

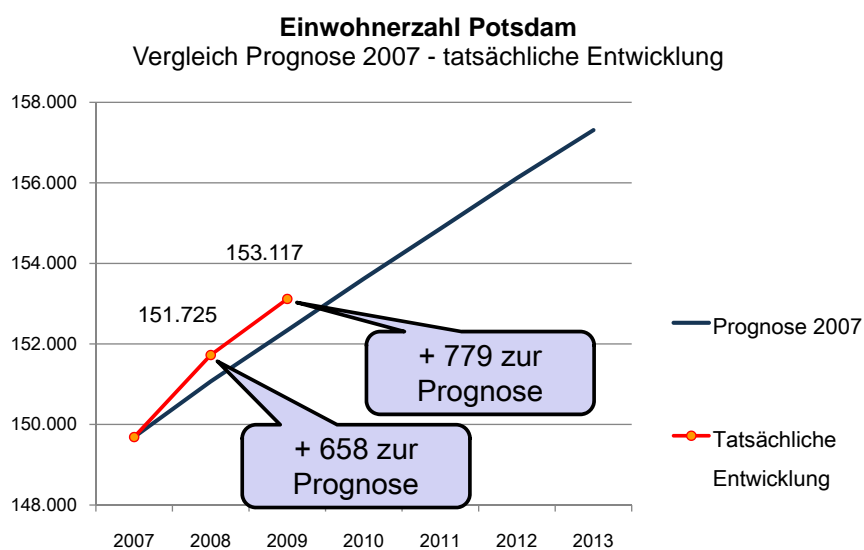
Erster Zwischenbericht zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) Wohnen

23.03.2010

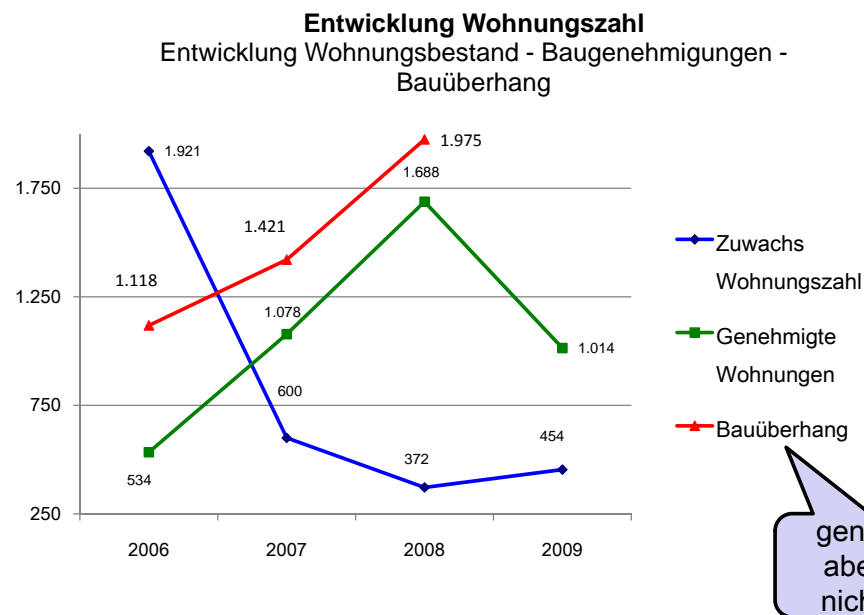
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen

Bereich Stadtentwicklung-Verkehrsentwicklung

Einwohnerzahl



> Einwohnerzahl wächst stärker als prognostiziert



> Genehmigungen lassen steigende Wohnungszahlen in den nächsten Jahren erwarten

- Wichtig: Laufende Beobachtung des Wohnungsmarktes
- Nach Segmenten: Größen, Lagen, Leerstand, Preise (Mietspiegel)
- **Umfrage zum Studentischen Wohnen**
(Auswertung demnächst abgeschlossen)
- **Wanderungsmotivbefragung**
bei Zugewanderten (3 Monate) und Abwandernden (letztes Jahr)
Forschungsprojekt wachsender Städte - BBSR

Beschluss 09-SVV-0830

Prüfauftrag: Wäre eine
Wohnraumzweckentfremdungsverbotsverordnung
sinnvoll?

Ergebnis:

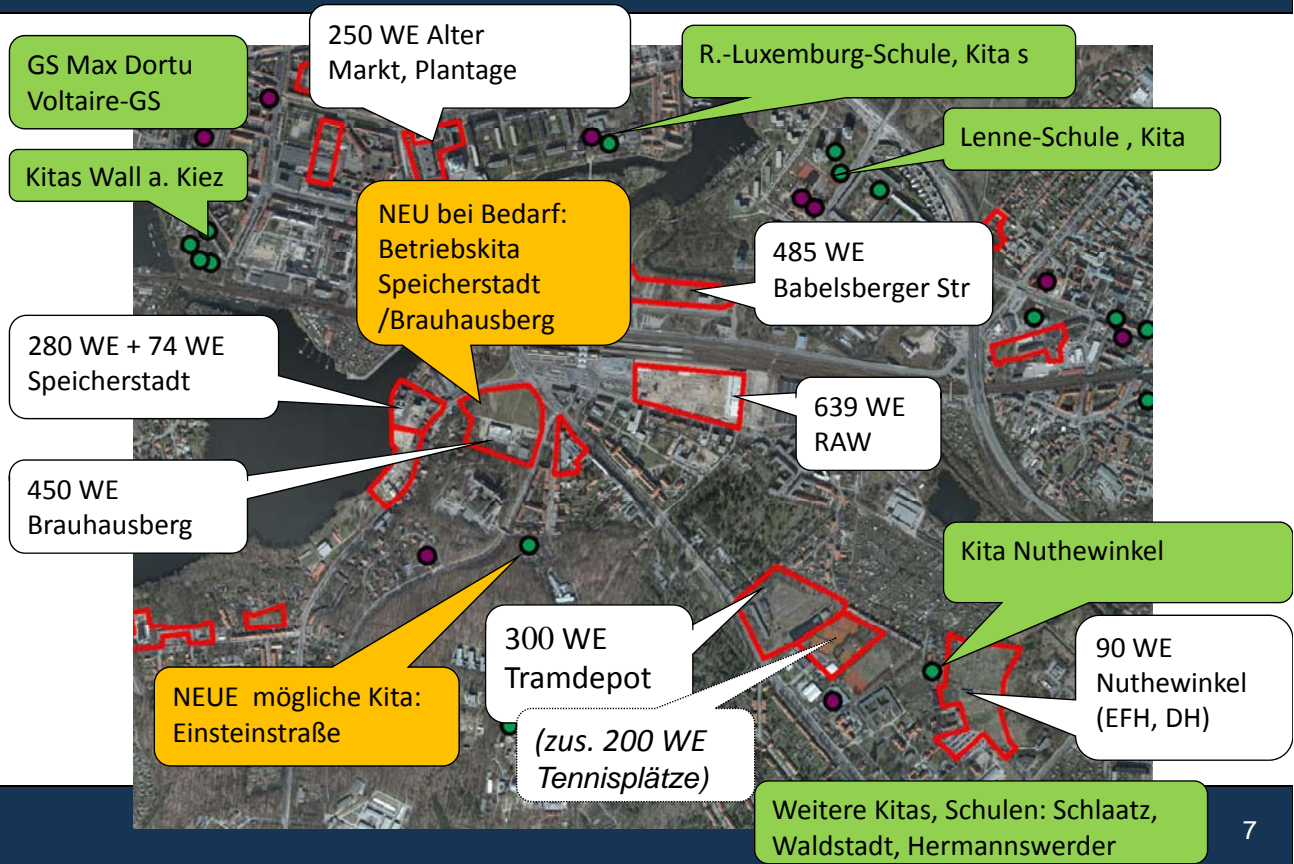
Umwandlungen Wohnen > Gewerbe spielen in Potsdam aktuell fast keine
Rolle, Fälle im sehr niedrigen zweistelligen Bereich.

Umwandlung Gewerbe > Wohnen höhere Fallzahlen

Fazit: Verordnung kein Lösungsansatz für Probleme auf Wohnungsmarkt

Ermächtigung einer solchen Satzung gilt nur für das Land: Gesetz zur
Verbesserung des Mietrechtes (...) von 1971

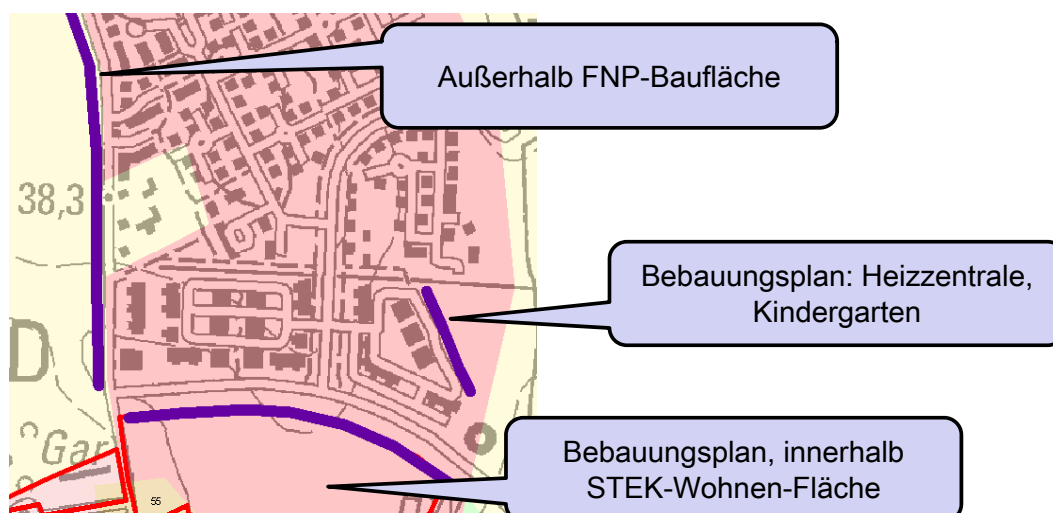
- mit den aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen kann in den nächsten Jahren ein ausreichendes Potenzial im Wohnungsbau geschaffen werden
- B-Pläne in Priorität 1 (FB 46 und 49): ca. 4.500 Wohnungen, sehr deutlicher Schwerpunkt im Geschosswohnungsbau
- Räumliche Schwerpunkte: Bornstedter Feld, Speicherstadt / Brauhausberg, Eiche
- Schwerpunktsetzung nach Qualitäten und Folgekosten möglich



- In der Mitte und dem weiteren Bahnhofsumfeld können in den nächsten Jahren etwa **2.800 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 Kita Brauhausberg/Einsteinstraße sinnvoll, evtl. weitere Betriebskita

- Beschluss 09-SVV-0953, Mitteilungsvorlage vom 12.02.2010
- Prüfung auf Bereiche ausgeweitet, in denen Straßen nur halbseitig bebaut sind, im **ersten Prüfschritt** ohne Berücksichtigung der Genehmigungsfähigkeit.
- Straßenabschnitte mindestens 100m, keine einzelnen Baulücken.
- Zum Teil Überschneidung mit Potenzialflächen des STEK Wohnen.
- Medium Strom ist zu vernachlässigen, aber der Gas, Trink- und Abwasseranschluss wird in die Prüfung (**zweiter Prüfschritt**) einbezogen.
- Im **dritten Prüfschritt** wird eine Genehmigungsfähigkeit (Planungsrecht, Umweltrechtliche Restriktionen, Landschaftsplanerische Zielstellungen etc.) geprüft.

- Aktueller Stand erster Prüfschritt: Insgesamt 92 Bereiche (ca. 20 km)
- davon 46 (7 km) innerhalb FNP-Bauflächen
- davon die Hälfte innerhalb der Potenzialflächen des STEK Wohnen



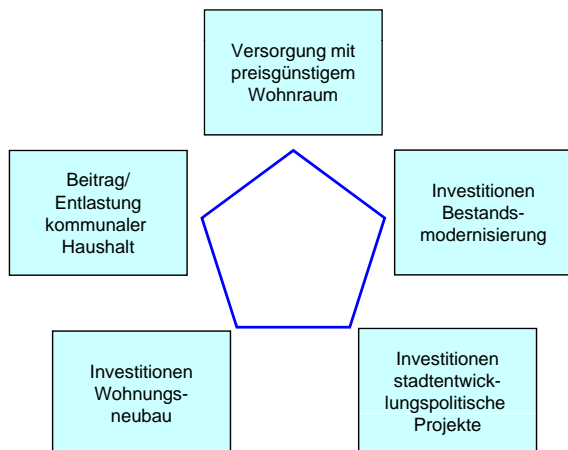
- Nicht nur Baurecht wichtig, auch Werbung um Investoren und Bauherren
- Flächensteckbriefe werden vorbereitet, Test im Intranet
- Diskussion mit Investoren, Eigentümern, Publikation im Internet

- Unentgeltliche Bereitstellung von kommunalen Grundstücken, Anwendung Erbbaurecht?
- **Zielkonflikt!**
Abwägung vor dem Hintergrund HH-Konsolidierung nötig
- Geringer Einfluss des Grundstückswertes auf den Mietpreis beim Geschosswohnungsbau (ca. 1,10 €/ m² Wohnfläche)
- Verringerte Grundstückspreise können zur Senkung der Miete eingesetzt werden (z.B. von 9 auf 8 Euro NKM/m²) – eher geringer Effekt
- **Sinnvoller:** Schaffung von Mietpreisbindungen im Bestand. Damit kann i .d. R. ein größerer Effekt für Wohnungen im unteren Mietbereich erzielt werden.

- Detaillierte Dokumentation der bestehenden Bindungen, um Rückschlüsse für den künftigen Bedarf an Bindungen ziehen zu können.
- Aufbereitung der Ergebnisse kleinräumig (Stadtteil) nach Qualität, Anzahl und Laufzeit
- Prüfung realistischer Möglichkeiten (z. B. durch vertragliche Vereinbarungen über Modalitäten bei Umgang mit Wohnungsbeständen und bei Gewährung von Vorteilen) .
- **Konditionen ModInst-Förderung / Akzeptanz durch Wohnungsunternehmen**
- **Modellprojekt Gartenstadt Drewitz**

- „Balanced Scorecard“ – Prozess
- Einbeziehung aller Geschäftsbereiche, Politik, Mietervereine durch Gutachter PWC
- Abwägung der unterschiedlichen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Potsdam (HSK, kommunales Wohnungsbauprogramm, STEK Wohnen) sowie der Aufgaben der Pro Potsdam
- Fertigstellung Vorschlag im 2. Quartal 2010 geplant
- „BSC-Controlling“ als Basis künftiger Wirtschaftsplanung PRO POTSDAM

- „Balanced Scorecard“ – Prozess > Konkretisierung, Abwägung Ziele



2			
3	Kennzahl	Einheit	Berechnung
4	Eigenkapitalquote	%	Eigenkapital/Bilanzsumme
5	CO2 Reduzierung	%	Verringerung Kw/h je qm
6	Entwicklung Speicherstadt	T-Euro	Invest./Ankäufe
7	Entwicklung Luftschiffhafen	T-Euro	Invest./Ankäufe
8			
9	durchschnittliche Mietdauer	Jahr/Mt.	
10	Fluktuationsrate	%	Auszüge/Anzahl Mieteinheiten
11			
12	durchschn. Leerstandstage	Tage	Leerstandstage/Anzahl Einzüge
13	Anzahl neu angebotener Leistg.	verbal WS	DienstlSt. Rund um d.Wohnen
14			
15	Modernisierungsbudget	T-Euro	Modernisierung
16	Anzahl Schulungstage je MA	Tage/MA	
17			

(Ausschnitt)

Initiative gegenüber Land

- Noch keine Ergebnisse Landesuntersuchung „Kompass“
- Problem Fehlende Förderung Neubau, Förderkonditionen ModInst,
- Verschiedene Gespräche Stadt – MIL, PRO POTSDAM – ILB
- Modellprojekt Gartenstadt Drewitz angestrebt: Kombination Bestands- und Neubauförderung
- Gemeinsamer Termin Stadt, Wohnungsunternehmen mit MIL, ILB geplant

- Gemeinsame AG Stadterneuerung, Bauaufsicht, Planungsrecht und Wirtschaftsförderung
- Vorbereitung Leitfaden, Investorenbetreuung, One-Stop-Agency, Infostand Wohnungsbau
- Internet-Startseite Planen und Bauen www.potsdam.de/planenundbauen

Vorschlag für nächsten Bericht: 4. Quartal 2010

www.potsdam.de/stadtentwicklung