

# Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Landeshauptstadt Potsdam

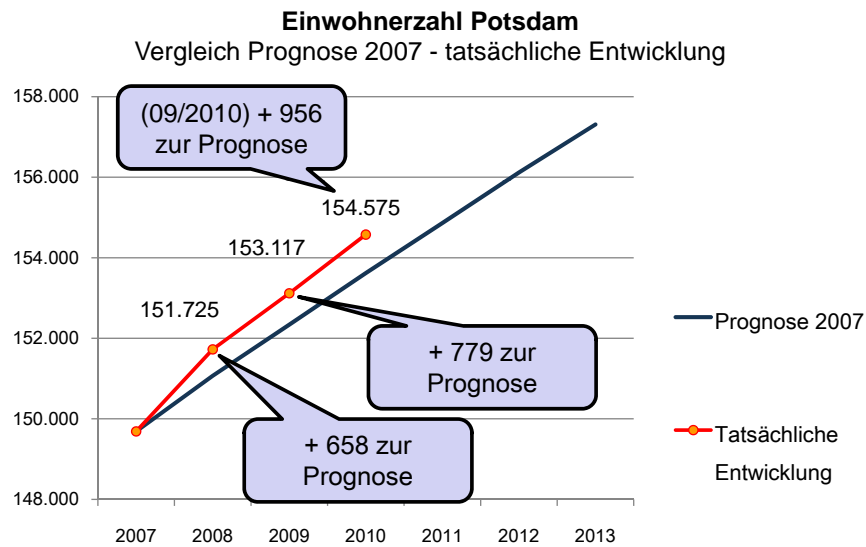
Zweiter Bericht zur Umsetzung  
des STEK Wohnen

Dezember 2010

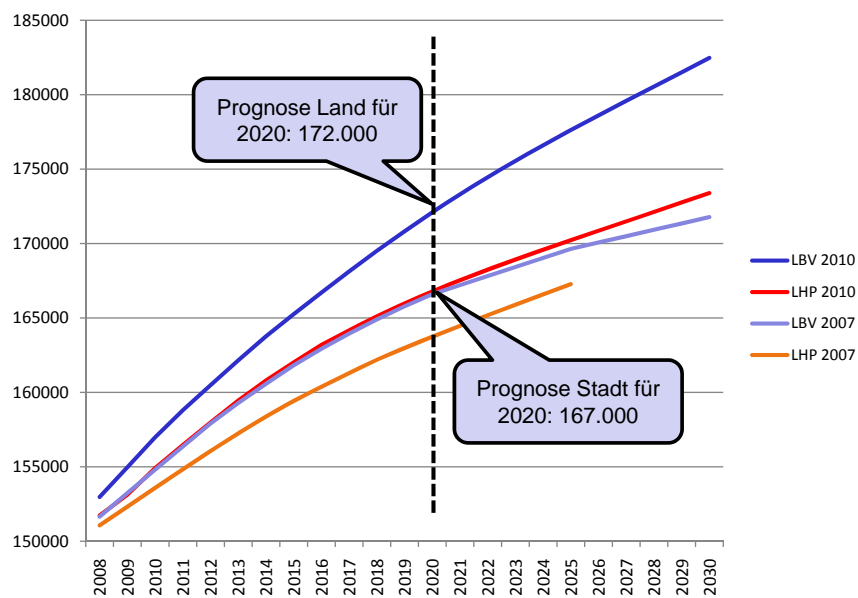
## Prioritäre Handlungsansätze STEK

1. Sicherung der Verfügbarkeit ausreichenden Baulands
2. Städtische Bodenpolitik
3. Erhalt nötiger Belegungsbindungen
4. Abgewogene Zielsetzungen für PRO POTSDAM
5. Verbesserung der Landes-Förderbedingungen
6. Verbesserung von Koordination, Beratung, Werbung

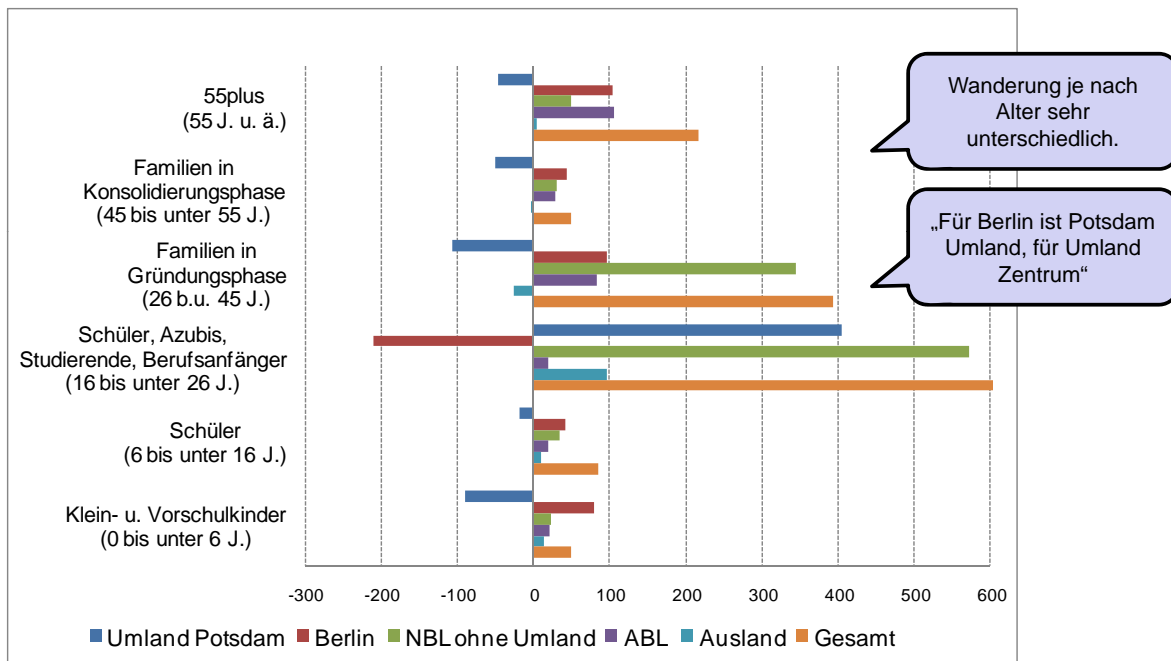
*Berücksichtigung Folgen für Infrastruktur*



> Einwohnerzahl wächst stärker als prognostiziert



> Neue Prognosen mit Basis 2009 des LBV und der Stadt



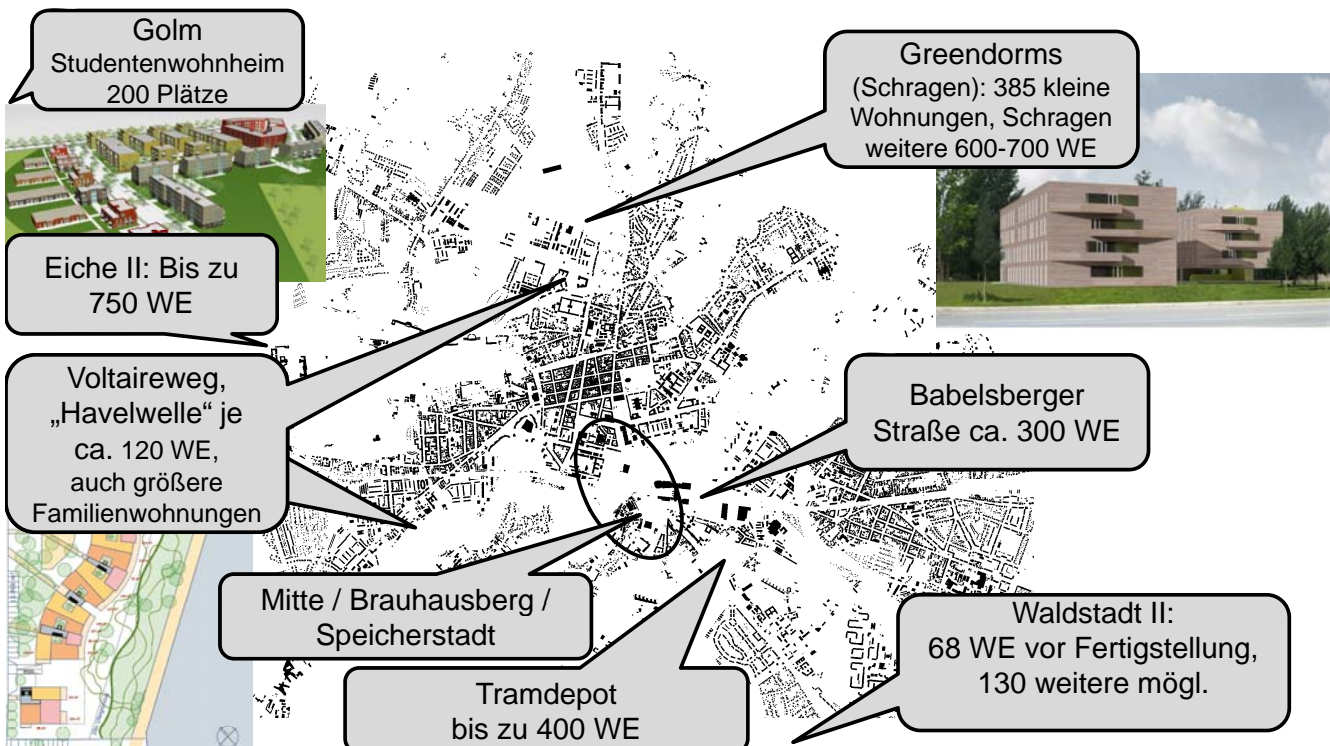
Potsdam: Wanderung nach Lebenszyklusgruppen und Quell-/Zielgebieten im Jahresdurchschnitt 2005 bis 2009 (Quelle: BBSR-Bericht)

Wichtig: Laufende Beobachtung des Wohnungsmarktes und der Bevölkerungsentwicklung

- Fortschreibung Bevölkerungsprognose, Haushaltsanalyse
- Wohnungsmarktbericht und Mietspiegel 2010  
[www.potsdam.de/wohnen](http://www.potsdam.de/wohnen)
- Umfrage zum Studentischen Wohnen  
[www.potsdam.de/stadtentwicklung](http://www.potsdam.de/stadtentwicklung)
- Wanderungsmotivbefragung  
im Rahmen des Forschungsprojektes wachsender Städte des BBSR  
Fertigstellung bis Ende des Jahres 2010

- mit den aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen kann in den nächsten Jahren ein ausreichendes Potenzial im Wohnungsbau geschaffen werden
- B-Pläne in Priorität 1 (FB 46 und 49): ca. 4.500 Wohnungen, sehr deutlicher Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau
- Räumliche Schwerpunkte:  
**Bornstedter Feld,  
Speicherstadt / Brauhausberg / Heinrich-Mann-Allee (Tramdepot),  
Eiche.**
- Wachsende Nachfrage nach Bauflächen zu verzeichnen, z.B. im Bornstedter Feld

## Konkrete größere Projekte



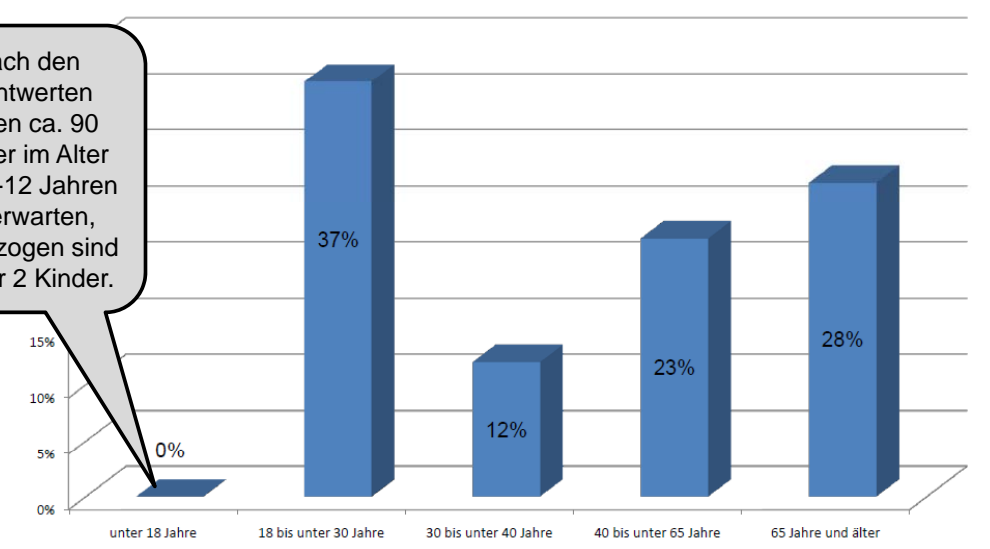
- Allein in der **Mitte, dem Bahnhofsumfeld, Speicherstadt, Brauhausberg, Heinrich-Mann-Allee** können in den nächsten Jahren bis zu **3.000 Wohnungen** entstehen.
- Konkrete Zahl der Wohnungen sehr von **Wohnungsgrößen** abhängig. Aktuell großer Anteil kleiner Wohnungen > weniger Kinder als im Durchschnitt zu erwarten
- **Straßen, Ver- und Entsorgung:** geringe Kosten, überwiegend innere Erschließung, **ÖPNV:** Keine zusätzlichen Angebote nötig.
- Zusätzliche **Kitas** sind nötig, u.U. auch als „Betriebskitas“, Planungen laufen.
- **Grundschulen:** Sind erreichbar, aber stark ausgelastet. Konkreter Bedarf hängt von Wohnungsgrößen ab - und dem Zeitpunkt der Realisierung

## Wohnungsgrößen beachten!

RAW-Gelände: Einwohner nach Altersklassen

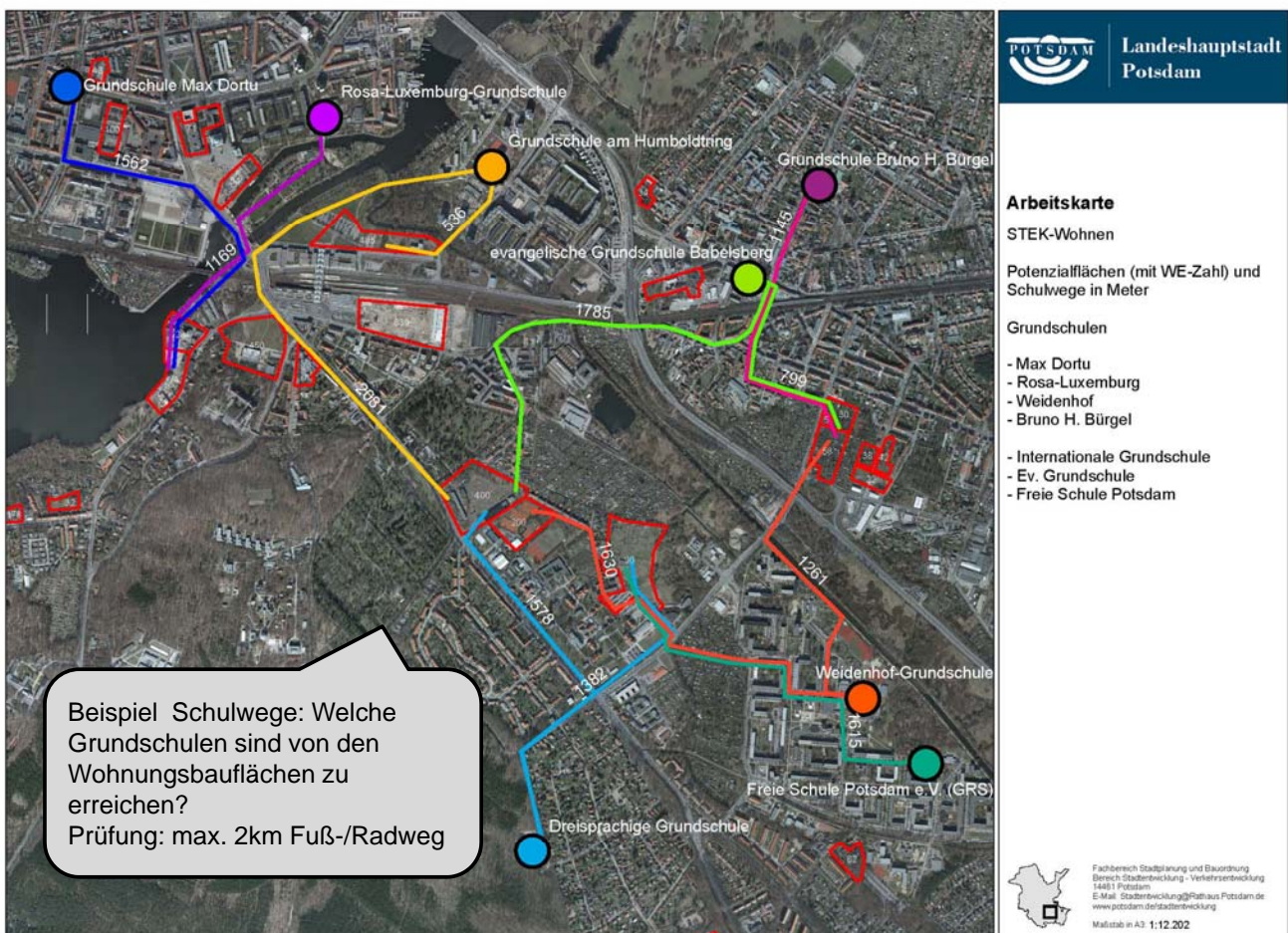
(Mieterstatistik Semmelhaack, 420 WE)  
15.09.2010

Nach den Richtwerten wären ca. 90 Kinder im Alter von 1-12 Jahren zu erwarten, eingezogen sind bisher 2 Kinder.



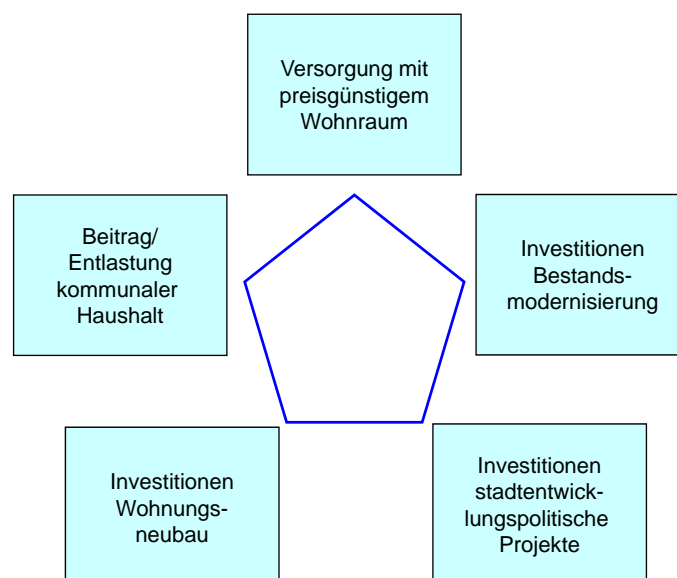
Für 2011 vertiefte Betrachtung der Anforderungen an die Infrastruktur geplant, Fokus zunächst auf Kita, Hort und Schule. Fragestellungen z.B.:

<p>Große Gebiete für Wohnungsneubau, aber auch Strukturänderungen im Bestand!</p> <p>Zumutbare Entfernungen zu Kitas und Schulen?</p> <p>Kitanachfrage in Wohnort- oder Arbeitsortnähe?</p>	<p>Auswirkungen Quote Kita- und Hortnutzung, Inklusion?</p> <p>Schwierigkeiten Prognose / Planung, z.B. durch unbekannte Wohnungsgrößen</p> <p>Ungleichgewichte innerhalb der Sozialräume? Umgang mit Einzugsbereichen?</p>	<p>Effekte einer besseren Verzahnung Kita- / Hort- und Schulplanung?</p> <p>Ausweitung finanzielle Beteiligung Bauherren? (Entlastung städt. Haushalt vs. Kostensenkung Wohnungsbau)</p> <p>...</p>
---	---	---



- Entwurf **Förderprogramm** liegt als Skizze vor.  
Möglicher Effekt: Senkung Miete von 8,50 Euro auf 6,50 €/qm nettokalt  
> Miete über angemessenen Wohnkosten, aber unter Kostenmiete  
Zielgruppe z.B. Familien mit mittleren Einkommen.
- Annahme: 75 qm Wohnfläche, Kostenmiete 8,50 Euro, **Zielmiete 6,50 €/qm.**  
Differenz 2 Euro \* 75 qm \* 12 Monate = **1.800 €** pro Jahr und Wohnung  
100 Wohnungen \* 10 Jahre Förderzeitraum = **1,8 Mio. €**
- **Zielkonflikt vor dem Hintergrund HH-Konsolidierung**
- **Hoher Aufwand für Subventionierung Mietdifferenz**
- **Effekte für günstigen Wohnraum im Bestand erheblich wirtschaftlicher erzielbar > s. Fonds für Flexible Bindungen**
- Bau von 1.000 neuen Wohnungen bis 2019 durch PRO POTSDAM geplant

## Fünf konkurrierende Ziele in „Balanced Scorecard“ – Prozess abgewogen



STEK Wohnen, S. 201 ff.

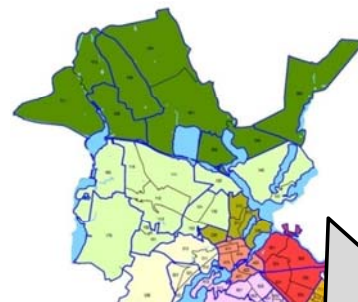
- **Keine** Abführung an den städtischen Haushalt bis 2019, dafür
- **Neubau** (1.000 Wohnungen bis 2019)
- Energetische **Sanierung Bestand** (bis 2025)
- **Stadtentwicklungspolitische Projekte** (wie Speicherstadt, Luftschiffhafen)
- **Flexible Bindung** (Neues Modell für mittelbare Belegungsbindungen)
- **darüber hinaus:**  
**Familien-Bonus** (2 Jahre Mietverzicht für Kinderzimmer / 50€ je Kind),  
**Wohnflächen-Bonus** (Unterstützung Umzug in kleinere Wohnung,  
10% unter Mietspiegel), **Kombipaket Gewoba / VIP:** 1-Raum-Wohnung mit  
VIP-Jahresticket in Drewitz

## Fonds für Flexible Bindungen

Bindungszeit  
3 bis 5 Jahre

(mit Verlängerungsoption bei  
sozialem Erfordernis):  
Höhere Zielgenauigkeit  
und Flexibilität

**Fonds für  
Flexible  
Bindungen**

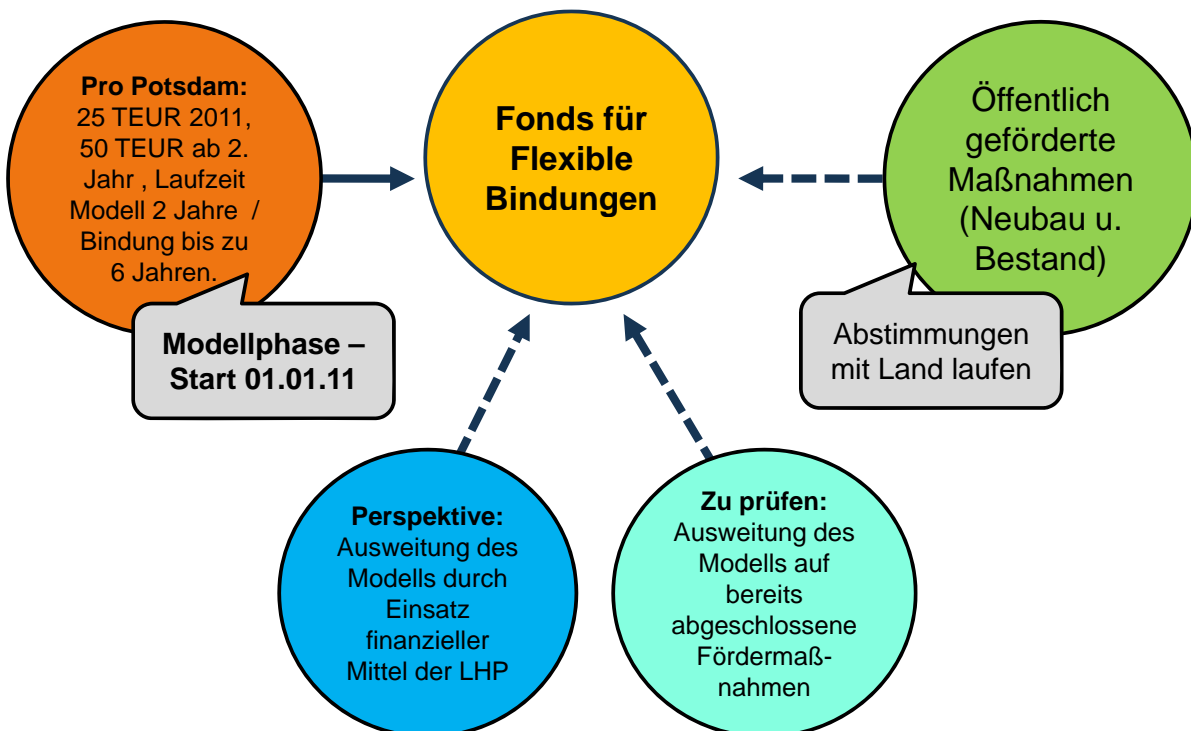
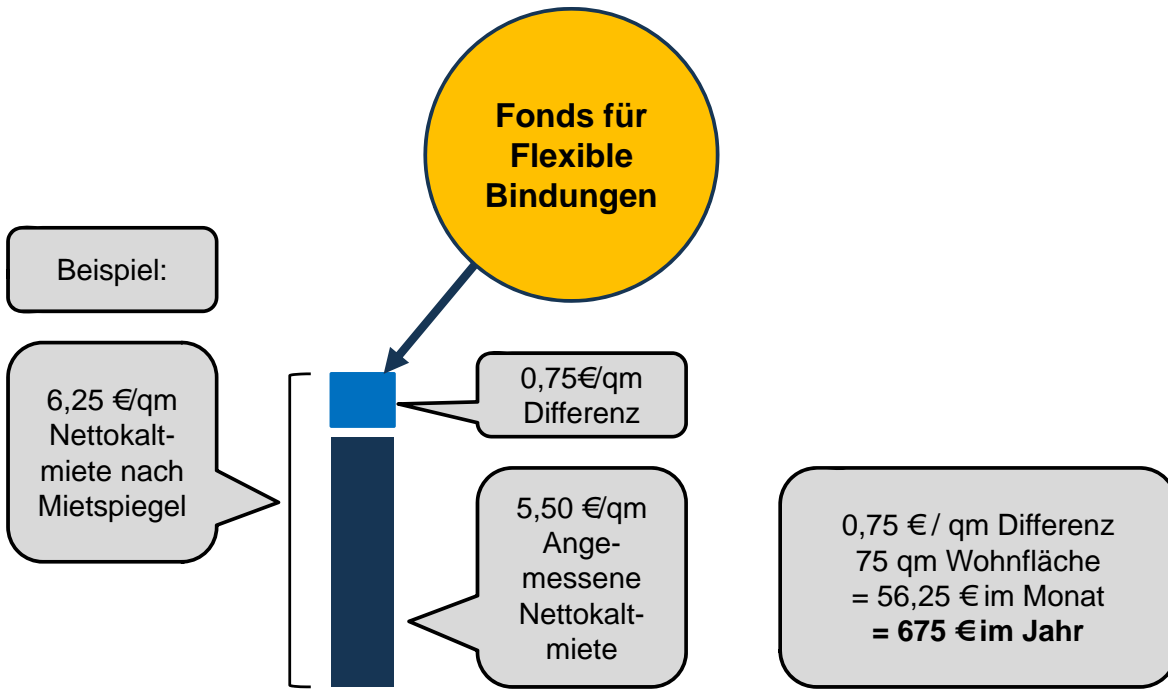


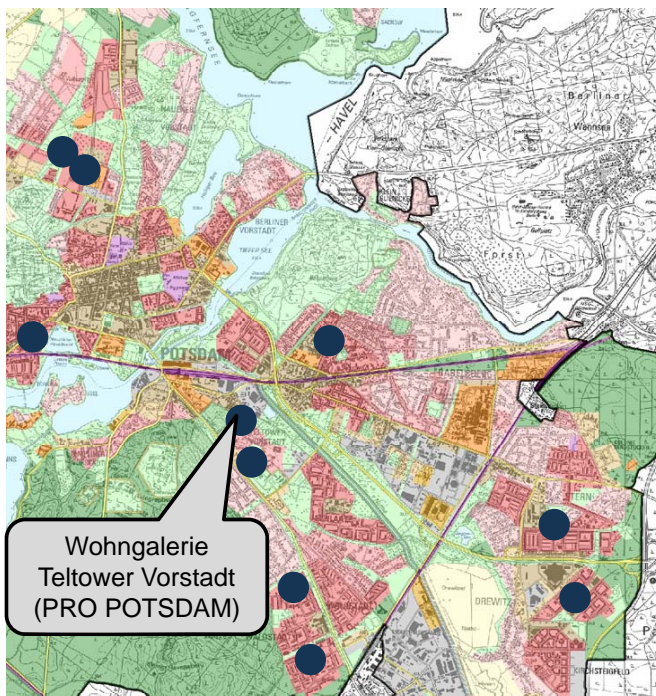
Stadtweit einsetzbar, keine  
Konzentration auf  
bestimmte Quartiere

für einkommens-  
schwache Haushalte  
(Grenzen des § 9 Wohnraum-  
Fördergesetz WoFG)



Für Neuvermietung von  
Bestandswohnungen, aber  
auch in Kombination mit  
Neubauförderung





- Förderwettbewerb entschieden
- Anträge in Abstimmung Wohnungswirtschaft, MIL, Stadt erarbeitet
- Mittel in Höhe 30 Mio. Euro für 3 Jahre = pro Jahr ca. 300 WE – Landesweit.
- Potsdam: Anträge mit 10 Vorhaben für 550 Wohnungen
- Landesweit: 50 Anträge, 1.250 Wohnungen
- Ein Potsdamer Projekt mit 51 Wohnungen wurde von Jury vorgeschlagen.

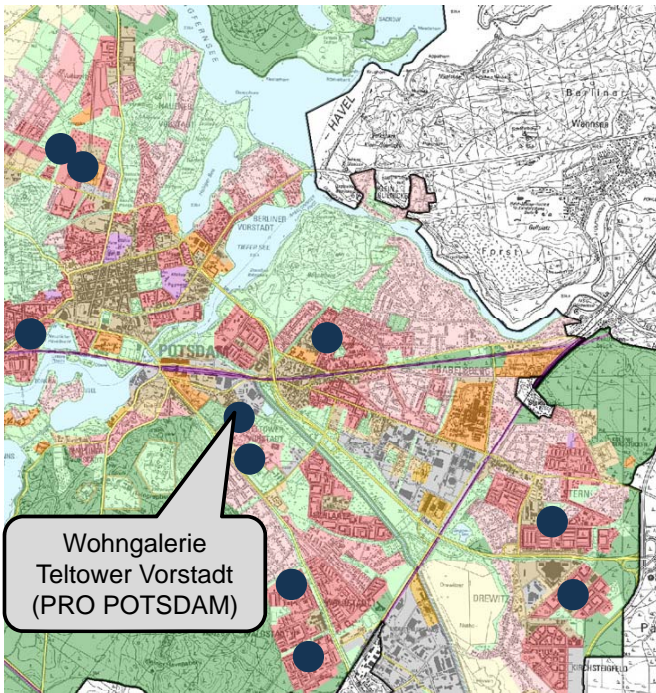
## Ausgewähltes Projekt



### Wohngalerie Teltower Vorstadt

Projekt der PRO POTSDAM 51 Wohnungen

- altengerechte Wohnanlage mit kompakten Kleinwohnungen (Durchschnitt 48 m<sup>2</sup>)
- Gebäudestruktur und Erschließung orientiert auf gemeinschaftsorientierte Wohnform
- Gemeinschaftseinrichtungen, integrierter Wohnhof
- Integration von familiengerechten Wohnungen zur Vermeidung monostruktureller Belegungen
- energiesparende Bauweise – KfW Effizienzhaus 70 Standard



- Sehr breite Streuung der Förderung: 16 Projekte in 12 Städten
- Das Potsdamer Projekt mit 51 Wohnungen erhält ca. 1/6 des Fördervolumens 2011
- Guter Ansatz, aber zu geringe Mittelausstattung
- Chance, Neubauförderung mit Fonds-Modell zu verbinden.
- Fokus auf „Vorranggebiete Wohnen“ entspricht nicht Potsdamer Situation
- Projekte in „Konsolidierten Gebieten“ (z.B. Neubauesiedlungen, Bornstedter Feld) waren möglich, wurden aber nicht prämiert

## Flächensteckbriefe / Internet

- Nicht nur Baurecht wichtig, auch Werbung um Investoren, Bauherren, Baugruppen
- Bereitstellung Parzellen mit geeigneter Größe, z.B. im Bornstedter Feld und der Mitte
- Flächensteckbriefe werden vorbereitet, Diskussion mit Investoren, Eigentümern läuft
- Überarbeitung Internetangebot ist erfolgt [www.potsdam.de/planenundbauen](http://www.potsdam.de/planenundbauen)

Gebiet	Babelsberg - Horstweg
Lage	Nah am Zentrum Babelsberg, zwischen Horstweg und Hellstr. von West-Grabe Straße
Baureise	Geschoßwohnungsbau, Einfamilienhäuser
Fläche	12.300 m <sup>2</sup>
Baurecht	Bestandsgerechter Baurechtsplan, Nr. 19, Änderung von Baurecht
Besonderheit	Innerstädtischer Entwicklungsbereich, Eigentumsförderung des Landes möglich
Verfügbarkeit	Ab Sommer 2010
Preis	150-225 Euro/m <sup>2</sup>
Vermarktung	Stadtkontor, Treuhänderischer Entwicklungslager <a href="http://www.stadtkontor.de">www.stadtkontor.de</a>

Landeshauptstadt Potsdam | Flächensteckbriefe Wohnen | [www.potsdam.de/stadterneuerung](http://www.potsdam.de/stadterneuerung)



[www.potsdam.de/stadtentwicklung](http://www.potsdam.de/stadtentwicklung)