



Bezahlbares Wohnen planen und gestalten!

Wohnungsbau im Kernraum der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

12. April 2021 - Fachgespräch Nachhaltige Siedlungsentwicklung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Brandenburger Landtag

Matthias von Popowski
complan Kommunalberatung GmbH / Geschäftsstelle KNF Berlin-Brandenburg e.V.

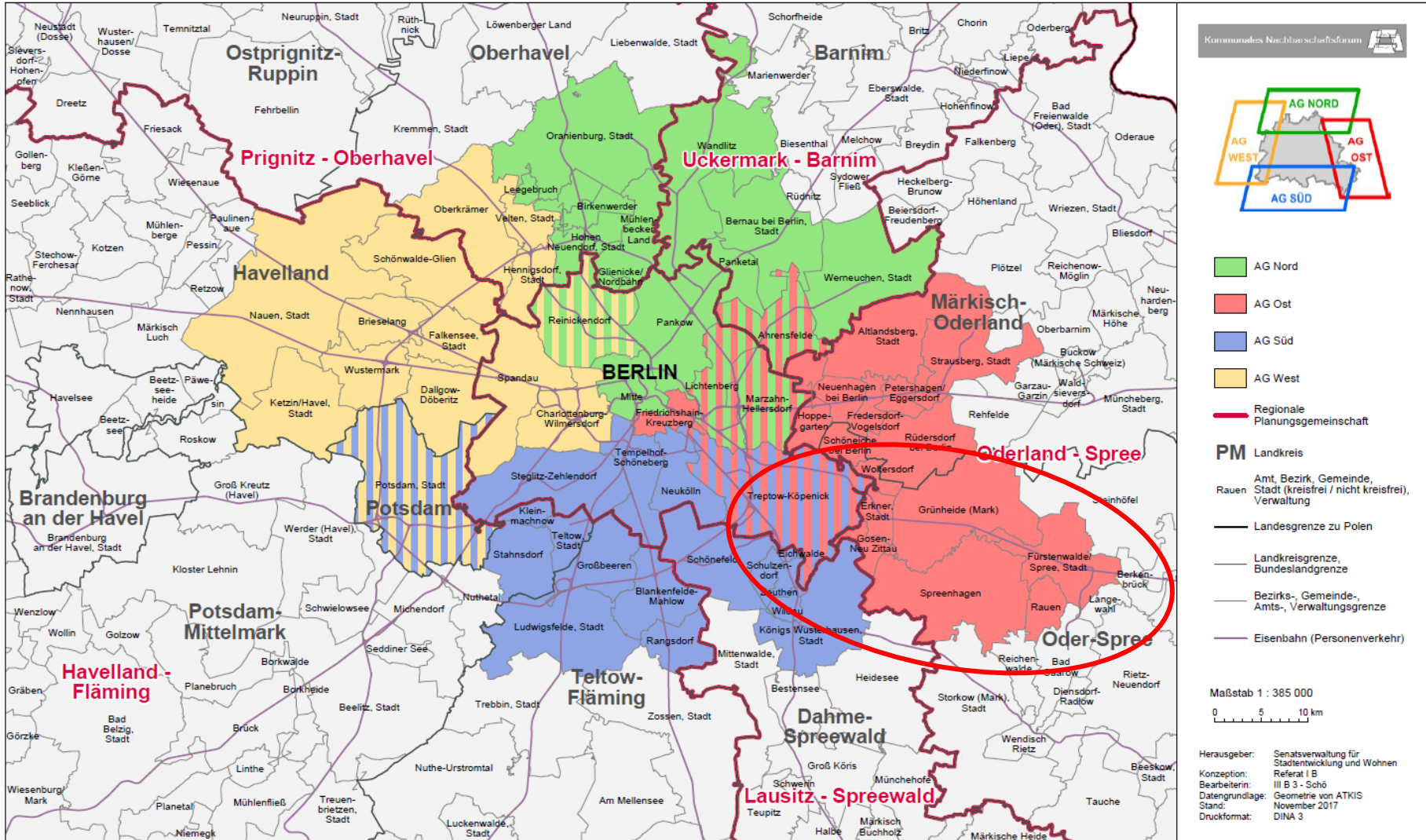
complan Kommunalberatung GmbH



Inhalte

- ≡ Ergebnisse Wohnungspotenzialermittlung Berliner Umland (2016/2020)
inkl. Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit seit 2012
- ≡ Abgleich / Ergänzung TESLA-Umfeld
- ≡ Handlungserfordernisse und Aufgaben für Kommunen und Land

Kulisse „Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg e.V.“ Untersuchungsraum – 55 Städte und Gemeinden



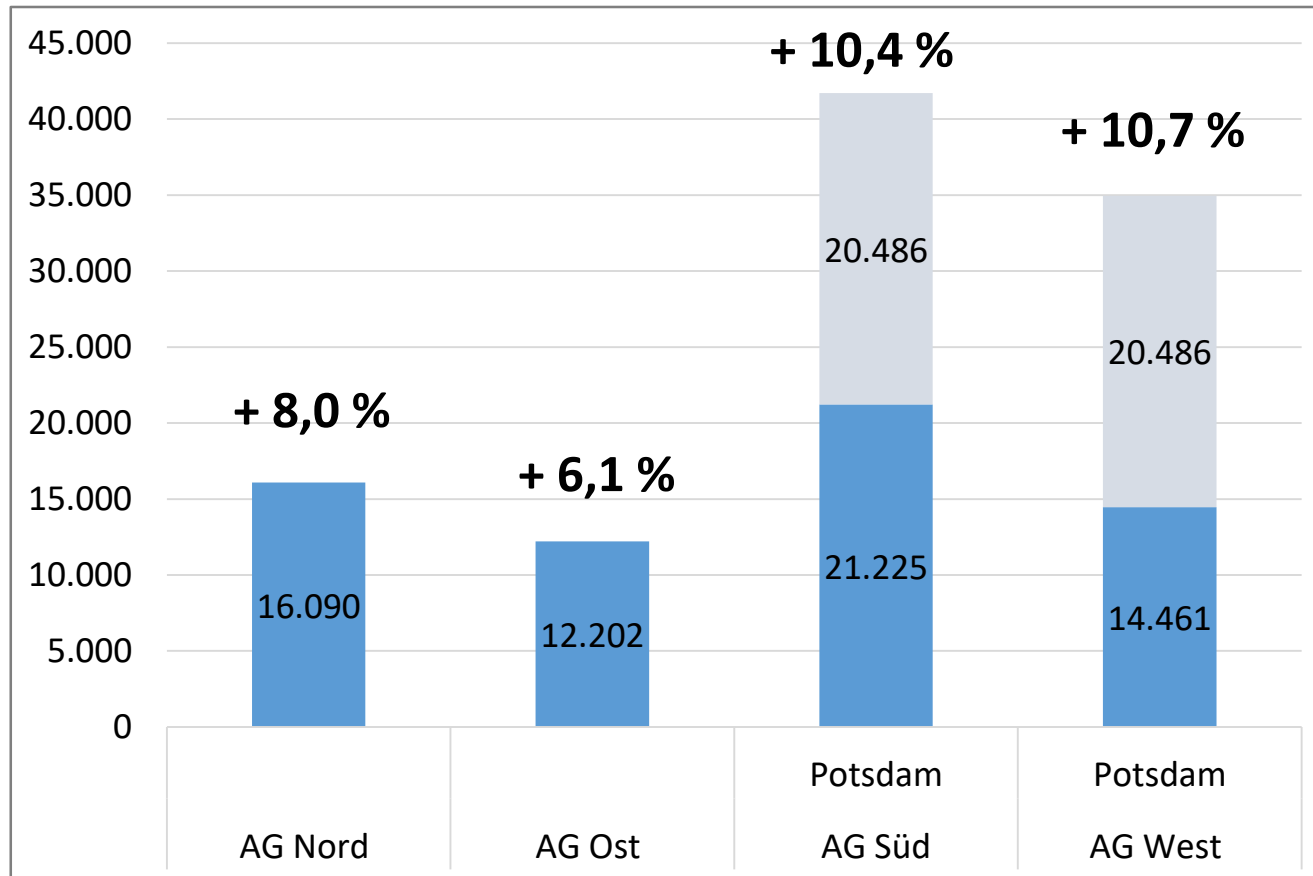


Entwicklung Bevölkerung und Wohnungsbestand 2011 - 2018





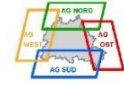
Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2018: absolut 83.600 Einwohner



**TESLA-Umfeld
(8 Kommunen)**

**+ 7.646 EW
+ 6,0 %**

Kommunales
Nachbarschafts-
forum



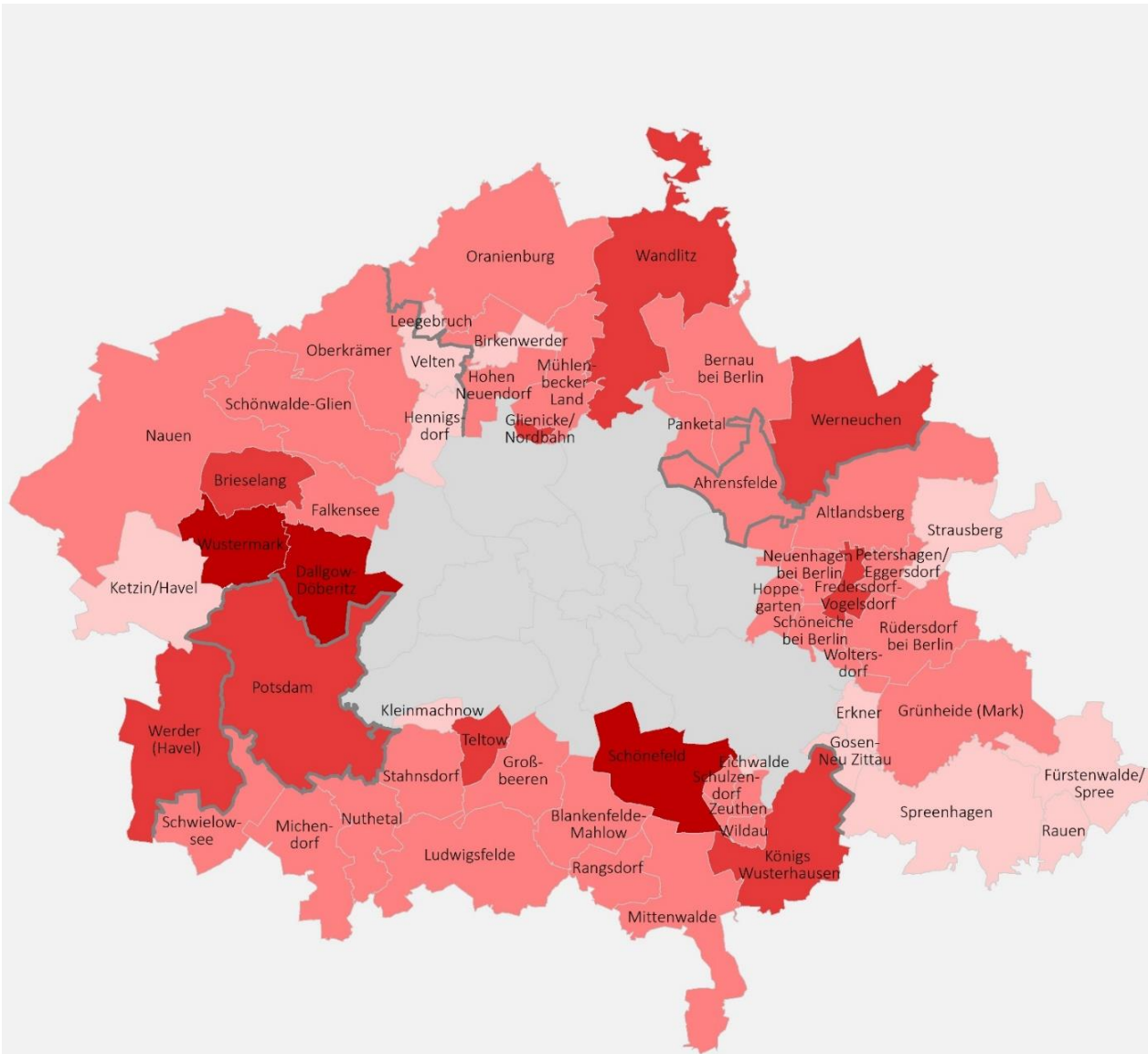
Bevölkerungsentwicklung 2011-2018

Bevölkerungsentwicklung in Prozent

- unter 5
- 5 bis unter 10
- 10 bis unter 15
- 15 und mehr

Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

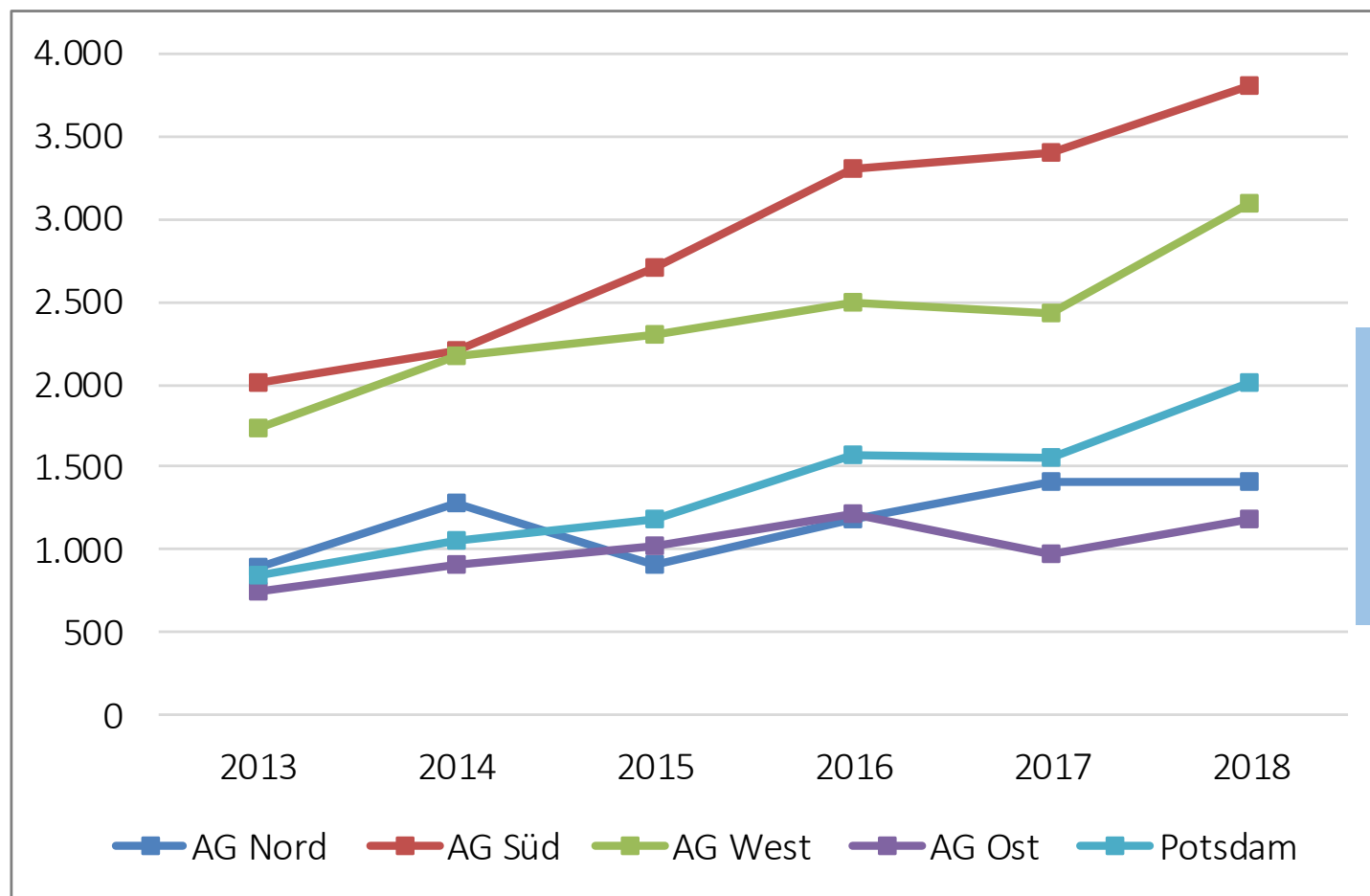


complan
Kommunalberatung

Geobasis: ATKIS Basis-DLM @ Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: Oktober 2019



Entwicklung Wohnungsbestand 2012 bis 2018: jährliches Gesamtsaldo (Wohneinheiten)



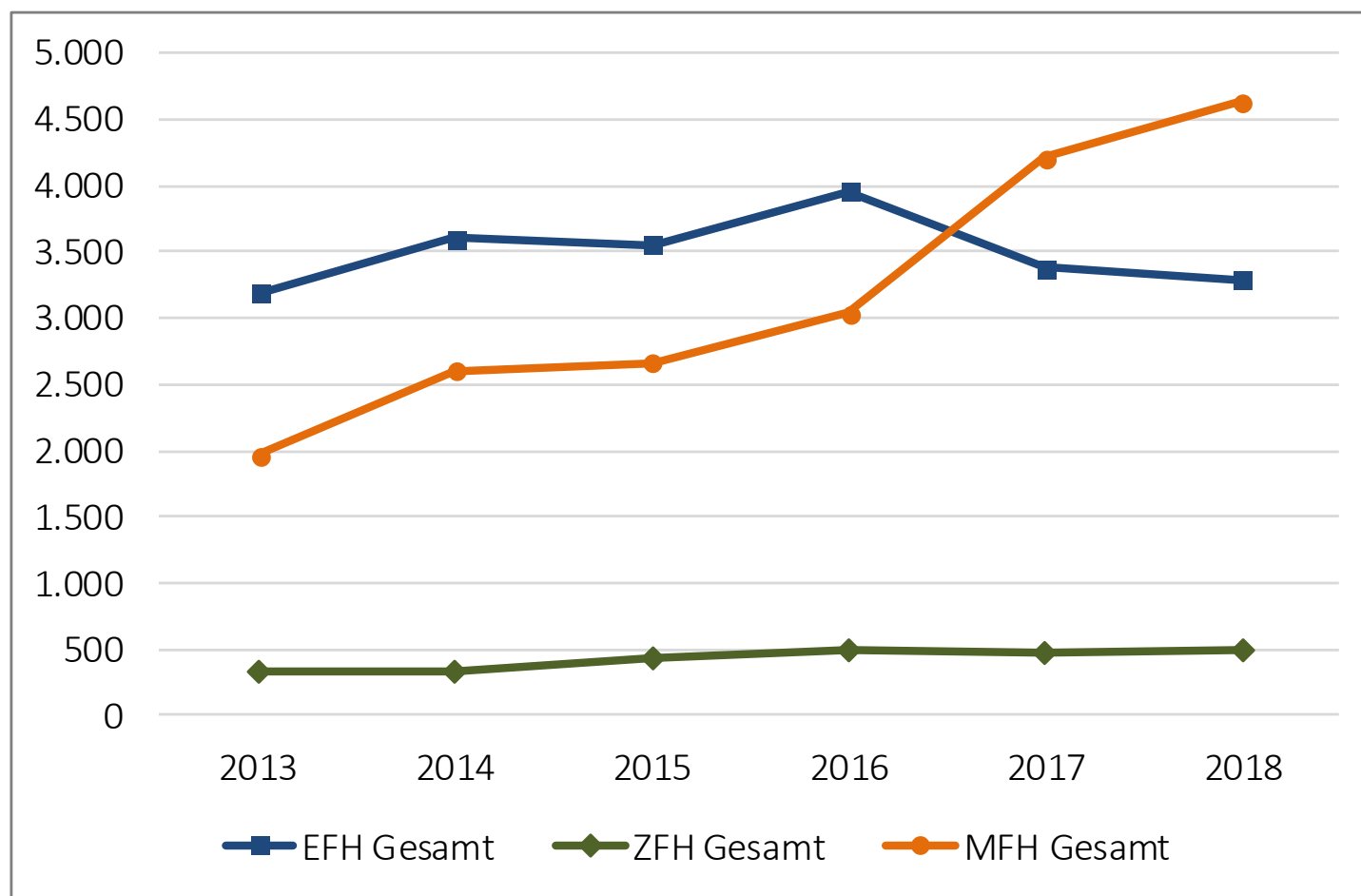
**TESLA-Umfeld
(8 Kommunen)**

**+ 3.997 WE
+ 6,1 %**

Quelle: AfS Berlin-
Brandenburg



Wohnungsbestand 2012 bis 2018: jährliche Zuwächse nach Bautypen (Wohneinheiten)



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg



Wohnungsbaupotenziale: Quantitäten und Qualitäten



Neubaupotenziale auf 1.000 EW

TESLA-Umfeld

6.222 WE insges.

46 WE/1000 EW

57 % EFH/ 43 %MFH

Berl. Umland

83.100 WE insges.

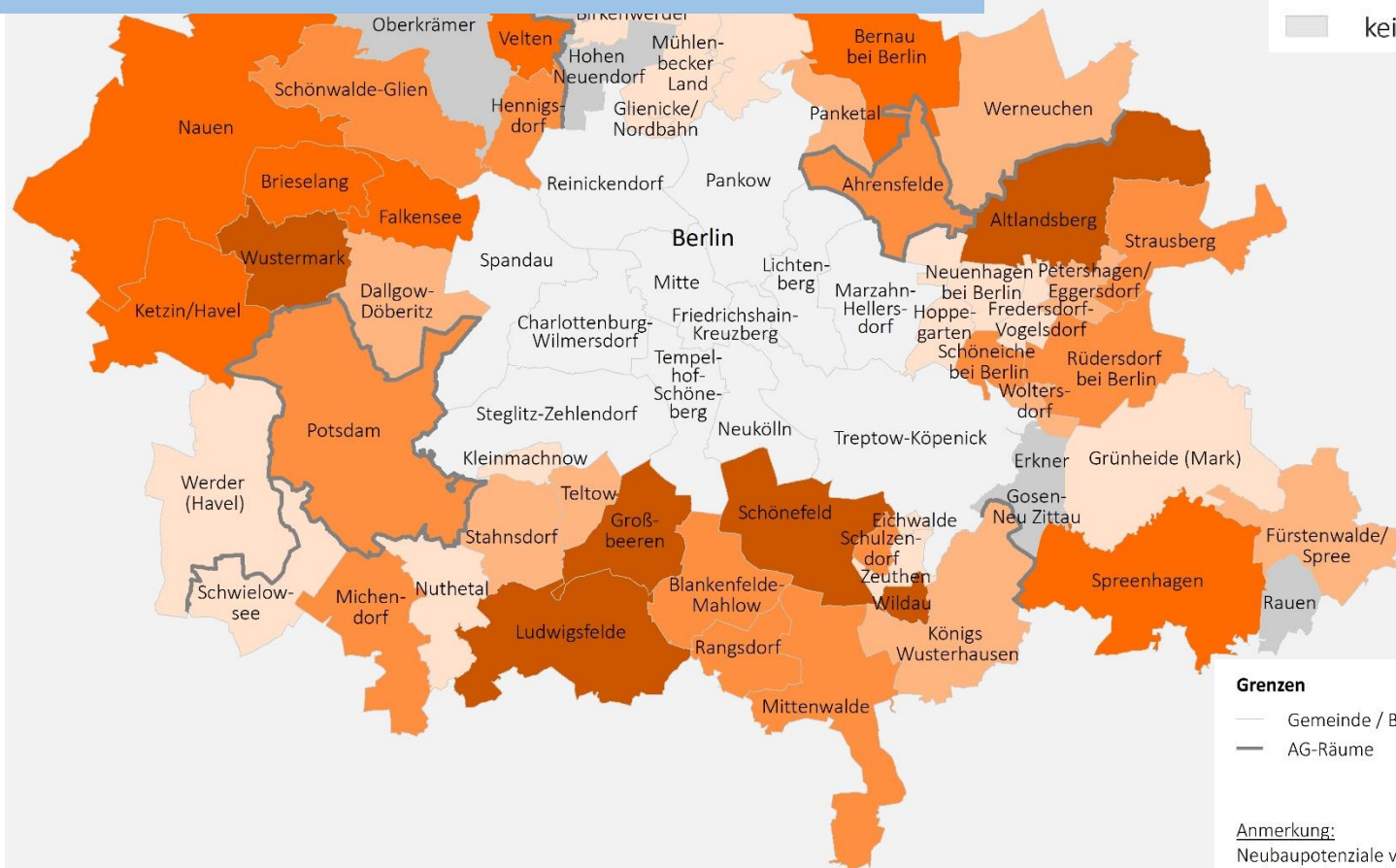
79 WE/1000 EW

35 % EFH/ 65 % MFH

Wohneinheiten je 1.000 Einwohner

- unter 30
- 30 bis unter 60
- 60 bis unter 100
- 100 bis unter 150
- 150 und mehr

keine Neubaupotenziale



Grenzen

- Gemeinde / Berliner Bezirk
- AG-Räume

Anmerkung:

Neubaupotenziale von Hohen Neuendorf sind nicht dargestellt.

Kommunales
Nachbarschafts-
forum

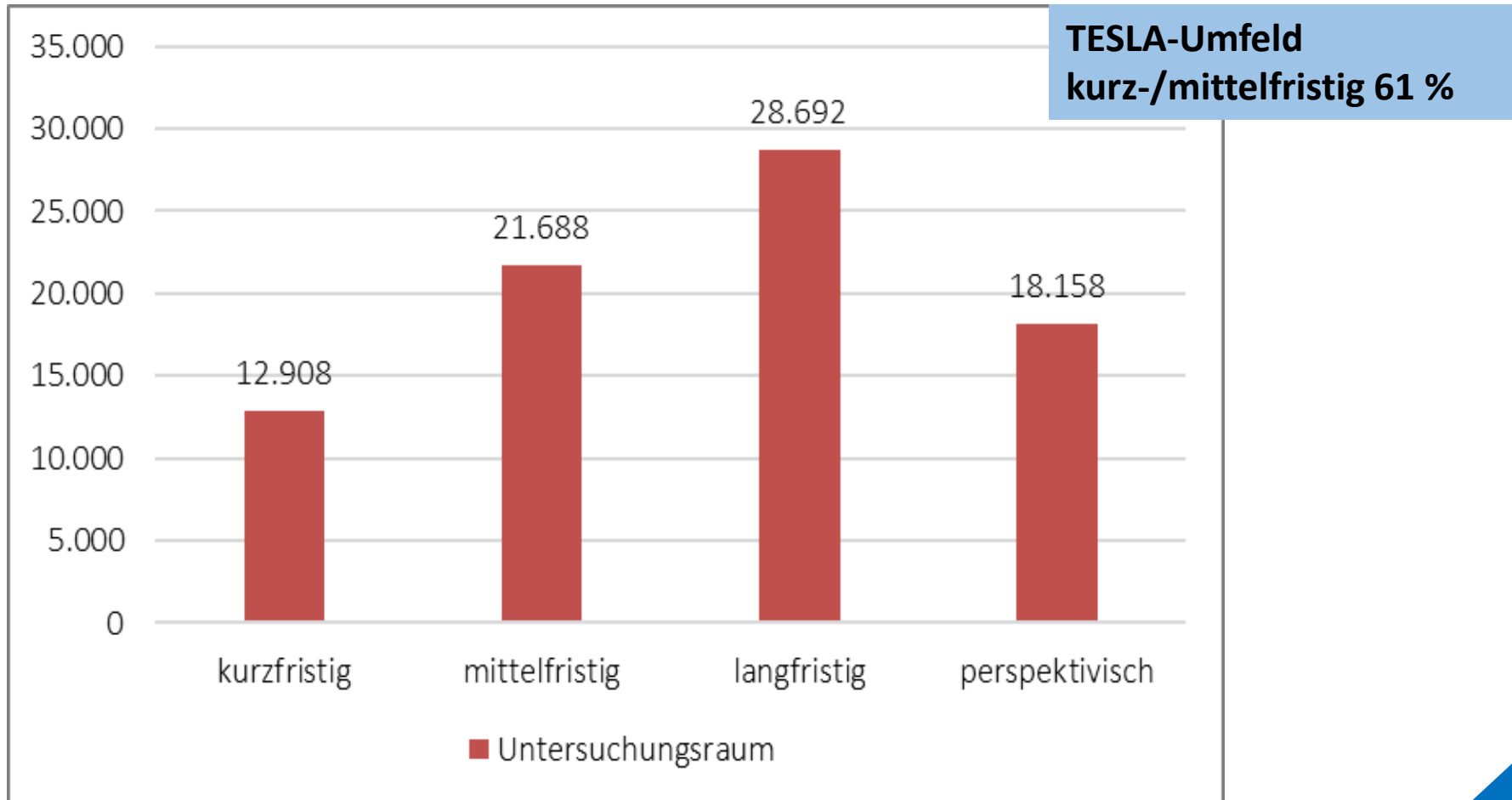


complan
Kommunalberatung

Geobasis: AI KIS Basis-DLM @
Land Brandenburg (2019),
Geoportal Berlin / ATKIS Basis-DLM
Stand: November 2019

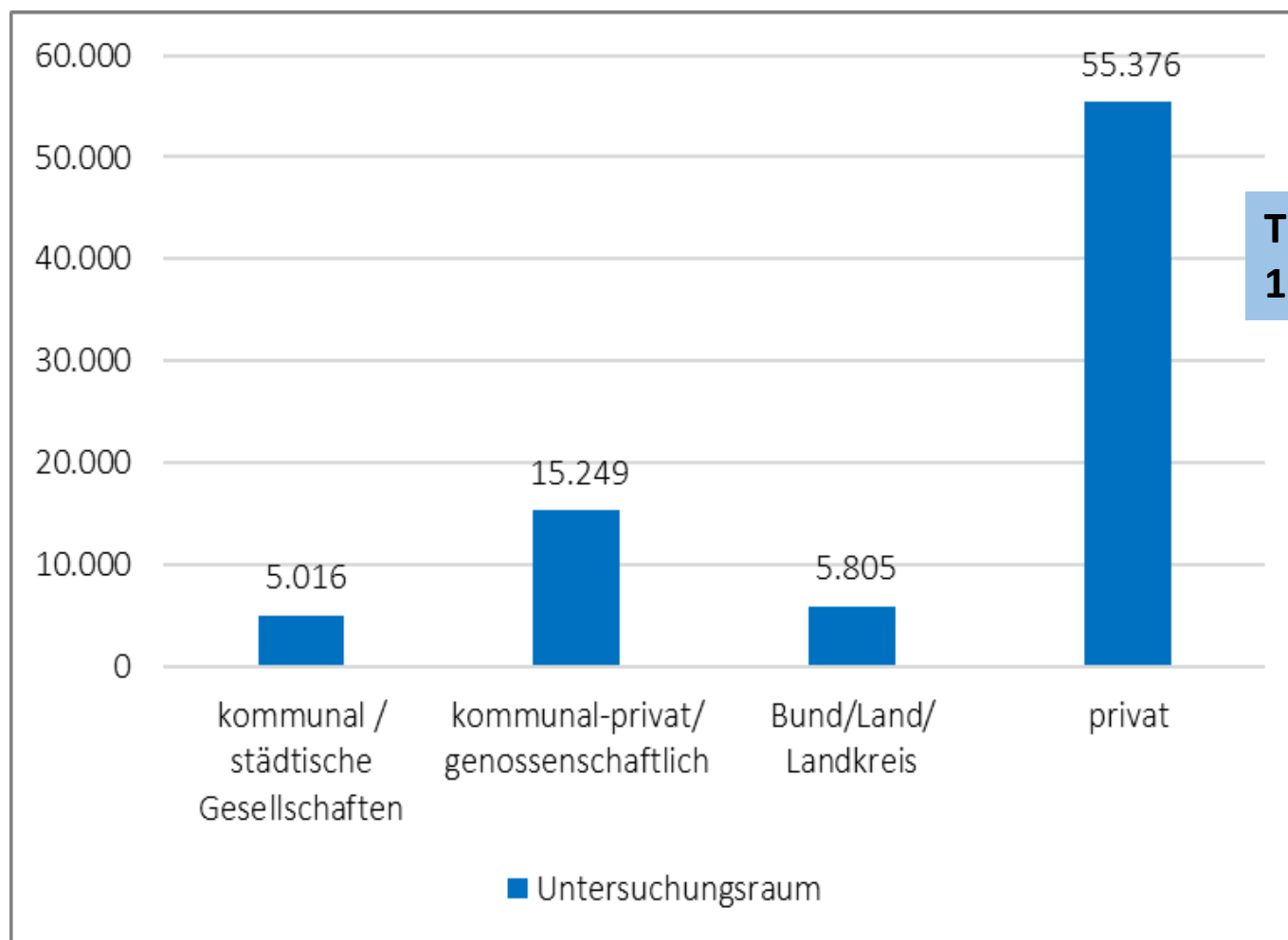


Wohnungsbaupotenzialflächen ab 25 WE: 34.500 WE (42 %) kurz-/mittelfristig (bis 2024) verfügbar



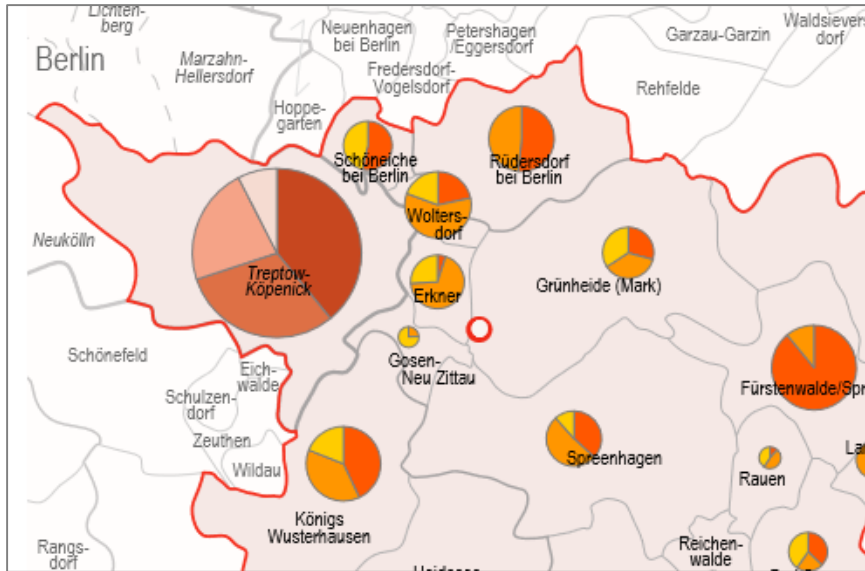


Wohnungsbaupotenzialflächen ab 25 WE: 5.000 WE (6 %) im kommunalen Eigentum



**TESLA-Umfeld
10 % kommunal**

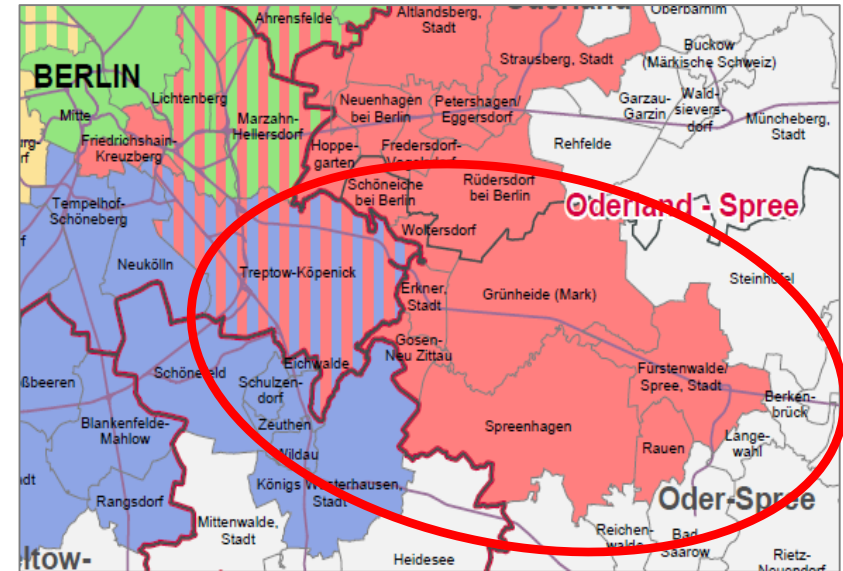
Abgleich der Untersuchungen



Aus: Landesplanerisches Konzept. Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark), Gem. Landesplanung 2021, S. 50

Potenziale TESLA-Umfeld (2020)

rd. **11.200 WE** Potenzial an neuen Wohneinheiten auf verfügbaren Bauflächen unter Zugrundelegung der Orientierungswerte an Baudichten



Potenziale aus Bilanzierung der Wohnungsbauvorhaben der Kommunen (2018)

rd. **6.200 WE**, zzgl. Nachverdichtungspotenziale in ähnlicher Höhe



Handlungserfordernisse und Aufgaben für Kommunen und Land



Erkenntnisse

- ≡ Neubaupotenziale im Umland sowie im TESLA-Umfeld sind rechnerisch ausreichend vorhanden, wenn auch
 - *nicht / nur eingeschränkt kurzfristig verfügbar*
 - *eher gering auf kommunalen Flächen vorhanden und*
 - *nicht immer an guten/ geeigneten Standorten gelegen*
- ≡ Aktuelle / bisherige Nachfrage vor allem im Westen und Süden von Berlin, Unterschiede verfestigen sich
 - > östliches Berliner Umland kann (muss?) nach-/aufholen
- ≡ sehr unterschiedlicher Gestaltungswille/-möglichkeiten der Kommunen im Berliner Umland, 30 % der Städte und Gemeinden weisen keine oder nur sehr geringe Flächen aus

Handlungsansätze / Aufgaben Kommunen und Land

- ≡ Handlungsoptionen der Kommunen eingeschränkt (kaum eig. Flächen, selten eigene Unternehmen, wenig Erfahrungen)
- ≡ Überzeugungsarbeit in (Kommunal)Politik und Verwaltung
- ≡ Auseinandersetzung mit eigenen kommunalen Zielen und Möglichkeiten
- ≡ Kommunen benötigen Unterstützung
 - *Expertise / Fachkräfte*
 - *Anwendung Instrumente BauGB*
 - *für Entwicklung gemeinsamer / interkommunaler Lösungen*
- ≡ Aktives Flächenmanagement/Baulandmobilisierung: d.h. Bodenfonds, Flächenerwerb, Konzeptvergaben, Beteiligung Vorhabenträger an Kosten soz. Infrastruktur etc.





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

www.kommunalesnachbarschaftsforum.berlin-brandenburg.de

Matthias von Popowski

complan Kommunalberatung GmbH | Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck

Voltaireweg 4 | D-14469 Potsdam

www.complangmbh.de - info@complangmbh.de

Fotos: complan Kommunalberatung GmbH

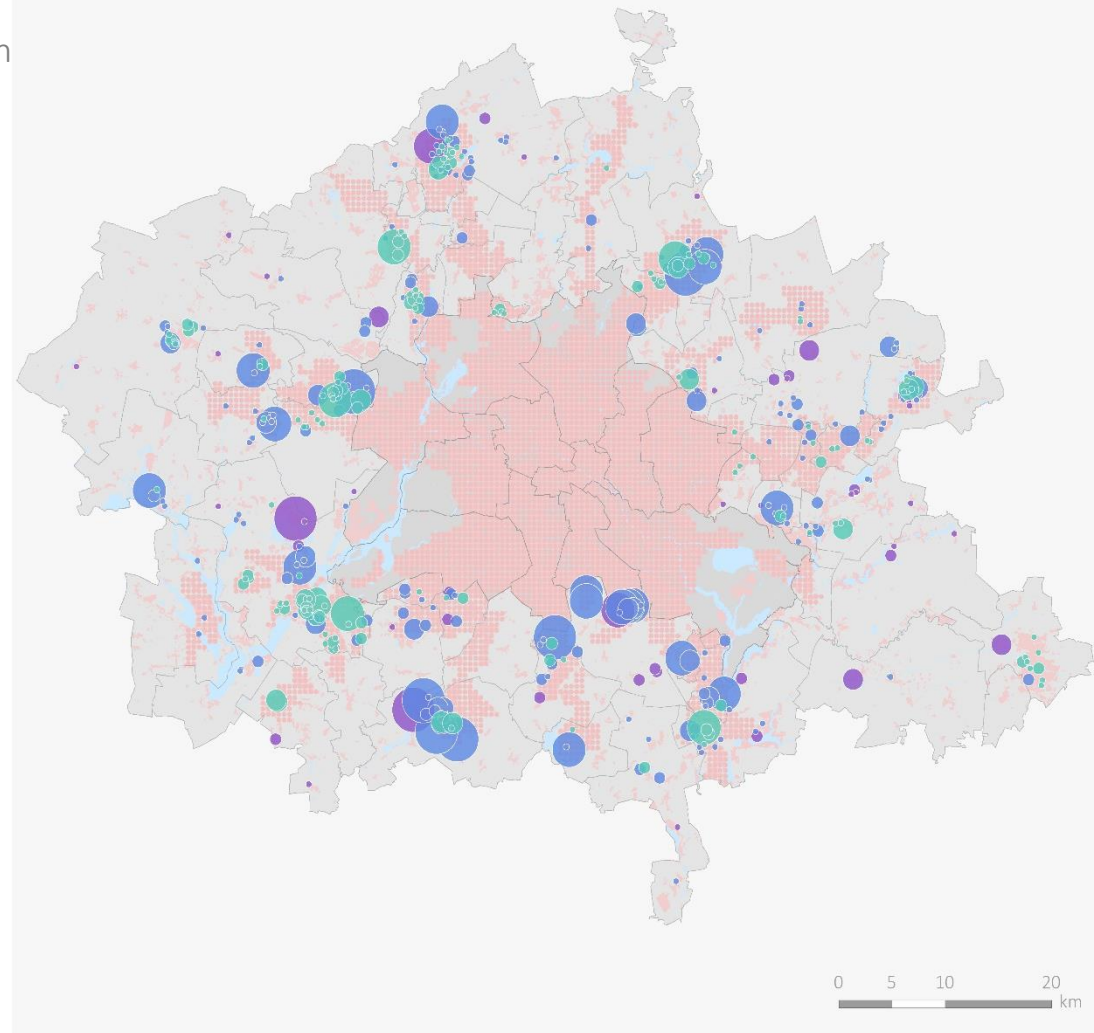




Eignung der Flächen

- ≡ Gute Eignung:
21.800 WE (rd. 27 %) auf
186 Einzelflächen
- ≡ Mittlere Eignung
46.800 WE (rd. 57 %) auf
232 Einzelflächen
- ≡ Geringe Eignung
12.900 WE (rd. 16 %) auf
49 Einzelflächen

- ≡ 30 Standorte mit mehr als
500 WE, nur fünf Standorte
guter Eignung



Neubaupotenziale Untersuchungsraum - Eignung

- gute Eignung
- mittlere Eignung
- geringe Eignung

Anzahl Wohneinheiten



Festlegungen, Topografie, Grenzen

- ▨ Gestaltungsraum Siedlung (LEP HR)
- Siedlungsfläche
- Gewässer

Kommunales
Nachbarschafts-
forum



Anmerkung:
Neubaupotenziale von
Hohen Neuendorf und
Großbeeren sind nicht
dargestellt.