

Aufgabenstellung Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Landeshauptstadt Potsdam

Schwerpunkt des geplanten Konzeptes ist die Entwicklung von Handlungsansätzen für die Landeshauptstadt, den Erhalt und die Neuschaffung preiswerter Wohnungen unterschiedlicher Segmente aktiv zu fördern.

1. Ausgangslage

Für die Landeshauptstadt Potsdam wird ein Bevölkerungswachstum von derzeit 150.000 Einwohnern auf 164.000 Einwohner im Jahr 2020 prognostiziert. Diese positive Prognose kann nur eintreten, wenn für die neuen Einwohner ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht. Anders als in den meisten Städten der neuen Bundesländer gibt es aber in Potsdam kaum leerstehende Wohnungen, der gesamtstädtische Leerstand bewegt sich um die 3% und ist damit selbst für die Fluktuationsrate sehr gering. Die große Nachfrage und die vergleichsweise geringe Neubautätigkeit vor allem im Geschosswohnungsbau hat in den vergangenen Jahren das Mietpreinsniveau ansteigen lassen. Preisgünstige Wohnungen sind bereits knapp, dies betrifft insbesondere kleine Ein- und Zweiraumwohnungen und größere Wohnungen, die für Familien geeignet sind. Neben den Kaltmieten trägt zunehmend auch die Entwicklung der Nebenkosten - insbesondere der Kosten für Energie - zur Steigerung der Wohnkosten bei.

Um die sehr positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre fortzusetzen, werden (auch) günstige Wohnungen benötigt. Diese werden von jungen Menschen in der Ausbildungsphase und Familien stark nachgefragt, aber auch von Senioren und Haushalten mit geringem Einkommen. Eine Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum und der Erhalt einer möglichst ausgewogenen sozialen und demografischen Bevölkerungsstruktur ist Ziel der Potsdamer Wohnungspolitik.

Der Großteil der verfügbaren Potenzialflächen Potsdams für Wohnungsneubau liegt nördlich der Havel. Schwerpunkte sind das Entwicklungsgebiet Bornstedter Feld, die Ortsteile Bornim / Bornstedt, Golm/Eiche, Fahrland und die ehem. Kaserne Krampnitz. Mit einer Entwicklung dieser Flächen wird auch der aufwändige Ausbau der Infrastruktur nötig, innerstädtische Verkehrsprobleme verschärfen sich.

Südlich der Havel im Südosten der Stadt leben etwa 40% der Potsdamer Bevölkerung, Schwerpunkte sind die Großsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre. Auch hier gibt es kaum Leerstand, aber durch vorhandene demografische Struktur und Abwanderung junger und besserverdienender Menschen in andere Stadtteile ist eine relativ schnelle Alterung der Bevölkerung zu beobachten. Die soziale Segregation nimmt zu.

Ziel der Stadtentwicklung ist es deshalb, auch in den Stadtteilen südlich der Havel Flächen für Wohnungsbau zu aktivieren. Mit dem Neubau von Wohnungen kann der Wohnungsmix ergänzt und erweitert werden und eine Auslastung der vorhandenen Infrastruktur dauerhaft gewährleistet werden.

2. Bestandteile des Konzeptes:

Teil A

Analyse der Bevölkerungsstruktur und -prognose, der Haushalte, des Wohnungsbestandes, der zukünftigen Nachfragestrukturen. Erstellung der Wohnungsbedarfsprognose

Als Arbeitsgrundlage liegen Daten zur Einwohnerstruktur und Prognosen vor, u.a. die städtische Bevölkerungsprognose auf der Ebene der Sozialräume nach Altersgruppen bis 2025. Zu den Haushalten existieren neben den Mikrozensusdaten ab 2007 auch Daten zu Haushaltszahlen, die aus dem Einwohnermelderegister abgeleitet wurden. Zum Wohnungsbestand liegen detaillierte Daten aus dem fortgeführten Wohnungskataster vor, zur Entwicklung der Angebotsmieten Ergebnisse der Zeitungsanalyse 2004-2007.

Teil B

Analyse größerer Flächenpotenziale

Schwerpunkt der Betrachtung sollen die Flächen der Stadt und der städtischen Gesellschaften, die Sanierungs- und Entwicklungsgebiete sein. Es soll eine Erhebung bzw. Zusammenführung und Aufbereitung der Daten (Angaben zur Flächeneignung, Preisen, Baurechten etc.) als GIS-Potenzialflächenkataster erfolgen. Dieses Kataster soll zunächst verwaltungsintern und mittelfristig über Internet auch öffentlich verfügbar sein. Als technische Basis existiert ein WebGIS-System.

Als Arbeitsmaterial liegen Rohdaten zu Potenzialflächen auf Basis des FNP-Entwurfes vor (ArcGIS). Es enthält knapp 90 Einzelflächen. Davon sind etwa die Hälfte Flächen, die in geringer Dichte - also in der Regel mit Einfamilienhäusern – bebaubar sind. Diese liegen vorwiegend in den neuen Ortsteilen. Schätzungen über Nachverdichtungspotenziale liegen auf FNP-Basis vor.

Teil C

Strategien und Handlungsempfehlungen

für die kommunale Wohnungspolitik und die Wohnungswirtschaft. Beantwortung der Frage, bei welchen Bedarfstypen die Stadt welche Handlungsmöglichkeiten hat. Was regelt der Immobilienmarkt, wo ist weitere Unterstützung oder Steuerung nötig?

Deutlicher Schwerpunkt soll hier die Unterstützung des preiswerten Wohnungsbaus und der Erhalt preiswerter Wohnungen sein. Der Begriff „preiswerte Wohnung“ sollte hier jedoch nicht zu eng ausgelegt werden, so sind z.B. neben den klassischen preiswerten Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen auch günstige Eigentumsformen für Familien einzubeziehen.

Wichtig ist die Herausarbeitung von konkreten Handlungsempfehlungen einschließlich der Darstellung der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zur Schaffung/Erhaltung solcher Wohnungsbestände (auch für den Fall ausbleibender Landesförderprogramme) sowie der konkreten Folgen für den städtischen Haushalt. Die Handlungsempfehlungen sollen der Vorbereitung von Beschlüssen dienen.

Mögliche Handlungsfelder sind aus heutiger Sicht:

- Aktivierung geeigneter Flächen, Prioritätenfestlegung.
- Nachverdichtung erschlossener Standorte in integrierten Lagen

- Städtische Baulandpolitik mit Verzicht auf den maximalen Bodenpreis z.B. durch Erbbaurechte oder Koppelung der Vergabe städtischer Grundstücke an soziale Ziele (→ kommunalrechtliche Prüfung, Auswirkung auf Haushalt)
- Engagement der städtischen Gesellschaft PRO POTSDAM (→ Erfordernis wirtschaftlicher, gesellschafts- und kommunalrechtliche Prüfung)
- Städtebauliche Verträge mit Dritten (Einbeziehung sozialer Ziele),
- Verbesserung der Transparenz und der Organisation (z.B. Potenzialflächenkataster, Unterstützung Baugemeinschaften)
- Unterstützung von Sickereffekten
- Sicherung günstiger Mieten durch rechtliche Mittel; Schaffung/Nutzung von Mietpreisbindungen und Belegungsrechten
- Einflussnahme auf die Nebenkosten und damit auf die Bruttowarmmiete, z.B. durch energetische Optimierung
- Landesförderung für den Wohnungsbau, u.U. Unterstützung von Modellprojekten
- ...

3. Zeitplanung

August /September 2008

Teilnahmewettbewerb für geeignete Büros, Einholung von Angeboten.
Die Vergabe ist vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung für die 40. KW geplant.

Anfang 2009

Vorstellung Zwischenergebnisse (Bestandsaufnahme / Analyse), Diskussion der Ergebnisse

Mitte 2009

Fertigstellung Konzept, danach Diskussion in Stadtverordnetenversammlung, Aufbereitung der Handlungsempfehlungen für Beschlüsse

Die Zeitplanung ist im Angebot zu konkretisieren.

4. Beteiligung

Im Rahmen des Angebotes ist ein Vorschlag für die Einbeziehung der relevanten Akteure und der Öffentlichkeit zu machen.

5. Abgabe des Angebotes

Das Angebot ist schriftlich bis zum 08. September 2008 zu richten an:

Landeshauptstadt Potsdam
Bereich Stadtentwicklung-Verkehrsentwicklung
14461 Potsdam

Etwaige Fragen richten Sie bitte an
Bereichsleiter Hr. Kahle (Tel. 0331-289-2516) stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de
oder an Hr. Wolfram (Tel. 0331-289-2512) erik.wolfram@rathaus.potsdam.de