



Protokollauszug

aus der
28. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 23.02.2016

öffentlich

**Top 4.2 Wohnungsentwicklungsplan
16/SVV/0051
ungeändert beschlossen**

Herr Eichert bringt den Antrag ein.

Herr Weise teilt mit, dass aus Sicht der Verwaltung der Antrag im Rahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes bereits umgesetzt worden ist.

Herr Wolfram (Bereich Stadtentwicklung) bestätigt die Aussage und geht inhaltlich anhand einer Präsentation (sh. Anlage) auf die Inhalte des Wohnungspolitischen Konzeptes ein. Er informiert, dass eine Mitteilungsvorlage zu den Potentialflächen in Vorbereitung sei.

Die Verwaltung wird gebeten, auf die Frage von Herrn Kirsch wie viel der 9900 WE Potentialflächen der Stadt gehören; zu antworten.

Herr Wolfram äußert, dass Angaben was realistisch sei bzw. wie viel sich bereits in der Umsetzung befindet, mit dem Protokoll bzw. im Rahmen der angekündigten Mitteilungsvorlage gegeben werden können. Ein großer Teil der Potentialflächen befinden sich bereits im Bau.

Herr Eichert bedauert, dass die hier gegebenen Informationen nicht zu einem früheren Zeitpunkt öffentlich gemacht worden sind. Hinsichtlich des Antrages stellt er fest, dass die Verwaltung an der Erledigung arbeite, diese jedoch noch nicht abschließend erfolgt sei. Von daher hält er seinen Antrag aufrecht und bittet diesen abzustimmen.

Frau Hüneke bestätigt, dass sich die Verwaltung offensichtlich in der weiter gediehenen Vorbereitung befinde und fragt, wann die Mitteilungsvorlage vorgelegt werden wird.

Herr Wolfram berichtet über die Absicht die Vorlage zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung im April 2016 vorlegen zu wollen.

Nach weiterem kurzen Meinungs-austausch stellt Herr Jäkel den GO-Antrag auf Zurückstellung und Wiedervorlage im Zusammenhang mit der von der Verwaltung angekündigten Mitteilungsvorlage im April 2016.

Dagegen spricht Herr Kirsch, da es unschädlich sei, den Antrag heute abzustimmen.

Dafür spricht niemand.

Der Geschäftsordnungsantrag auf Zurückstellung wird mit 2/4/0 abgelehnt.

Der Ausschussvorsitzende stellt den ungeänderten Antrag zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und zur Umsetzung des wohnungspolitischen Konzeptes einen Wohnungsentwicklungsplan aufzustellen, in dem die Landeshauptstadt (LHP) unter anderem darlegt

1. welche Flächen kurzfristig und mittelfristig für den Wohnungsbau und damit für eine Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Verfügung stehen, welche Flächen langfristig hierfür vorgesehen sind und
2. nachweist, inwieweit damit ausreichende Flächen für den Wohnungsbau bei der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung vorhanden sind und wie dabei eine soziale Durchmischung berücksichtigt wird.
3. Mit dem Wohnungsentwicklungsplan sollen hinreichende Informationen über den lokalen Wohnungsmarkt veröffentlicht und diese zeitnah und regelmäßig fortgeschrieben werden, damit auf dieser Grundlage nicht nur die LHP, sondern auch die privaten Bauträger und Investoren, qualifiziert über die Auswahl und Ausgestaltung der anzuwendenden Instrumente entscheiden können.
4. Im Zusammenhang mit dieser Veröffentlichung soll auch eine Analyse der Baugenehmigungsüberhänge sowie der Potenzialflächen- und Baulückenerfassung erstellt und zu veröffentlicht werden.
5. Für die Bezahlbarkeit des Wohnens sind Beschlussvorlagen der Stadtverordnetenversammlung zukünftig mit einer sachkundigen Einschätzung, wie sich der Beschluss auf die Wohnkosten in der LHP auswirkt, zu versehen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	2



Wohnungsentwicklungsplan

16/SVV/0051

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr 23.2.16

Zuordnung der Beschlusspunkte zu den einzelnen Maßnahmen im wohnungspolitischen Konzept:

- Maßnahme 1. F (Potenzialflächen- und Baulückenerfassung) entspricht den Punkten 1., 2. und 4.
- Maßnahme 2. C. (Wohnungsmarktmonitoring weiterentwickeln) entspricht den Punkten 3. und 4.
- Maßnahme 3. E (Wohnkosten-Check für SVV-Beschlüsse) entspricht Punkt 5.

Potenzialflächen- und Baulückenerfassung



Landeshauptstadt
Potsdam

Instrument / Maßnahme 1. F

- Darstellung Flächen für den Wohnungsbau (**kurz- mittel- und langfristig**) im Rahmen Potenzialflächenanalyse
 - Erstmalige Erfassung der Potenzialflächen erfolgte 2009 im Rahmen des STEK Wohnen; Aktuelle Fortschreibung: 2015
 - Derzeit identifiziert: Flächen für ca. 16.000 Wohnungen, ganz überwiegend in FNP-Kulisse
 - Analyse aller Berliner Umlandgemeinden (Auftrag SenStadtUm) geht von 20.500 WE für Potsdam aus (noch nicht abgeschlossen)
- > **Mitteilungsvorlage zu den Potenzialflächen in Vorbereitung**

Potenzialflächen- und Baulückenerfassung



Instrument / Maßnahme 1. F

Status	Potenziale nach Bautyp						Potenzial Wohnungen gesamt
	Einfamilienhäuser		Geschosswohnungsbau		Sonderformen		
	WE abs.	Anteil	WE abs.	Anteil	WE abs.	Anteil	
Größere Potenzialflächen mit Baurecht (i.d.R. §30, 34 BauGB)	1.267	16%	4.996	65%	1.467	19%	7.730
Einzelflächen mit Baurecht: Baulücken, Dachgeschoss-Ausbau	260	12%	1.920	88%	0	0%	2.180
Summe Potenziale mit Baurecht	1.527	15%	6.916	70%	1.467	15%	9.910
Verfahren in Priorität 1	306	7%	4.059	93%	0	0%	4.365
Verfahren in Priorität 2	460	58%	335	42%	0	0%	795
Summe Potenziale in prior. Bauleitplanverfahren	766	15%	4.394	85%	0	0%	5.160
Kein Baurecht / Kein Verfahren / Priorität 3	406	40%	606	60%	0	0%	1.012
Gesamt	2.699	17%	11.916	74%	1.467	9%	16.082

Baurecht für
ca. 9.910 WE

B-Plan-Verf. für
ca. 5.100 WE

**Potenziale
für ca. 16.082
WE**

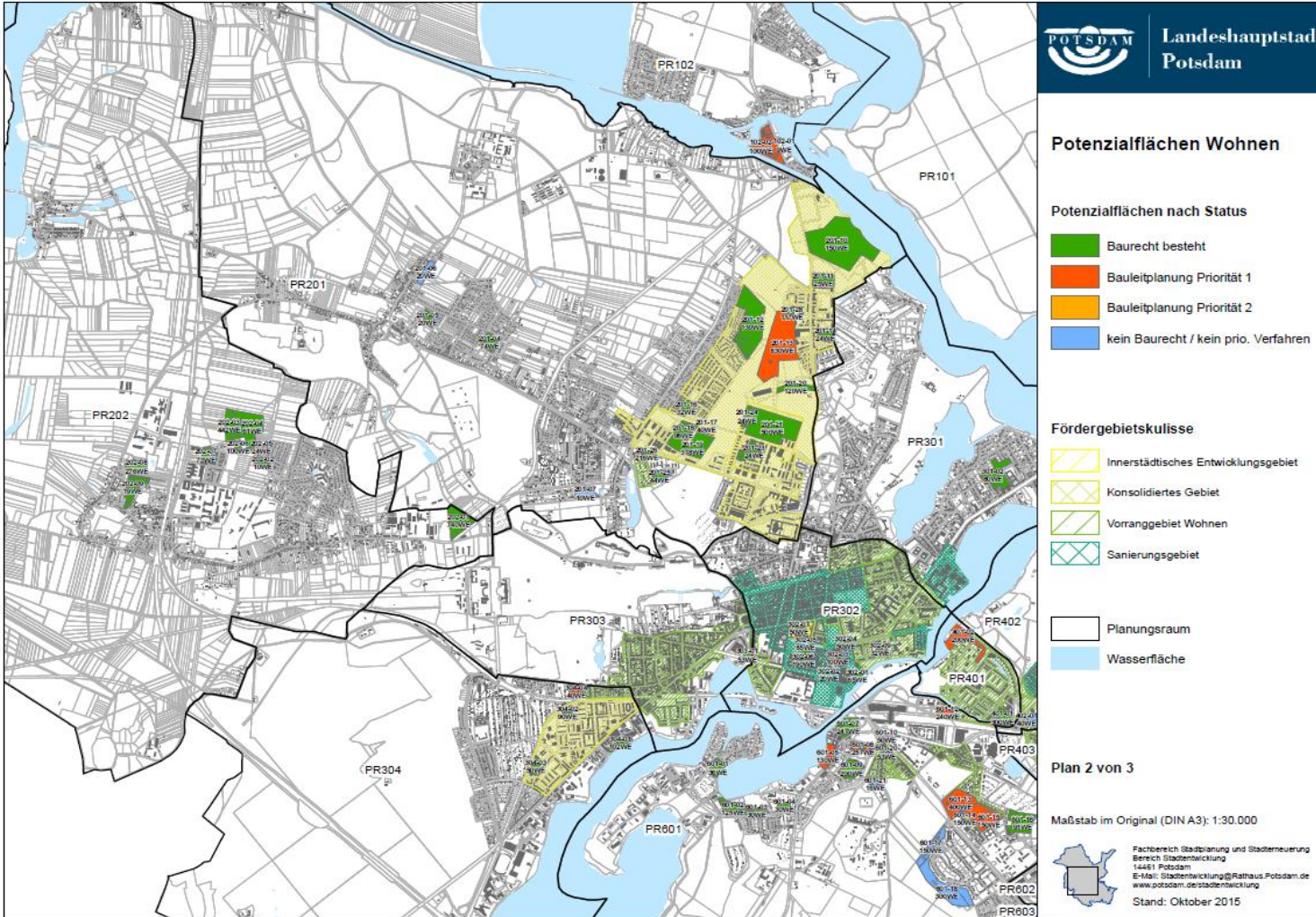
LHP, Bereich Stadtentwicklung, Stand Oktober 2015

Potenzialflächen- und Baulückenerfassung



Landeshauptstadt
Potsdam

Instrument / Maßnahme 1. F



Potenzialflächen- und Baulückenerfassung



Landeshauptstadt
Potsdam

Instrument / Maßnahme 1. F

- Mögliche Wohnungen zwischen 16.000 und 20.000 WE
- Bevölkerungsprognose geht von Bevölkerungszuwachs i.H.v. 30.793 Einwohnern bis 2035 aus

Entscheidende Faktoren:

- Verhältnis Potenzialflächen und realisierte Bauvorhaben
- Haushaltsgrößen, Wohnfläche / Einwohner, Wohnungsgrößen
- Weitere tatsächliche Entwicklung der Bevölkerung

Potenzialflächen- und Baulückenerfassung

Instrument / Maßnahme 1. F



Landeshauptstadt
Potsdam

- Zu prüfen: Annahmen zu kleineren Potenzialen wie Baulücken, Dachgeschossausbau
- Erfassung Baulücken erfolgte bislang als grobe Schätzung
- derzeit Abschätzung Aufwand zum Aufbau eines Baulückenkatasters (auf Grundlage einer Master Thesis der Universität Potsdam)

Wohnungsmarktmonitoring weiterentwickeln



Landeshauptstadt
Potsdam

Instrument / Maßnahme 2. C

- Bisheriger Fokus: wohnungsbezogener Versorgungsauftrag (WBS-Haushalte, kommunale Versorgungsmöglichkeiten)



Weiterentwicklung durch RegioKontext / Plan & Praxis (Auftragnehmer)

- Erfassung gesamtstädtischer und teilräumlicher Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt
- Monitoring zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts
- Entwicklung von Mess- und Kennzahlen in Bezug auf
 - Bedarfsentwicklung (nach räumlichen und sozialen Gesichtspunkten)
 - Entwicklung von Wohnungsangeboten und kommunalen Versorgungsmöglichkeiten

Umsetzungsschritte:

- Konzeptionelles Grundgerüst
- Entwicklung von Kennzahlensets
- Klären der Datenverfügbarkeit und Bereitstellung der Kennzahlen
- Entwicklung der Berichtsstruktur
- Prototyp für Berichterstattung
- Zeithorizont: Vorstellung auf der nächsten Begleitkreissitzung (voraussichtlich Frühsommer 2016)
- Parallel: letztmaliges Erstellen Marktbericht im bisherigen Format

Wohnkostencheck für SVV-Beschlüsse

Instrument / Maßnahme 3. E



Landeshauptstadt
Potsdam

- Durch Maßnahme 3. E im wohnungspolitischen Konzept abgedeckt
- entsprechende Vorlage derzeit in Vorbereitung
- Kurzfristige Umsetzung geplant



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!