

Fortschreibung des Wohnungspolitischen Konzeptes für die Landeshauptstadt Potsdam

Ergebnisprotokoll Begleitkreis am 23.11.2022 um 17:00 Uhr, Videokonferenz WebEx

TEILNEHMENDE:

Begleitkreis: gem. Anwesenheitsliste

Begleitung: die raumplaner: Fr. Slapa (Moderation), Fr. Klatt-Wasicki, Hr. Bogojevic;
RegioKontext: Hr. von Bodelschwingh, Hr. Wieland, Fr. Dettmann

TOP 1: BEGRÜßUNG

Herr Rubelt (Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt der Landeshauptstadt Potsdam) begrüßte die Teilnehmenden der Videokonferenz.

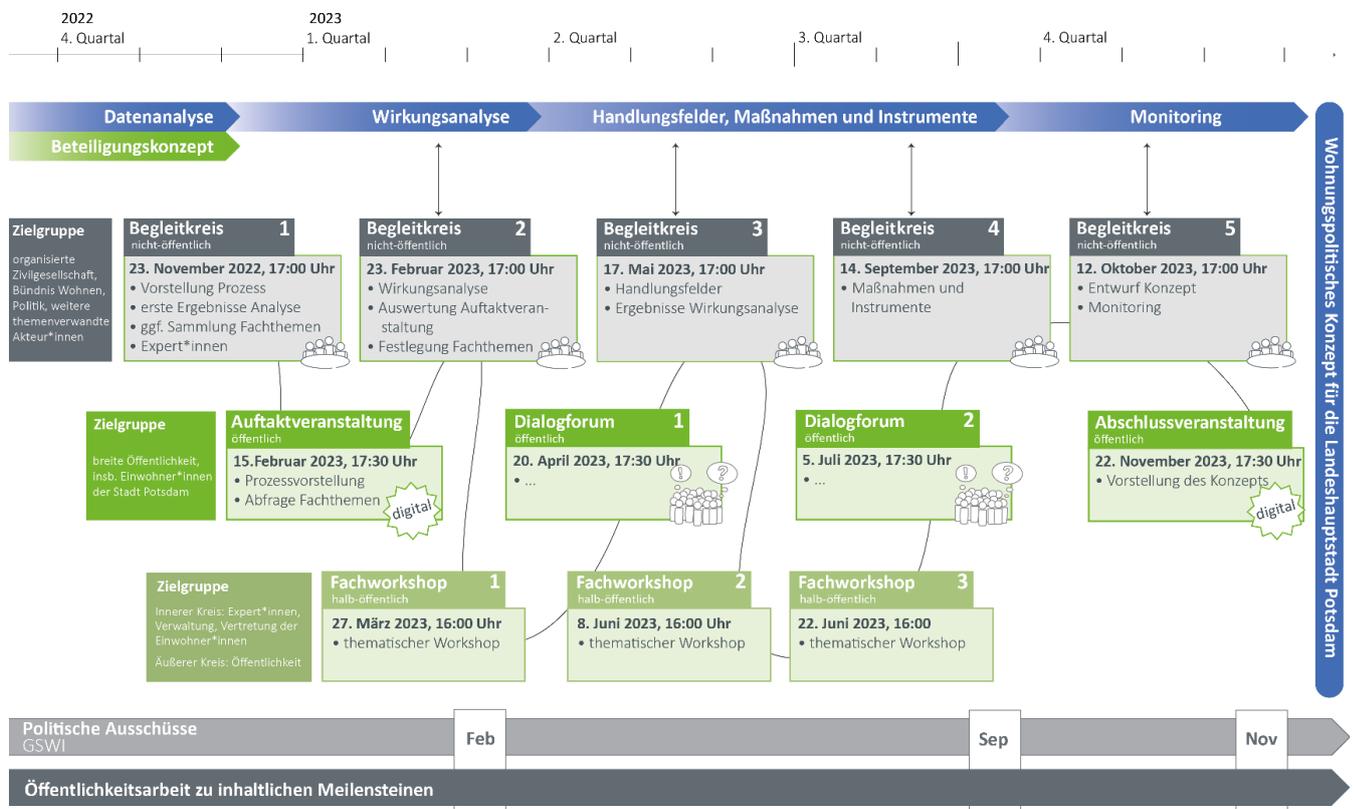
TOP 2: EINFÜHRUNG UND TAGESORDNUNG

Begrüßung und Vorstellung des Veranstaltungsablaufs erfolgte durch Frau Slapa. Die Tagesordnung wurde ohne weitere Ergänzungen angenommen:

TOP 3: FORTSCHREIBUNGSPROZESS WOHNUNGSPOLITISCHES KONZEPT – INHALTLICHE LEISTUNGSBAUSTEINE UND BETEILIGUNGSKONZEPT

Herr von Bodelschwingh stellte den Fortschreibungsprozess inkl. der inhaltlichen Leistungsbausteine vor. Er nahm Bezug auf das Wohnungspolitische Konzept 2015 und erläuterte die vorgesehenen Leistungsbausteine Datenanalyse, Wirkungsanalyse, die Ableitung von Handlungsfeldern, Maßnahmen sowie Instrumenten, gefolgt von einem Monitoring (s. Abb. 1). Im Folgenden werden die einzelnen Bausteine detaillierter dargestellt. Im vierten Quartal 2022 werden im Rahmen der Datenanalyse die vorhandenen planerischen und konzeptionellen Grundlagen sowie die bestehenden politischen Beschlüsse recherchiert und zusammengetragen. In diesem Leistungsbaustein werden außerdem die Wohnungsmarktanalyse und die Haushaltsprognose erarbeitet. Im ersten Quartal 2023 wird die Wirkungsanalyse des Wohnungspolitischen Konzepts Potsdam aus dem Jahr 2015 durchgeführt. Dafür werden neben weiteren Instrumenten und Maßnahmen insbesondere das Ziel- und Handlungssystem aus dem vorhergehenden Konzept evaluiert. Der dritte Leistungsbaustein erstreckt sich über das zweite und dritte Quartal 2023 und umfasst die Ableitung und die Überarbeitung der Handlungsfelder, Maßnahmen und Instrumente. Als letzten Leistungsbaustein wird ein Monitoring im vierten Quartal 2023 aufgebaut.

Abb. 1: Zeitplan des Wohnungspolitischen Konzepts Potsdam



Quelle: die raumplaner

Frau Slapa stellte das Beteiligungskonzept sowie den Zeitplan vor und erklärte die unterschiedlichen Veranstaltungsebenen. Ebenso erläuterte sie die Rahmenbedingungen wie Zielgruppen und den vorgesehenen Öffentlichkeitsgrad. Im Folgenden wird das Beteiligungskonzept detaillierter vorgestellt (s. Abb. 1). Das Beteiligungskonzept ist in verschiedenen Ebenen unterteilt. Die erste Ebene (grau) stellt den Begleitkreis dar, der die organisierte Zivilgesellschaft, das bestehende Bündnis Wohnen und weitere dem Thema Wohnen verwandte Akteur*innen der Stadt Potsdam einschließt. Dieses Format ist als exklusives, nicht öffentliches Format angelegt, um eine kontinuierliche und auf fachlich hohem Niveau stattfindende Diskussion zu ermöglichen. Der Begleitkreis dient als Korrektiv in dem Erarbeitungsprozess des Wohnungspolitischen Konzepts. Für den Begleitkreis sind fünf Sitzungen angesetzt, die jeweils unterschiedliche Themenschwerpunkte aufnehmen und somit eng mit den inhaltlichen Bearbeitungsschritten (blau) verbunden sind. Eine weitere Ebene (grelles grün) stellt die öffentlichen Veranstaltungen dar, die an die breite Öffentlichkeit und insbesondere an die Einwohner:innen der Stadt Potsdam gerichtet sind. Sie setzen sich aus einer digitalen Auftaktveranstaltung und Abschlussveranstaltung sowie aus zwei Dialogforen zusammen. Der digitale Auftakt und Abschluss dienen vorrangig der Information der Einwohner:innen über den Prozess und den aktuellen Bearbeitungsstand bzw. über das Endergebnis. Die inhaltliche Ausrichtung der Dialogforen erfolgt in gemeinsamer Arbeit mit dem Begleitkreis anhand der gesammelten Themen des Begleitkreises und der Einwohner:innen Potsdams. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Formate zielgerichtet auf die Probleme

und Herausforderungen ausgerichtet konzipiert sind. Als weitere Ebene (olivgrün) sind drei halb-öffentliche Fachworkshops geplant. Dieser Veranstaltungstyp umfasst einen inneren Kreis, der sich aus Expert:innen, der Verwaltung und den sog. Dialogbot:innen als Einwohner:innenvertretung zusammensetzt, und einem äußeren Kreis, der der Öffentlichkeit und Stadtgesellschaft im Sinne der Transparenz als Möglichkeit zum Zuschauen dient. Die Ergebnisse der Veranstaltungen werden wiederkehrend in die nächsten Formate über das Planungsteam RegioKontext | die raumplaner eingebracht, so dass ein gleicher Wissensstand besteht.

Begleitet werden diese Beteiligungsformate von der wiederkehrenden Einbindung und Vorstellung in den politischen Ausschüssen der Stadt Potsdam und einer kontinuierlichen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Anschließend wurde die Besetzung des Begleitkreises vorgestellt:

<i>Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen</i>	<i>Weitere Akteur:innen</i>
Oberbürgermeister	Koordinatorin für Kinder- und Jugendinteressen
Fraktion DIE LINKE	Beauftragte für Menschen mit Behinderung
Fraktion SPD	Beauftragte für Migration und Integration
Fraktion CDU/ ANW	Migrantenbeirat
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	Seniorenbeirat
Fraktion DIE aNDERE	Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), Förderbereich Wohnungsbau
Fraktion Bürgerbündnis / FDP	Stadtwerke Potsdam, Energie und Wasser Potsdam GmbH
Pro Potsdam GmbH	Regionalliga (ehemals Kleine Liga Potsdam)
DMB-Mieterverein Potsdam	Studentenwerk Potsdam
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.	Pro Wissen e.V.
Landesverband Haus & Grund Brandenburg	Potsdam - Stadt für ALLE (Projekt der Mediamaro e.V.)
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)	Initiative Teltower Vorstadt
Arbeitskreis StadtSpuren (AKS)	Vonovia SE
Haus & Grund online e.V.	Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. Th. Semmelhaack
Autonomes Frauenzentrum Potsdam e.V.	
Bund Deutscher Architekten (BDA) Landesverband Brandenburg	

Fragerunde:

- › Diskussion über die Einbindung der Öffentlichkeit in die unterschiedlichen Veranstaltungen des Beteiligungskonzeptes. Um Transparenz zu gewährleisten, wurde vorgeschlagen, den gesamten Prozess samt Begleitkreis und Fachworkshops öffentlich durchzuführen. Dem entgegen steht der Anspruch einer vertrauensvollen Zusammenarbeit, wo auch offen diskutiert werden soll, ohne Gefahr laufen zu müssen, dass dies unmittelbar ungefiltert in die Öffentlichkeit getragen wird. Denkbar wäre aber, die Ergebnisse des Begleitkreises in Form der Protokolle zu veröffentlichen.
- › Die Fachworkshops sollen aus einem inneren und einem äußeren Kreis bestehen, wodurch die Öffentlichkeit miteingebunden wird. Der äußere Kreis darf nach Wortmeldung und Aufruf selbstverständlich mitdiskutieren.
- › Angeregt wurde, alle Akteure am Wohnungsmarkt unabhängig ihrer Rechtsform und Verantwortung (private Wohnungsunternehmen, Genossenschaften) in die Arbeit des Begleitkreises miteinzubinden.
- › Besonders virulente Themen, wie die Unterstützung geflüchteter Menschen am Wohnungsmarkt dürfen nicht außer Acht gelassen werden.

Frau Slapa erklärte, dass das Team RegioKontext | die raumplaner an allen Formaten teilnehmen und diese organisatorisch sowie inhaltlich begleiten werden. Dadurch kann der erforderliche Wissenstransfer zwischen den verschiedenen Formaten abgesichert werden.

TOP 4: BEARBEITUNGSSTAND WOHNUNGSPOLITISCHES KONZEPT

Marleen Dettmann stellte die Ergebnisse der Haushaltsprognose vor. Da die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit zu den vorhandenen Haushaltsstrukturen einer Stadt steht, wurde eine Haushaltsanalyse auf Basis der Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam durchgeführt. Diese Prognose erfasst alle Personen mit Hauptwohnsitz in Potsdam und wurde zusätzlich nach den strukturellen Bedürfnissen der Menschen berechnet. Das Ausgangsjahr ist 2021 – die Wohnraumzahlen wurden für 2030 und 2040 hochgerechnet. Laut Prognose werden jährlich 800 neue Haushalte entstehen, bis 2023 auf ca. 9.700 und bis 2024 auf ca. 18.600 Haushalte steigen. Der höchste Anstieg der Bevölkerung liegt bei Senior:innen und die größte Haushaltsgruppe sind Einpersonenhaushalte. Alle weiteren Ergebnisse der Haushaltsprognose sind im Dashboard unter folgenden Link einsehbar: https://regiokontext.de/upload/RK_VorlErgebnisseHHPrognosePotsdam_Storyboard.html.

Die Teilnehmenden machten in der Diskussion darauf aufmerksam, dass der hohe Bedarf an großen Wohnungen für (Studierenden)-Wohngemeinschaften und mehrköpfige Familien in der Prognose nicht ersichtlich ist. Außerdem ist darauf zu achten, benachteiligte Gruppen wie Menschen mit Behinderung miteinfließen zu lassen.

TOP 5: THEMENSAMMLUNG ZUR VERTIEFUNG IN DEN FOLGEVERANSTALTUNGEN

Die Teilnehmenden wurden durch Frau Slapa dazu eingeladen, in Form eines Online-Whiteboards, Vorschläge zu Fachthemen sowie zu Fachexpert:innen für die Fachworkshops abzugeben. Hier gab es bereits vorgegebene Themenüberschriften, die aber ergänzt werden konnten. Die Ergebnisse sind in den folgenden Tabellen ersichtlich.

Gemeinwohlorientierung						
bezahlbares Wohnen	familienfreundliche Stadt	Höchstgebotsverfahren (aber anders als 2015: Verbindlichkeit)	Eigentümer:innenstrukturen	Bodenpolitik	Erbbaurecht als Option erst nehmen	verändertes Marktumfeld (Zinsen und Kosten)
dauerhafte Mietpreisbindung	keine weiteren Wohnungen im hochpreisigen Mietsegment	Grundstücke	Private & Gemeinwohlorientierte für mehr Angebotsvielfalt verbinden	Unternehmensziel: ProPotsdam: bezahlbarer Neubau	Anteil an Sozialwohnungen in jedem Vorhaben	Segregation
Selbstverpflichtung privater Wohnungsunternehmen	Rekommunalisierung von Wohnraum	Konzeptvergabe von Bauland	Grundstücksvergabe gleichberechtigt gestalten	Grundstückvergabe für Private öffnen	Housing First	Barrierefreies Wohnen
Wohnraumförderung	Grundrecht auf Wohnen	Erreichbarkeit	soziale Quartiere gestalten (Räume, Initiativen, Anlaufstellen)	Vermittlung von Mietshäusern an verantwortungsvolle Vermieter:innen		
Expert:innen						
Genossenschaftsforum	altersgerechtes Wohnen im Quartier	Bonusprogramme der ProPotsdam zeitgemäß und attraktiv gestalten	GIMA München/ Berlin			

Klima und Energie						
Wohnfolgekosten	klimaneutral	Hitzeaktionsplan	Mieter:innenstrom	Abrissstopp	autofreie Innenstadt	Stadtgrün
Klimaplan des Landes Brandenburg	neue Regeln- Auswirkungen auf Investitionen	Welche dezentrale Energiegewinnung ist effektiv?	kein Abriss mehr aus ideologischen Gründen	möglichst schneller Umstieg auf regenerative Energie	Klimaresilienz und Wohnen	Lebenszyklus von Materialien
Abriss stoppen	Vernetzung von Wohnen und Klimaerzeugung		Sanierung vor Abriss und Neubau	energetische Sanierung und Bezahlbarkeit in Einklang bringen		Instrumente im Wohnungsbestand
Expert:innen						
Stadtwerke Potsdam	VKU	PIK	ARGE Kiel	Lidewlj Tummers	HNEE Prof. Schwarz	Prof. Andrea Klinge

Wohnen der Zukunft						
gemeinschaftliches Wohnen	Tiny-Houses	Service-Wohnungen	Wohnungstausch	interkommunale Ansätze	technisierte Gebäude	Schwerpunkt auf bezahlbares Wohnen
„Stadt der kurzen Wege“	(möbliertes) Wohnen auf Zeit bezahlbar gestalten	Wie Wohnen Senior:innen in Zukunft?	Städte für Kinder und Jugendliche	Eigentum auch in kleinen Wohnungen möglich	Flächen-Flexibilität erhöhen	Wie schaffen wir es Aneignung zu ermöglichen?
Mischnutzung neuer Quartiere	Baugemeinschaften	„Wohnen für Hilfe“	Fragt die Menschen	flexible Wohnformen	gemeinschaftliche Wohnformen ermöglichen	
Studentisches Wohnen (Wohnheim, Mikro-apartment, WG, Untermiete?)		genossenschaftliches Wohnen als Alternative zu gewinnorientierten Angeboten		Berücksichtigungen, Ermöglichung und Förderung von Inklusion und Teilhabe gemäß Artikel 19 UN-BRK (Unabhängige Lebensführung und Einbeziehung in die Gemeinschaft)		
Expert:innen						
Sabina Riss, TU Wien	GdWhat verschiedene Studien dazu					

Wohnen der Zukunft						
gemeinschaftliches Wohnen	Tiny-Houses	Service-Wohnungen	Wohnungstausch	Eigentum auch in kleinen Wohnungen möglich	technisierte Gebäude	Schwerpunkt auf bezahlbares Wohnen
„Stadt der kurzen Wege“	(möbliertes) Wohnen auf Zeit bezahlbar gestalten	Wie wohnen Senior:innen in Zukunft?	Städte für Kinder und Jugendliche	interkommunale Ansätze	Flächen-Flexibilität erhöhen	Wie schaffen wir es Aneignung zu ermöglichen?
Mischnutzung neuer Quartiere	Baugemeinschaften	„Wohnen für Hilfe“	Fragt die Menschen	gemeinschaftliche Wohnformen ermöglichen	flexible Wohnformen	Umgang mit Remanenzeffekten
Studentisches Wohnen (Wohnheim, Mikroapartment, WG, Untermiete?)		genossenschaftliches Wohnen als Alternative zu gewinnorientierten Angeboten		Berücksichtigungen, Ermöglichung und Förderung von Inklusion und Teilhabe gemäß Artikel 19 UN-BRK (Unabhängige Lebensführung und Einbeziehung in die Gemeinschaft)		
Expert:innen						
Sabina Riss TU Wien	GdWhat verschiedene Studien dazu					

Mobilität/ Verkehr/ Erreichbarkeit					
Erschließung des Quartiers	Mobility-Hub	Kfz außerhalb des öffentlichen Straßenraums abstellen	teilen anstatt besitzen (Sharing-Konzepte)	Soziale Infrastruktur verbinden und ausbauen	Erarbeitung von Prioritäten und von nachrangigen Themen; nicht alles kann im gleichen Maß berücksichtigt werden
Verbindung von Wohnen und Mobilität neu denken	Ladeinfrastruktur speziell im urbanen Gebäudebestand	ÖPNV-Anbindung statt hoher Parkplatzschlüssel	„Stadt der kurzen Wege“	Infrastrukturen mitwachsen lassen und fördern	Es geht nicht darum Ärzt:innen zu erreichen, sondern um gesellschaftliche und kulturelle Teilhabe

Auftraggeber:
Auftragnehmer:

Landeshauptstadt Potsdam
RegioKontext GmbH und slapa & die raumplaner gmbh

Weitere Themen					
Instrumente zum Schutz von Mieter:innen	gendergerechtes Wohnen	nichtkommerzielle Wohnprojekte	Aufsichtsräte der kommunalen ProPotsdam demokratisieren	Wissenschaftsstadt Potsdam - besondere Wohnbedarfe	Neben Wohnungen sind Arbeitsplätze, Infrastruktur und Freiraum wichtig

TOP 6: SONSTIGES

Die Teilnehmenden bestätigten Frau Slapa die Nutzung der E-Mailadressen durch die raumplaner und RegioKontext, um Protokolle, Tagesordnungen und weitere wesentliche Unterlagen direkt zusenden zu können.

TOP 7: AUSBLICK

Der nächste Begleitkreis in analoger Form findet zu den Themen Wirkungsanalyse, Auswertung der Auftaktveranstaltung und Festlegung der Fachthemen am 23.02.2023 um 17:00 Uhr statt. Die weiteren Termine sind für den 17.05.2023, den 14.09.2023 und den 12.10.2023 jeweils um 17:00 vorgesehen.

Die erste öffentliche Auftaktveranstaltung zur Einbindung der Einwohnenden wird am 19.01.2023 von 17:00 bis 19:00 Uhr online stattfinden. Bei der Veranstaltung wird den Teilnehmenden die Möglichkeit zur Benennung von Themen gegeben. Von einer Teilnehmerin wurde angemerkt, dass ein Veranstaltungsstart um 17:00 Uhr für Berufstätige eventuell zu früh ist. Hier wird noch einmal über den Beginn der Veranstaltung nachgedacht.

TOP 8: VERABSCHIEDUNG

Herr Jekel beendete die Sitzung in Vertretung von Herrn Rubelt, gab einen Ausblick auf das nächste Treffen und bedankte sich bei allen Teilnehmenden.

ANWESENHEITSLISTE

Institution	Vertretung
Oberbürgermeister	vertreten durch Geschäftsbereich 4 "Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt", Hr. Rubelt
	Wohnungsbaukoordinator, Hr. Beck
	Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration Hr. Jekel, Hr. Nader
	Fachbereich Stadtplanung, Hr. Wolfram, Hr. Anderka, Fr. Frank
Fraktion DIE LINKE	Hr. Dr. Scharfenberg, Fr. Vandre
Fraktion SPD	Hr. Heuer
Fraktion CDU	-
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	Fr. Eifler
Fraktion DIE aNDERE	Hr. Sändig
Fraktion Bürgerbündnis / FDP	-
Pro Potsdam GmbH	Hr. Westphal, Fr. Pohlmann
DMP-Mieterverein Potsdam	Hr. Radloff
Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW) Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.	Hr. Schneider
Landesverband Haus & Grund Brandenburg	-
Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)	Hr. Brauner
Arbeitskreis StadtSpuren (AKS)	Hr. Hagenau
Haus & Grund online e.V.	-
Autonomes Frauenzentrum Potsdam e.V.	Fr. Heigl
Bund Deutscher Architekten (BDA) Landesverband Brandenburg	-
Koordinatorin für Kinder- und Jugendinteressen	Fr. Buhr
Beauftragte für Menschen mit Behinderung	Fr. Dr. Denninger
Beauftragte für Migration und Integration	-
Migrantenbeirat	Hr. Boede
Seniorenbeirat	Fr. Dr. Zufelde
Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), Förderbereich Wohnungsbau	Hr. Otte, Fr. Dorneburg
Stadtwerke Potsdam, Energie und Wasser Potsdam GmbH	Hr. Roffeis
Regionalliga (ehemals Kleine Liga Potsdam)	Fr. Schweers
Studentenwerk Potsdam	Hr. Heiß
Potsdam - Stadt für ALLE	Hr. Dr. Bielick
Potsdam - Stadt für ALLE	Hr. Zschoge, Fr. Hahn
Initiative Teltower Vorstadt	Fr. Becker
Vonovia SE	Fr. Burot
Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. Th. Semmelhaack	Hr. Weigelt