



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Deutsche Wohnen SE: Mehr preiswerter Wohnraum für Potsdam-Krampnitz geplant

14.01.2022 Fachinformation

Oberbürgermeister Mike Schubert hat am 13. Januar 2022 gemeinsam mit Bernd Rubelt (Stadt Potsdam), Bert Nicke (ProPotsdam) sowie Konstantina Kanellopoulos (Deutsche Wohnen SE) und Henrik Thomsen (QUARTERBACK Immobilien AG) Vorschläge zur frühzeitigen Schaffung von preisgedämpften Wohnungen im neuen Stadtquartier Krampnitz präsentiert. Diese Vorschläge sehen vor, dass die Deutsche Wohnen in den Höfen ihrer Bestandsgebäude an der zukünftigen Tramtrasse Neubauten mit rund 200 Wohnungen errichtet, die mietpreisgedämpft sein sollen. Die konkreten Konditionen werden in einem städtebaulichen Vertrag verhandelt.

Die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung hatte im September 2020 den Oberbürgermeister beauftragt, Gespräche mit der Deutsche Wohnen zu führen und zu prüfen, wie das Unternehmen bereits in der ersten Entwicklungsstufe Krampnitz.5000 einen deutlichen Beitrag zur Bereitstellung preiswerten Wohnraums leisten könne.

„Der vorliegende Entwurf zeigt nun auf, wie die Deutsche Wohnen auf ihren Grundstücken durch eine behutsame Verdichtung mit Neubauten und unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmalpflegerischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte frühzeitig preiswerte Wohnungen bauen könnte“, so Oberbürgermeister **Mike Schubert**.

Nach Aufnahme der Gespräche zwischen Stadtverwaltung, Entwicklungsträger und Deutsche Wohnen waren im Austausch mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege zunächst die Rahmenbedingungen für die Sanierung der Bestandsgebäude geprüft worden. Dabei bestätigte sich unter Berücksichtigung der hohen denkmalpflegerischen Anforderungen an die Wiedernutzbarmachung der Gebäude sowie erster Erkenntnisse aus den laufenden Sanierungsmaßnahmen der hohe Investitionsaufwand im Bestand, der wiederum zu hohen Kostenmieten führt. In Verbindung mit der Grundstruktur der Kasernenbauten, die mit ihrer Mittelgangerschließung und den großen Schlafsälen keine flächenoptimierten Grundrisse sondern nur verhältnismäßig großzügige Wohneinheiten zulassen, sind die Bestandsgebäude der Klinkerhöfe unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten daher für die Schaffung von preiswertem Wohnraum ungeeignet.

Unter Maßgabe der beschlossenen stufenweisen Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals vom Krampnitzer Südosten aus, wurden die im Eigentum der Deutsche Wohnen befindlichen Flächen zwischen den Bestandsgebäuden der Klinkerhöfe als Potenzialflächen für die Schaffung von preiswertem Wohnraum identifiziert. Die Deutsche Wohnen führte daher eine städtebauliche, denkmalpflegerische und architektonische Untersuchung in Form eines Fachdiskurses durch, um mit mehreren Architekturbüros Ideen für eine denkmalverträgliche Ergänzungsbebauung in den Klinkerhöfen zu entwickeln.

„Der im Zuge des Fachdiskurses erarbeitete Entwurf der Büros Bollinger + Fehlig Architekten und Nolte + Gehrke Partnerschaft Landschaftsarchitekten entwickelt den Städtebau im Bereich des südlichen Alleenrings mit hoher Qualität weiter. Die ergänzende Bebauung respektiert die denkmalpflegerischen Belange, schafft in diesem Bereich Urbanität und strukturiert die bestehenden Innenhöfe in gut dimensionierte öffentliche Räume für Erholung sowie Spielflächen“, beschreibt der Baubeigeordnete Bernd Rubelt den Entwurf.

„Die vorgestellten Pläne zur Verdichtung in den Klinkerhöfen decken sich mit unserem Ziel,

in Krampnitz ein Quartier für breite Schichten der Bevölkerung zu entwickeln. Vielfältige Wohnangebote, wie sie hier entstehen sollen, tragen dazu bei, dass sich frühzeitig eine sozial durchmischte Bewohner*innenstruktur etablieren kann“, ergänzt Bert Nicke, Geschäftsführer des Entwicklungsträgers Potsdam.

Konstantina Kanellopoulos, CEO der Deutsche Wohnen: „Gemeinsam mit der Stadt Potsdam verfolgen wir das Ziel, Krampnitz zu einem urbanen, modernen und innovativen Quartier zu entwickeln. Mit mehr preisgedämpftem Wohnraum wird der neue Stadtteil für viele Menschen noch attraktiver. Zugleich freuen wir uns über den konstruktiven Prozess, der diesem Ergebnis vorausging und den Willen aller Beteiligten unterstreicht, verschiedene Ansprüche an die Entwicklung des Quartiers zu berücksichtigen.“

Die Umsetzung der Pläne soll vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlusslage durch die QUARTERBACK Immobilien AG erfolgen, die als enger Partner im Neubausegment alle Baumaßnahmen für die Deutsche Wohnen in Krampnitz realisiert.

Henrik Thomsen, Vorstand der QUARTERBACK: „Den stadtplanerischen Ansatz von gemischten Quartieren unterstützen wir als bauender Projektentwickler und möchten diesen gerade in Krampnitz unbedingt weiter vorantreiben, so dass hier auch jene Mieter ein bezahlbares Zuhause finden, die es gemeinhin schwer haben auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt. Wir sind überzeugt, dass eine gute Durchmischung die Nachhaltigkeit eines Quartiers erheblich erhöht und für ein lebenswertes Umfeld sorgt.“

Mit den rund 200 Wohnungen, die dem vorgestellten Entwurf zufolge in den zusätzlichen Neubauten entstehen könnten, würde die Deutsche Wohnen in Krampnitz rund 22.500 Quadratmeter mehr Bruttogeschossfläche als bislang geplant realisieren. Die vorgesehene Anzahl von 5.000 Bewohner*innen in der ersten Entwicklungsstufe sowie 10.000 Bewohner*innen in der zweiten Entwicklungsstufe bleibt indes gleich, da die Deutsche Wohnen andere bisher für Wohnnutzungen vorgesehene Flächen umwidmen und für gewerbliche sowie soziale Nutzungen vorsehen wird.

Im nächsten Schritt soll das Ergebnis des Fachdiskurses im politischen Raum diskutiert und durch die Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für eine Anpassung der Masterplanung beschlossen werden. Die Ziele zur Schaffung von preiswertem Wohnraum sollen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor fixiert werden. Aus der Weiterentwicklung des Masterplans ergeben sich zwingend Anpassungen für die Bebauungspläne Nr. 141-1 und 141-4, die zur Umsetzung der Vorschläge in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, darunter auch der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg, überarbeitet werden müssen.

Foto: Landeshauptstadt Potsdam/ Christine Homann



<https://bbu.de/beitraege/deutsche-wohnen-se-mehr-preiswerter-wohnraum-fuer-potsdam-krampnitz-geplant>