



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

# **Wohnungsbaupotentiale der Landeshauptstadt Potsdam**

Anlage zur Mitteilungsvorlage

Fortschreibung Dezember 2020

# **Wohnungsbaupotentiale der Landeshauptstadt Potsdam**

Anlage zur Mitteilungsvorlage

Fortschreibung Dezember 2020

Die Angaben zu den Flächenpotentialen beziehen sich auf den Stand von Dezember 2020. Für die Priorisierung der Bauleitplanung wurde bereits die aktuelle Prioritätenfestlegung für die Jahre 2021/2022 herangezogen.

## **Inhalt**

Erläuterung.....	3
Übersichtskarte .....	8

Geschäftsbereich 4 Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Bereich Stadtentwicklung

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

## Erläuterung

Die Wohnungsbaupotentialanalyse 2020 ergibt ein Gesamtpotential von **14.986** Wohneinheiten auf insgesamt **92** Potentialflächen. Im Vergleich zur letzten Potentialanalyse von 2017 bedeutet das eine Abnahme an möglichen Wohneinheiten von rund 15% (2017: 17.610 Wohneinheiten, 117 Potentialflächen). Dies kann auf die zunehmende Flächenknappheit und die damit verbundene Ausschöpfung der großflächigen Potentiale zurückgeführt werden. Das Entwicklungsgebiet Krampnitz stellt mit rund 72 Hektar mit Abstand das größte Bauflächenpotential dar. Ferner bieten eher kleinere Flächen Bebauungsmöglichkeiten. Der Median aller Flächenpotentiale inkl. des Entwicklungsgebiets Krampnitz liegt bei 0,98 Hektar.

### Status und Bautyp

In der Potentialanalyse sind keine Flächen enthalten, die im Flächennutzungsplan nicht auch als Baufläche dargestellt sind. Insgesamt besteht für 7.938 Wohneinheiten (inkl. Baulücken und Dachgeschossausbauten) Baurecht i.d.R. nach §§ 30 oder 34 BauGB (s. Tabelle 1). Das macht mit 53% mehr als die Hälfte aller Potentialflächen aus. Da Baurecht besteht, können diese Wohnungen kurzfristig realisiert werden. Ca. 2.490 Wohneinheiten sind auf diesen Flächen bereits im Bau, waren im Dezember 2020 jedoch noch nicht fertiggestellt.

Darüber hinaus befinden sich Potentiale für 6.318 Wohneinheiten in prioritären Bauleitplanverfahren, davon 4.769 Wohneinheiten im Verfahren in Priorität 1 und 1.549 Wohneinheiten in Priorität 2 (Basis: Prioritätenliste der verbindlichen Bauleitplanung 2021-2022). Unter der Voraussetzung, dass die prioritären Verfahren zeitnah abgeschlossen werden, ist auch für diese Flächen eine kurz- bis mittelfristige Realisierung möglich.

Für insgesamt 730 Wohneinheiten ist entweder bisher kein Verfahren zur Schaffung von Planungsrecht geplant oder die Verfahren befinden sich in der Priorität 3 der Bauleitplanung, sodass erst langfristig mit einer Realisierung gerechnet werden kann. Diese Flächen können als „Vorhalteflächen“ bezeichnet werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Planungsstufen in Krampnitz, die sich vor allem an der Genehmigung der Landesplanung und dem Planfeststellungsverfahren für die Tramtrasse orientieren, wurde das Gebiet in drei Entwicklungsstufen geteilt: Die Bereiche für die Entwicklung des Gebietes bis 5.000 Einwohner\*innen wurden dem Status „Baurecht besteht“ (bereits beschlossene Bebauungspläne oder Planreife) oder dem Status „Verfahren Priorität 1“ zugeordnet. Die Gebiete für die Entwicklung bis zu 10.000 Einwohner\*innen sind dem Status „Verfahren Priorität 2“ zugeteilt.

Hinsichtlich der prozentualen Verteilung der Bautypen zeigt sich: Der Anteil der Flächen, der für den Einfamilienhausbau geeignet ist, hat sich von 8% in 2017 auf rund 5% reduziert (2015 17%, 2013: 23 %). Der Anteil des Geschosswohnungsbaus inklusive der Sonderformen hat sich entsprechend von 92% in 2017 auf 95% erhöht (2015 83%, 2013: 77%). Der deutliche Schwerpunkt liegt damit weiterhin vorrangig auf der Errichtung von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, was dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Bauflächen entspricht. Alle Geschosswohnungsbauflächen sind grundsätzlich auch für den Bau von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen geeignet, die Förderfähigkeit hängt allerdings auch von den Vorgaben des Landes Brandenburg ab.

Als neue Möglichkeit zur Schaffung weiterer Wohnungsbaupotentiale wurden erstmals auch Parkplatzflächen und Supermarktstandorte untersucht. Dabei konnten 19 Flächen mit einem Potential von rund 1.080 Wohneinheiten als geeignet eingestuft werden, wobei 14 Flächen davon Supermarktstandorte darstellen. Die überschlägige Berechnung der Wohnungsbaupotentiale auf Supermarktstandorten geht von einer Kombination aus Einzelhandel und Wohnen aus. Um auf den Parkplatzflächen die Stellplätze weitestgehend zu erhalten, könnten beispielsweise Stelzenhäuser errichtet werden.

Für die Ermittlung der Wohnungsbaupotentiale in Baulücken und mittels Dachgeschossausbau wurden pauschal 2% der aktuellen Wohnungszahlen des Einfamilien- und Mehrfamilienhausbestandes für jeden Planungsraum angesetzt.

### Planungsräume

Die Verteilung der Wohnungsbaupotentiale auf die 19 Planungsräume (s. Tabelle 2) ist im Vergleich zu 2017 nahezu identisch geblieben. Lediglich der Raum um Krampnitz ist als eigener Planungsraum hinzugekommen. Durch das Entwicklungsgebiet macht dieser mit 33% einen großen Anteil an den Gesamtpotentialen aus, gefolgt vom Planungsraum 601 Hauptbahnhof, Brauhausberg, Templiner und Teltower Vorstadt sowie dem Planungsraum 501 Stern. Potentialflächen für die Einfamilienhausbebauung befinden sich vorrangig in den nördlichen Planungsräumen wie Groß Glienicke, Sacrow, Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn, Marquardt und Uetz-Paaren.

Bei den analysierten Wohnungsbaupotentialen sind drei große Gebiete nicht enthalten, da ihre Entwicklungsfähigkeit noch nicht mit ausreichender Sicherheit prognostiziert werden kann, u.a. aufgrund der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet oder in einer Trinkwasserschutzzone. Für die Gebiete „Seekrug/Pirschheide“, „Fahrland-West“ und „Golm-Nord“ wurden von der Stadtverordnetenversammlung vorbereitende Untersuchungen nach §165 Abs. 4 BauGB beschlossen, diese sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Für die Fläche in Fahrland ist zudem die Vereinbarkeit mit der Raumordnung (Landesentwicklungsplan LEP HR) zu klären. Die Klärung der Frage der Entwicklungsfähigkeit und der Umgang mit den Schutzgebieten ist ein wesentlicher Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen.

### Eigentum

Rund 50% aller Wohnungsbaupotentiale können auf Flächen entstehen, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt befinden (Treuhandvermögen und städtische Unternehmen eingeschlossen). 48% der Potentiale könnten auf privaten Flächen entwickelt werden. Die restlichen 2% teilen sich hauptsächlich auf in Potentialflächen des Landes, des Bundes oder der Wohnungsbaugenossenschaften. Baulücken und Dachgeschossausbauten bleiben bei der Auswertung unberücksichtigt.

### Fernwärme

Im Fernwärmevorranggebiet sowie im geplanten Nahwärmenetz Krampnitz liegen 75 % der Wohnungsbaupotentiale. Weitere 13% befinden sich in einem maximalen Abstand von 100 Metern zum Vorranggebiet. Damit ist für insgesamt 88% der Wohnungsbaupotentiale ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich, in der Regel ohne hohe Investitionen in den Netzausbau tätigen zu müssen. Zudem verbessert es die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Gebäude.

## **Ableitung Einwohnerzahl**

In Orientierung an das "Potsdamer Modell zur sozialgerechten Bodennutzung" beim Wohnungsneubau wird von folgenden Haushaltsgrößen ausgegangen:

Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser:	2,7 Einwohner/Wohnung
Geschosswohnungsbau:	1,9 Einwohner/Wohnung
Sonderwohnformen (kleine Wohnungen):	1,2 Einwohner/Wohnung

Für das Entwicklungsgebiet Krampnitz wurde überschlägig eine Haushaltsgröße von 2,1 Einwohner pro Wohnung angenommen.

Unter der Voraussetzung, dass auf den aufgeführten Potentialflächen auch Wohnungsneubau im geschätzten Umfang umgesetzt wird, bieten diese neuen Wohnflächen Raum für rund **29.500** Einwohner.

## **Anlagen**

Tabelle 1: Wohnungsbaupotentiale Potsdam nach Status und Bautyp

Tabelle 2: Wohnungsbaupotentiale Potsdam nach Planungsräumen und Bautyp

Karte 1: Potentialflächen Wohnen - Übersichtskarte

**Tabelle 1 - Wohnungsbaupotentiale Potsdam nach Status und Bautyp**

(Stand Dezember 2020)

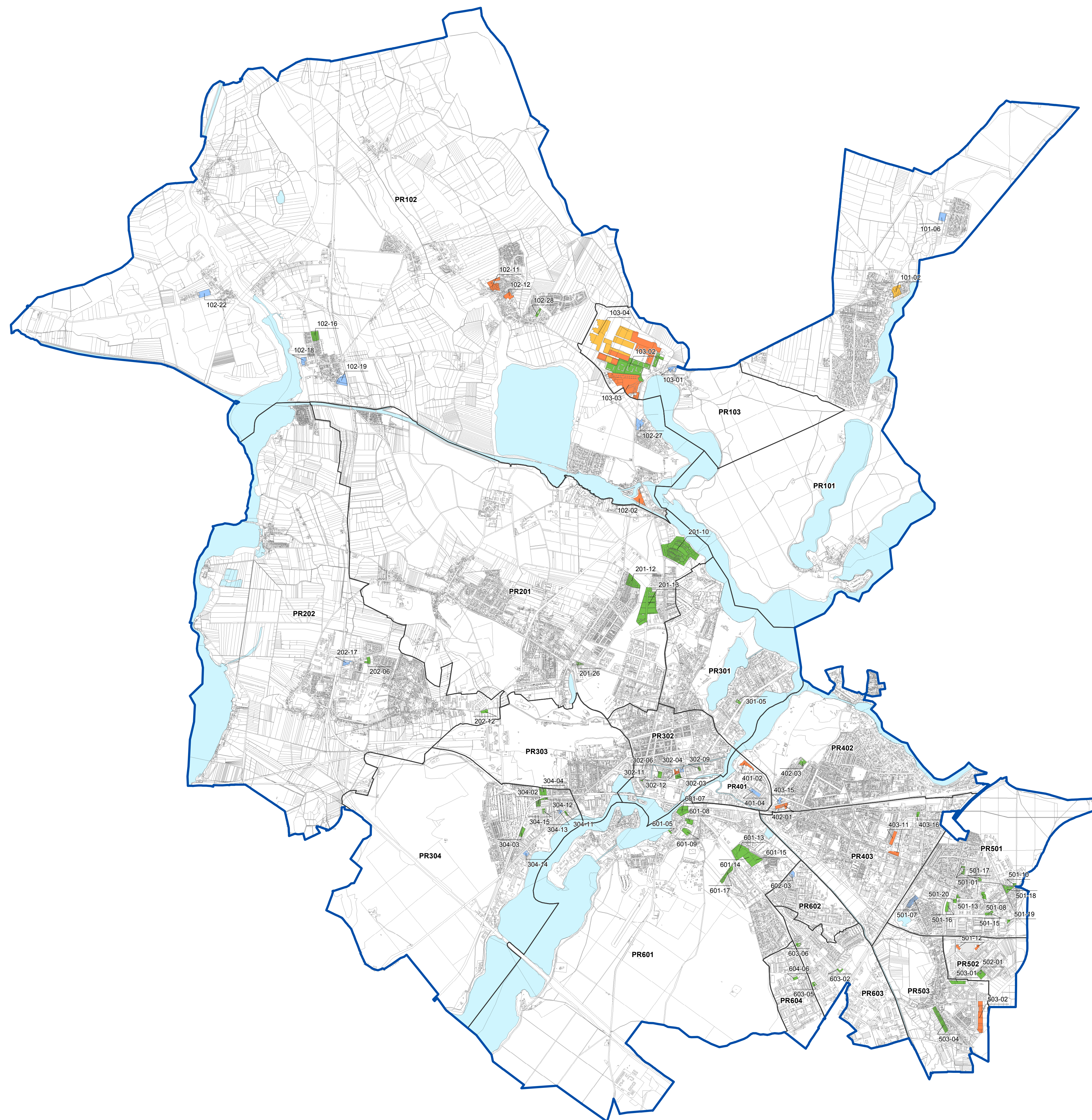
Status	Potentiale nach Bautyp						Potential WE gesamt	Potential WE gesamt in %
	Einfamilienhäuser		Geschosswohnungsbau		Sonderwohnformen			
	WE abs.	Anteil an Gesamt	WE abs.	Anteil an Gesamt	WE abs.	Anteil an Gesamt		
Größere Potentialflächen mit Baurecht (i.d.R. §30, 34 BauGB)	148	1,0%	5.548	37,0%	421	2,8%	6.117	
Davon bereits im Bau	63	0,4%	2.213	14,8%	214	1,4%	2.490	
Einzelflächen mit Baurecht: Baulücken, Dachgeschoss-Ausbau	287	1,9%	1.534	10,2%	0	0,0%	1.821	
<b>Summe Potentiale mit Baurecht</b>	<b>435</b>	<b>2,9%</b>	<b>7.082</b>	<b>47,3%</b>	<b>421</b>	<b>2,8%</b>	<b>7.938</b>	<b>53,0%</b>
Verfahren in Priorität 1	87	0,6%	4.397	29,3	285	1,9%	4.769	
Verfahren in Priorität 2	37	0,2%	1.512	10,1%	0	0,0%	1.549	
<b>Summe Potentiale in priorisierter Bauleitplanverfahren</b>	<b>124</b>	<b>0,8%</b>	<b>5.909</b>	<b>39,4%</b>	<b>285</b>	<b>1,9%</b>	<b>6.318</b>	<b>42,1%</b>
Kein Baurecht / Kein Verfahren / Priorität 3	150	1,0%	580	4,2%	0	0,0%	730	4,9%
<b>Gesamt</b>	<b>709</b>	<b>4,7%</b>	<b>13.571</b>	<b>90,6%</b>	<b>706</b>	<b>4,7%</b>	<b>14.986</b>	

**Tabelle 2 - Wohnungsbaupotentiale Potsdam nach Planungsräumen und Bautyp**  
(Stand: Dezember 2020)

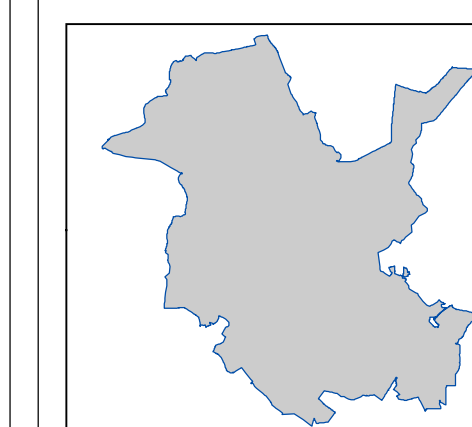
Planungsraum	Potentiale nach Bautyp (größere Potentialflächen und Baulücken / Dachgeschossausbau)						Potential WE gesamt	Anteil an Potentialen LHP
	Einfamilienhäuser		Geschosswohnungsbau		Sonderformen			
	WE abs.	Anteil	WE abs.	Anteil	WE abs.	Anteil		
101 Groß Glienicke, Sacrow	93	87%	14	13%	0	0%	107	1%
102 Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn, Marquardt, Uetz-Paaren	249	37%	428	63%	0	0%	677	5%
103 Krampnitz	26	1%	4.650	94%	250	5%	4.926	33%
201 Bornim, Bornstedt, Nedlitz, Am Ruinenberg, Rote Kasernen	122	9%	971	74%	214	16%	1.307	9%
202 Eiche, Grube, Golm	33	10%	163	47%	150	43%	346	2%
301 Nauener und Berliner Vorstadt	9	9%	94	91%	0	0%	103	1%
302 Innenstadt, Am Weinberg	3	1%	414	81%	92	18%	509	3%
303 Brandenburger Vorstadt	1	1%	128	99%	0	0%	129	1%
304 Potsdam West	8	1%	575	99%	0	0%	583	4%
401 Zentrum Ost	1	0%	421	100%	0	0%	422	3%
402 Babelsberg Nord, Klein Glienicke	32	9%	308	91%	0	0%	340	2%
403 Babelsberg Süd	17	3%	556	97%	0	0%	573	4%
501 Stern	22	1%	1.525	99%	0	0%	1.547	10%
502 Drewitz	0	0%	267	100%	0	0%	267	2%
503 Alt Drewitz, Kirchsteigfeld	69	8%	763	92%	0	0%	832	6%
601 Hauptbahnhof, Brauhausberg, Templiner und Teltower Vorstadt	18	1%	1.729	99%	0	0%	1.747	12%
602 Schlaatz	0	0%	177	100%	0	0%	177	1%
603 Waldstadt I, Industriegelände	6	3%	230	97%	0	0%	236	2%
604 Waldstadt II	0	0%	158	100%	0	0%	158	1%
<b>Gesamt</b>	<b>709</b>	<b>4,7%</b>	<b>13.571</b>	<b>90,5%</b>	<b>706</b>	<b>4,7%</b>	<b>14.986</b>	<b>100%</b>

## Potentialflächen Wohnen 2020

- Status**
- Baurecht besteht
  - Verfahren Priorität 1
  - Verfahren Priorität 2
  - kein Baurecht / kein prio. Verfahren
- Planungsraum mit Nummer
  - Wasserfläche
  - Stadtgrenze



Geodaten: ALKIS © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
Dieser Plan wurde erstellt im Maßstab: 1:35.000



### Potentialflächen Wohnen 2020

Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtentwicklung  
14469 Potsdam  
E-Mail: [Stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de](mailto:Stadtentwicklung@Rathaus.Potsdam.de)  
[www.potsdam.de/stadtentwicklung](http://www.potsdam.de/stadtentwicklung)

Kontakt: Julia Fitzner  
Erstellung: Kerstin Stuhr

Stand: 22.03.2021