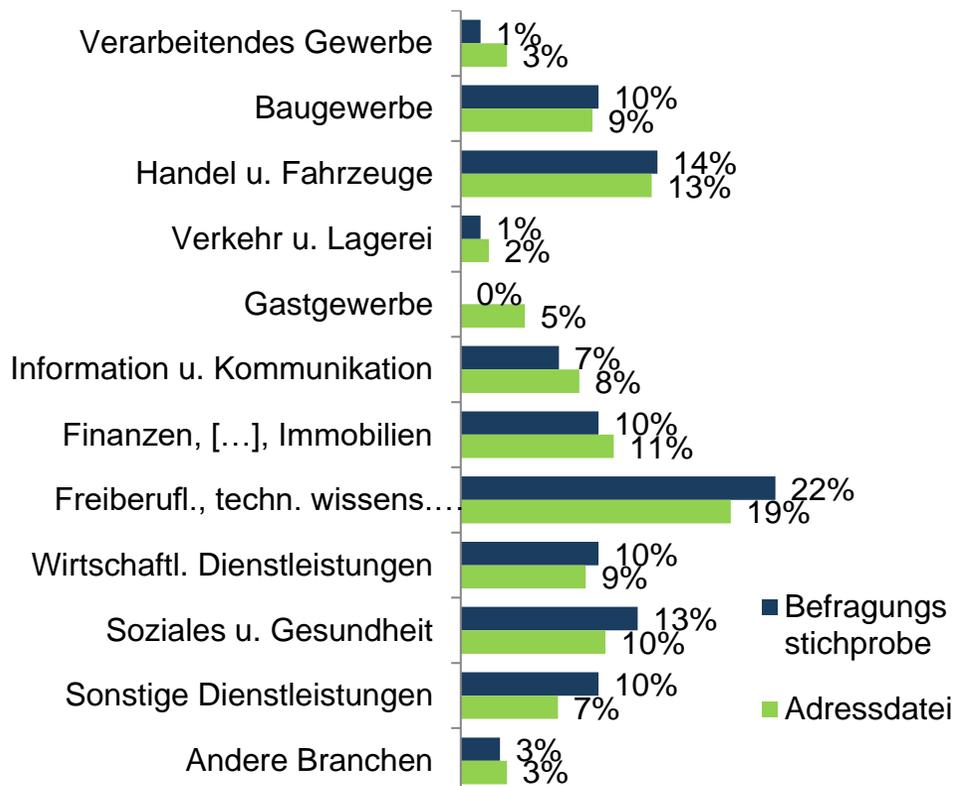
Frage 1: Wie lange ist Ihr Unternehmen schon in Potsdam ansässig?



## 10. Online-Befragung: Branchen

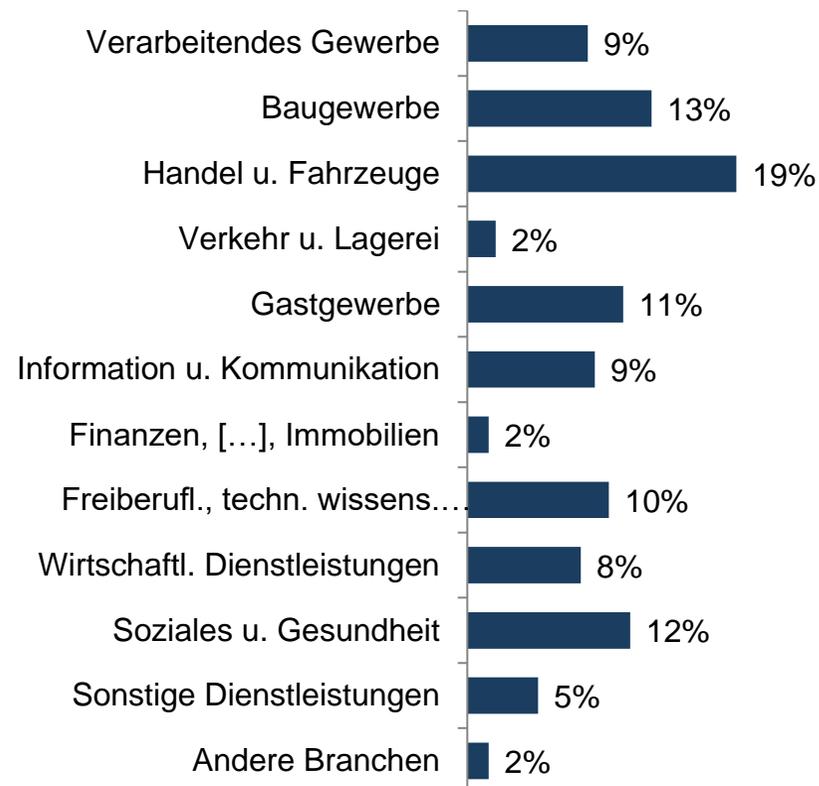
Bestimmte Branchen, beispielsweise freiberufliche Dienstleistungen, waren in der Online-Befragung deutlich häufiger vertreten. Insgesamt gibt die Online-Befragung die Branchenverteilung der kleineren Unternehmen sehr genau wider, mit Ausnahme des Gastgewerbes.

**Beschäftigte**



n = 72

**... in Telefon-Befragung**



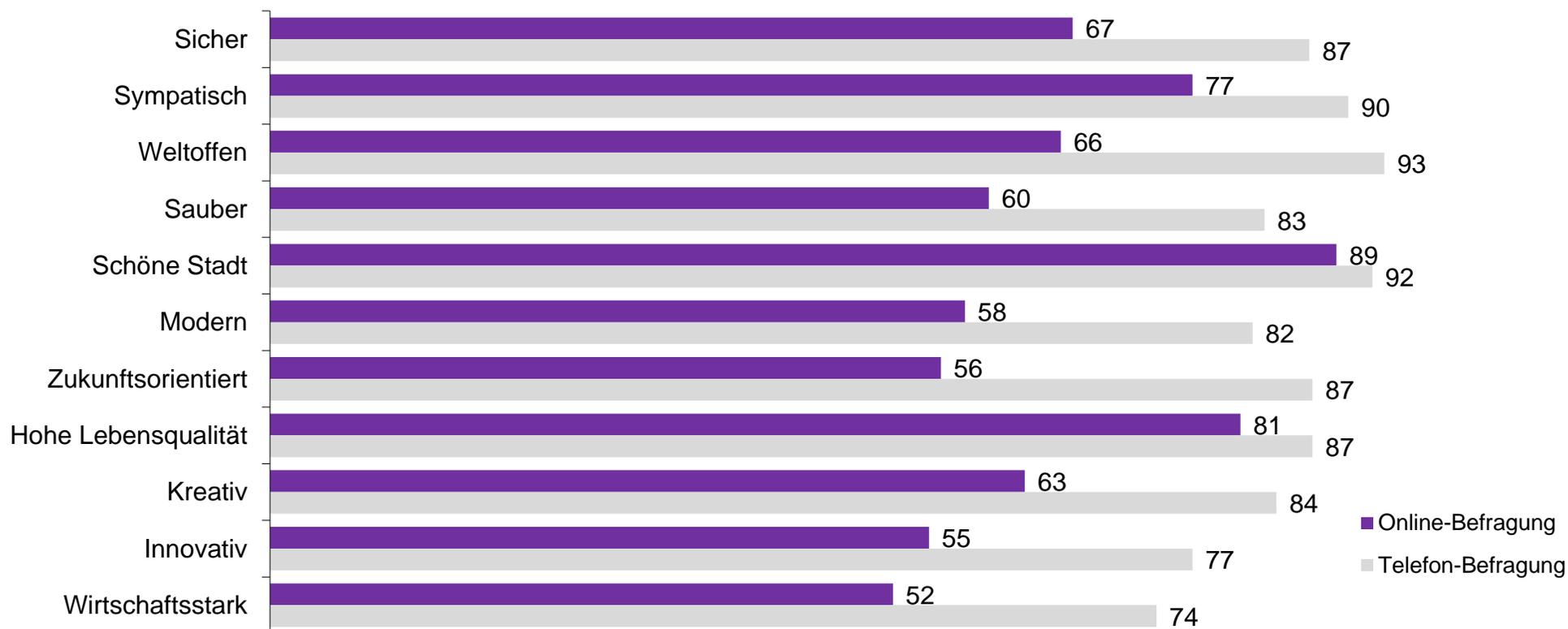
n = 200

[Auswertung Adressdatei]



## 10. Online-Befragung: Wahrnehmung - Image im Methodenvergleich

Insgesamt zeigt sich das Image von Potsdam in der Online-Befragung schwächer als bei der telefonischen Befragung. Derartige Effekte sind sowohl auf die Befragungsmethode wie auch auf die abweichende Zielgruppe zurückzuführen.

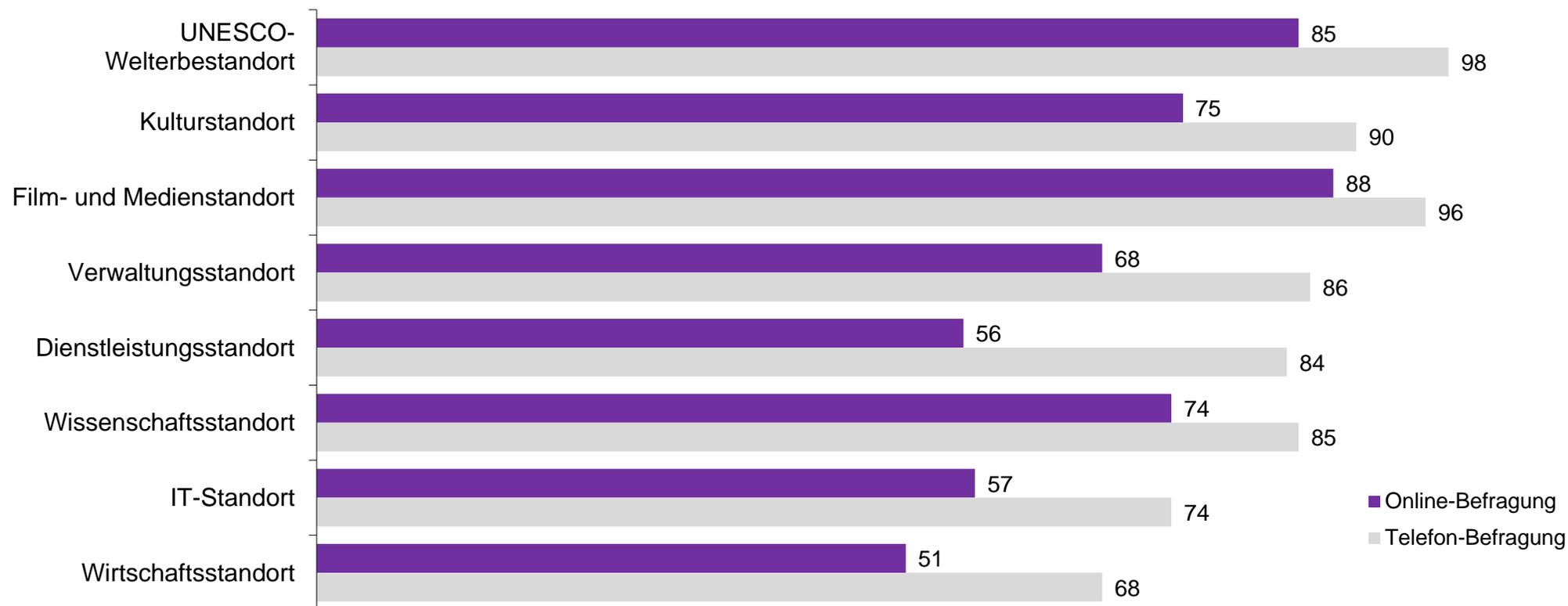


Frage 16: Jetzt ganz allgemein zu Potsdam. Was würden Sie sagen, inwieweit treffen die folgenden Eigenschaften auf Potsdam zu?



## 10. Online-Befragung: Wahrnehmung - Image im Methodenvergleich

Ähnlich wie in der telefonischen Befragung wird Potsdam auch von den Online-Befragten stark als UNESCO-Welterbestandort sowie als Film- und Medienstandort wahrgenommen.

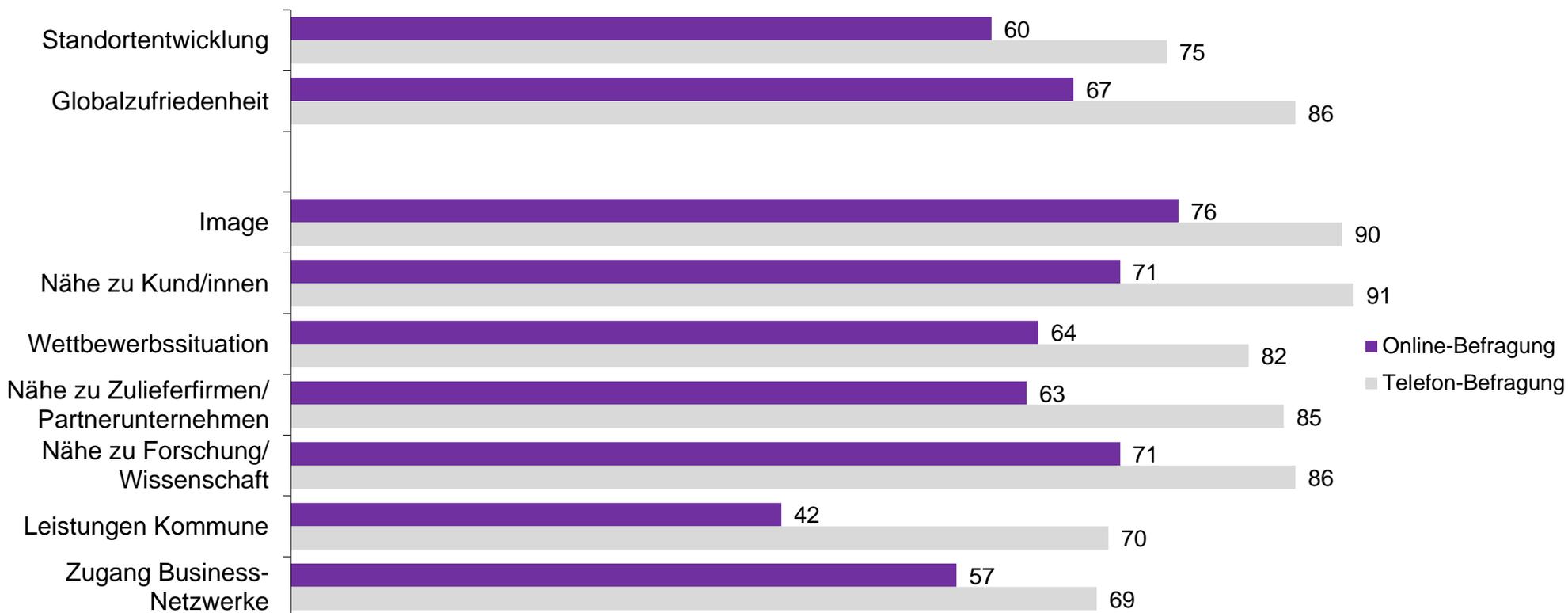


Frage 16: Jetzt ganz allgemein zu Potsdam. Was würden Sie sagen, inwieweit treffen die folgenden Eigenschaften auf Potsdam zu?



## 10. Online-Befragung: Standortfaktoren - Zufriedenheit im Methodenvergleich (I)

Die Leistungen der Kommune empfinden die überwiegend kleineren, online-befragten Unternehmen als deutlich weniger zufriedenstellend.

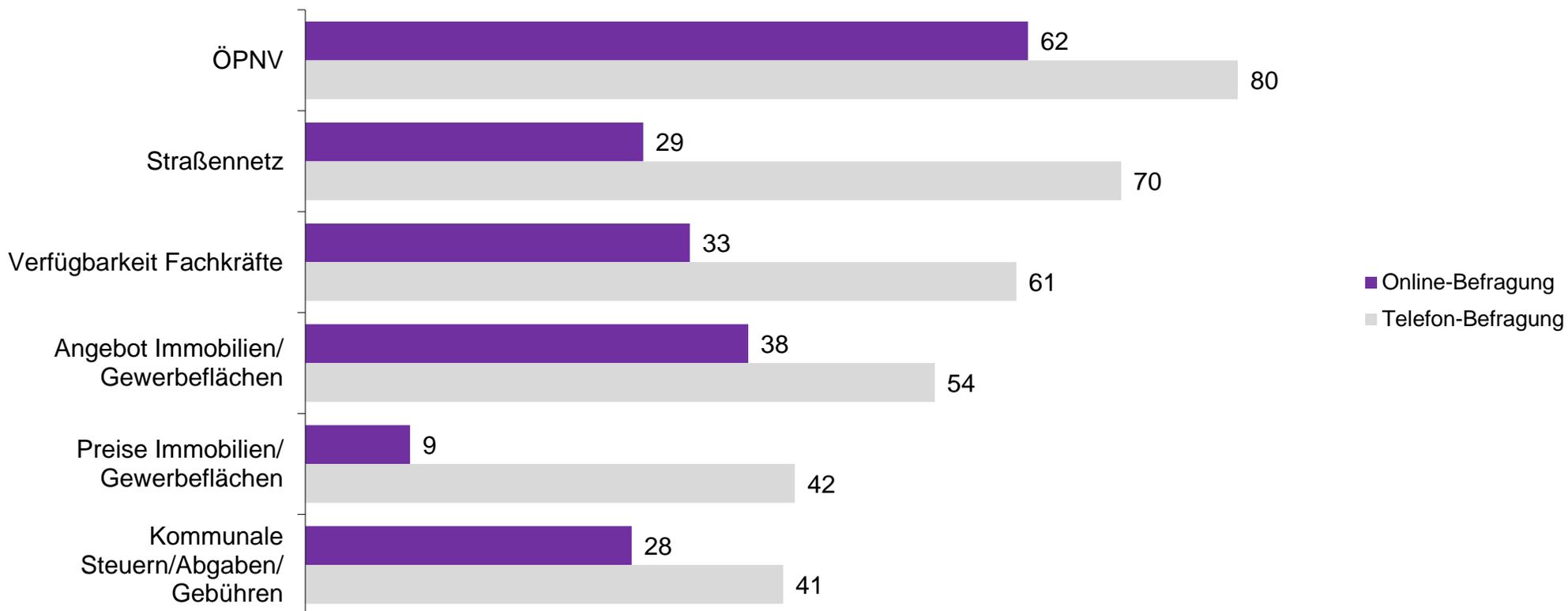


Frage 6: Wie zufrieden sind Sie insgesamt mit dem Wirtschaftsstandort Potsdam?  
 Frage 7: Geht es denn Ihrer Meinung nach mit dem Wirtschaftsstandort Potsdam aufwärts oder abwärts?  
 Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



## 10. Online-Befragung: Standortfaktoren - Zufriedenheit im Methodenvergleich (II)

Die Lage am Flächen- und Immobilienmarkt scheint sich für viele der befragten kleineren Unternehmen schwierig zu gestalten.

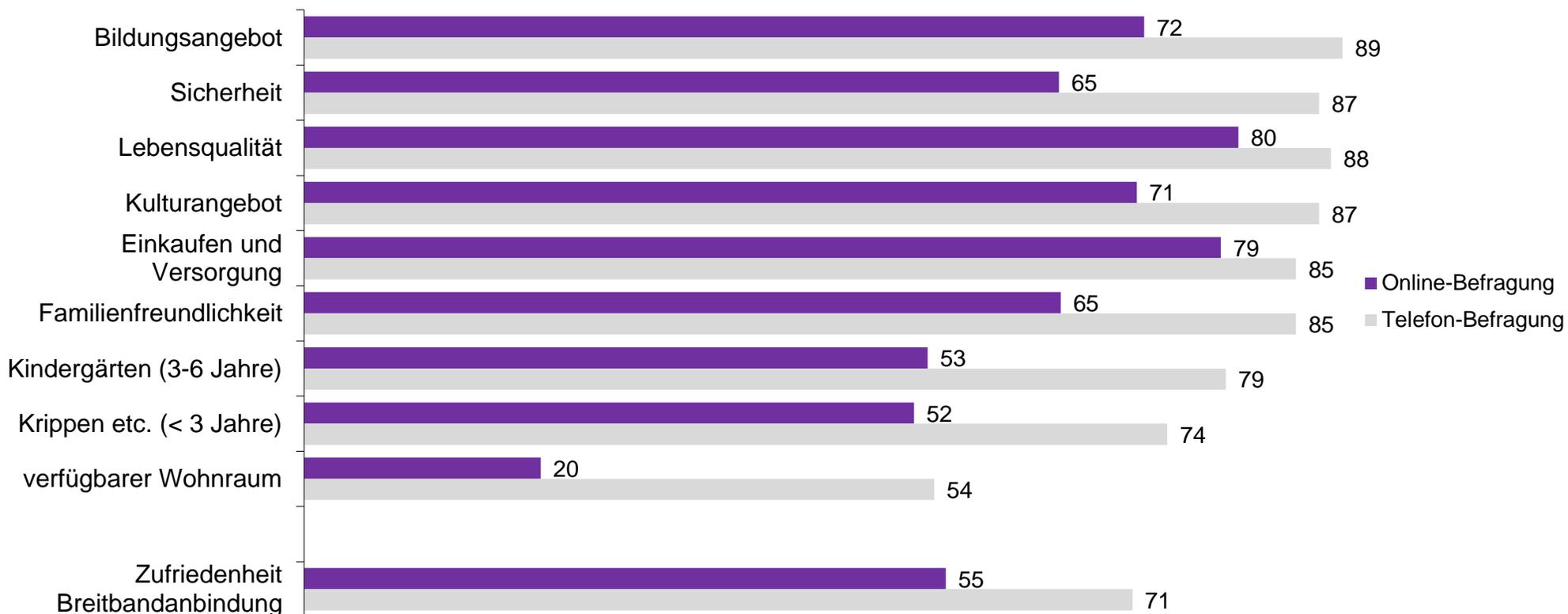


Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



## 10. Online-Befragung: „Leben und Wohnen“ - Zufriedenheit im Methodenvergleich

Ähnlich wie bei der Telefon-Befragung werden auch in der Online-Befragung die Lebensqualität von Potsdam wie auch die Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten positiv wahrgenommen.

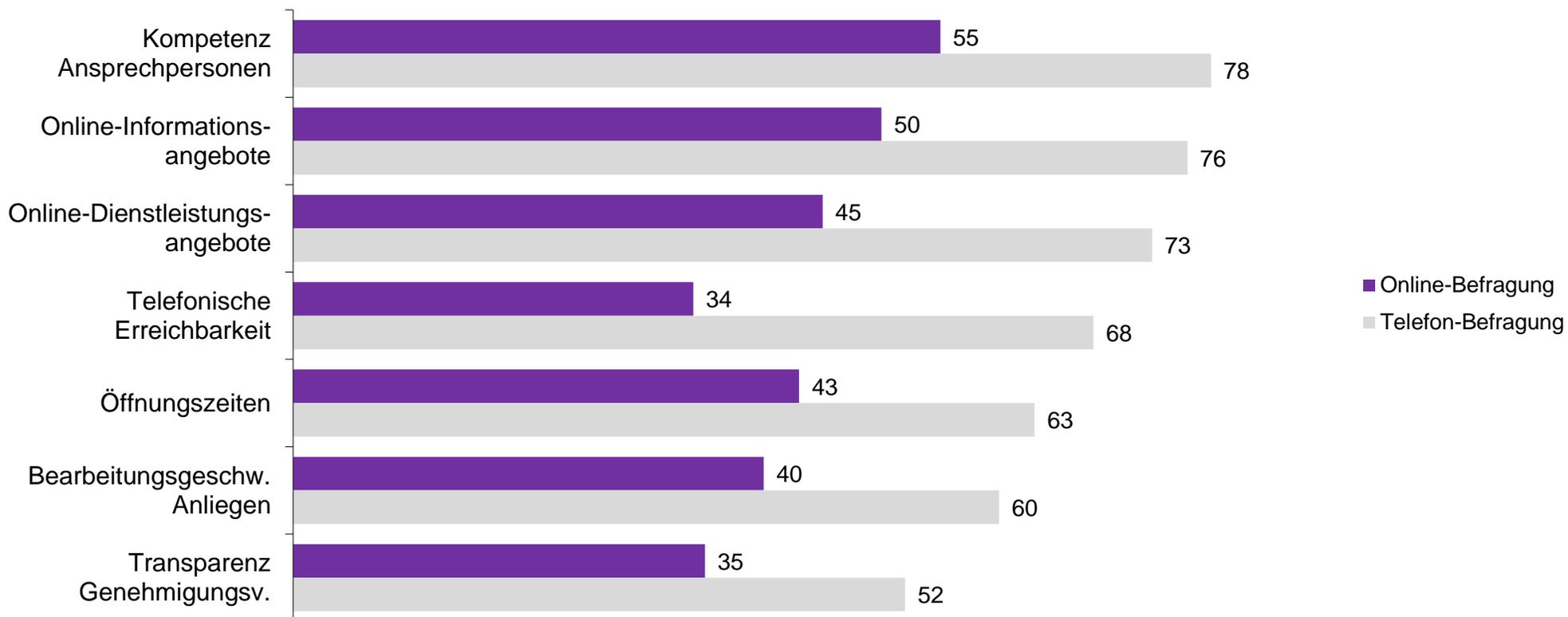


Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



## 10. Online-Befragung: Stadtverwaltung - Zufriedenheit im Methodenvergleich

Die Transparenz von Genehmigungsverfahren und die telefonische Erreichbarkeit der Ansprechpersonen in der Stadtverwaltung empfinden viele der kleineren, online-befragten Unternehmen als kritisch.

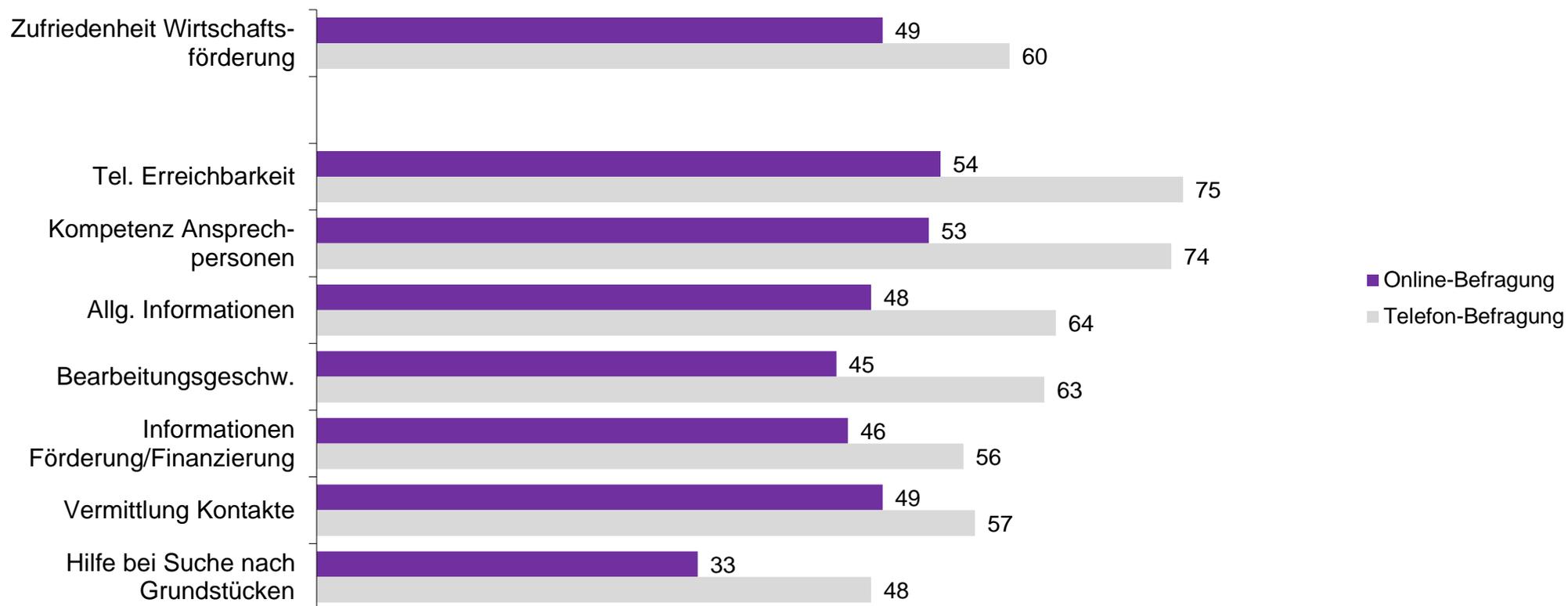


Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



## 10. Online-Befragung: Wirtschaftsförderung - Zufriedenheit im Methodenvergleich

Insbesondere die Hilfe bei der Suche nach Grundstücken von Seiten der Wirtschaftsförderung wurde in der Online-Befragung schlechter bewertet als in der telefonischen Befragung.

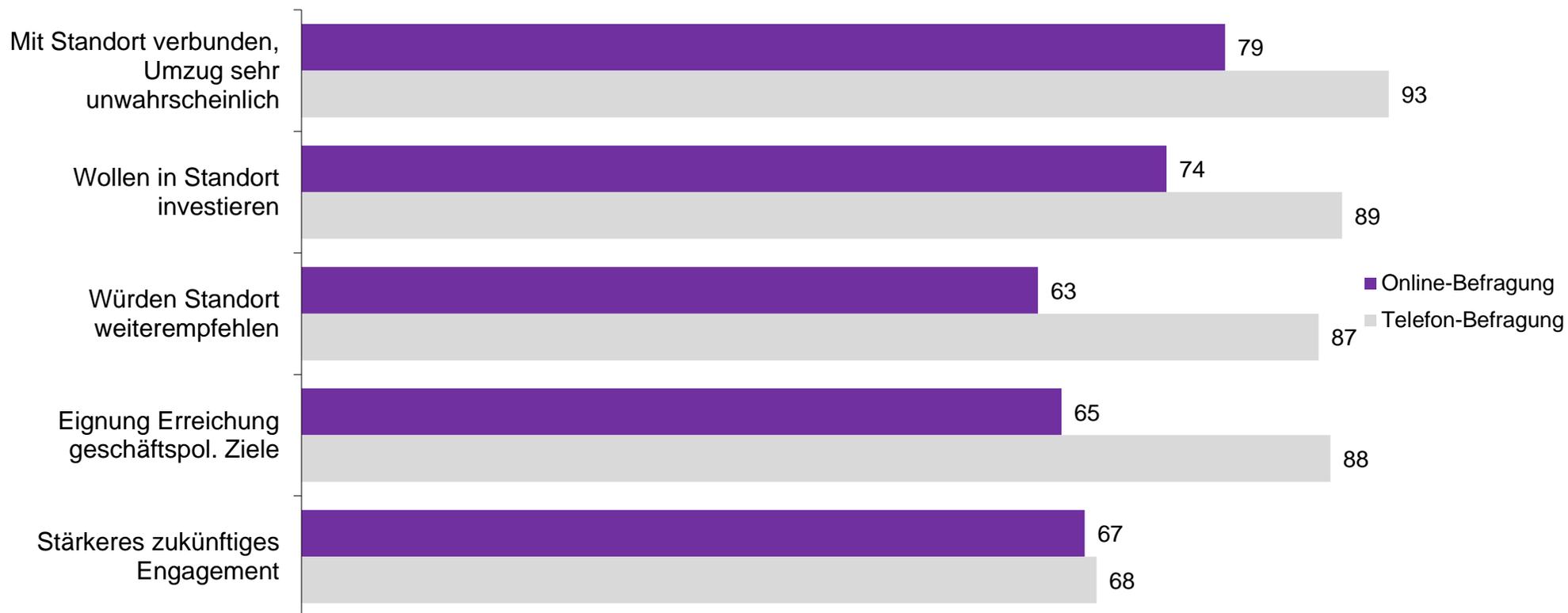


Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



## 10. Online-Befragung: Entwicklung – Loyalität im Methodenvergleich

Die online-befragten Unternehmen wollen sich in gleichem Maße wie die Unternehmen aus der Telefonbefragung künftig stärker für Potsdam engagieren.

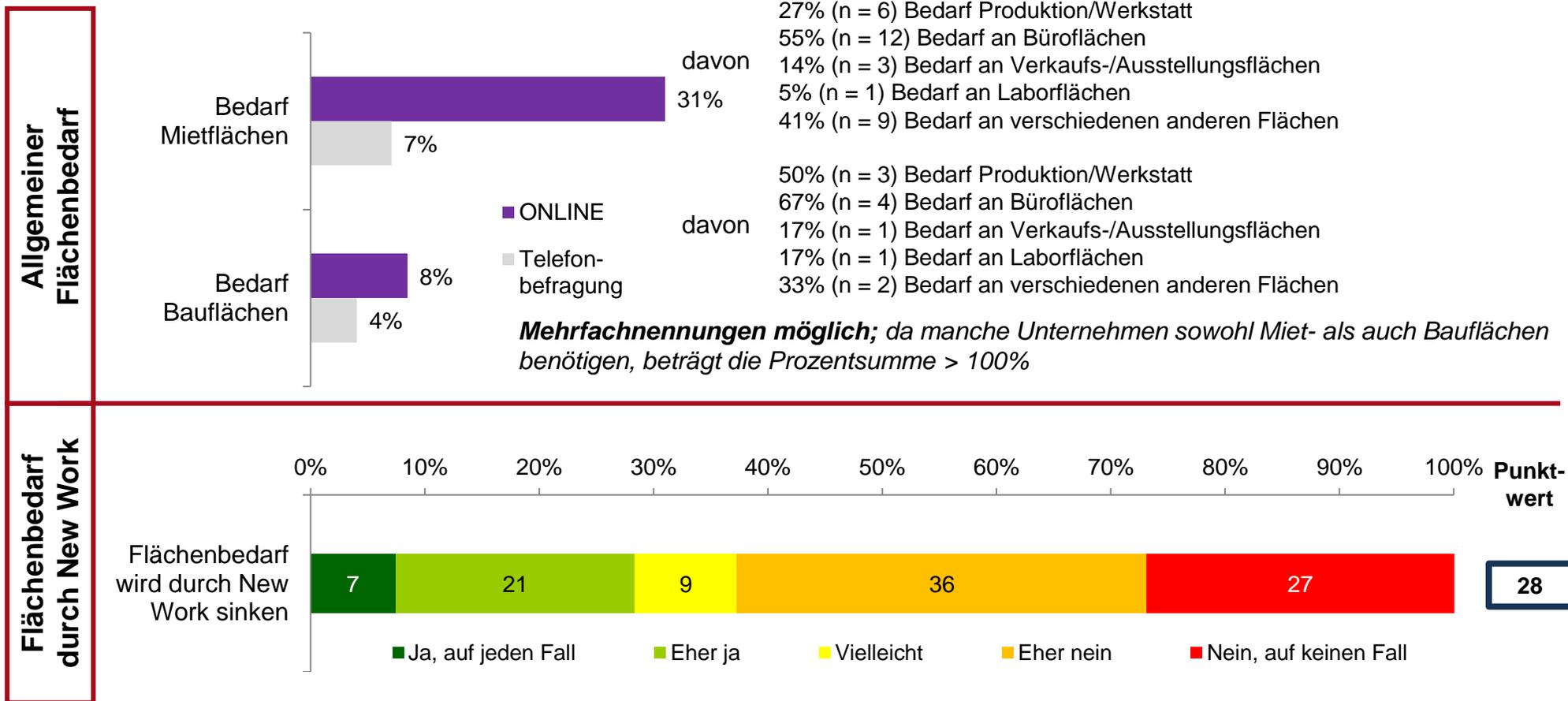


Frage 8: Jetzt geht es um Ihre Zufriedenheit mit den Standortfaktoren in Potsdam. Wie zufrieden sind Sie mit... ?



## 10. Online-Befragung: Flächenbedarf

Die Teilnehmenden an der Online-Befragung berichten von einem deutlich stärkeren Flächenbedarf des eigenen Unternehmens als die telefonisch Befragten. Zugleich ist hier auch das Potenzial für Flächensparnis durch New-Work-Angebote deutlich größer.



Frage 34: Hat Ihr Unternehmen einen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen in Potsdam? Falls ja, würde es sich dabei um Bauflächen oder um Mietflächen handeln?  
 Frage 35: Für welche Flächen steigt der Bedarf?  
 Frage 20b: Glauben Sie, dass der Flächenbedarf Ihres Unternehmens in Potsdam durch einen Ausbau der New-Work-Angebote für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (also zum Beispiel durch Home Office oder Desksharing) in Zukunft sinken wird?



## Kontakt

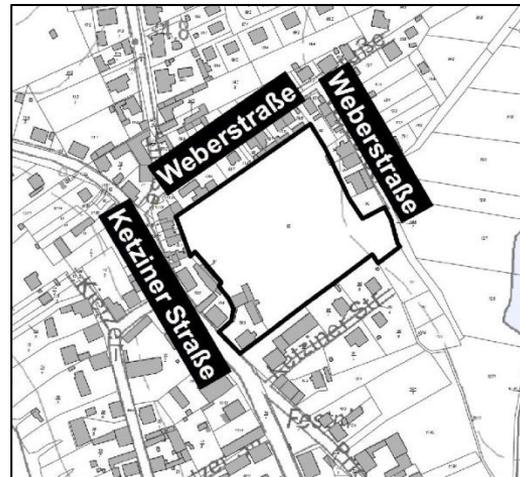
■ Sebastian K. Bauer  
Geschäftsführender Gesellschafter  
□ L-Q-M Marktforschung GmbH  
Augustinergäßchen 6  
□ 55116 Mainz  
Tel.: 06131/97 212-16  
Fax: 06131/97 212-10  
E-Mail: sebastian.bauer@L-Q-M.de

■ Lukas Fried  
Senior-Projektleiter  
□ L-Q-M Marktforschung GmbH  
Augustinergäßchen 6  
□ 55116 Mainz  
Tel.: 06131/97 212-15  
Fax: 06131/97 212-10  
E-Mail: Lukas.Fried@L-Q-M.de

**Internet: [www.L-Q-M.de](http://www.L-Q-M.de)**

## Sachstandsbericht

### Bebauungsplan Nr. 161 „Seniorenwohnanlage Ketziner Straße“ (OT Fahrland)



Fachbereich Stadtplanung

## Ausgangslage: Stand SBWL September 2020 nicht gefasster Satzungsbeschluss DS Nr. 20/SVV/0802



- ursprünglich geplant 33 EFH/DFH, Grundflächen zwischen 130 -205 m<sup>2</sup>
- II Vollgeschoße, Firsthöhe 8,70 -9,80 m, Satteldach
- mögliche gewerbliche Nutzung im Gebäude  
Gebietseingang /Ecke Ketziner Straße (z.B. Apotheke)

© Krispin Architekten

**Überarbeitung: Stand SBWL - 25.05.2021 und OBR 23.06.2021**  
**Vorstellung Alternative Bebauung – Seniorenwohnanlage + ambulante Pflege**



## Eckdaten

- Hauptgebäude mit ca. 80 Seniorenappartements mit der Möglichkeit der Nutzung eines im Haus angeschlossenen ambulanten Pflegedienstes und Tagespflege
- großer Aufenthaltsraum - könnte für multifunktionale Nutzungen zur Verfügung gestellt werden kann
- 3 geschossiges Hauptgebäude, Obergeschoss als Staffelgeschoss, Dachbegrünung, Gestaltung als Retentionsdach möglich
- 3 jeweils eingeschossige seniorenerechte Bungalows, flankiert von 2 jeweils zweigeschossige Gebäuden mit jeweils bis zu 6 weiteren seniorenerechten Wohnungen
- Möglichkeit im Gebäude an der Ketziner Straße Arztpraxen o.ä. unterzubringen
- 12 m Abstand als öffentliche Grünfläche zu Nachbargrundstücken kann eingehalten werden

## Gremienentscheidungen

- 18.08.2021 Beschluss OBR ( DS 21/SVV/0832) - Änderung des Planungsziels des BP 161 hin zu Seniorenwohnanlage – bestätigt am
- 03.11.2021 Beschluss SVV ( DS 21/SVV/0894) - Änderung des Planungsziels des BP 161 hin zu Seniorenwohnanlage wie folgt:

### ➤ **Überarbeitung des städtebaulichen, freiraumplanerischen und baugestalterischen Einfügens in die Umgebung unter folgenden Aspekten:**

#### Höhenentwicklung:

Harmonisierung mit Hinblick auf die umgebende Bestandsbebauung, aber auch unter funktional notwendigen Aspekten

#### Gebäudegliederung:

Überprüfung in Bezug auf kleinteiligeres Erscheinungsbild des Hauptgebäudes, z.B. durch Vor- oder Rücksprünge von Gebäudeteilen

architektonische Gestaltung:

Überprüfung der Dachformen, Fassadengestaltung, z.B. unterschiedliche Farbgebung von Gebäudeabschnitten etc.

freiraumplanerische Gestaltung:

Strukturierung/Auflockerung der Stellplatzanlage

Darüber hinaus wurde beschlossen:

- **Auf dieser Grundlage soll der Bebauungsplanentwurf einer erneuten öffentlichen Auslegung zugeführt werden.**
- **Vor der geplanten Auslegung soll der überarbeitete Bebauungsplanentwurf dem Ortsbeirat Fahrland und dem SBWL-Ausschuss vorgestellt werden.**
- **Der Entwurf soll zusätzlich dem Gestaltungsrat der Stadt Potsdam zur Beurteilung vorgelegt werden.**
- **Änderung des Titels des B-Plans**

## Überarbeitung Stand Gestaltungsrat 01.04.2022



© Krispin Architekten

## wesentliche Empfehlungen des Gestaltungsrates:

- Orientierung an „Dreiseithof“ : Ensemble mit 3 Hauptbaukörpern, Innenhof mit Aufenthaltsqualität,
- Satteldächer statt Staffelgeschoss – Bezug zum Ortsbild Fahrland  
ausreichend Grünflächen vorhanden, sodass auf Retentionsdach verzichtet werden kann.
- Eingang ins Gebiet - „Torgebäude“ an der Ketziner Straße
- Freihaltung der Sichtachse von Ketziner Str. in die Landschaft, mittels Wegeverbindung, Parkplätze könnten beidseitig angeordnet sein,
- Einzelgebäude könnten zu Reihenhäuser zusammengefasst werden,

## Überarbeitung Stand Vorstellung im Ortsbeirat 18.05.2022 und Gestaltungsrat 10.06.2022

### Variante A

### Variante B



© Krispin Architekten

## Variante A



- Dreiseithof: 3 Vollgeschosse (davon eines unter dem Satteldach)
- Verbindungsbauten 2 Vollgeschosse mit Gründach,
- in der Mitte geschützter Innenhof,
- leicht gebogene Straße mit Einzelhäusern und zurückgesetzte Sammelparkplatztaschen im Wechsel,
- von der Straße aus ist der Blick, Richtung Osten in die Landschaft gegeben,
- Einzelgebäude am Gebietseingang parallel zur Ketziner Straße situiert, so dass es mit dem Bestandsgebäude eine Torsituation bildet.

## Variante B

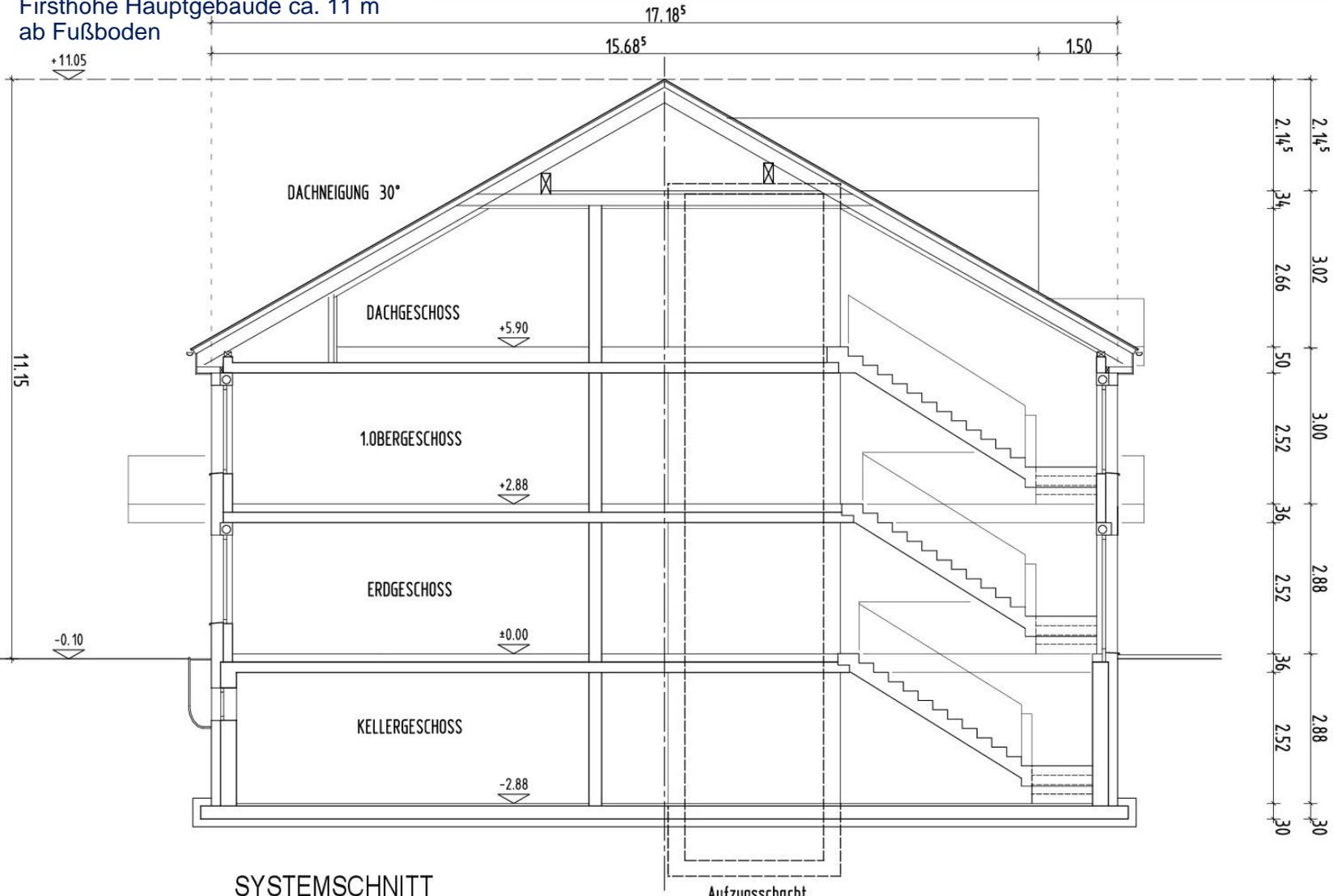


- Hauptgebäude wie Variante A,
- Dreiseithof jedoch mit verlängerten Seitenflügeln anstelle der Einzelhausbebauung
- geradlinigen Haupteinschließung mit beidseitigen „Parkstangen“ zur Umsetzung der geradlinigen Sichtbeziehung
- nur ein Einzelgebäude als Torhaus

## Schemaschnitt

KET - Ketziner Straße, Potsdam - Seniorenwohnen  
zu Lageplan - Variante A, vom 25.05.2022

Firsthöhe Hauptgebäude ca. 11 m  
ab Fußboden



## Ergebnis Vorstellung Gestaltungsrat 10.06.2022

Grundsätzliche **Zustimmung zu Variante A** des Konzeptes mit geringfügigen Empfehlungen zur Änderungen der Gestaltung des Dreiseitenhofs:

- klassisches Satteldach mit durchlaufendem Traufbereich für den gesamten Dreiseithof, Wegfall der Retentionsdächer (Flachdach) in den beiden Ecken
- Aufwertung des Innenhofes z.B. mittels gestalteter Retentionsfläche (Versickerungsbecken) und einem großen Solitärbaum im Zentrum
- Verzicht auf die 5 Giebel, stattdessen durchgehende Trauflinie mit Gauben
- Konkretisierung des umlaufenden Grünzugs hinsichtlich einer parkartigen Gestaltung
- Überarbeitung der Fassadengestaltung vom Torgebäude unter Bezugnahme der Fassade des gegenüberliegenden Gebäudes (Ketziner Straße 69)

## Teil A

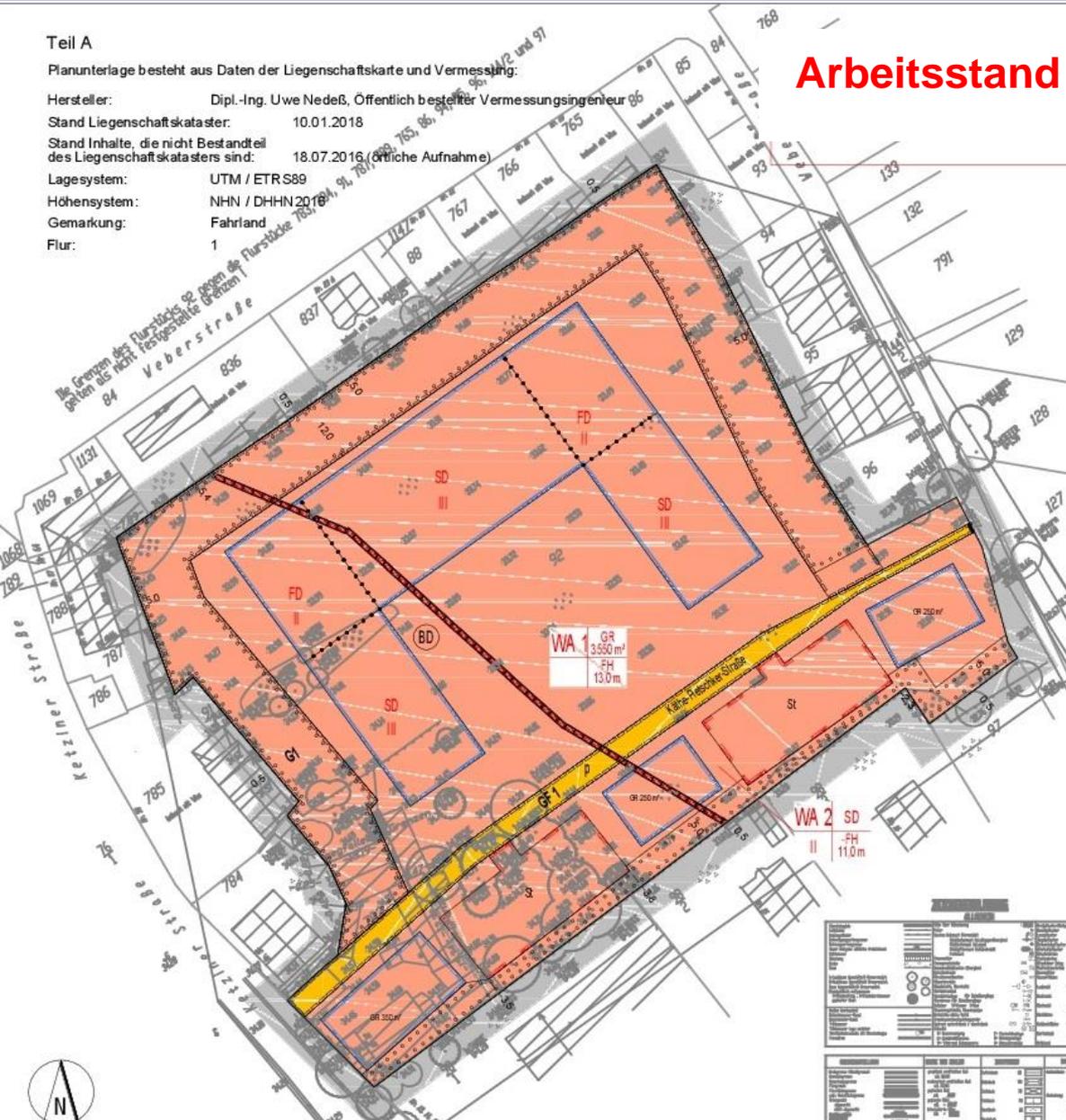
Planunterlagen bestehen aus Daten der Liegenschaftskarte und Vermessung:

Hersteller: Dipl.-Ing. Uwe Nedeß, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Stand Liegenschaftskataster: 10.01.2018  
Stand Inhalte, die nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters sind: 18.07.2016 (örtliche Aufnahme)  
Lagesystem: UTM / ETRS89  
Höhensystem: NNH / DHHN2016  
Gemarkung: Fahrland  
Flur: 1

**Arbeitsstand**

## Konzept Bebauungsplan

- Art der Nutzung: WA
- Hauptgebäude 3  
Vollgeschosse, Satteldach,  
Firsthöhe 13m
- Einzelgebäude 2  
Vollgeschosse, Satteldach
- Festsetzungen zu Verbindern  
werden noch überarbeitet
- Privatstraße mit GFL-  
Rechten
- Grünstreifen umlaufend 12 m  
breit, öffentlich zugänglich,  
dingliche Sicherung Vertrag



**Danke für Ihrer Aufmerksamkeit!**

# Studentische Ideenwerkstatt 2022 Stadtraum Am Kanal



© Stefan Gloede

# AUSSTELLUNG

**22. Juni–10. Juli 2022**

Mittwoch–Sonntag, 14–18 Uhr

**Stadt gestalten: Studentische Arbeiten zum Stadtraum  
zwischen Platz der Einheit und Berliner Straße**

Führung durch die Ausstellung am 23.6., 16–18 Uhr

Anmeldung unter [info@projektkommunikation.com](mailto:info@projektkommunikation.com)

**Kunsthaus sans titre**

Französische Straße 18 | 14467 Potsdam

[sans-titre.de/ausstellungen](http://sans-titre.de/ausstellungen)

Liebe Potsdamerinnen, Liebe Potsdamer,

im Sommersemester 2022 haben sich vier Teams von Studierenden des Studiengangs Architektur und Städtebau der Fachhochschule Potsdam mit der Frage beschäftigt, wie der Stadtraum Am Kanal zwischen Berliner Straße und Platz der Einheit neugestaltet werden könnte. Das Element Wasser sollte dabei sowohl gestalterisch als auch unter dem Klimaaspekt besonders beachtet werden.

Der frische Blick der angehenden Architekt\*innen gibt neue Impulse für die Gespräche zur weiteren Entwicklung des Quartiers und zum Umgang mit dem Potsdamer Stadtkanal. Die Entwürfe zeigen erste Ideen, wie man eine aktuell dem Verkehr vorbehaltene innerstädtische Fläche in einen vielfältig nutzbaren öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität verwandeln kann.

Die Wiederherstellung des historischen Kanalverlaufs an dieser Stelle kann die Stadt auf absehbare Zeit nicht stemmen. Unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten, bodenarchäologischen Überreste wurden städtebauliche und freiraumplanerische Ansätze zur Aufwertung des Raums entwickelt, die langfristig auch eine Wiederherstellung des Stadtkanals möglich machen.

Die Ideen aus der Studierendenwerkstatt bilden für uns einen ersten Anstoß, Sie – die Bürger\*innen unserer Stadt – nach Ihrer Meinung zu fragen: Wie können Sie sich diesen Stadtraum künftig vorstellen? Was brauchen wir dort? Was brauchen wir nicht?

Ich lade Sie ein, sich von den neuen Gedanken in der Ausstellung inspirieren zu lassen.



Mike Schubert  
Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam



Landeshauptstadt  
Potsdam

