



Protokollauszug

aus der

84. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Hauptausschusses vom 13.12.2023

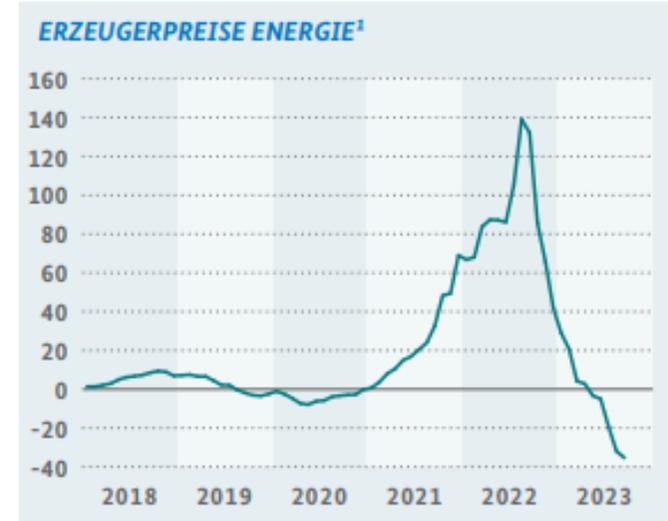
öffentlich

Top 3 Wohnen (ProPotsdam)

Zu diesem Tagesordnungspunkt der turnusmäßigen Berichterstattung sind Herr Westphal und Herr Nicke, Geschäftsführer der Pro Potsdam, anwesend. Anhand einer Präsentation informiert Herr Westphal über die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Herr Nicke zum Wohnungsneubau/Sonderbauprogramm. Dabei geht er insbesondere auf die Zahlen der fertiggestellten Wohnungen bis 2027, zum Stand der Umsetzung des Beschlusses zum ökologischen Bauen, der Bestandssanierung in Planung und zu den Sonderbauten ein. Der Oberbürgermeister bedankt sich für die Geschäftsführertätigkeit. Daran schließt sich eine rege Diskussion an und Herr Nicke und Herr Westphal beantworten die Nachfragen der Hauptausschussmitglieder u.a. zu der Entwicklung der Mieten nach der Modernisierung bei Neuvermietung, zum Erhalt der Förderung für das Sonderwohnprogramm und der Mietvertragskonstruktion.



PROPOTSDAM
Wohnen | Bauen | Entwickeln



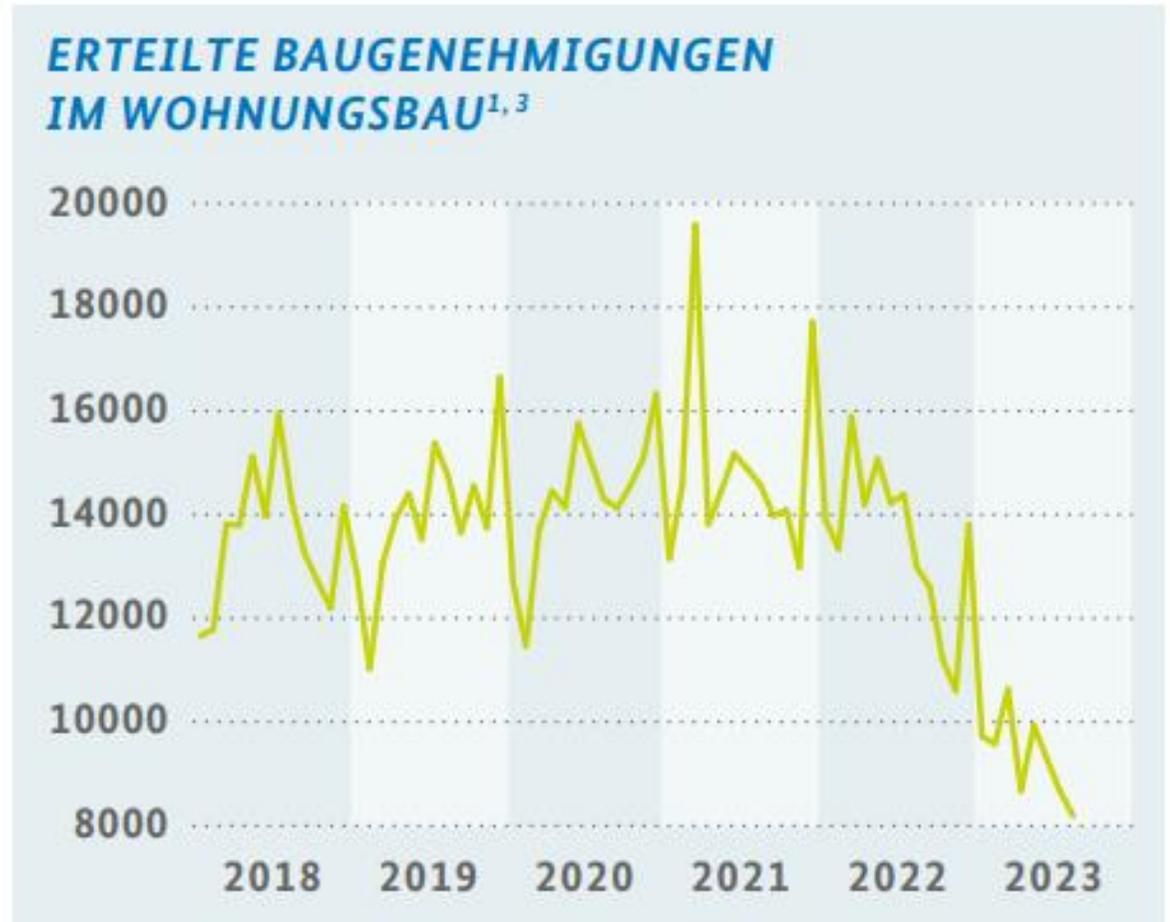
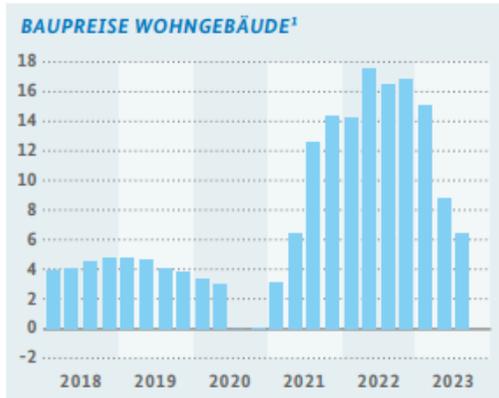
Bericht ProPotsdam Wohnungsbau und Investitionsprogramm

SVV-Hauptausschuss
am 13. Dezember 2023



Ein Unternehmen
der Landeshauptstadt
Potsdam

Baupreise sind weiter gestiegen (+ höhere Zinsen) => bundesweite Auswirkungen auf Wohnungsneubau





Wohnungsneubau



Wohnungsneubau

Heinrich-Mann-Allee Baufeld WA 4

Straße	Hannah-Arendt-Straße, Suse-Ahlgrimm-Straße, Johann-Jacob-Baeyer-Straße
Bauzeit	2020 - 2023 fertig gestellt
Wohneinheiten	341



Fotos: Benjamin Maltry





Wohnungsneubau



Am Stern, Gluckstraße

im Bau

Straße	Gluckstraße 64, 66
Bauzeit	03/2023 -12/2023
Wohneinheiten	21



Visualisierung
GSAI Architekten GmbH



Schlaatz, Wieselkiez

im Bau

Straße	Wieselkiez 1a
Bauzeit	03/2023 - 03/2024
Wohneinheiten	50



Visualisierung
TOWN VISUALS



Rote Kaserne West Baufeld WA 1.2

im Bau

Straße	Georg-Hermann-Allee 131 - 137
Bauzeit	03/2023 - 2025
Wohneinheiten	66



Visualisierung
Hartung & Ludwig Architektur- und Planungsgesellschaft



Wohnungsneubau Sonderbauprogramm



Golm, Eichenweg

Baugenehmigung erteilt

Straße	Eichenweg
Bauzeit	2024 - 2025
Wohneinheiten	71



Visualisierung
GSAI Architekten GmbH



Golm, Kossätenweg

Straße	Kossätenweg
Bauzeit	2024 - 2025
Wohneinheiten	63



Visualisierung
System im Bau



Am Stern, Patrizierweg

Bauantrag gestellt

Straße	Patrizierweg
Bauzeit	03/2024 - 06/2025
Wohneinheiten	35
Gewerbeeinheiten	1 – soziale Betreuung



Visualisierung
B&O Bau- und Gebäudetechnik GmbH, HolzerKoblerArchitekturen



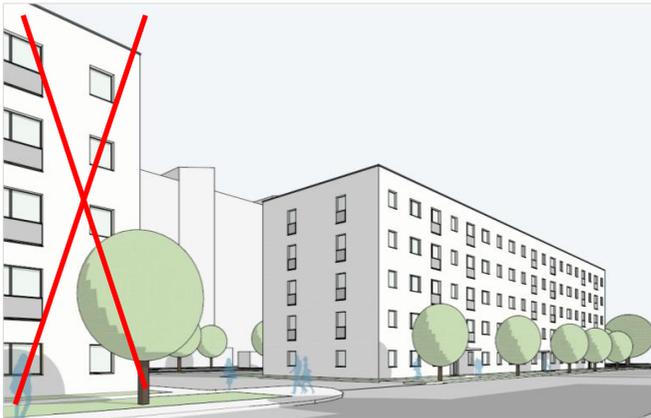
Wohnungsneubau Sonderbauprogramm



Am Stern, Ziolkowskistraße / Newtonstraße

in Planung

Straße	Newtonstraße 1-11
Bauzeit	2024 - 2025
Wohneinheiten	65 - X



Visualisierung
GSAI Architekten GmbH



Waldstadt, Saarmunder Straße

in Planung

Straße	Saarmunder Straße 46
Bauzeit	2024 - 2025
Wohneinheiten	ca. 20 - 25
Gewerbeeinheiten	1, Potsdam Tafel e. V.



Visualisierung
GSAI Architekten GmbH



Fahrland, Döberitzer Straße

in Planung

Straße	Döberitzer Straße
Bauzeit	2024 - 2025
Wohneinheiten	45



Visualisierung
Scharabi Architekten



Wohnungsneubau



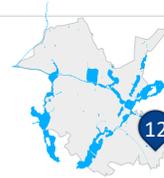
Rote Kaserne West Baufeld WA 8

in Planung

Straße	Georg-Hermann-Allee
Bauzeit	2025 - 2027
Wohneinheiten	152 Studentenappartements
Gewerbeneinheiten	3



Visualisierung
dRMM Architects



Drewitz, Slatan-Dudow-Straße

in Planung

Straße	Slatan-Dudow-Straße Wolfgang-Staudte-Straße
Bauzeit	2024 - 2027
Wohneinheiten	227
Wohngemeinschaft	1 - für Menschen mit körperlichen und seelischen Beeinträchtigungen



Visualisierung
birm



Potsdamer Mitte, Block IV

in Planung

Straße	Am Kanal 40/41 Friedrich-Ebert-Straße 4, 5, 6
Bauzeit	2025 - 2027
Wohneinheiten	30
Gewerbeneinheiten	Kinderbibliothek / VHS + 2 weitere Gewerbeneinheiten



Visualisierung
vielmo architekten



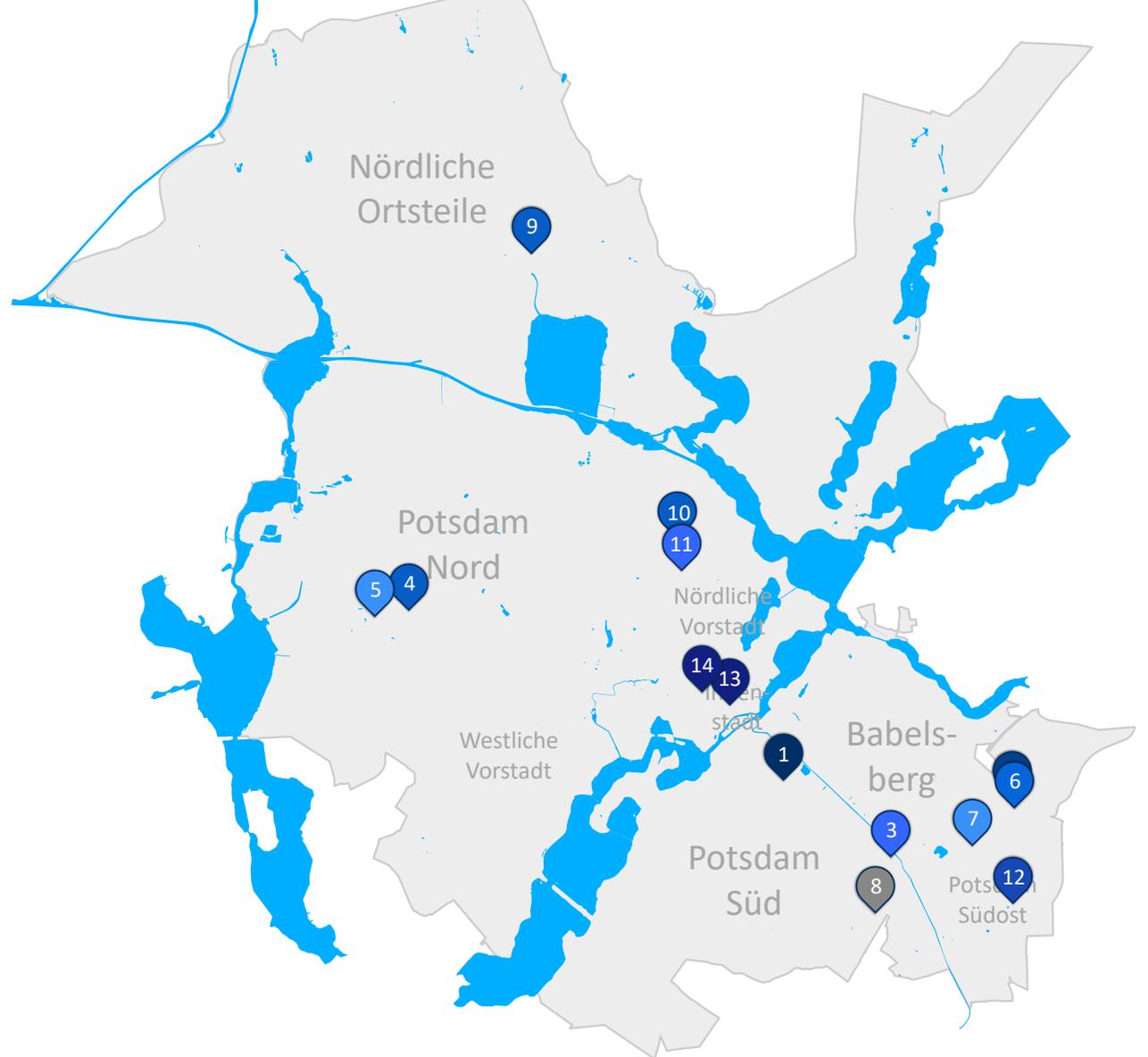
Wohnungsneubau 2011 - 2027

1625 WE Fertigstellung 2011 bis 2022

- | | | |
|----|--------|---|
| 1 | 243 WE | Heinrich-Mann-Allee Baufeld WA 4 |
| 2 | 21 WE | Am Stern, Glückstraße |
| 3 | 50 WE | Schlaatz, Wieselkiez |
| 4 | 71 WE | Golm, Eichenweg |
| 5 | 63 WE | Golm, Kossätenweg |
| 6 | 35 WE | Am Stern, Patrizierweg |
| 7 | 65 WE | Am Stern, Ziolkowskistraße / Newtonstraße |
| 8 | 20 WE | Waldstadt, Saarmunder Straße |
| 9 | 45 WE | Fahrland, Döberitzer Straße |
| 10 | 66 WE | Rote Kaserne West Baufeld WA 1.2 |
| 11 | 152 WE | Rote Kaserne West Baufeld WA 8 |
| 12 | 227 WE | Drewitz, Slatan-Dudow-Straße |
| 13 | 30 WE | Potsdamer Mitte, Block IV |
| 14 | 80 WE | Heinrich-Mann-Allee Baufeld WA 1+2 |

2.793 WE

Wohnraumversorgung mit über **2.500** Wohnungen trotz erschwerter Rahmenbedingungen durch hohe Bau- und Finanzierungskosten **bis 2027**.



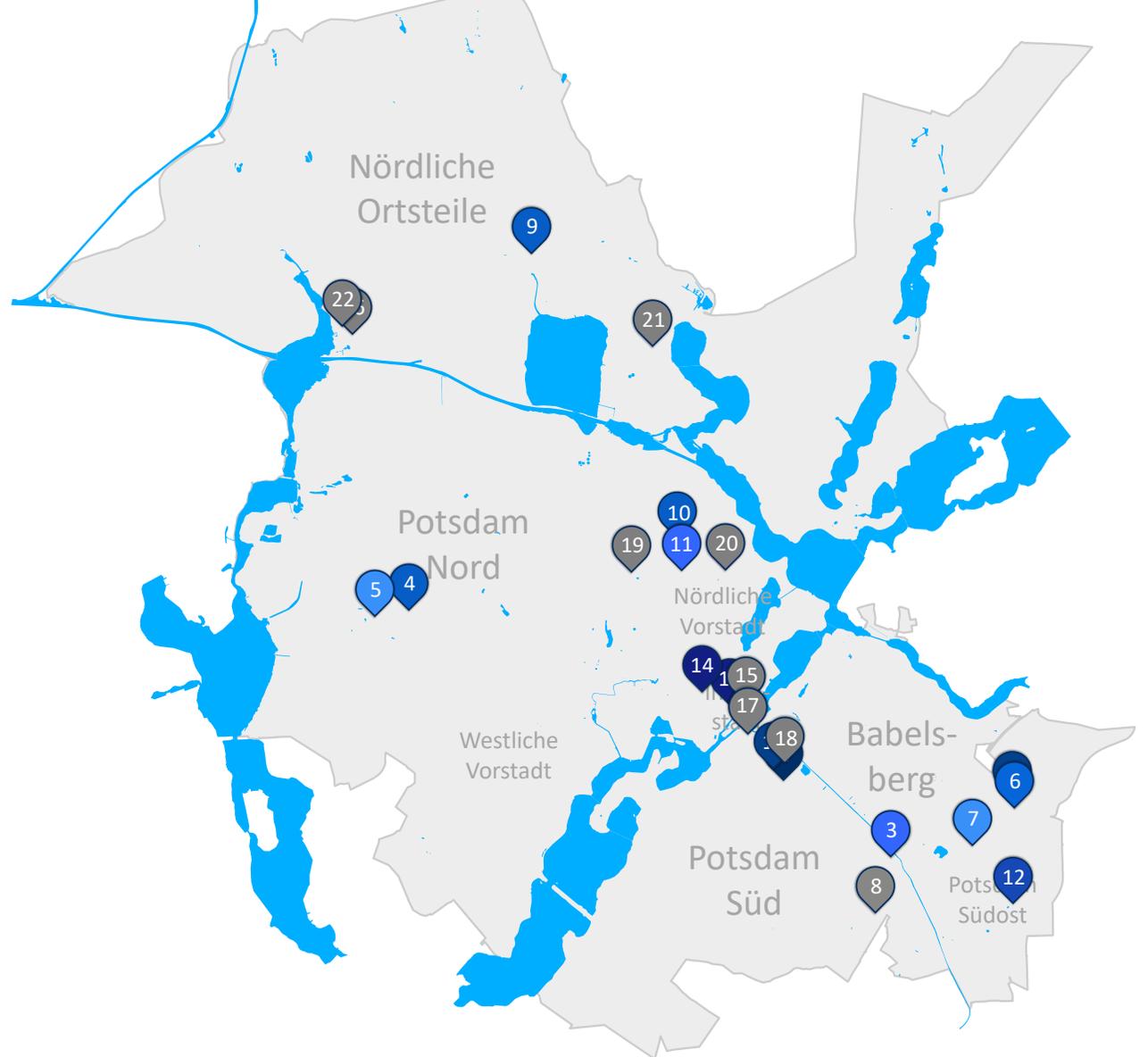


Neubauplanung ab 2028

14	300 WE	Heinrich-Mann-Allee Baufeld WA 1+2
15	137 WE	Potsdamer Mitte, Block V
16	35 WE	Marquardt, Hauptstraße
17	90 WE	Humboldtring, Ersatzneubau Terrassenhaus
18	140 WE	Heinrich-Mann-Allee Baufeld WA 3
19	40 WE	David-Gilly-Straße
20	29 WE	Rote Kaserne West Nördliche Esplanade
21	1.000 WE	Entwicklungsbereich Krampnitz
22	400 WE	Marquardt, Gebietsentwicklung

2.171 WE

Wohnraumversorgung über 2027 hinaus,
unter der Voraussetzung passgenauer und
verlässlicher Förderbedingungen sowie moderater
Finanzierungskosten, trotz hoher Baukosten.



Stand der Umsetzung „21/SVV/0630: Ökologisches Bauen von kommunalen Gebäuden“ zum Stichtag 3. Quartal 2023

Anlage 1: Berichterstattung zu Kriterien 2-6 sowie 9 je Bauvorhaben (Stand 3. Quartal 2023)

Maßnahme	Bauvorhaben	Status	> 15 Mio. €	2. Nachwachsende Rohstoffe	3. Rezyklierbarkeit Baustoffe	4.+5. Gebäudeenergiestandard	6. Erneuerbare Wärme	9. Flächenverbrauch
Neubau	Am Schlaatz, Wieselkiez	Baubeginn erfolgt	ja	Holzrahmenbauweise in Kombination mit Brettsper Holzdecke	NH-Zertifikat	EH 40 NH	FW-Vorranggebiet	Nachverdichtung Schlaatz / Masterplanung
Neubau	Am Stern, Gluckstraße	Baubeginn erfolgt	nein	Schnelligkeit/Umsetzbarkeit maßgeblich; Anbieter (Max Bögl) realisiert im EH55 –Standard		EH55 (EH40 in dieser Modulbaureihe nicht verfügbar)	FW-Vorranggebiet	Errichtung im Bereich ehem. Garagenanlage
Neubau	Kossätenweg	Entwurfsplanung	ja	Holzhybridbauweise	NH-Zertifikat	EH 40 NH	Luft-Wasser-Wärmepumpen, PV	
Neubau	Drewitz, Slatan-Dudow-Straße	Entwurfsplanung	ja	Holzhybridbauweise	NH-Zertifikat	EH 40 NH*	FW-Vorranggebiet	Errichtung auf (teilweise) versiegelter Brachfläche.
Neubau	RoKa West WA 8	Entwurfsplanung	ja	Holzhybridbauweise	NH-Zertifikat	EH 40 NH*	FW-Vorranggebiet	Konversionsfläche
Sanierung	Am Schlaatz, Sanierung Otterkiez	Planer-beauftragung erfolgt	nein	nur im Innenausbau berücksichtigt	Erhalt der Bausubstanz durch Sanierung	EH 55 EE	FW-Vorranggebiet	Sanierung
Sanierung und Erweiterung	Schulsanierung und -erweiterung (LSH)	Planer-beauftragung erfolgt	ja	Holzbauteile bei den Erweiterungsbauten	NH-Zertifikat	Prüfung EG100 NH inkl. Erweiterung	FW-Vorranggebiet	Aufstockung und Ergänzung auf bereits versiegelten Flächen
Neubau	Heinrich-Mann-Allee BF 1+2	Vorplanung	ja	Holzhybridbauweise in Prüfung	NH-Zertifikat	EH 40 NH*	FW-Vorranggebiet Tiefengeothermie	Errichtung auf vorgenutzter Fläche (ehem. Tramdepot)
Sanierung	Am Schlaatz, Inselhof	Machbarkeitsstudie	ja	Vorhangfassade aus Holz (serielle Sanierung)	Erhalt der Bausubstanz durch Sanierung	EH 55 EE	FW-Vorranggebiet	Sanierung

BEG-Förderung – Verschärfung der Förderrichtlinie „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN)

Auswirkung Nutzung von FW im Fernwärmevorranggebiet und Umsetzung SVV Beschluss Ökologisches Bauen

	Merkmale	BEG alt	BEG seit 01.03.2023
Energieeffizienzhausstandard	Mindestvoraussetzung	EH 55	EH 40
Förderrichtlinie gültig seit		24.01.2022 Antragsstopp 01.02.2022 Entfall Förderung EH55	01.03.2023
Förderung		Tilgungszuschuss u. Darlehen	Förderdarlehen
LCA, Lebenszyklusanalyse, Grenzwert Treibhausgaspotential	GWP ₁₀₀ (kgCO ₂ Äqu./((m ² _{NRF} *a)	28 kg CO ₂ Äqu./((m ² a)	24 kg CO ₂ Äqu./((m ² a)
Fernwärmedatensatz aus Erdgas	ÖKOBAUDAT	0,148 kg CO ₂ Äqu./kWh	0,247 kg CO ₂ Äqu./kWh
Jahres-Primärenergiebedarf (Q _P)	Q _P in % von Q _{P,REF}	55 %	40 %
Transmissionswärmeverlust (H _T)	H _T in % von H _{T,REF}	70 %	55%
QNG (NH)	Zertifizierung	DGNB, NaWoh o.ä.	DGNB, NaWoh o.ä.
geförderter Wohnungsbau		RoKa West WA 1.2 (66 WE)	Slatan-Dudow-Straße (228 WE)
Antragstellung		20.12.2021	Anforderungen mit Fernwärme nicht erfüllbar



Modernisierung und Instandsetzung



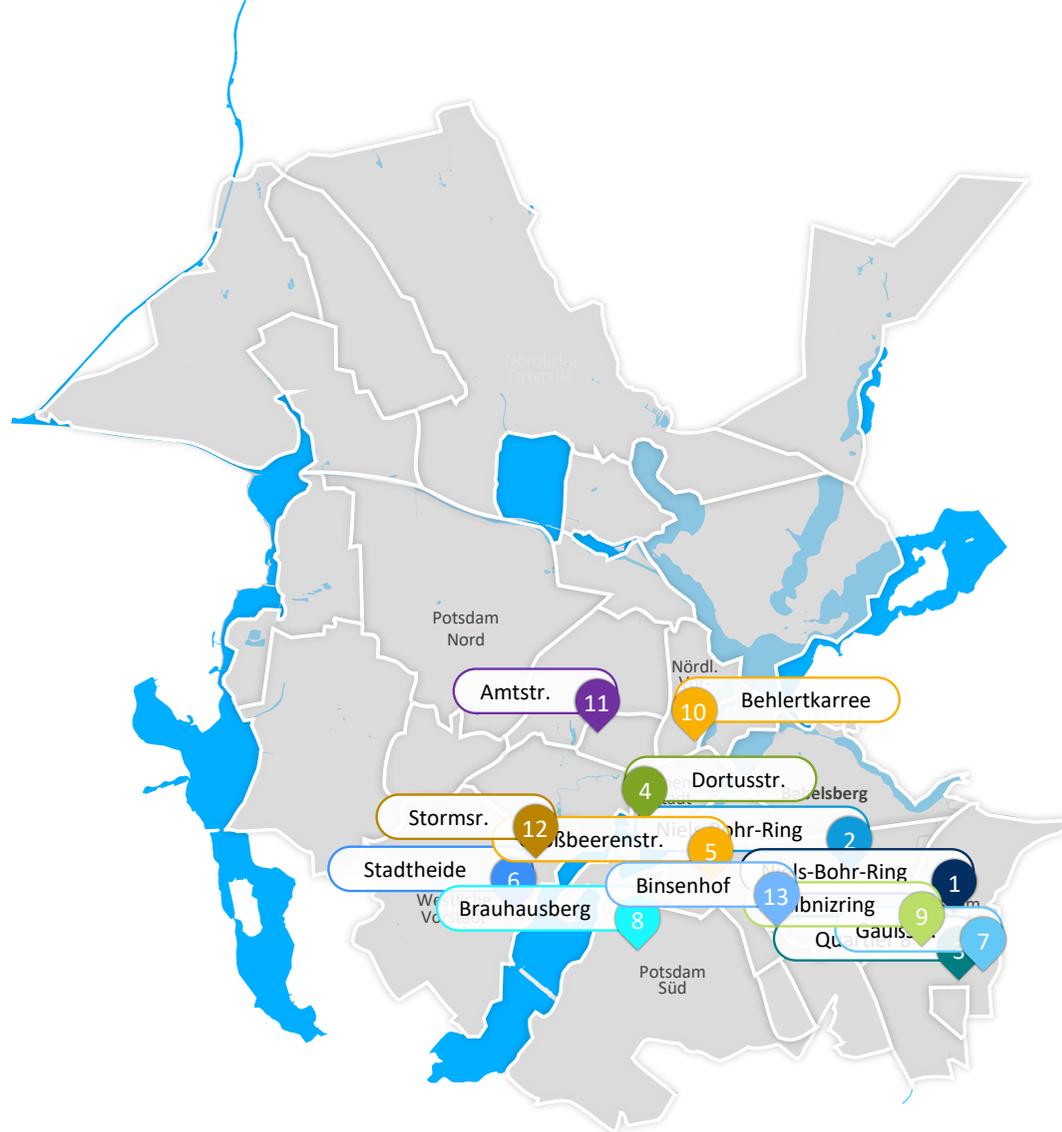
Bestandssanierung 2015 - 2022

Anzahl sanierte Wohnungen 2015 - 2020

1.308 Wohnungen

Anzahl sanierte Wohnungen 2020 - 2022

90	Niels-Bohr-Ring 2-18g	Am Stern	1
58	Großbeerstr. 155-157u / Grünstr. 2-8g	Babelsberg Süd	2
165	Quartier 8	Drewitz	3
12	Dortustr. 47 - 47A	Nördliche Innenstadt	4
1	Großbeerstr. 98a (Heidehaus) - Begegnungsstätte	Babelsberg Süd	5
38	Stadttheide 1, 3-4, 35-37, 38	Potsdam West	6
82	Gaußstr. 51-58	Am Stern	7
141	Albert-Einstein-Str. Brauhausberg	Südliche Innenstadt	8
60	Leibnizring 26-36g	Am Stern	9
	Behlertkarree - Außenanlage und Stellplätze	Nördliche Innenstadt	10
10	Amtstr. 20	Bornstedt	11
49	Stormstr. 21-29u	Potsdam West	12
63	Binsenhof 2-8g	Schlaatz	13
769	Wohnungen		
2.077	sanierte Wohnungen 2015 - 2022		



Bestandssanierung 2015 - 2022



Niels-Bohr-Ring 2-18g



Großbeerenstr. 155-157u / Grünstr. 2-8g



Quartier 8



Dortustr. 47 - 47A



Großbeerenstr. 98a (Heidehaus)



Stadtheide 1, 38



Stadtheide 3-4, 35-37



Gaußstr. 51-58

Bestandssanierung 2015 - 2022



Albert-Einstein-Str. / Brauhausberg



Albert-Einstein-Str. / Brauhausberg



Leibnizring 26-36g



Amtsstr. 20



Behlertkarree - Außenanlage



Behlertkarree



Stormstr. 21-29u



Binsenhof 2-8g



Bestandssanierung im Bau

Schlaatz
Bisamkiez 2-6g, 16-20g



Sanierung	2022 - 2023
Baujahr	1985
Bautyp	Plattenbau
Geschosse	5
Anzahl WE	90
KfW EH Standard	KfW-Effizienzhaus 70
Maßnahmen	Komplexsanierung mit GU im bewohnten Zustand

Waldstadt II
Caputher Heuweg 41-69



Sanierung	2022 - 2024
Baujahr	1985
Bautyp	Plattenbau
Geschosse	5
Anzahl WE	165
KfW EH Standard	KfW-Effizienzhaus 70
Maßnahmen	Hüllensanierung mit GU im bewohnten Zustand

Waldstadt II
Am Springbruch 2-8g, 18-24g, 26-34g

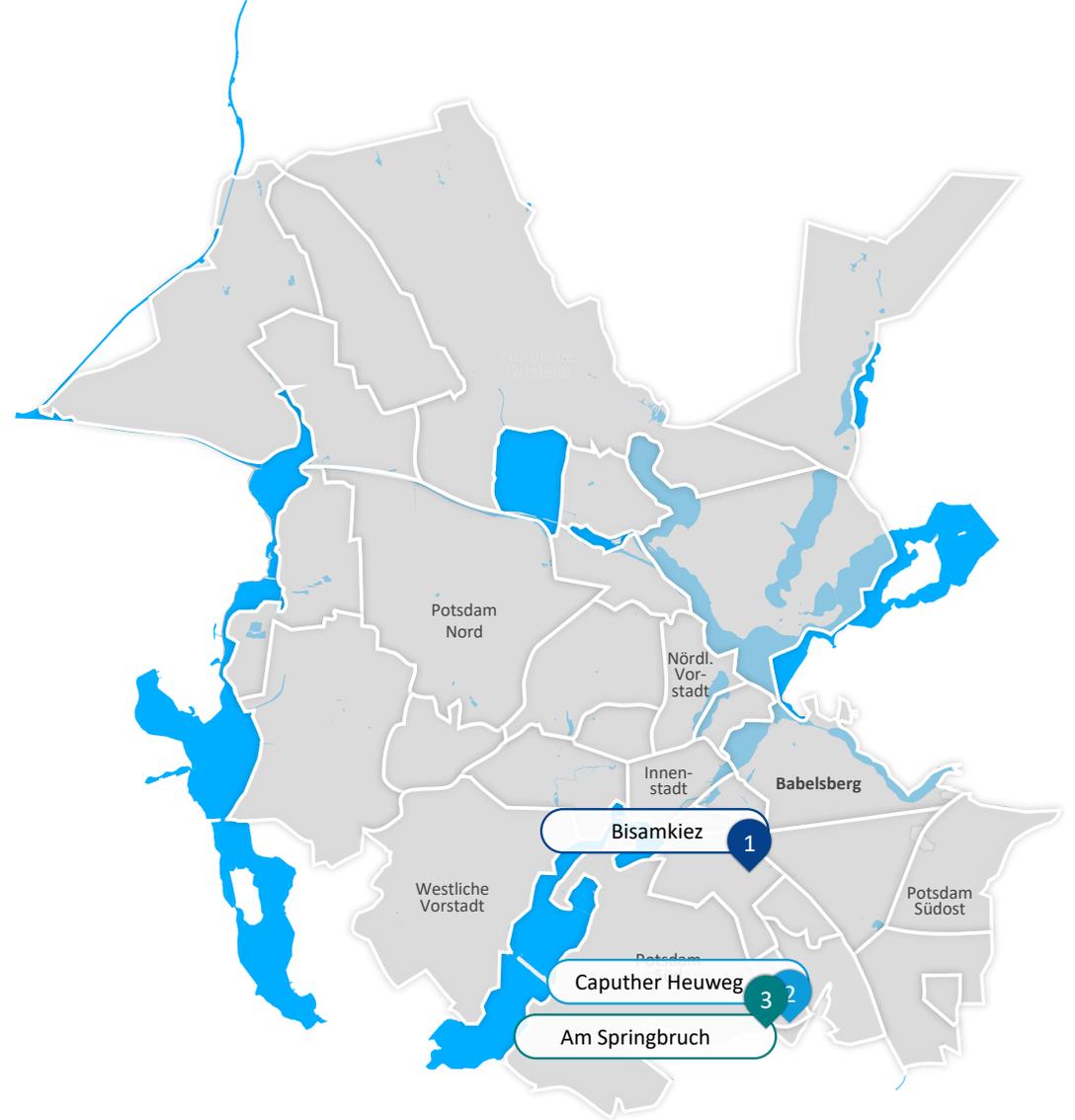


Sanierung	2023 – Dez. 2024
Baujahr	1983
Bautyp	Plattenbau
Geschosse	5
Anzahl WE	130
KfW EH Standard	KfW-Effizienzhaus 70
Maßnahmen	Hüllensanierung inkl. Heizung und Elektro im bewohnten Zustand



Bestandssanierung im Bau

90	Bisamkiez 2-6g, 16-20g	Schlaatz	1
165	Caputher Heuweg 41-69	Waldstadt II	2
130	Am Springbruch 2-8g, 18-24g, 26-34g	Waldstadt II	3
385	Wohnungen		





Bestandssanierung in Planung / Baubeginn 2024-2025

Drewitz

Quartier 12

Straßen: Hertha-Thiele-Weg 1-11u
Willy-A.-Kleinau-Weg 18-30g
Wolfgang-Staudte-Str. 20-24g



Baujahr 1989

Bautyp Plattenbau

Geschosse 5

Anzahl WE 174

Geplante Maßnahmen Komplexsanierung im bewohnten Zustand

Waldstadt II

Kiefernring 19-25u, 27-29u / Sonnentaustraße 6-10g



Baujahr 1979

Bautyp Plattenbau

Geschosse 5

Anzahl WE 100

Geplante Maßnahmen Hüllensanierung inkl. Heizung und Elektro im bewohnten Zustand

Waldstadt II

Saarmunder Straße 6-14g, 16-18g



Baujahr 1980

Bautyp Plattenbau

Geschosse 5

Anzahl WE 80

Geplante Maßnahmen Hüllensanierung inkl. Heizung und Elektro im bewohnten Zustand



Bestandssanierung in Planung / Baubeginn 2024-2025

Schlaatz Otterkiez 1-21u



Baujahr	1985
Bautyp	Plattenbau
Geschosse	5
Anzahl WE	155
Geplante Maßnahmen	Komplexsanierung inkl. Aufzugsanbau im bewohnten Zustand

Potsdam West Zeppelinstr. 7-10



Baujahr	1989
Bautyp	Plattenbau
Geschosse	5
Anzahl WE	64
Geplante Maßnahmen	Komplexsanierung im unbewohnten Zustand



Bestandssanierung in Planung (Baubeginn 2024-2025) - **Finanzierung fraglich!**

Schlaatz
Inselhof 6-12g, 14-20g , 25-31u



Baujahr	1985
Bautyp	Plattenbau
Geschosse	5
Anzahl WE	140
Geplante Maßnahmen	Komplexsanierung (serielle Sanierung) im bewohnten Zustand

Schlaatz
Bisamkiez 34 & 36

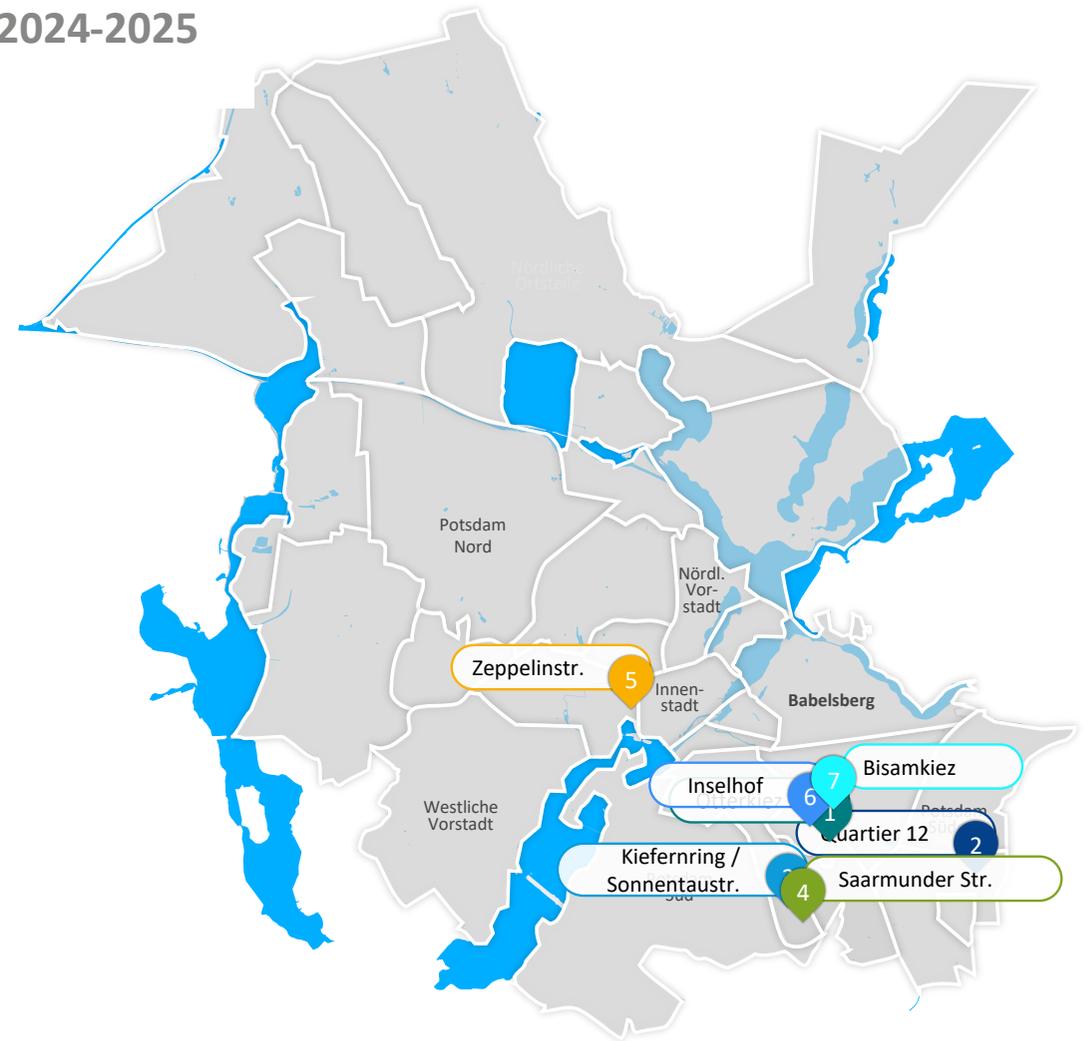


Baujahr	1985
Bautyp	Plattenbau
Geschosse	6
Anzahl WE	48
Geplante Maßnahmen	Komplexsanierung inkl. Aufzugsanbau im bewohnten Zustand



Bestandssanierung in Planung / Baubeginn 2024-2025

155	Otterkiez 1-21u	Schlaatz	1
188	Quartier 12	Drewitz	2
100	Kiefernring 19-25u, 27-29u / Sonnentaustraße 6-10g	Waldstadt II	3
80	Saarmunder Straße 6-14g, 16-18g	Waldstadt II	4
68	Zeppelinstr. 7-10	Potsdam West	5
591	Wohnungen		
140	Inselhof 6-12g, 14-20g, 25-31u	Schlaatz	6
48	Bisamkiez 34 & 36	Schlaatz	7
797	Wohnungen		





Sonderbauten / soziale Infrastruktur



Ein Unternehmen
der Landeshauptstadt
Potsdam



Sonderbauten



Luftschiffhafen Sanierung / Umbau historisches Stadion

im Bau

Straße	Olympischer Weg 4
Sanierung / Umbau	2022 - 2024
Hallenart	Wettkampfanlage Typ A
Sportfläche	16.875 m ²



Luftschiffhafen Neubau Dreifeldsporthalle

im Bau

Straße	Olympischer Weg 3
Bauzeit	2022 - 2024
Hallenart	Dreifeldhalle
Spielfläche	1.215 m ²



Luftschiffhafen Erweiterung Sportschule „Friedrich Ludwig Jahn“

Bauantrag gestellt

Straße	Olympischer Weg
Bauzeit	2025 - 2026



Visualisierung
MBS



Sonderbauten



Bornstedter Feld Kita Georg-Hermann-Allee WA 1.1

Straße	Georg-Hermann-Allee 141
Bauzeit	2022 – 2023
Kitaplätze	151



Bornstedter Feld Kita und Sporthalle WA 8.2

in Planung

Straße	Georg-Hermann-Allee
Bauzeit	2024 - 2025
Hallenart	Einfeldsporthalle
Kitaplätze	100



Visualisierung
Architekturcontor Schagemann Schulte



Sonderbauten



Entwicklungsbereich Krampnitz Grundschule mit Hort, Sporthalle und Kita

im Bau

Straße	Am Zentralpark
Schule	600 Schulplätze
Kita	162 Kitaplätze
Hort	370 Plätze
Bauzeit	2021 - 2024



Foto: Benjamin Maltry



Entwicklungsbereich Krampnitz Gesamtschule

in Planung

Straße	Krampnitz
Gesamtschule	900 Schüler
Hallenart	Vierfachsporthalle
Bauzeit	2024 - 2027



Visualisierung
Kersten + Kopp Architekten



Sonderbauten Soziale Infrastruktur

- 1 Luftschiffhafen
Sanierung / Umbau historisches Stadion
- 2 Luftschiffhafen
Neubau Dreifeldsporthalle
- 3 Luftschiffhafen Erweiterung Sportschule
„Friedrich Ludwig Jahn“
- 4 Bornstedter Feld
Kita Georg-Hermann-Allee WA 1.1
- 5 Bornstedter Feld
Kita und Sporthalle WA 8
- 6 Entwicklungsbereich Krampnitz
Grundschule mit Hort und Kita
- 7 Entwicklungsbereich Krampnitz
Gesamtschule

