

Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie der Gemeinde Kleinmachnow

April 2024



Projektteam

Torsten Schöne
Lukas Hellwig
Alina Scholz

EBP Deutschland GmbH
Am Hamburger Bahnhof 4
10557 Berlin
Deutschland
Telefon +49 30 120 86 82 0
info@ebp.de
www.ebp.de

April 2024

Die Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie der Gemeinde Kleinmachnow ist durch EBP Deutschland GmbH im Auftrag des Geschäftsbesorgers der Gemeinde Kleinmachnow, der gemeindeeigenen Technologie- und Verkehrsgewerbegebiet Dreilinden Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und mit Unterstützung der Gemeindeverwaltung, FB Bauen/Wohnen erarbeitet worden.

Inhaltsverzeichnis

1.	Regionale Bedeutung - Allgemeine Rahmenbedingungen	4
1.1	Lage und Funktion	4
1.2	Rechtliche und planerische Grundlagen	5
1.3	Versorgungsaufgabe für das Umland	6
1.4	Alleinstellungsmerkmale	7
2.	Anlass und Zielstellung	7
3.	Einwohner – und Haushaltsentwicklung - Prognose für Kommune und Umland	9
3.1	Bevölkerungsentwicklung	9
3.2	Altersstrukturentwicklung	14
3.3	Einkommens- und Kaufkraftentwicklung	19
4.	Sektorale Themen	20
4.1	Siedlungsstruktur	20
4.2	Mobilität und technische Infrastruktur	22
4.3	Wirtschaftsentwicklung	25
4.4	Wohnungsmarkt	26
4.5	Wohnfolgeeinrichtungen	30
5.	Schlussfolgerungen für Gemeinde und Region - Ableitung der Wohnbedarfe	32
5.1	Schlussfolgerungen der Analyse	32
5.2	Zentrale Handlungsbedarfe	32
6.	Zielsetzungen und Strategien	35
6.1	Entwicklungsziele Wohnen	35
6.2	Umsetzungsschritte und -instrumente	36
6.3	Räumliche Schwerpunktbereiche	37
6.4	Ableitung der Kulissen der Wohnraumförderung	39
6.5	Anforderungen Wohnfolgeeinrichtungen	43
7.	Zentrale Vorhaben	45
8.	Verfahren und Beteiligung	54
9.	Quellenangaben	55
10.	Anlagen	58

1. Regionale Bedeutung - Allgemeine Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Funktion

Die Gemeinde Kleinmachnow liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark direkt südlich des Bezirks Steglitz-Zehlendorf von Berlin. Im Westen befindet sich Potsdam, die Landeshauptstadt Brandenburgs, unmittelbar südlich und südwestlich grenzen die Kommunen Stahnsdorf und Teltow an. Kleinmachnow ist Teil des Berliner Umlands und zeichnet sich durch eine dichte, aber dennoch durchgrünte Siedlungsstruktur aus. Aufgrund ihrer Lage im Grünen sowie der günstigen Anbindung an die Landeshauptstadt und an die Metropole Berlin ist Kleinmachnow ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort.

Die BAB A 115 verbindet Kleinmachnow mit dem Berliner Ring A 10, wodurch eine gute Erreichbarkeit der Nord-, Süd- und West-Ost-Verbindungen sowie des Flughafens Berlin Brandenburg (BER) besteht.

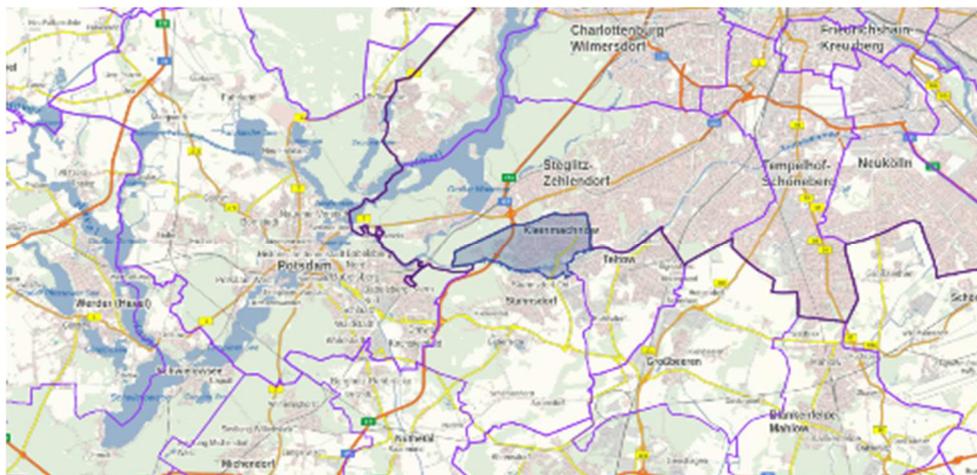


Abbildung 2.: Gemeindegebiet Kleinmachnow und umliegende Gemeinden (LGB, 2024).

Die Gemeinde ist über den Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) mit den Linien der regiobus Potsdam Mittelmark GmbH gut durch den ÖPNV erschlossen. Mehrere Buslinien verknüpfen Kleinmachnow mit den S-Bahnhöfen Mexikoplatz, Nikolassee und Teltow Stadt, was eine schnelle Verbindung in die Hauptstadt Berlin oder nach Potsdam gewährleistet. Hinzu kommt eine Busverbindung zum S- und Regionalbahnhof Wannsee, über den die direkte Erreichbarkeit auch von Zielen im Westen und Südwesten Brandenburgs möglich ist.

Vorbereitet wird der Wiederaufbau der Eisenbahnstrecke „Potsdamer Stammbahn“ (Magdeburg – Potsdam – Berlin-Potsdamer Platz bzw. -Hbf), die durch Kleinmachnow verläuft und zu einer nochmals deutlich besseren Erschließung gerade der im Westen gelegenen Gewerbe- und Wohngebiete beitragen wird.

1.2 Rechtliche und planerische Grundlagen

Kleinmachnow liegt nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) innerhalb des „Gestaltungsraumes Siedlung“. Die Rolle des Gestaltungsraumes Siedlung wird im Ziel 5.6 Abs. 1 Satz 1 LEP HR konkretisiert. Danach dient er als Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in Berlin und dem Berliner Umland.

Daraus ergeben sich allgemein positive Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau im Sinne des Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und des LEP HR. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere § 5 Siedlungsentwicklung Abs. 1 LEPro 2007, wonach die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden soll. Damit ist Kleinmachnow als vorrangiger Standort für die Wohnraumentwicklung definiert.

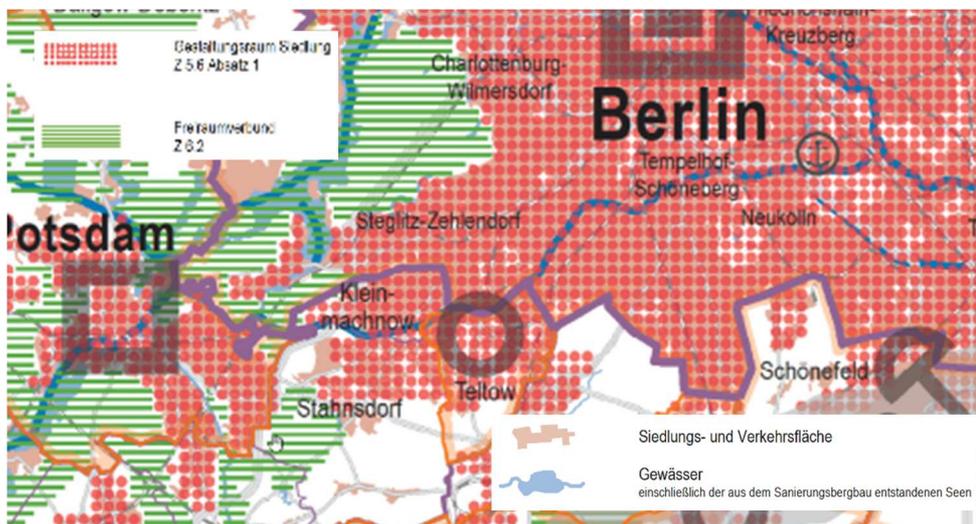


Abbildung 1.: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, (Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, 2019).

Die Regionalplanung übernimmt die landesplanerischen Festlegungen und konkretisiert die Vorgaben zu den Siedlungsbereichen aus dem LEP HR. Im Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 ist darüber hinaus der Gewerbestandort Kleinmachnow-West als regional bedeutsamer gewerblicher Schwerpunkt ausgewiesen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung verfügt Kleinmachnow über einen Flächennutzungsplan (FNP, *vorbereitender* Bauleitplan), der zurzeit wirksam ist i. d. F. der Bekanntmachung 30. November 2020 (Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow Nr. 09/2020). Der FNP stellt neben einigen Wald-, Grün- und sonstigen Freiflächen überwiegend Wohnbau- und Gewerbeflächen dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind inzwischen überwiegend entwickelt.

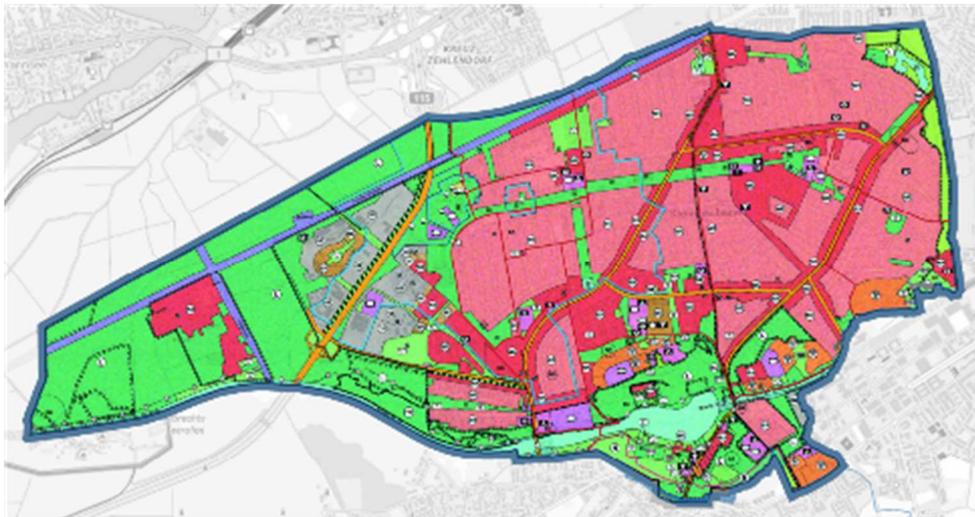


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Kleinmachnow (Geoportal Kleinmachnow 2024).

Für einen signifikanten Anteil der Wohnbauflächen in Kleinmachnow liegen Bebauungspläne (*verbindliche* Bauleitpläne) vor.

1.3 Versorgungsaufgabe für das Umland

Kleinmachnow mit seiner Lage zwischen der Bundeshauptstadt Berlin und der Landeshauptstadt Potsdam befindet sich in unmittelbarer Nähe zu zwei bedeutenden Zentren. Dabei bietet Potsdam, regionaler Wachstumskern und Oberzentrum, ebenso wie die Metropole Berlin ein breites Angebot an Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen.



Abbildung 3: Übersichtskarte verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Kleinmachnow (Gemeinde Kleinmachnow 2024).

Gemäß dem Landesentwicklungsplan LEP HR zählt die Gemeinde Kleinmachnow zusammen mit Stahnsdorf zum Mittelbereich Teltow, wobei ihre Aufgabe darin besteht, die lokale Bevölkerung mit Gütern und

Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu versorgen. Kleinmachnow nimmt hierdurch im Wesentlichen die Funktion eines Wohn- und Arbeitsplatzstandortes ein.

Trotz dieser primären Funktionen zeichnet sich die Gemeinde durch ein umfangreiches Funktionsspektrum aus, das über die Angebote der Grundversorgung hinausgeht. So verfügt sie über mehrere Grund- und weiterführende Schulen und verschiedene medizinische Einrichtungen der Nahversorgung. Darüber hinaus bietet der Ort durch seine Gewerbegebiete Arbeitsplätze innerhalb des Gemeindegebiets.

1.4 Alleinstellungsmerkmale

Die hohe Lagegunst in unmittelbarer Nähe zu Berlin und Potsdam macht Kleinmachnow zu einem attraktiven Wohnort für Pendler, die die Nähe zu vielfältigen und breiten Arbeitsplatzangeboten schätzen. Doch nicht nur die verkehrliche Anbindung ist bemerkenswert: Die Nähe zum Flughafen BER sowie die Gewerbegebiete im Städtebaulichen Entwicklungsbereich „*Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der Bundesautobahn A 115*“ der Gemeinde, in dem sich zahlreiche große Unternehmen angesiedelt haben, unterstreichen die wirtschaftliche Bedeutung der Gemeinde.

Ein herausragendes Alleinstellungsmerkmal von Kleinmachnow ist jedoch sein naturräumliches Potenzial, das eine Fülle an Erholungsmöglichkeiten bietet und die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für Familien macht. Mit einem breiten Angebot an familienfreundlichen Einrichtungen und Aktivitäten ist Kleinmachnow eine Kommune, die ihrer Einwohnerschaft eine hohe Lebensqualität bietet. Die gute Versorgung vor Ort und die Erreichbarkeit lokaler Beschäftigungsmöglichkeiten runden das Bild einer lebenswerten Gemeinde ab, die gleichermaßen für Pendler, Familien und Unternehmen attraktiv ist.

2. Anlass und Zielstellung

Demografische Veränderungen und die allgemein zunehmende Wohnungsnachfrage sowohl nach generationsgerechtem und barrierefreiem als auch nach bezahlbarem (Miet-)Wohnraum, veranlassten Kleinmachnow dazu, sich strukturiert mit der Wohnraumentwicklung zu befassen. Mit der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie richtet sich die Gemeinde strategisch aus und schafft damit eine klare Orientierung für die Wohnraumentwicklung und die Bedingungen für die Nutzung von Fördermöglichkeiten für den Wohnungsbau.

Die Einwohnerentwicklung ist aufgrund der demographischen Entwicklung seit ca. 2016 zwar leicht rückläufig, der Zuzugsdruck nach Kleinmachnow jedoch weiterhin hoch. Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit spiegelt sich der Zuzugsdruck nicht in steigenden Einwohnerzahlen, sondern in steigenden Grundstückspreisen und Mietniveau wider.

Kleinmachnow ist vor allem als Wohnstandort nachgefragt. Dies zeigt sich insbesondere auch an den hohen Auspendlerzahlen. Der Zuzugsdruck aus Berlin, das hohe Pendleraufkommen und die geringe Verfügbarkeit von Flächen für zusätzlichen Wohnungsbau führen zu einer angespannten Wohnungsmarktsituation. Durch ihre Lage und die niedrige Bebauungsdichte der hauptsächlich von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Siedlungsstruktur verfügt die Gemeinde über ein hohes naturräumliches Potenzial.

Angesichts des starken Wachstums vieler Umlandgemeinden hat das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg die Umlandgemeinden aufgefordert, wohnungspolitische Umsetzungsstrategien (WUS) zu entwickeln. Diese Strategien bilden die Grundlage für die Nutzung von Mitteln der Wohnraumförderung, die vom Bund und vom Land bereitgestellt werden und sowohl Neubauprojekte als auch Maßnahmen zur Modernisierung, Sanierung und Verbesserung bestehender Gebäude unterstützen können.

Mit der WUS strebt die Gemeinde Kleinmachnow eine zielgerichtete Steuerung und transparente Analyse der örtlichen Wohnungsmarktbedürfnisse an. Die Ergebnisse der WUS dienen als entscheidende Grundlage für die qualitative und quantitative Entwicklung des Wohnungsbaus. Darüber hinaus soll die WUS als Grundlage für die Entwicklung einer zielgruppenorientierten Vergaberichtlinie für die geplanten Wohneinheiten im Städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnen und Arbeiten“ dienen.

Aufbau der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie

Die WUS der Gemeinde Kleinmachnow setzt sich, entsprechend dem LBV-Rundschreiben (3/08/2015 und 3/09/2015), aus vier Leistungsbausteinen zusammen.



Abbildung 4.: Anforderungen an eine wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (LBV, 2015).

3. Einwohner – und Haushaltsentwicklung - Prognose für Kommune und Umland

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Bisherige Entwicklung

Im Vergleich zum Land Brandenburg, welches hinsichtlich seiner Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum zwischen 1990 und 2023 lange von einem durchschnittlichen Negativwachstum geprägt war, verzeichnen der Landkreis Potsdam-Mittelmark und insbesondere die Gemeinde Kleinmachnow im gleichen Zeitraum starke Bevölkerungszuwächse. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark leben derzeit 223.608 Einwohner (Stichtag 31. August 2023). Seit 1990 ist die Bevölkerungszahl im Landkreis um rund ein Viertel gewachsen – eine Folge des nach der Wende wiedereinsetzenden Suburbanisierungsprozesses. Insbesondere die berlinnahen Landkreise und Gemeinden profitieren von dieser Entwicklung. Die Gemeinde Kleinmachnow ist nach den Städten Teltow mit 27.867 Einwohnern und Werder (Havel) mit 26.970 Einwohnern mittlerweile die **drittgrößte Kommune im Landkreis** Potsdam-Mittelmark. Sie hat aktuell 20.096 Einwohner (Stichtag 31. Dezember 2023). Im Zeitraum zwischen 1990 und 2015 hat die Gemeinde viele Einwohner dazugewonnen und ihre Bevölkerung nahezu verdoppelt (Abbildung 5). Begründet ist dies durch die lange Zeit positive natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie die hohen Wanderungsgewinne, die aufgrund der Ausweisung neuer Wohngebiete möglich wurden.

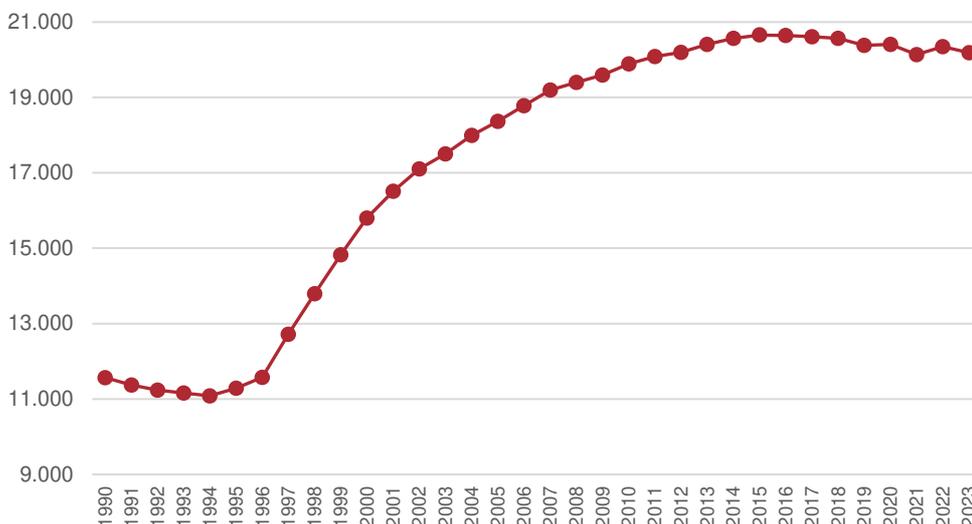


Abbildung 5.: Absolute Bevölkerungsentwicklung von 1990 bis 2023 in Kleinmachnow (Datenquelle: 1990 bis 2022, Afs, 2023 AfS).

Bei einem Blick auf die Wanderungsstatistik zeigt sich, dass die Wanderungsgewinne in der Vergangenheit überwiegend dem **Zuzug aus Berlin** zuzuschreiben sind (Abbildung 6). In dem Zeitraum zwischen 2005 bis 2022 konnten insgesamt 22.347 Zuzüge erfasst werden.

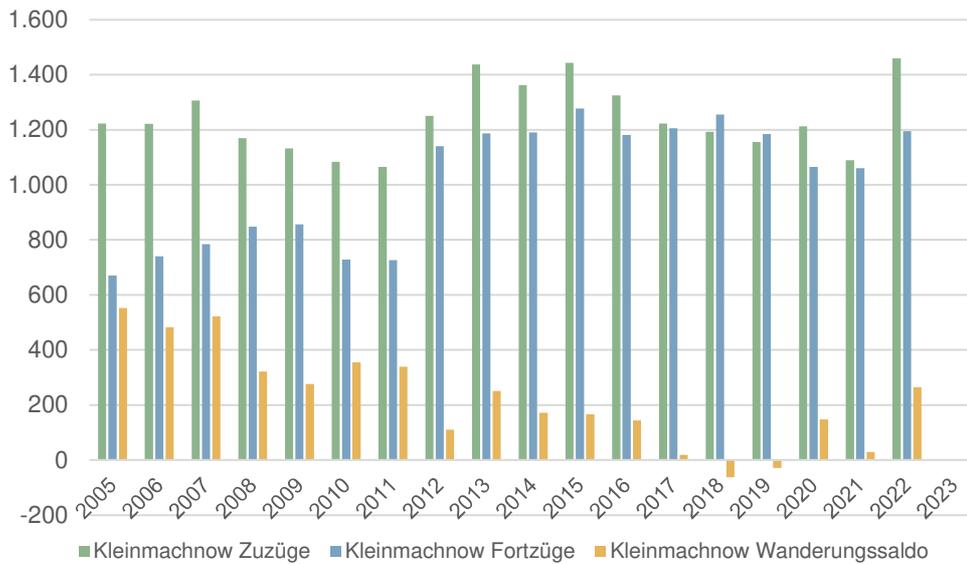


Abbildung 6.: Wanderungsbewegung von 2005 bis 2022 in Kleinmachnow (Datenquelle: 2005 bis 2011, AfS, 2020; 2012 bis 2022, Gemeinde Kleinmachnow, 2022).

Rund die Hälfte davon kommen aus der Bundeshauptstadt. Die andere Hälfte verteilt sich relativ homogen auf Personen aus dem Land Brandenburg, dem übrigen Bundesgebiet sowie dem Ausland.

Dem stehen im gleichen Zeitraum 18.292 Fortzüge gegenüber. Daraus ergibt sich ein **positiver Wanderungssaldo** von 4.055 Personen im Zeitraum zwischen 2005 und 2022. Die Verteilung der Fortzüge gestaltet sich dabei etwas ausgeglichener. Grundsätzlich nimmt auch bei den Fortzügen die Bundeshauptstadt mit rund einem Drittel der fortgezogenen Personen einen großen Anteil ein. Die weiteren Fortzüge verteilen sich gleichmäßig auf Fortzüge in andere Kommunen des Landes Brandenburg sowie solche in das übrige Bundesgebiet oder das Ausland.



Abbildung 8.: Zuzüge nach Kleinmachnow zwischen 2005 und 2017 nach Herkunftsort (AfS, 2020).

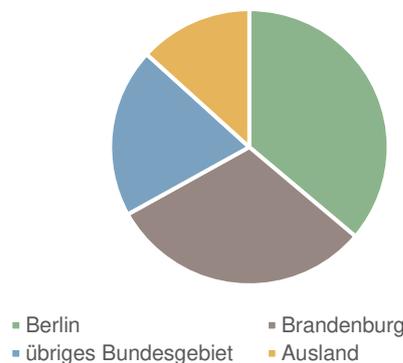


Abbildung 7.: Fortzüge aus Kleinmachnow zwischen 2005 und 2017 nach Zielgebiet (AfS, 2020).

Zwischen den Jahren **2005 und 2019** ist eine **abnehmende Wanderungsdynamik** in Kleinmachnow zu beobachten. Diese abflachende Dynamik spiegelt sich auch in den Zahlen der absoluten Bevölkerungsentwicklung

wider. Hier ist eine allmähliche **Stabilisierung der Bevölkerungszahl** zwischen 20.000 und 21.000 Einwohnern zu erkennen. **Seit 2020** verzeichnet die Gemeinde wieder **leichte Wanderungsgewinne**.

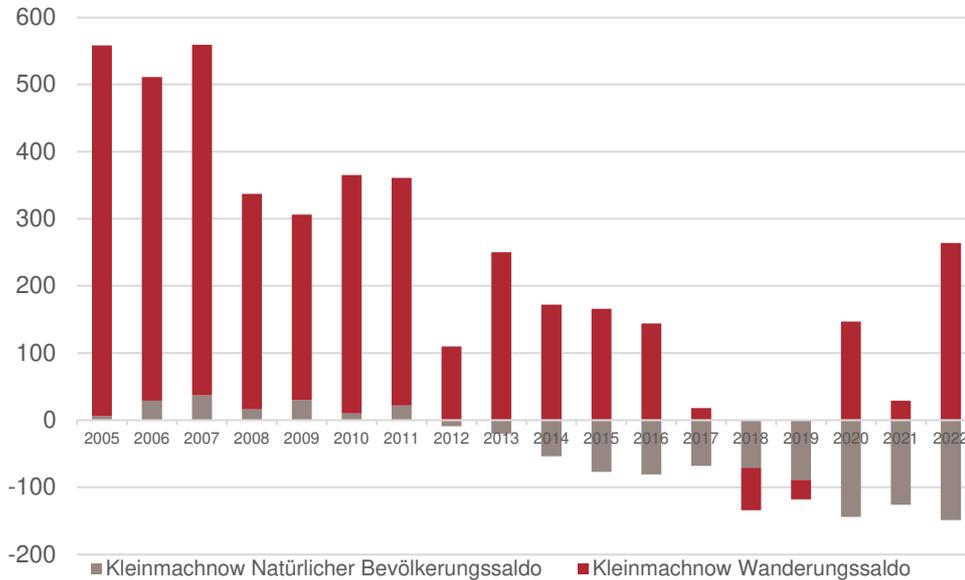


Abbildung 9.: Relative Bevölkerungsentwicklung von 2005 bis 2022 in Kleinmachnow (Datenquelle: 2005 bis 2011, AfS, 2020; 2012-2022, Gemeinde Kleinmachnow, 2022).

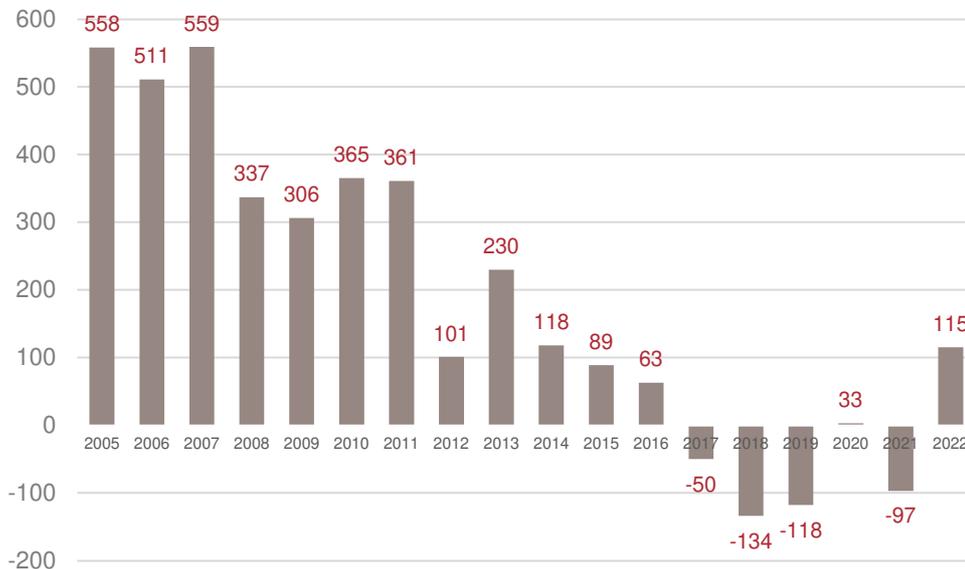


Abbildung 10.: Saldo Bevölkerungsbewegung von 2005 bis 2022 in Kleinmachnow (Datenquelle: 2005 bis 2011, AfS, 2023; 2012-2022, Gemeinde Kleinmachnow, 2022).

Bei der Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist, wie in vielen Gemeinden Deutschlands, ein **allmähliches Übersteigen der Sterbefälle im Vergleich zu den Geburtenzahlen** zu beobachten. Seit 2012 ist dies auch in Kleinmachnow der Fall. Im Betrachtungszeitraum zwischen 2005 bis 2022 ergibt sich ein Negativsaldo von 698 Personen (Abbildung 10).

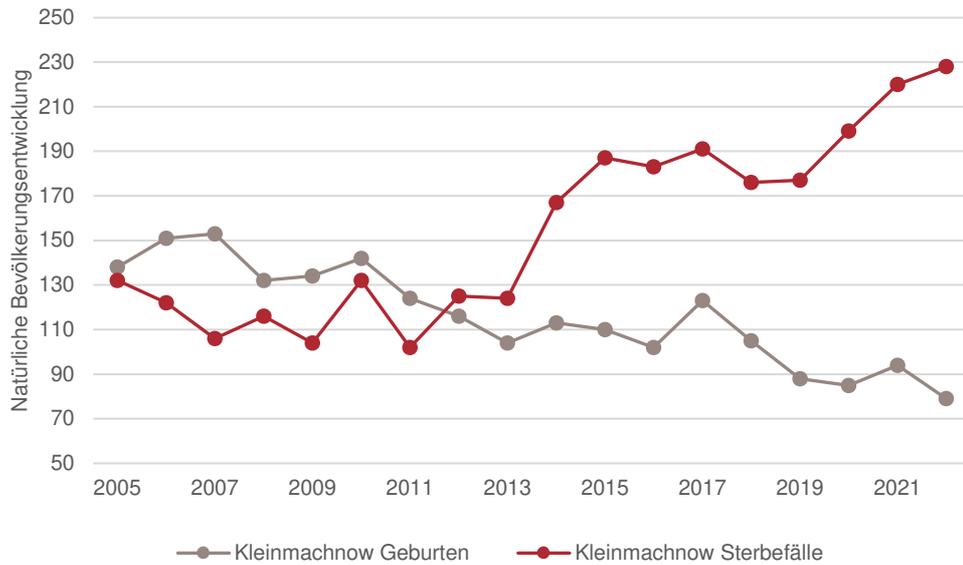


Abbildung 11.: Relative Bevölkerungsentwicklung von 2005 bis 2022 in Kleinmachnow (Datenquelle: 2005 bis 2011, AfS, 2023; 2012-2022, Gemeinde Kleinmachnow, 2022).

Prognose

Für das Land Brandenburg wurde 2021 vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) eine neue Bevölkerungsvorausschätzung für den Zeitraum 2020 bis 2030 auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte entwickelt. Die Vorausschätzung basiert auf dem Stichtag 31.12.2019 und dem Gebietsstand vom 01.01.2021.

Die Brandenburger Bevölkerungsentwicklung bewegt sich derzeit auf einem schmalen Grat zwischen Wachstum und Schrumpfung. Für das Land geht die Prognose davon aus, dass die Bevölkerung bis Mitte der 2020er Jahre noch zunehmen, anschließend jedoch ein leichter Bevölkerungsrückgang einsetzen wird. (Abbildung 11). Dabei befinden sich das Berliner Umland und der Weitere Metropolenraum auf unterschiedlichen Entwicklungspfaden, da die Bevölkerungsentwicklungstrends das Umland im geringeren Ausmaß treffen werden. Während für den weiteren Metropolenraum bereits ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung prognostiziert wird, geht die Prognose im Berliner Umland davon aus, dass es hier bis Mitte der 2020er Jahre zu einer langsamen Abnahme des Bevölkerungszuwachses kommen wird und der jährliche Zuwachs im Anschluss konstant bleiben wird.

Im Vergleich der Prognosezahlen des LBV mit der tatsächlichen Entwicklung der Bevölkerungszahlen des Landes Brandenburg liegen letztere deutlich über den prognostizierten Zahlen des LBV. Insbesondere seit dem Jahr 2021 ist die Einwohnerzahl von einer deutlichen Zunahme geprägt und die prognostizierte Stagnation ist bislang nicht eingetreten.

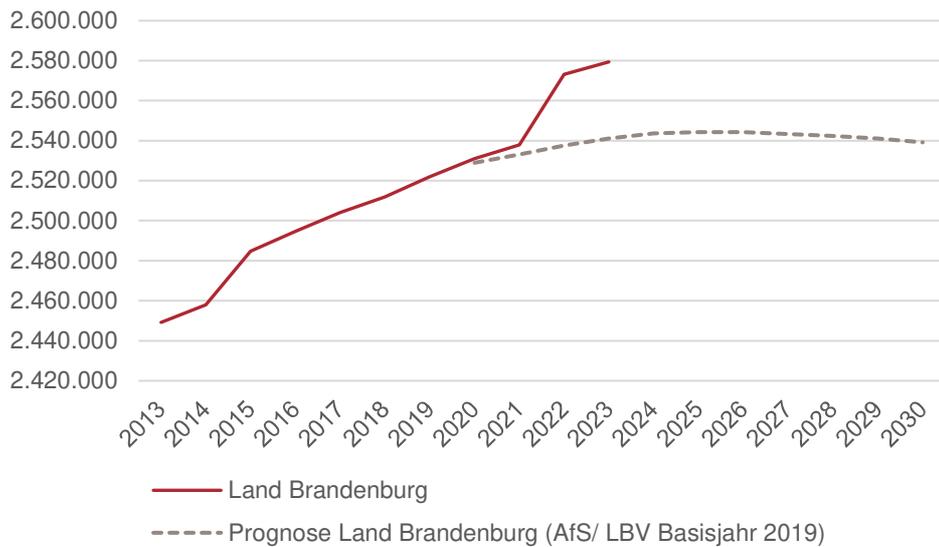


Abbildung 12.: Bevölkerungsprognose (mittlere Variante) Land Brandenburg (Datenquelle: AfS, 2021).

Für den Landkreis Potsdam-Mittelmark wird ein leichtes Bevölkerungswachstum von 2,5 Prozent bis zum Jahr 2030 prognostiziert – für die Gemeinde Kleinmachnow hingegen eine **rückläufige Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030** und ein Fallen der Bevölkerungszahl unter die 20.000 Einwohner Marke. Angenommen wird eine Bevölkerungszahl von 19.452 Einwohnern für das Jahr 2030 – dies entspricht einer Abnahme von rund 4,5 Prozent im Zeitraum zwischen 2019 und 2030 (Abbildung 13). Derzeit liegt der Bevölkerungsstand noch leicht über den Prognosewerten des LBV – der Trend einer abnehmenden Bevölkerungsentwicklung ist jedoch seit dem Jahr 2014 erkennbar.

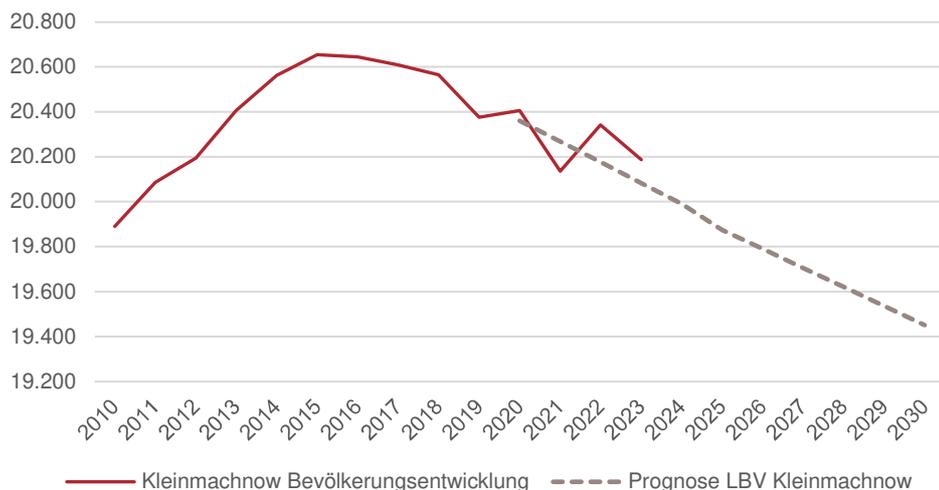


Abbildung 13.: Bevölkerungsprognose für Kleinmachnow (Datenquelle: Gemeinde Kleinmachnow, 2022; LBV, 2021).

Zentrale Schlussfolgerungen

- Starker Einwohnerzuwachs zwischen 1990 und 2015 aufgrund von Wanderungsgewinnen und einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

- Wanderungsgewinne und -verluste sind überwiegend durch Berlin induziert.
- Seit 2015 erfolgt eine allmähliche Stabilisierung der Bevölkerungszahl zwischen 20.000 und 21.000 Einwohnern.
- Seit 2018 ist eine kontinuierliche Abnahme der Bevölkerung zu beobachten.
- Die Abnahme der Bevölkerung deckt sich mit der vom LBV prognostizierten rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 für Kleinmachnow.

3.2 Altersstrukturentwicklung

Bisherige Entwicklung

Die drei zentralen Faktoren für die demografische Entwicklung sind die Zu- oder Auswanderung, die Geburtenrate und die Sterblichkeit. In Deutschland stehen wir vor der Herausforderung einer sinkenden Zahl an Menschen im jüngeren Alter und einer gleichzeitig steigenden Zahl älterer Menschen. Dadurch verschiebt sich der demografische Rahmen. Waren die Menschen in der Bundesrepublik im Jahr 2011 noch durchschnittlich 43,9 Jahre alt, liegt der bundesdeutsche Altersdurchschnitt heute bereits bei 44,6 Jahren (Stand 2022) (Abbildung 14).

Insbesondere die neuen Bundesländer sind stark von diesem Alterungsprozess betroffen – darunter auch das Land Brandenburg. Das Land Brandenburg mit einem Durchschnittsalter von 47,1 Jahren (Stand 2022) ist derzeit das „drittälteste“ Bundesland Deutschlands. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark ist, mit einem Altersdurchschnitt von 46,6 Jahre (Stand 2022), im Vergleich zum Land ein eher **junger Landkreis**, wobei sich auch hier die Tendenz einer allmählichen Annäherung an den Bundesdurchschnitt abzeichnet (Abbildung 14).

Das Durchschnittsalter der Einwohnerschaft der Gemeinde Kleinmachnow lag lange Zeit unter dem des Landkreises. Ein deutlicher Anstieg im Durchschnittsalter der Gemeinde in den vergangenen Jahren führte jedoch dazu, dass das durchschnittliche Alter der Kleinmachnower Bevölkerung seit 2021 die des Landkreises übersteigt. Aktuell liegt das **Durchschnittsalter der Gemeinde Kleinmachnow bei 47,1 Jahren** (Stand 2022) und erreicht damit den Brandenburger Landesdurchschnitt (Abbildung 14).

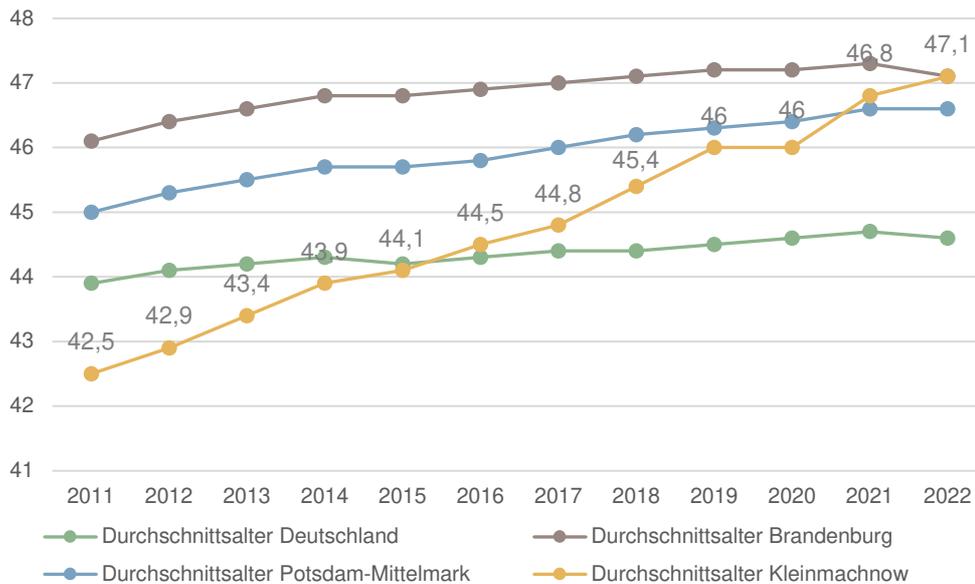


Abbildung 14.: Veränderung des Durchschnittsalters von 2011 bis 2022 (Datenquelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024).

Die Altersstruktur der Gemeinde gliedert sich zum 31.12.2023 wie folgt (Abbildung 15): Über die Hälfte der Einwohnerschaft bilden Personen zwischen 25 und 65 Jahren, also im erwerbsfähigen Alter.

Die andere Hälfte ist relativ ausgeglichen auf die älteren und jüngeren Altersklassen aufgeteilt. Rund ein Drittel der Bevölkerung sind dabei Personen im höheren Alter (66 Jahre und älter) und ein weiteres Drittel verteilt sich gleichmäßig auf die jüngeren Altersklassen bis 25 Jahre.

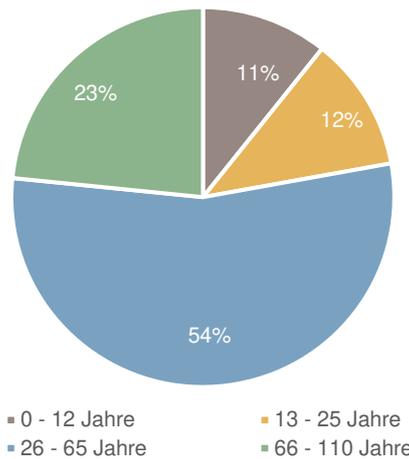


Abbildung 15.: Altersstrukturverteilung der Gemeinde Kleinmachnow, Stand 31.12.2023 (Gemeinde Kleinmachnow, 2023).

Das deutlich gestiegene Durchschnittsalter in der Gemeinde Kleinmachnow lässt bereits erkennen, dass sich in den vergangenen 10 Jahren etwas an der Zusammensetzung der Bevölkerung verändert hat.

Während der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter sich lediglich geringfügig verringert hat, ist eine **Abnahme** der **jungen Bevölkerungsteile** (0 bis 16 Jahre) bei zeitgleicher **Zunahme** der Anteile der **Personen im höheren Alter** (über 65 Jahre) im Zeitraum zwischen 2013 und 2022 zu erkennen. Leichte Zuwächse sind daneben in der Altersklasse der 17 bis 25-jährigen zu verzeichnen.

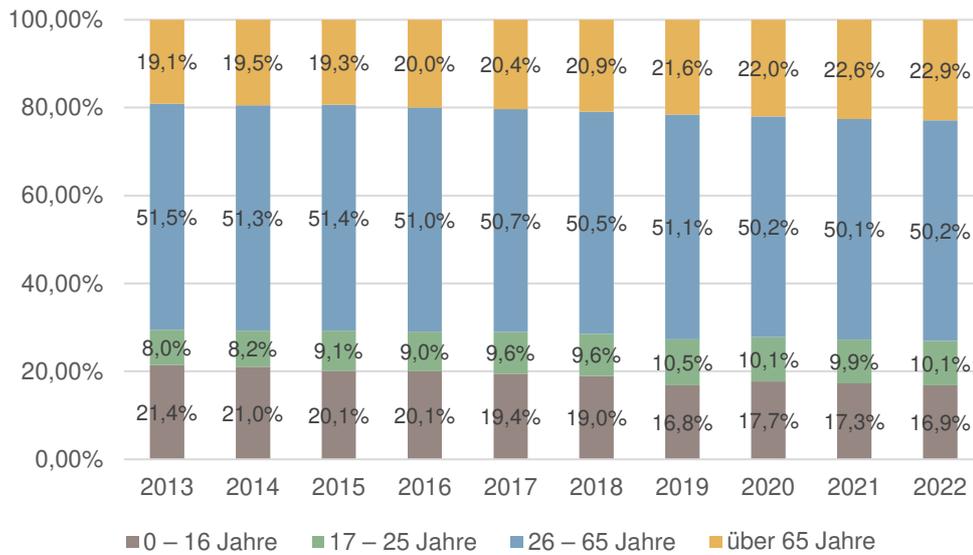


Abbildung 16.: Veränderung der Altersstruktur in Kleinmachnow von 2013 bis 2022 (Datenquelle: Gemeinde Kleinmachnow, 2022).

Veränderungen in der Altersstruktur lassen sich auch auf Veränderungen in der Wanderungsdynamik zurückführen. Insgesamt sind in nahezu allen Altersklassen positive Wanderungssalden zu verzeichnen, wenn auch mit einer generell abnehmenden Dynamik. Besonders auffällig ist dabei die stark **abnehmende Wanderungsdynamik in der Gruppe der «20 bis unter 40-jährigen»**. Ausschließlich in dieser Altersklasse verzeichnete Kleinmachnow zwischen 2005 und 2017 auch negative Wanderungssalden.

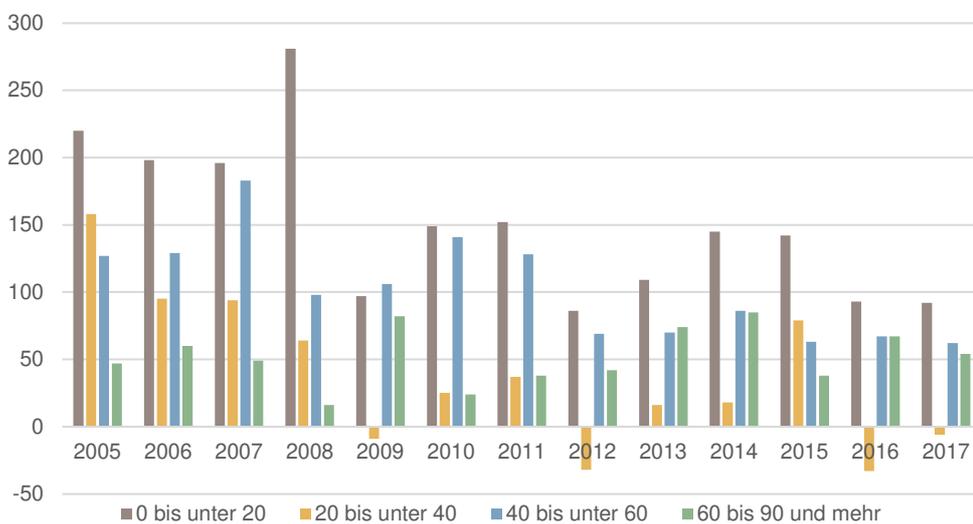


Abbildung 17.: Wanderungsbewegung Kleinmachnow nach Altersklassen von 2005 bis 2017 (Datenquelle: AfS, 2023).

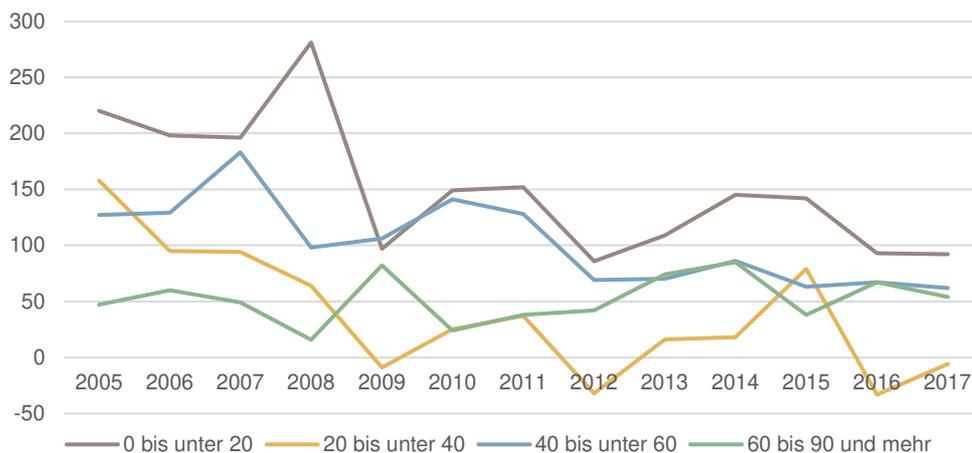


Abbildung 18.: Wanderungsbewegung Kleinmachnow nach Altersklassen von 2005 bis 2017 (Datenquelle: AfS, 2023).

Prognose

Die Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr aus dem Jahr 2021 prognostiziert für die Kleinmachnower Bevölkerung im Zeitraum zwischen 2019 und 2030 eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung (-4,5 Prozent). Ein besonders **starker Rückgang** wird dabei bei der Bevölkerungsgruppe **der «unter 15-jährigen» erwartet**. Während im Landkreis lediglich ein Rückgang von 4,1 Prozent prognostiziert wird, fällt der prozentuale Rückgang in dieser Bevölkerungsgruppe in Kleinmachnow mit 22,7 Prozent deutlich höher aus.

Auch in der Bevölkerungsgruppe der «15 bis unter 65-jährigen», also der Gruppe der Erwerbstätigen, wird ein Rückgang prognostiziert. Im Landkreis wird ein Rückgang von 5,8 Prozent angenommen, in Kleinmachnow hingegen bereits mit einem Rückgang von 11,7 Prozent gerechnet.

Lediglich in der Gruppe «**65 Jahre und älter**» wird mit einem Zuwachs gerechnet. Während für den Landkreis hier bereits ein **Zuwachs von 29,8 Prozent prognostiziert** wird, liegt der Wert in Kleinmachnow noch leicht darunter und es wird mit einem Zuwachs von 26,8 Prozent im Zeitraum zwischen 2019 und 2030 gerechnet (Abbildung 19).

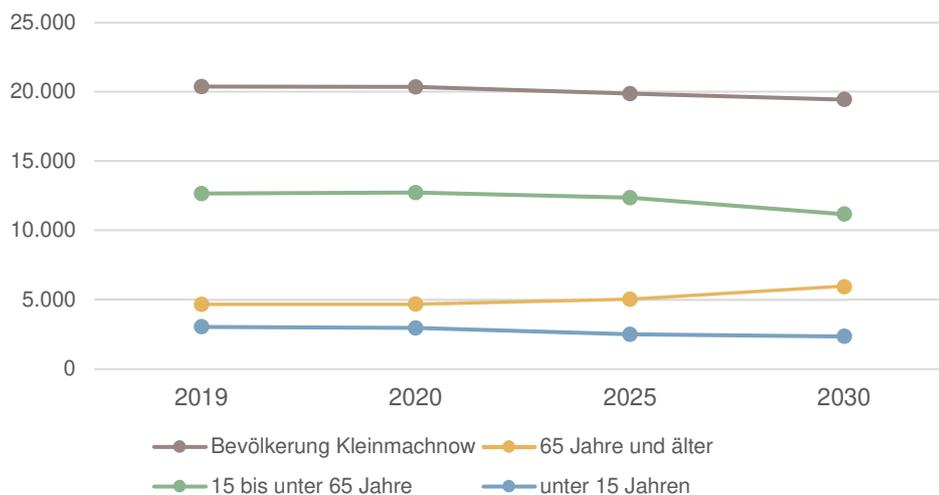


Abbildung 19.: Altersstrukturprognose für Kleinmachnow (Datenquelle: LBV, 2021).

Zentrale Schlussfolgerungen

- In Kleinmachnow erfolgt ein deutlicher Anstieg des gemeindlichen Durchschnittsalters. Dieses ist bereits auf 47 Jahre angestiegen und wird mittelfristig das Durchschnittsalter Brandenburgs übersteigen.
- Die Altersstruktur zeigt einen Rückgang der jungen Bevölkerung bei gleichzeitiger Zunahme von Personen im höheren Alter. Der Trend der Zunahme der älteren Bevölkerung wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen.
- Insgesamt ist eine abnehmende Wanderungsdynamik, bzw. ein stärkerer Wegzug, insbesondere bei der Gruppe der 20 bis 40-jährigen festzustellen.
- Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen ist aufgrund der Altersverteilung in Kleinmachnow mit einem Absinken der Bevölkerungszahlen zu rechnen. Erst mittelfristig entstehen durch freiwerdende Einfamilienhäuser wieder Impulse durch den Zuzug von Familien.

3.3 Einkommens- und Kaufkraftentwicklung

In Kleinmachnow hat sich die durchschnittliche Kaufkraft in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht. Dabei steigt die durchschnittliche Kaufkraft stärker als die durchschnittliche Entwicklung in Potsdam-Mittelmark und Brandenburg insgesamt (Bertelsmann Stiftung, 2024).

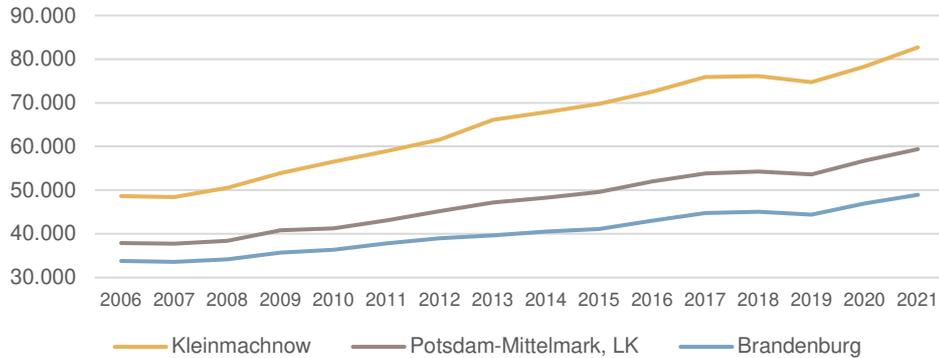


Abbildung 20.: Veränderung der Haushaltseinkommensentwicklung in Kleinmachnow (Quelle: Bertelsmann Stiftung 2024).

Mit mehr als 80.000 € durchschnittlichem Haushaltseinkommen liegt Kleinmachnow 2021 deutlich über dem Durchschnittshaushaltseinkommen Brandenburgs (rund 49.000 €) und Deutschland (rund 52.000 €). Damit ist Kleinmachnow eine der Gemeinden mit dem höchsten Durchschnittshaushaltseinkommen in Deutschland.

Zentrale Schlussfolgerungen

- Neben der Anzahl der privaten Haushalte und der Struktur der Haushalte spielt für die Wohnungsnachfrage die Einkommensentwicklung der privaten Haushalte eine entscheidende Rolle.
- Das insgesamt knappe Angebot und die herausragenden Rahmenbedingungen Kleinmachnows als Wohnstandort sind ursächlich für die steigenden Kauf- und Mietpreise in der Gemeinde.
- Neben dem Struktureffekt könnten aber auch die Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre zu der im Landesvergleich dynamischeren Einkommensentwicklung beigetragen haben.
- Angesichts der hohen Immobilienpreise und Mieten ist damit zu rechnen, dass die zuziehenden Haushalte tendenziell höhere Einkommen beziehen als die fortziehenden Haushalte.

4. Sektorale Themen

Im Kontext der Wohnraumentwicklung in Kleinmachnow sind verschiedene sektorale Themen von zentraler Bedeutung. Gewachsene Siedlungsstruktur, verkehrstechnische Anbindung, wirtschaftliche Entwicklung und der aktuelle Stand des Wohnraumangebots setzen den Rahmen für zukünftige Wohnraumbedarfe.

4.1 Siedlungsstruktur

Grundstruktur, Achsen und Freiräume

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde ist größtenteils homogen und entspricht der eines Vorortes mit Villencharakter. Überwiegend besteht Kleinmachnow aus Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus der Vorkriegs- und aus der Nachwendezeit. Im Ort findet sich auch vereinzelt Geschosswohnungsbau wie die August-Bebel-Siedlung.

In Kleinmachnow sind heute bereits weit über die Hälfte der gesamten Gemeindefläche siedlungs- und verkehrsgebundene Flächen – rund 62 Prozent (Stand 2022) (Abbildung 22).

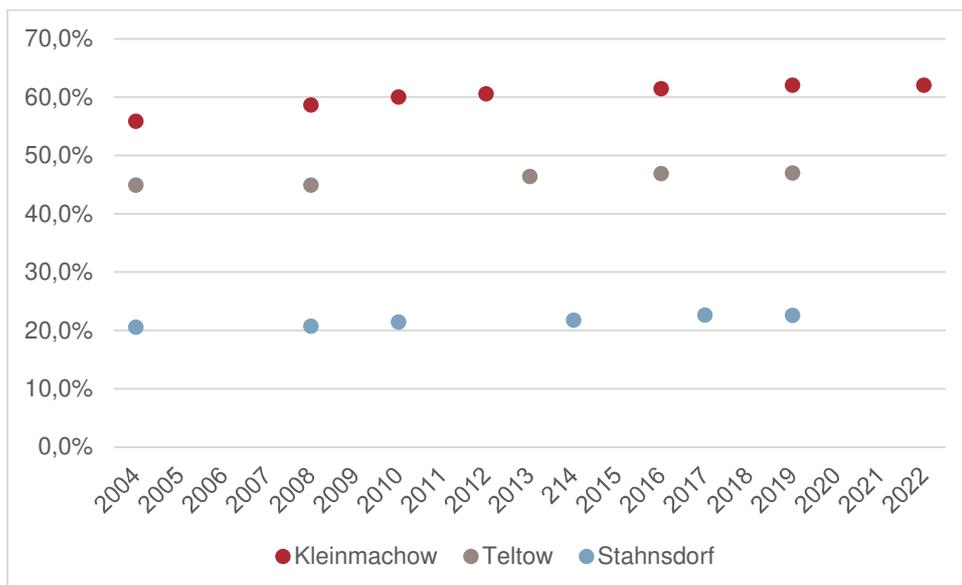


Abbildung 21.: Entwicklung siedlungs- und verkehrsgebundene Flächen in Kleinmachnow (Datenquelle: IÖR, 2022).

Zum Vergleich: Die umliegenden Kommunen Teltow (47 Prozent) und Stahnsdorf (21 Prozent) mit ähnlichen Rahmenbedingungen liegen noch unter der 50-Prozent-Marke (Stand 2019, IÖR, 2022).

Der Garten- und Waldcharakter ist typisch für Kleinmachnow. Dafür sorgen nicht nur die Vegetation auf den Grundstücken selbst, sondern auch Grün- und Waldflächen, die den Siedlungsraum umgrenzen und gliedern. Im Süden der Gemeinde befindet sich das Naturschutzgebiet „Bäketal“. Es ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Parforceheide“, zu dem neben weiteren Freiflächen auch der Machnowsee und der Teltowkanal gehören.

Zentrum

Der Ortskern Kleinmachnow befindet sich rund um den Rathausmarkt. Mit seinen zwei Supermärkten, einem großen Drogeriemarkt, zahlreichen kleineren Einzelhandelsunternehmen, dem Rathaus mit Bibliothek und Bürgeraal sowie einem Ärztehaus bietet das 2004 neu geschaffene Ortszentrum ein breit gefächertes Waren- und Dienstleistungsangebot für nahezu alle Lebensbereiche. Darüber hinaus befinden sich kleinere Zentren rund um ODF-Platz (Ernst-Thälmann-Straße/ Uhlenhorst) und Puschkinplatz (Käthe-Kollwitz-Straße/ Zehlendorfer Damm) sowie am Stolper Weg.

Gewerbestandorte und Wirtschaftsflächen

Im westlichen Gemeindegebiet entstanden beiderseits der BAB A 115 zwei Gewerbegebiete. Das zur Gemeinde gewandte Gewerbegebiet „Technik-Innovation-Wissenschaft“ (TIW) hält weiträumige Flächen für neue Unternehmensansiedlungen bereit. Auf der westlichen Seite der A 115 befindet sich das Gewerbegebiet Europarc Dreilinden. Die Gewerbegebiete unterscheiden sich strukturell stark vom restlichen Gemeindegebiet. Der Europarc ist auch aufgrund der „Barriere“ A 115 städtebaulich kaum eingebunden.

Historische wertvolle, das Ortsbild prägende Bausubstanz

Erwähnenswerte und historisch wertvolle Gebäude finden sich unter anderem im historischen Dorfkern Kleinmachnows. Die im Jahr 1597 fertiggestellte Dorfkirche am Zehlendorfer Damm/Allee am Forsthaus ist neben der Bäckemühle und dem Medusentor eines der wenigen erhaltenden Bauwerke des ehemaligen Gutshofes. Von der zum Gutshof-Bereich gehörenden Alten Hakeburg (Zehlendorfer Damm 217) sind nur Fundamente und Teile des Kellergewölbes erhalten. Zwischen 1906 und 1908 entstand auf der gegenüberliegenden Seite des Machnower Sees die Neue Hakeburg, ein Schloss, das im Stil mittelalterlicher Burgen errichtet wurde.

Für das heutige Kleinmachnow ist besonders der Baustil der 1930er Jahre prägend, der sich in den Einfamilienhäusern insbesondere in der sogenannten Bürgerhaus- oder Sommerfeldsiedlung widerspiegelt. An mehreren Stellen wird die durch Einfamilienhäuser geprägte Grundstruktur der Bebauung durch vereinzelte zwei- bis drei, selten viergeschossige Zeilenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser aufgebrochen. Ein wertvolles Zeugnis dieser Idee des Wohnsiedlungsbaus der 1920er Jahre ist die August-Bebel-Siedlung (ehem. „Robert-Bosch-Siedlung“), die zwischen 1925 und 1940 für die Beschäftigten der Bosch-Werke gebaut wurde.

Siedlungsstrukturelle Potenziale und Mängel

Kleinmachnow verfügt über ausreichend Wald- und Grünflächen, die als Naherholungsgebiete dienen, die Lebensqualität erhöhen und die Biodiversität fördern. Die wertvolle historische Bausubstanz bietet die Möglichkeit, das kulturelle Erbe zu bewahren und in die städtebauliche Entwicklung zu integrieren, was zur Stärkung der Identität und zur Aufwertung von Kleinmachnow beitragen kann. Die bestehenden Gewerbegebiete bergen Potenzial für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.

Herausfordernd ist, dass es in der Gemeinde nur sehr geringe Möglichkeiten zur Nachverdichtung gibt. Zudem ist der bestehende Wohnungsbau wenig diversifiziert, was die Anpassung an sich ändernde Wohnbedürfnisse und

demografische Entwicklungen erschwert. Strukturelle Unterschiede und die unzureichende Integration der Gewerbegebiete, insbesondere des Europarc Dreilinden, könnten die Entwicklung eines harmonischen Stadtbildes und einer integrierten Gemeindestruktur behindern. Zudem kann durch eine zu starke Nachverdichtung der prägende Charakter von Gärten, Grün- und Waldflächen gefährdet werden.

Zentrale Schlussfolgerungen

- Kleinmachnows Gemeindegebiet ist geprägt durch einen hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen mit einer überwiegend homogenen Siedlungsstruktur.
- Trotz dichter Bebauung bewahrt Kleinmachnow seinen Garten- und Waldcharakter und kann von Bausteinen einer historisch wertvolle Bausubstanz als Identitätsmerkmal profitieren.
- Die hohe bauliche Dichte reduziert mögliche Entwicklungspotenziale auf behutsame Nachverdichtungen der Einfamilienhausgebiete und wenige einzelne größere Potenzialflächen.

4.2 Mobilität und technische Infrastruktur

Straßennetz

Die Bundesautobahn A 115 verbindet Kleinmachnow mit dem Berliner Ring A 10, wodurch eine gute Erreichbarkeit der Nord-, Süd- und West-Ost-Verbindungen sowie des Flughafens Berlin Brandenburg (BER) besteht. Ziele im Zentrum Berlins erreicht man in ca. 25 Minuten und in Potsdam in ca. 15 Minuten. Das Straßennetz innerhalb der Gemeinde ist geprägt von kommunalen Straßen, die auch eine Verbindungsfunktion zwischen den Stadtrandgebieten und Berlin erfüllen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Kleinmachnow verfügt derzeit nicht über einen eigenen Bahnanschluss, ist jedoch durch die Linien der regiobus Potsdam Mittelmark GmbH gut in das Netz des Verkehrsverbunds Berlin-Brandenburg (VBB) integriert, vgl. Abbildung 23.

Die Buslinien 620 (S Wannsee Bhf. – S Teltow Stadt/ Gonfrevillestr.), 622 (Waldschänke - U Krumme Lanke), 623 (Waldschänke - U Oskar Helene-Heim/ Zehlendorf Eiche), 628 (Waldschänke - Dreilinden) und 629 (Waldschänke - Warthestr.) erschließen weite Teile des Gemeindegebiets und verbinden Kleinmachnow mit den angrenzenden Kommunen Stahnsdorf und Teltow.

Durch direkte Busverbindungen mit den U-Bahnhöfen Krumme Lanke und Oskar-Helene-Heim, den S-Bahnhöfen Mexikoplatz und Teltow Stadt sowie dem S- und Regionalbahnhof Wannsee ist eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt oder nach Potsdam gewährleistet. Die Regionalbahnen ab dem Bahnhof Wannsee ermöglichen zudem eine Anbindung in den Westen und Südwesten des Landkreises.



Abbildung 22.: Liniennetz des VBB in und um Kleinmachnow (VBB GmbH, 2024).

Ziele im Zentrum Berlins und Potsdams erreicht man tagsüber mit dem ÖPNV in ca. 30 Minuten. Zu späteren Uhrzeiten und insbesondere in der Nacht, sind Verbindungen mit Potsdam und Berlin nur begrenzt verfügbar.

Vorbereitet wird der Wiederaufbau der Eisenbahnstrecke „Potsdamer Stammbahn“ (Magdeburg – Potsdam – Berlin-Potsdamer Platz bzw. Berlin-Hbf), die durch Kleinmachnow verläuft und zu einer nochmals deutlich besseren Erschließung gerade der im westlichen Gemeindegebiet gelegenen Gewerbe- und Wohngebiete beitragen wird.

Der Wiederaufbau ist Bestandteil des Infrastrukturprojektes i2030 der Länder Berlin und Brandenburg, der Deutschen Bahn AG und des Verkehrsverbunds Berlin-Brandenburg (VBB). Auf der Grundlage einer Finanzierungsvereinbarung der beiden Bundesländer und der Deutschen Bahn AG soll in Kürze die Vorplanung für das Projekt vergeben werden (VBB, 2024).

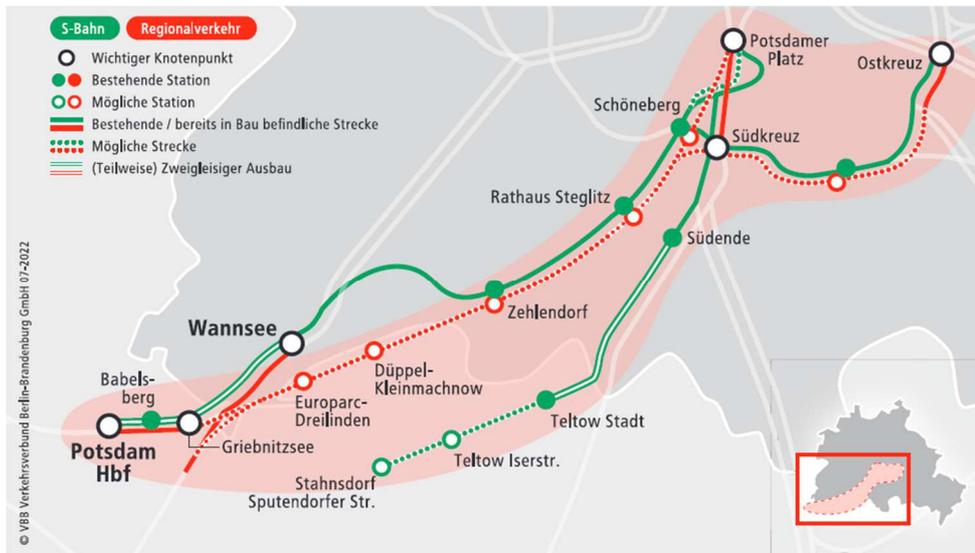


Abbildung 23.: Trasse der Potsdamer Stammbahn (in rot) (VBB GmbH, 07/2022).

Radverkehr

Die geplanten Radschnellverbindungen „Königsweg – Kronprinzessinnenweg“ und „Teltowkanal-Route“ queren das Gemeindegebiet Kleinmachnow und werden die Radverkehrsverbindung nach Berlin zusätzlich stärken. Eine sichere Zuwegung zu den Radschnellwegen wird die Attraktivität des Radverkehrs langfristig verbessern.



Abbildung 24.: Anbindung an Radschnellwege (infraVelo, 2024).

Neue Mobilität

Neue Mobilitätsformen und -konzepte sollen perspektivisch auch in Kleinmachnow eine Rolle spielen (siehe bspw. Integriertes Klimaschutzkonzept). Im Wohnungsbau sollen Verkehrsvermeidungsmaßnahmen und Sharing-Konzepte berücksichtigt werden.

Im Pilotprojekt „Temporäre Mobilstationen“ sammelte Kleinmachnow und der Landkreis Potsdam-Mittelmark im Zeitraum 2021 bis 2023 verschiedene Erkenntnisse, um langfristig den Radverkehr aktiv fördern zu können. In

Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister soll ein flächendeckendes und an Berlin angeschlossenes Bike-Sharing Angebot geschaffen werden.

Mit dem 2018 beschlossenen Elektromobilitätskonzept hat Kleinmachnow die Grundlage für den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge gelegt. Dennoch ist die Verfügbarkeit von öffentlichen Ladestationen nicht flächendeckend. Dabei ist in der Bewertung dieser Entwicklung zu berücksichtigen, dass Bewohner finanzielle Anreize und aufgrund der Siedlungsstruktur auch Möglichkeiten haben, eigene Lademöglichkeiten zu schaffen.

Zentrale Schlussfolgerungen

- Durch den Ausbau der Verkehrsinfrastrukturen (Radschnellwege, Regionalbahn-Verbindungen (i2030)) ist perspektivisch mit einer weiteren Verbesserung der verkehrlichen Anbindung Kleinmachnows zu rechnen. Dies führt mittelfristig zu einer weiter steigenden Attraktivität des Wohnstandorts.

4.3 Wirtschaftsentwicklung

Entwicklung der Beschäftigung

In der Gemeinde gab es im Jahr 2023 circa 6.907 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Das entspricht einer Veränderung von 14,7 Prozent gegenüber 2018. Damit setzt sich ein kontinuierlicher Trend steigender Beschäftigungsmöglichkeiten in Kleinmachnow fort.

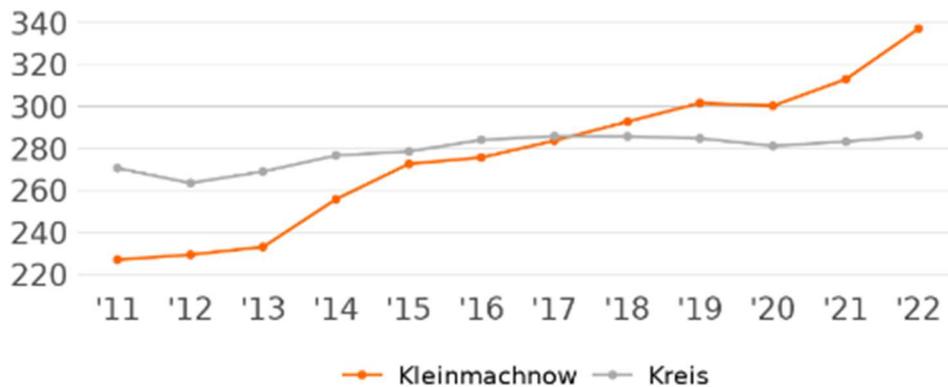


Abbildung 25.: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner (empirica regio GmbH, 2024, Datengrundlage: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018-2024).

Die Arbeitslosendichte (SGB II und III) betrug im Zeitraum 2018 - 2022 bei geringen Schwankungen durchschnittlich lediglich 1,9 Prozent. Damit liegt Kleinmachnow unter dem Wert des Landkreises Potsdam-Mittelmark, der eine Arbeitslosendichte von 3,5 Prozent verzeichnet (Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024/ empirica regio).

Pendlerströme

Durch die zunehmenden Beschäftigungsmöglichkeiten in Kleinmachnow entsteht ein positives Pendlersaldo. Die Zahl der Einpendler lag bei 6.237 im Jahr 2023 und 5.829 Personen mit Wohnort in Kleinmachnow gingen ihrer

Beschäftigung im Jahr 2023 außerhalb der Gemeinde Kleinmachnow nach (Statistik der Bundesagentur für Arbeit/ empirica regio).

Gewerbeansiedlung /-planungen

Im Laufe der Zeit hat sich an den beiden Standorten insbesondere das Branchenkompetenzfeld Informationstechnologien/Medien etabliert. Dies ist unter anderem auch daran zu erkennen, dass sich global agierende Unternehmen aus dem Branchenfeld wie beispielsweise eBay, mobile.de, Kleinanzeigen, Paypal und CountR angesiedelt haben. Beide Gewerbegebiete westlich und östlich der BAB A 115 bieten noch Grundstücke zur Entwicklung von Gewerbe- und Büroflächen, was Potenziale für das weitere Wachstum des Arbeitsplatzangebots eröffnet.

Zentrale Schlussfolgerungen

- Kleinmachnow ist neben seiner Wohnfunktion ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region und bietet Arbeitsplätze insbesondere im tertiären Sektor.
- Durch die Gewerbeflächenentwicklung ist weiter von einem Anstieg an Beschäftigtenzahlen in Kleinmachnow auszugehen.
- Die hohe Einpendlerzahl verdeutlicht die Attraktivität des Arbeitsorts und unterstreicht den Bedarf an Wohnraum in Kleinmachnow.

4.4 Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmarktsituation in Kleinmachnow ist aufgrund der Lage unmittelbar am Berliner Stadtrand und dem damit zusammenhängenden Siedlungsdruck sehr angespannt. Die relativ **geringe Fläche** von gerade einmal rund 11,9 km² und die nur noch in **geringem** Maß vorhandenen **Neubaupotenziale** erschweren die Lage zusätzlich. In Anbetracht der hohen Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot sind die Bodenrichtwerte und Verkaufspreise dementsprechend in den letzten Jahren gestiegen – allein 2022 um rund 20 Prozent zum Vorjahr (Abbildung 27).

	Bodenrichtwertspanne im Innenbereich (Anzahl der Bodenrichtwertzonen) in €/m ²	Bodenrichtwertspanne im Außenbereich (Anzahl der Bodenrichtwertzonen) in €/m ²
Kleinmachnow 2022	450 – 1.300 (7)	500 (1)
Kleinmachnow 2021	370 – 1.100 (7)	-
Kleinmachnow 2020	310 – 900 (6)	-

Abbildung 26.: Entwicklung Bodenrichtwerte in Kleinmachnow (Datenquelle: Grundstücksmarktbericht Potsdam-Mittelmark, 2020, 2021, 2022).

So liegen die Bodenrichtwerte in Kleinmachnow zwischen 450 €/m² und 1.300 €/m² für Wohnbauflächen (Stand 2022). Zum Vergleich: In den umliegenden Kommunen liegen sie in Stahnsdorf zwischen 420 €/m² und 800 €/m² und in Teltow zwischen 280 €/m² und 800 €/m² für Wohnbauflächen (Stand 2022; Grundstücksmarktbericht Potsdam-Mittelmark, 2022).

Das **Mietpreisniveau auf dem freien Wohnungsmarkt** liegt in Kleinmachnow bei **9,30 bis 17,20 EUR/m² Nettokaltmiete**. Die durchschnittliche Nettokaltmiete hat dabei in den vergangenen fünf Jahren eine Steigerung von rund 33 Prozent erfahren und beträgt derzeit ca. 13,30 EUR/m² (Stand 2023; empirica regio GmbH, 2024). Diese liegt damit weit über dem Bundes- und Landesdurchschnitt. In Deutschland lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2022 bei 7,40 EUR/m², im Land Brandenburg lag der Durchschnitt im selben Jahr bei 6,60 EUR/m² (Destatis, 2022). Im Landkreis Potsdam-Mittelmark lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2023 hingegen bereits bei 12,75 EUR/m², doch auch hier liegt Kleinmachnow bereits deutlich darüber (empirica regio GmbH, 2024).

Lediglich im Wohnungsbestand der **Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH (gewog)** liegt noch ein **bezahlbares Mietniveau vor**. Dieses liegt im sozialen Wohnungsbau zwischen 6,12 €/m² und 8,21 €/m² (3. Förderweg) und im freifinanzierten Wohnungsbau zwischen ca. 6,50 €/m² (Altbauten) und 8,50 €/m² (Neubauten ab 2000) (Quelle: gewog, Januar 2024).

Im Gemeindegebiet befanden sich zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 8.663 Wohneinheiten (inkl. Zweitwohnungen) – im Schnitt kommen so auf eine Wohnung rund 2,3 Personen. Zum Vergleich: Im Land Brandenburg liegt der Durchschnitt bei 2,0 Personen und im Landkreis Potsdam-Mittelmark bei 2,2 Personen (Stand 2018; AfS, 2019). Die mittlere Wohnfläche je Einwohner liegt in Kleinmachnow derzeit bei 49,3 m² und ist damit höher als im Landkreis Potsdam-Mittelmark, dessen Durchschnitt 46,1 m² beträgt (Stand 2024, empirica regio GmbH, 2024).

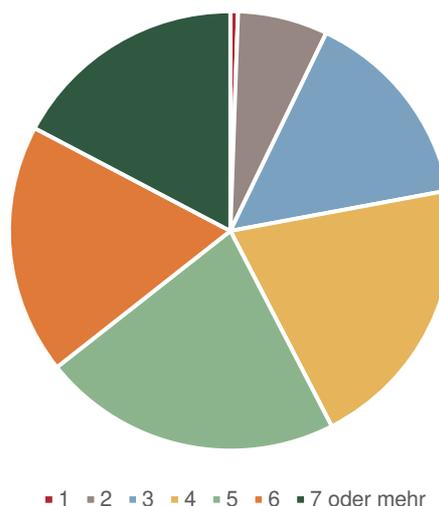


Abbildung 27.: Wohnungsgröße nach Raumanzahl in Kleinmachnow (Stand 12/21) (Datenquelle: AfS, 2021).

Dieser Umstand ist damit zu begründen, dass der Anteil an 4-Raum- oder noch größeren Wohnungen aufgrund der überwiegend vorhandenen Einzelhausbebauung mit rund 77 Prozent (Stand 2021; empirica regio GmbH, 2024) sehr hoch ist (Abbildung 28). Rund 69 Prozent der Wohnungen in der Gemeinde sind im Bereich der Einzelhausbebauung und lediglich 31 Prozent im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung zu verorten. Damit verbunden ist eine entsprechend hohe Wohneigentumsquote von 59 Prozent (Stand 2023; empirica regio GmbH, 2024). Gemäß Zensus 2011 lag der **Mietwohnungsanteil** in Kleinmachnow bei ungefähr 40 Prozent. Er ist damit nahezu identisch mit dem Anteil in Potsdam-Mittelmark und liegt weit unter dem Anteil im Land Brandenburg mit etwa 52 Prozent (Stand 2018; LBV, 2021). Das hängt in erster Linie damit zusammen, dass der Einwohnerzuwachs in der

Nachwendezeit und die dementsprechende Bauaktivität vor allem im Eigenheimsektor erfolgten.

Der **Wohnungsbestand der gewog** liegt in der Gemeinde bei 997 Wohneinheiten. Davon sind 325 Wohneinheiten dem Segment des geförderten Wohnungsbaus zuzurechnen, weitere 104 Wohnungen, wurden durch die Gemeinde Kleinmachnow mittels Vergaberichtlinie vergeben – 52 Wohnungen einkommensabhängig und 52 Wohnungen einkommensunabhängig. Der Leerstand im Wohnungsbestand der gewog fällt, wie auch gesamtstädtisch, bereits seit Jahren sehr gering aus und liegt zwischen 0,5 und 1,0 Prozent (gewog, Januar 2024).

Angesichts der Flächenknappheit hat in den letzten Jahren auch die **Bauaktivität** in Kleinmachnow stetig nachgelassen. Im Zeitraum von 2005 bis 2020 sind die Baufertigstellungen um rund 80 Prozent **zurückgegangen** (Abbildung 29). Während 2012 noch 77 Wohneinheiten fertiggestellt wurden, waren es 2020 nur noch 20 Wohneinheiten. Die Bauaktivität befindet sich seit ca. 2016 auf einem geringen Niveau von ca. 20-60 Fertigstellungen pro Jahr – ein Großteil davon im Segment der Einzelhausbebauung (AfS, 2020).

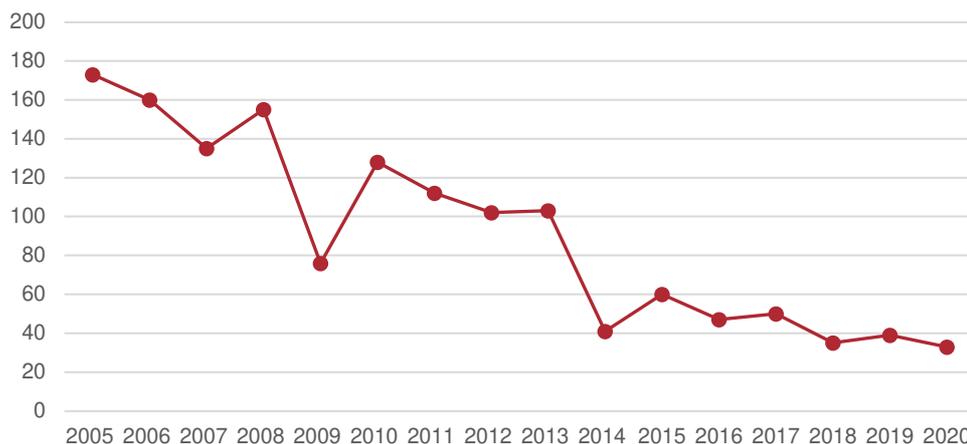


Abbildung 28.: Baufertigstellungen in Kleinmachnow 2005 bis 2020 nach Wohneinheiten (Datenquelle: AfS, 2020).

In den vergangenen 10 Jahren wurden seitens der gewog lediglich 64 Wohneinheiten umgesetzt, davon 52 im Jahr 2013 und je 6 Wohneinheiten in den Jahren 2013 und 2016. Seit dem Jahr 2016 sind seitens der gewog keine Wohnungsbauvorhaben mehr in Kleinmachnow realisiert worden (gewog, Januar 2024).

Wohnraumbedarf

Aus der demografischen Entwicklung in Kleinmachnow ergibt sich ein Teil eines insgesamt hohen Neubaubedarfs. Dieser Bedarf ist zum einen ein Resultat aus der **Nachfrage der gemeindeinternen**, ortsansässigen Bevölkerung. Bei vielen der nach 1990 Zugezogenen handelte es sich um junge Familien, deren Kinder sich inzwischen selbst in der Phase des Existenzaufbaus bzw. in der Familiengründungsphase befinden und dafür geeigneten Wohnraum benötigen. Weiterhin ist auch in Kleinmachnow ein steigender Anteil an Personen im höheren Alter zu verzeichnen. In Anbetracht des

demografischen Wandels ist hier mit einer starken Zunahme in den kommenden Jahren zu rechnen und damit auch mit einem erhöhten Bedarf nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum.

Aufgrund seiner Lage angrenzend an die Metropole Berlin und die Brandenburger Landeshauptstadt Potsdam sowie der guten Anbindung an diese Zentren ist in Kleinmachnow zudem auch die **gemeindeexterne Nachfrage hoch**. Die Gemeinde ist besonders für die hohe Zahl an Berufseinpendlern als Wohnstandort interessant. Zudem ist die Gemeinde aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage schon seit langer Zeit für Berufspendler nach Berlin und Potsdam als Wohnstandort stark nachgefragt. Aufgrund der positiven Bevölkerungsdynamik, die derzeit im Land Brandenburg und in Berlin verzeichnet werden kann, ist mit einem vorerst weiterwachsenden Wohnraumbedarf, insbesondere in der berlinnahen Region zu rechnen.

Neben der für Kleinmachnow typischen Nachfrage nach Eigenheimen ist aufgrund des geringen Mietwohnungsanteils und der sowohl gemeindeinternen als auch gemeindeexternen hohen Nachfrage ein erhöhter Bedarf in diesem Segment zu verzeichnen. Nachgefragt werden auf dem Kleinmachnower Mietwohnungsmarkt insbesondere große Wohnungen ab vier Räume aufwärts, aber auch Zweiraumwohnungen sowohl für Ein-, als auch für Zweipersonenhaushalte.

Um den Markt zu entlasten, braucht es in der Gemeinde weitere Wohnungen und vor allem eine **Erweiterung des lokalen Mietwohnungsangebots** im Mehrfamilien- bzw. Geschosswohnungsbau. Nicht nur wird damit ein sparsamerer Umgang mit der Ressource Boden erreicht – zugleich werden dadurch die in der Gemeinde gering vorhandenen Flächenpotenziale aufgrund des bereits sehr hohen Anteils an Siedlungs- und an Verkehrsflächen bestmöglich ausgenutzt und Grün- und Freiräume geschont.

Zudem ist es notwendig die Zahl der Wohnungsbestände in der Gemeinde zu erweitern, um dauerhaft wieder eine **Fluktuationsreserve** aufbauen und erhalten zu können. Eine Schaffung einer Leerstandsquote von bis zu 3 Prozent ist sinnvoll, damit Umzugsketten in Gang kommen können und Wohnungssuchende Zugang zu einem Wohnungsangebot erhalten, das sie sich leisten können.

Besonders der **Bedarf an bezahlbaren Wohnraum** ist in Kleinmachnow **hoch**. Die Bedingungen für einkommensschwächere Haushalte, sich in Kleinmachnow angemessen mit Wohnraum zu versorgen, sind diffizil. Aufgrund der allgemein steigenden Bau- und Energiekosten war und ist der preisgünstige Wohnungsbau kaum noch realisierbar – Neubau hat in Kleinmachnow daher in der Vergangenheit vorwiegend im hochpreisigen Segment stattgefunden. Zugleich steigt der Bedarf in diesem Segment.

Beschäftigte des Niedriglohnssektors, Bürgergeldempfänger, von Altersarmut bedrohte Seniorinnen und Senioren sowie Geflüchtete aus der Ukraine und außerhalb Europas fragen dieses Segment auch in Kleinmachnow stark nach. Dabei handelt es sich nicht nur um Zugezogene, sondern insbesondere auch um Bürgerinnen und Bürger, die schon heute in Kleinmachnow leben. Dies spiegelt sich auch in der **steigenden Anzahl an Personen, die**

einen Wohnberechtigungsschein in Kleinmachnow **besitzen**, wider. So ist die Anzahl der Personenhaushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein im Vergleich der Jahre 2021 und 2024 um rund 53 Prozent gestiegen (Gemeinde Kleinmachnow, FB Bauen/Wohnen 2024).

Verschärfend hinzu kommt die Tatsache, des systembedingten kontinuierlichen Wegfalls von preisgünstigem Wohnraum aufgrund des **Auslaufens der Sozialbindungsfristen**. Dieser Wegfall kann aufgrund der derzeit schwierigen Bedingungen für den sozialen Wohnungsbau sowie angesichts der geringen Flächenkapazitäten Kleinmachnows zurzeit nicht in ausreichendem Maß ausgeglichen werden. Dies führt dazu, dass eine sinkende Zahl geförderter und günstiger Wohnungen einer wachsenden Zahl an Haushalten, die berechtigt sind, solche Wohnungen zu beziehen sich gegenüberstehen. Vor diesem Hintergrund ist es zum einen erforderlich, den bezahlbaren Wohnungsbestand zu erhalten, und zum anderen, neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bezahlbarkeit lässt sich vor allem durch gemeinwohlorientierten Wohnungsbau realisieren – darunter fallen etwa Wohnungen die von städtischen Wohnungsbaugesellschaften, wie der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft gewog sowie Wohnungsbaugenossenschaften oder sonstigen gemeinwohlorientierten Trägern errichtet werden.

Zentrale Schlussfolgerungen

- Der Wohnungsmarkt Kleinmachnows ist stark angespannt aufgrund einer hohen Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot.
- Aufgrund seiner historischen Entwicklung als Villenvorort ist der überwiegende Anteil der Wohnungen im Bereich der Einzelhausbebauung verortet – die Mehrfamilienhausbebauung nimmt hingegen eine nur untergeordnete Rolle ein. Damit einher gehen eine hohe Wohneigentumsquote und ein unterdurchschnittlicher Mietwohnungsanteil.
- Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit sowie geringer Kapazitäten im Mietwohnungsmarkt steigen die Bodenpreise und das Mietniveau auf dem freien Wohnungsmarkt seit einigen Jahren stark an.
- Gleichzeitig steigt der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen aufgrund der demografischen Entwicklung in der Gemeinde und der Region.

4.5 Wohnfolgeeinrichtungen

Allgemeine Wohnfolgeeinrichtungen

Kleinmachnow zeichnet sich durch eine vielseitige Grundausstattung an Wohnfolgeeinrichtungen aus. Innerhalb der Gemeinde befinden sich sieben Kinderspielplätze, ergänzt durch generationenübergreifende Freizeitangebote, wie Fußballwiesen, -plätze, zwei Bouleplätze sowie öffentlich zugängliche Fitnessgeräte.

Hinsichtlich der Nahversorgung und Einkaufsoptionen weist Kleinmachnow ein breites Spektrum auf. Diese konzentrieren sich insbesondere um den Rathausmarkt, den OdF-Platz (Opfer des Faschismus) und den Puschkinplatz sowie am Stolper Weg und im Europarc Dreilinden. Zusätzlich findet

regelmäßig Wochenmarkt auf dem Rathausmarkt (jeden Donnerstag) und auf dem Adam-Kuckhoff-Platz (dreimal wöchentlich) statt.

Weiterhin bietet Kleinmachnow ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen und eine medizinische Grundversorgung, die vor allem im Umfeld des Rathausmarktes angesiedelt ist.

Betreuungseinrichtungen, Grund- und weiterführende Schulen

Die Kinderbetreuung in Kleinmachnow wird hauptsächlich durch die Einrichtungen des KITA-Verbundes Kleinmachnow organisiert. Dieser Verbund ist ein Eigenbetrieb der Gemeinde Kleinmachnow. Über 180 Fachkräfte kümmern sich in insgesamt acht Kindergärten und drei Schul-Horten um etwa 1.100 Kinder im Alter von 0 bis 12 Jahren. Zusätzlich gibt es eine Vielzahl von Betreuungsangeboten, die von freien bzw. privaten Trägern angeboten werden.

Eine aktuelle Grundlage zur Bildungsinfrastruktur liefert der aktuelle Schulentwicklungsplan 2023/2024 – 2027/2028 (Potsdam-Mittelmark, 2023). Dieser fasst die aktuelle und zukünftige Auslastung der Schulen zusammen.

Kleinmachnow besitzt drei Grundschulstandorte: Grundschule Auf dem Seeberg, Eigenherd-Schule und Steinweg-Schule.

Die Grundschule „Auf dem Seeberg“ ist seit 2017/2018 und die „Steinweg-Schule“ seit dem Schuljahr 2018/19 „Schule für gemeinsames Lernen“. An allen drei kommunalen Grundschulen lernen Kinder mit und ohne sonderpädagogischem Förderbedarf im gemeinsamen Unterricht.

Darüber hinaus gibt es in Kleinmachnow mit der Maxim-Gorki-Gesamtschule eine gemeindeeigene weiterführende Schule.

Die Schulentwicklungsplanung des Landkreises geht davon aus, dass die Schülerzahlen (insbesondere im Grundschulbereich) in den kommenden Jahren weiter sinken werden. Konkret formuliert der Schulentwicklungsplan den grundsätzlichen Fortbestand der drei Grundschulstandorte innerhalb des Planungszeitraumes bei einer 2-zügigen Ausprägung. Aufgrund der rückläufigen Entwicklung der Einschulungen sind perspektivisch jedoch ggf. auch zwei Grundschulstandorte bei einer stabilen 2- bis 3-Zügigkeit ausreichend.

Die aktuelle Schulentwicklungsplanung zieht als Grundlage die tatsächlich gemeldeten Kinder 0 bis unter 6 Jahre durch die kommunalen Einwohnermeldeämter zum Stichtag 30.09.2021 heran.

Zentrale Schlussfolgerungen

- Kleinmachnow verfügt über ein breites Angebot der Nahversorgung, Medizinischer Grundversorgung und Angeboten des täglichen Bedarfs.
- Die aktuellen Kapazitäten der Grundschulen sind für den aktuellen und mittelfristigen Bedarf ausreichend. Aufgrund der sich bereits jetzt abzeichnenden Schülerzahlen sind die drei Grundschulstandorte nicht voll ausgelastet.

5. Schlussfolgerungen für Gemeinde und Region - Ableitung der Wohnbedarfe

5.1 Schlussfolgerungen der Analyse

Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen in der Gemeinde Kleinmachnow ist von mindestens einer stagnierenden Bevölkerungszahl, wenn nicht sogar einer weiteren Abnahme der Bevölkerung auszugehen. Damit einher geht auch eine stagnierende Entwicklung der Haushaltszahlen. Gleichzeitig steigt der Altersdurchschnitt in Kleinmachnow und die Anzahl gerade kleiner Haushalte nimmt zu. Insbesondere ist dies auf den großen Anteil von Haushalten in den Einfamilienhäusern zurückzuführen, die sich nach dem Wegzug der Kinder zu Seniorenhaushalten entwickeln. Dies geht einher mit einer Erhöhung des Wohnflächenverbrauchs, ohne einen positiven Effekt auf die Bevölkerung zu entwickeln.

Erst langfristig bietet der große Bestand an Einfamilienhäusern die Chance, durch eine Veräußerung oder Vermietung auch wieder stärker Familien mit Kindern nach Kleinmachnow zu ziehen.

Durch die Rahmenbedingungen in der Metropolregion und die vorteilhaften Standortfaktoren ist zudem abzusehen, dass die Miet- und Kaufpreise in Kleinmachnow (EFH und MFH) weiter steigen werden. Aufgrund der Rahmenbedingung ist abzusehen, dass weiterhin überwiegend einkommensstarke Haushalte nach Kleinmachnow ziehen werden und die durchschnittliche Kaufkraft in Kleinmachnow weiter steigen wird.

Gerade für einkommensschwache Haushalte bietet der Wohnungsmarkt in Kleinmachnow unter den aktuellen Voraussetzungen zunehmend weniger Möglichkeiten. Nicht nur das Angebot an Wohnungen für Familien (im MFH) ist begrenzt, sondern das Marktumfeld im freifinanzierten Wohnungsmarkt führt weiter zu steigenden Angebotsmieten.

Mit stagnierenden Einwohnerzahlen und damit verbundenen sinkenden Schülerzahlen nimmt die Auslastung bestehender sozialer Infrastrukturen perspektivisch ab. Infrastrukturen für Kinder und Jugendliche – insbesondere Grundschulen – sind nicht maximal ausgelastet. Gleichzeitig steigt, durch den wachsenden Anteil älterer Personen, der Bedarf an Angeboten für Senioren.

Unabhängig von den Angeboten für bestimmte Einkommensgruppen verändert sich durch die zunehmende Alterung der Bevölkerung in Kleinmachnow der Bedarf. Zunehmend werden seniorengerechte, barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen nachgefragt. Ein Großteil des Wohnungsbestands in Kleinmachnow erfüllt viele dieser Anforderungen nicht.

Neben der Anpassung an sich ändernde Wohnbedarfe ist gleichzeitig die Umsetzung aktueller energetischer Standards voranzutreiben.

5.2 Zentrale Handlungsbedarfe

Aus den Schlussfolgerungen der Analyse lassen sich konkrete Handlungsfelder ableiten, um die Wohnraumentwicklung zu stärken und Maßnahmen

für eine zukünftige Entwicklung des Wohnraums in Kleinmachnow abzuleiten. Dabei konnten folgende Handlungsbedarfe identifiziert werden:

Stärkung des Neubaus

Das Handlungsfeld fokussiert darauf, die Entwicklung neuer Wohnprojekte zu fördern und anzukurbeln. Dies beinhaltet die Schaffung von Rahmenbedingungen und Anreizen für Bauherren und Investoren, um den Bau neuer Wohnungen zu erleichtern und zu beschleunigen. Durch eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren sowie die Bereitstellung von Baugrundstücken und Finanzierungsmöglichkeiten soll das Angebot an Wohnraum erweitert werden. Ziel ist es, den steigenden Bedarf an Wohnungen zu decken und gleichzeitig eine nachhaltige und qualitativ hochwertige städtebauliche Entwicklung zu fördern. Mittelfristig werden so Rahmenbedingungen geschaffen, um der Stagnation der Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken.

Erhöhung der Wohnraumangebote für Familien und einkommensschwache Bevölkerungsgruppen

Das Handlungsfeld zielt darauf ab, die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für diese Zielgruppen zu verbessern. Angesichts der steigenden Nachfrage nach geeignetem Wohnraum für Familien und einkommensschwache Haushalte ist es entscheidend, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Dazu gehören Stärkung des geförderten bzw. gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus, die Schaffung von Mietwohnungen zu erschwinglichen Preisen sowie die Unterstützung von Wohnungsbauprojekten, die die Bedürfnisse dieser Bevölkerungsgruppen dauerhaft berücksichtigen. Durch gezielte Initiativen soll eine ausgewogene Wohnraumversorgung gewährleistet werden, um soziale Teilhabe zu fördern und Engpässe in der Wohnraumversorgung zu bekämpfen. Ziel ist es insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten für Familien zu schaffen, um der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken und die Auslastung sozialer Infrastrukturen zu verbessern.

Stabilisierung des durchschnittlichen Mietniveaus

Das Handlungsfeld zielt darauf ab, die Mietpreise auf einem bezahlbaren und stabilen Niveau zu halten. Dies ist von entscheidender Bedeutung, um soziale Ausgewogenheit zu gewährleisten und den Bewohnern eine erschwingliche Wohnsituation zu bieten. Maßnahmen sind die Förderung von preisgünstigem Wohnraum, die Regulierung von Mietpreiserhöhungen im kommunalen Wohnungsbau sowie die Schaffung von Anreizen für Vermieterinnen und Vermieter zur Einhaltung angemessener Mieten. Durch eine gezielte Politik soll dem weiteren Steigen des Mietniveaus entgegengewirkt werden.

Anpassung des Wohnungsbestandes an sich verändernde Bedarfe

Das Handlungsfeld konzentriert sich darauf, den vorhandenen Wohnraum flexibel und bedarfsgerecht zu gestalten, um den sich ändernden Anforderungen der Bevölkerung gerecht zu werden. Dies beinhaltet die Umgestaltung bestehender Wohnungen, um sie barrierefrei und altersgerecht zu machen, sowie die Schaffung von kleineren Einheiten für Singles und kleinere Haushalte. Durch die Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle und zukünftige Bedürfnisse wird eine bedarfsgerechte Versorgung mit

Wohnraum gewährleistet, eine effiziente Nutzung von Ressourcen gefördert und insgesamt die Lebensqualität der Bewohner verbessert.

Energetische Sanierung des Wohnraumbestands

Das Handlungsfeld konzentriert sich auf die Modernisierung und Verbesserung der Energieeffizienz bestehender Wohngebäude. Durch die Umsetzung von Maßnahmen wie der Installation energiesparender Heizsysteme, verbesserte Wärmedämmung und die Integration erneuerbarer Energiequellen soll der Energieverbrauch reduziert und die CO₂-Emissionen gesenkt werden. Die energetische Sanierung des Wohnraumbestands folgt den Vorgaben des Integrierten Klimaschutzkonzeptes Kleinmachnow (IKK). Sie trägt nicht nur zum Klimaschutz bei, sondern führt auch zu langfristigen Kosteneinsparungen für die Bewohnerschaft und zu erhöhtem Wohnkomfort.

6. Zielsetzungen und Strategien

6.1 Entwicklungsziele Wohnen

Aus dem aufgezeigten Handlungsbedarf leiten sich für Kleinmachnow Zielsetzungen und Strategien im Sinne einer integrierten kommunalen wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie ab. Konkret setzt sich die Gemeinde Kleinmachnow folgende Ziele:

Stärkung der Neubautätigkeit

- *Mobilisierung Potenzialflächen sowie Verdichtung durch Baulückenschließung, Brachflächenentwicklung.*
- *Abrundung bzw. Erweiterung von Siedlungsbereichen, Entwicklung von Neubauquartieren in enger Nachbarschaft zum Siedlungsbestand.*

Impulse für die Bestandsentwicklung setzen

- *Nachverdichtung und Stabilisierung der Bestandsgebiete entsprechend der städtebaulichen Ziele vorrangig in enger Nachbarschaft zum Rathausmarkt und entlang zentraler Achsen der Gemeinde.*
- *Wohnungsmodernisierung und -instandsetzung / Altbauaktivierung.*

Stabilisierung des Mietniveaus und Stärkung bezahlbarer familienrechter Wohnangebote

- *Schaffung preisgünstiger und bedarfsorientierter Wohnraumangebote durch die gemeindliche Wohnungsgesellschaft gewog.*
- *Entwicklung von gefördertem Geschosswohnungsbau mit differenzierten Wohnungsangeboten in moderater Dichte entsprechend der bauplanungsrechtlichen Vorgaben (II bis IV Vollgeschosse).*
- *Fokus auf die Entwicklung generations- und sozialgemischter Quartiere bei neuen Baugebieten.*

Anpassung des Wohnraumbestandes an die Anforderungen des altersstrukturellen Wandels

- *Berücksichtigung seniorengerechter Wohnanteile sowie Bereitstellung seniorenspezifischer Angebote (insb. Pflegeangebote).*
- *Stärkung der Versorgungsangebote (Gesundheit, Einzelhandel, Nahversorgung).*

Energetische Sanierung des Wohnraumbestandes

- *Energetische Modernisierung kommunaler Wohnungsbestände, insbesondere im Geschosswohnungsbau.*
- *Stärkung der Sanierungstätigkeit im Einfamilienhausbestand.*

6.2 Umsetzungsschritte und -instrumente

Zur Umsetzung der Ziele der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie nutzt Kleinmachnow folgende Instrumente und Maßnahmen:

1. Aktive Bautätigkeit durch die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft gewog (Bebauungsplangebiete KLM-BP-019 „östlich Pascalstraße“ - Kelvinstraße/ Fahrenheitstraße und KLM-BP-019 - nördlich Förster Funke Allee)
2. Unterstützung der Umsetzung privater Wohnungsbauvorhaben (Bebauungsplangebiet KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“)
3. Identifizierung weiterer Entwicklungspotenziale im Schwerpunktbereich Wohnen
4. Sukzessive Sanierung und Modernisierung des gemeindlichen Wohnungsbestands
5. Ausweisung einer Vorrangkulisse für den Wohnungsbau zur Nutzbarmachung von Fördermitteln
6. Erstellung einer Vergaberichtlinie für kommunale Wohnungsbestände
7. Ansprache, Unterstützung und Aktivierung privater Eigentümer bezüglich der Möglichkeiten von Förderungen zur Sanierung und Entwicklung von Bestandsgebäuden
8. Unterstützung bei der Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Gemeindegebietes
9. Ausbau der Wohnfolgeeinrichtungen angepasst auf die veränderten Bedarfe (Zunahme älterer Bevölkerungsteile)
10. In Einzelfällen: Weitere Flächenaktivierung durch zielgerichtete Bauleitplanung

6.3 Räumliche Schwerpunktbereiche

Die zentralen räumlichen Schwerpunktbereiche für den künftigen Wohnungsneubau und die Bestandsqualifizierung sollen in Kleinmachnow im Wesentlichen im westlichen Teil des Gemeindegebietes sowie in der Nähe des Zentrums am Rathausmarkt liegen. Der „Schwerpunktraum Wohnen“ begründet sich in der städtebaulichen Struktur der Gemeinde. Durch den zentral gelegenen Ortskern der Gemeinde, auf das die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen zulaufen, erhält der innere Bereich von Kleinmachnow eine erhöhte Lagegunst aus den hier gebündelten Angeboten und einer idealen Erreichbarkeit des gesamten Gemeindegebiets.

Zentrale Verkehrsachsen sind insbesondere der Zehlendorfer Damm (Landesstraße 77), die Hohe Kiefer, der Stolper Weg und der Stahnsdorfer Damm sowie die Förster-Funke-Allee, die das Ortszentrum am Rathausmarkt erschließt. Gleichzeitig liegen im Zentrumsbereich von Kleinmachnow Mehrfamilienhäuser, die anders als die Einfamilienhausgebiete ein höheres Entwicklungspotenzial im Bestand besitzen. Durch die Ausweisung des „Schwerpunktraum Wohnen“ in den zentralen Bereichen wird die Entwicklung insbesondere in den Bereichen besonderer Lagegunst gefördert, um langfristig im Sinne einer „Gemeinde der kurzen Wege“ eine Entwicklung nach innen zu ermöglichen.

Die Ausdehnung vom „Schwerpunktraum Wohnen“ nach Westen erfolgt aufgrund der sehr eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde. Die wenigen verfügbaren Potenzialflächen entstehen innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Wohnen und Arbeiten“. Hier sind im Rahmen von Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausbebauung), Erweiterungen der Wohnraumkulisse geplant. Das Bestreben, in diesem Bereich sozialen Wohnraum auszuweisen und zu fördern, besteht seitens der Gemeinde Kleinmachnow bereits seit 2016 und wurde in dem „Grundsatzbeschluss zur Errichtung von weiteren Wohnungen“ (s. Anlage 1) festgehalten.

Im westlichen Gemeindegebiet sollen in den kommenden Jahren rund 140 Wohneinheiten im Rahmen von Vorhaben der gemeindeeigenen gewog entstehen (östl. Pascal-/ Kelvinstraße sowie östlich Pascal-/ Fahrenheitstraße). Hierfür wurde bereits der Bebauungsplan KLM-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ aufgestellt, welcher auch das derzeit noch durch die Landesbeauftragte für Datenschutz und Akteneinsicht (LDA Brandenburg) genutzte Areal umfasst. Dort könnten perspektivisch weitere 50 Wohneinheiten entstehen.

Durch einen privaten Vorhabenträger sind zudem des Stahnsdorfer Damms weitere 127 Wohneinheiten geplant (Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-006-e „nördlich Stahnsdorfer Damm“).

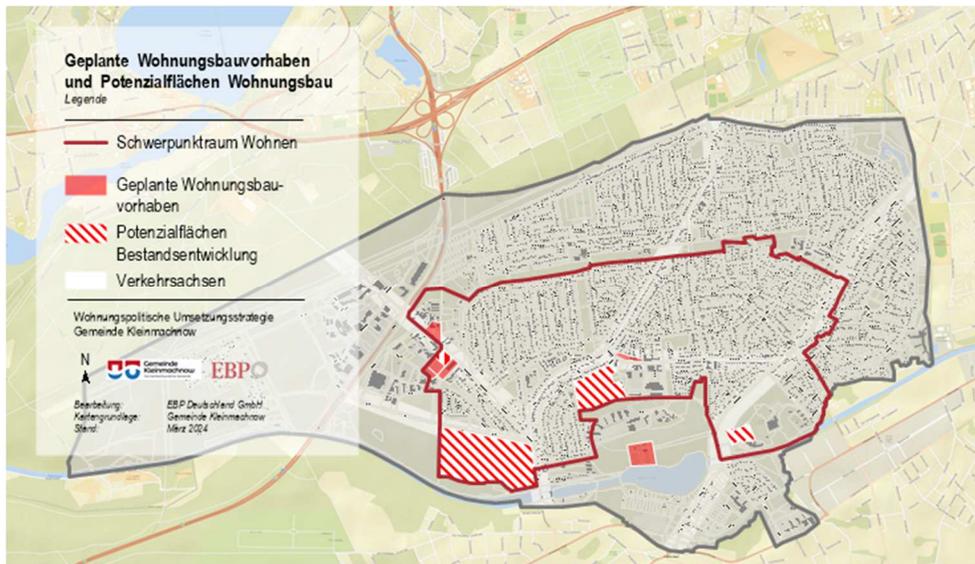


Abbildung 29.: Schwerpunktraum Wohnen, Übersicht geplante Wohnungsbauvorhaben und Potenzialflächen Wohnungsbau

In der Nähe des Kleinmachnower Rathausmarktes sind weitere Vorhaben beabsichtigt. Rund 36 Wohneinheiten sollen dabei auf einer Fläche nördlich Förster-Funke-Allee durch die gewog entstehen. Auf dem Grundstück der Neuen Hakeburg (Zehlendorfer Damm 185) sind weitere 34 Wohneinheiten durch einen privaten Investor geplant.

Um die Grün-, Wald- und sonstigen Freiflächen zu erhalten, werden neue Baugebiete in Kleinmachnow nur noch in sehr geringem Maß ausgewiesen. Die Bautätigkeit ist deshalb vor allem auf den Um-, Aus- und Anbau im Bestand fokussiert. Neben den bereits benannten Vorhaben sind Sanierungs- und Modernisierungspotenziale insbesondere in den Wohngebieten Stolper Weg und August-Bebel-Siedlung vorhanden. Perspektivisch könnte zudem das Gelände eines ehemaligen Hotels am Zehlendorfer Damm aktiviert werden – voraussichtlich könnten hier weitere 100 Wohneinheiten entstehen.

Geplante Vorhaben in Kleinmachnow	Vorhaben-träger	Anzahl WE gefördert	Anzahl WE finanziert	Anzahl WE gesamt	Geplanter Baubeginn
Östl. Pascalstr./ Kelvinstr. (WA 2 & WA 3)	gewog	90	30	120	2026
Östl. Pascalstr./ Fahrenheitstr. (WA 4)	gewog	15	5	20	2024/25
Nördl. Förster Funke Allee	gewog	-	36	36	2025/26
Nördl. Stahnsdorfer Damm	Privat	-	127	127	2026
Neue Hakeburg	Privat	-	34	34	Im Bau

Abbildung 30.: Übersicht konkreter Einzelvorhaben (ab 20 WE) im Gemeindegebiet (Datenquelle: Gemeinde Kleinmachnow, 2023).

Vor dem Hintergrund der künftigen Anforderungen an das Wohnen gilt es zudem, den Gebäudebestand sowie das Wohnumfeld in den benannten Bereichen weiter zu qualifizieren und zu stärken. Weitere Wohneinheiten werden in den nächsten Jahren über die Nachverdichtung im Bestand entstehen. Vorrang hat dabei vor allem die Erweiterung der Mietwohnungsbestände im Geschosswohnungsbau.

Potenzialflächen Sanierung und Modernisierung	Vorhaben-träger	Anzahl WE gesamt	Geplanter Baubeginn
<i>Landesfläche Behördenstandort „östlich Pascalstr.“ (WA 1)</i>	<i>Land</i>	<i>50</i>	<i>k.A., aktuell noch genutzt als Behördenstandort</i>
<i>August-Bebel-Siedlung</i>	<i>gewog/ privat</i>	<i>-</i>	<i>Offen</i>
<i>Stolper Weg</i>	<i>gewog/ privat-</i>	<i>-</i>	<i>Offen</i>
<i>Ehemaliges Hotel am Zehendorfer Damm</i>	<i>privat</i>	<i>100</i>	<i>Offen</i>

Abbildung 31.: Übersicht bestehender Potenziale im Gemeindegebiet (Datenquelle: Gemeinde Kleinmachnow, 2023).

Darüber hinaus sollte in der langfristigen Planung auch die Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV berücksichtigt werden. So sollten die neuen Haltepunkte, die mit der Wiederinbetriebnahme der Potsdamer Stammbahn entstehen werden, perspektivisch als neue Portale in die Gemeinde im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ entwickelt werden.

6.4 Ableitung der Kulissen der Wohnraumförderung

Die Gemeinde Kleinmachnow ist auf flexible Förderungsmöglichkeiten im Bereich des Wohnungsneubaus sowie bei der Bestandsqualifizierung angewiesen, um den Wohnraumbedarf auch künftig decken zu können. Dafür ist ein steuerndes Eingreifen der Gemeinde in die Wohnraumversorgung notwendig, um dem bereits beschriebenen wohnungspolitischen Handlungsbedarf sowie den selbstgesteckten Entwicklungszielen Wohnen gerecht werden zu können.

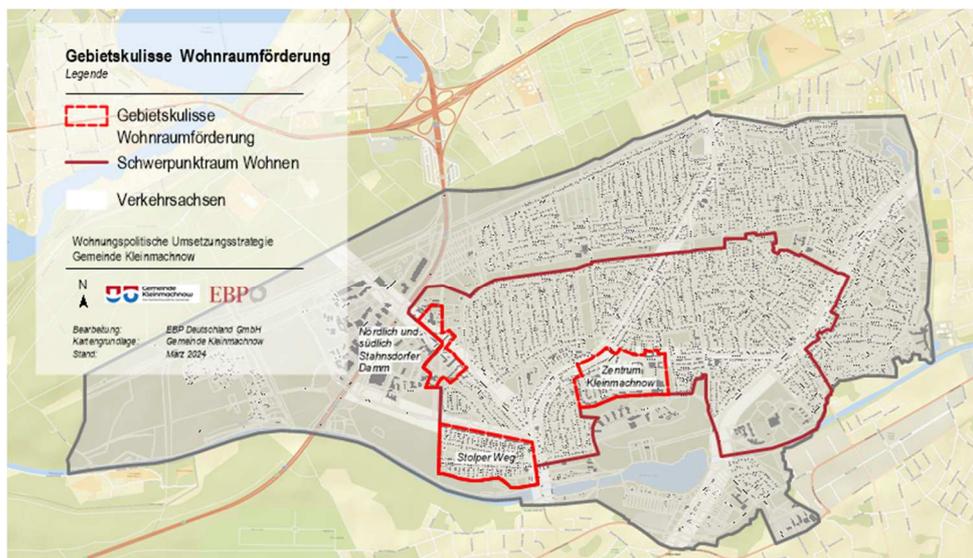


Abbildung 32.: Übersicht Gebietskulisse Wohnraumförderung und Schwerpunktraum Wohnen

Die künftigen Kulissen der Wohnraumförderung in Kleinmachnow lassen sich auf Grundlage des festgelegten räumlichen Schwerpunktbereichs für den künftigen Wohnungsneubau sowie der bestehenden Wohnungsbaupotenzialflächen ableiten (siehe Abb. 33). Im Zentrum der Wohnraumförderung steht vor allem die Mietwohnungsbauförderung, welche im Kern auf die Schaffung sowie die Modernisierung und Instandsetzung von generationsgerechten Mietwohnungen zu sozial verträglichen Mieten abzielt. Daher sind bei der Festlegung der Gebietskulisse insbesondere solche Vorhaben zu berücksichtigen, bei denen Geschosswohnungsbau in einer relevanten Größenordnung realisiert werden kann. Weitere wichtige Faktoren bei der Festlegung der Kulissen sind eine gute verkehrliche Erschließung sowie eine zentrale bzw. innenstadtnahe Lage.

Grundsätzlich ist eine Förderung in den innerörtlichen „Vorranggebieten Wohnen“ und den „Konsolidierungsgebieten der Wohnraumförderung“ möglich. In Kleinmachnow kommen für die Ausweisung dieser Gebietskulissen folgende Gebiete in Frage:

Konsolidierungsgebiet der Wohnraumförderung „Zentrum Kleinmachnow“

Das potenzielle neue innerstädtische Konsolidierungsgebiet der Wohnraumförderung „Zentrum Kleinmachnow“ wird im Osten durch den Adolf-Grimme-Ring begrenzt. Südlich bilden der Adolf-Grimme-Ring, die Heinrich-Heine-Straße sowie die Schillerstraße die Grenze – wobei auch der Geschosswohnungsbau und die Einrichtungen südlich dieser Straßen dem Gebiet zuzurechnen sind. Die westliche Grenze stellt die Werner-Seelenbinder Straße dar – auch hier sind die Geschosswohnungsbauten westlich der Straße dem Gebiet zuzurechnen. Im Nordwesten begrenzen die Seelenbinder Straße sowie die Hohe Kiefer das Gebiet. Im Norden sind dem Gebiet das gewogene Grundstück (bislang unbebaut), der Lebensmittelmarkt (Fa. BioCompany) sowie das Senioren- und Pflegezentrum (SenVital) nördlich der Förster-Funke-Allee zuzurechnen.

Das Gebiet umfasst damit das gesamte Ortszentrum und den Großteil der relevanten Einrichtungen der Daseinsvorsorge Kleinmachnows – darunter das Rathaus, zentrale Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen, die Maxim-Gorki-Gesamtschule, die Grundschule Auf dem Seeberg, die Kita Am Seeberg sowie ein Senioren- und Pflegezentrum.

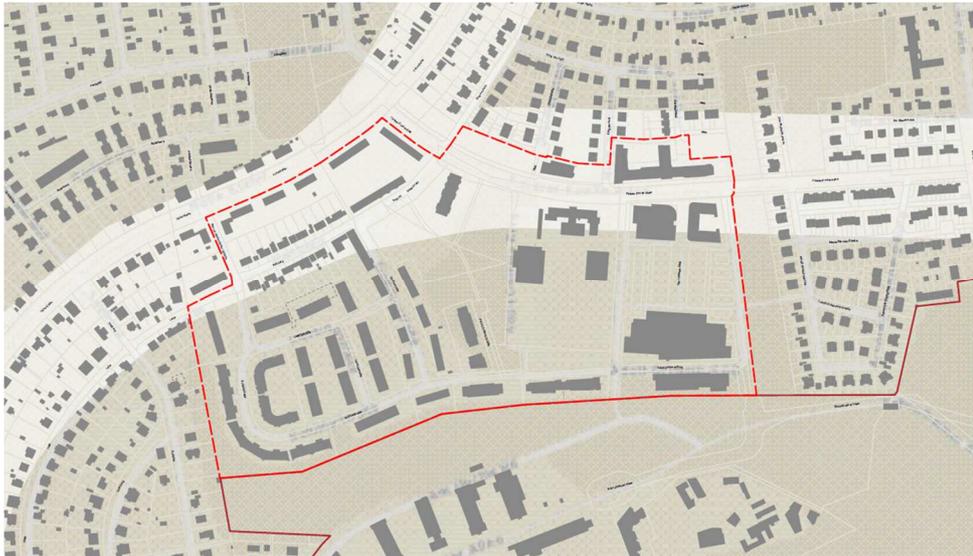


Abbildung 333.: Kulisse Konsolidierungsgebiet der Wohnraumförderung „Zentrum Kleinmachnow“.

Zentrales Element des Gebietes ist die August-Bebel-Siedlung, die einen baulichen und energetischen Sanierungsbedarf aufweist und bei der Anpassungsbedarfe an geänderte Wohnbedürfnisse bestehen. Die Siedlung entstand zwischen den Jahren 1925 und 1940 und wurde ursprünglich für die Beschäftigten der Bosch-Werke errichtet, deren Außenstelle sich in Kleinmachnow befand.

Die Siedlung besteht aus zwei- und dreigeschossigen Massivbauten mit nachträglich ausgebautem Dachgeschoss für weitere Wohnungen. Rund zweihundert Wohneinheiten gehören davon der gewog. In der Siedlung wurden zuletzt zwischen den Jahren 1992 bis 1998 Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt sowie in dem Zuge der Ausbau von Dachgeschosswohnungen vorgenommen. Eine Erweiterung der Siedlung erfolgte zudem in den Jahren 1994 bis 1997. Eine Anpassung auf aktuelle energetische Standards und Anforderungen ist in den kommenden Jahren umzusetzen.

Darüber hinaus umfasst die Fläche auch weitere, jedoch begrenzte Entwicklungsoptionen für den Wohnungsneubau.

Konsolidierungsgebiet der Wohnraumförderung „Stolper Weg“

Das potenzielle Konsolidierungsgebiet der Wohnraumförderung „Stolper Weg“ wird im Norden durch den Stolper Weg, im Osten durch den Stahnsdorfer Damm, im Süden durch den gemeindeeigenen Wald und den Teltowkanal sowie im Westen ebenfalls durch Wald begrenzt. Das Gebiet „Stolper Weg“ ist ein Wohngebiet, dessen Bebauung überwiegend von Doppelhaus-

und Reihenhausbebauung geprägt ist. Entlang der Straße Am Wall sind zudem einige Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau verortet. Dabei handelt es sich um dreigeschossige Bauten mit Dachausbau, welche zwischen 1998 und 2000 errichtet wurden und sich zum Großteil im Eigentum der gewog befinden – der gewog-Anteil liegt hier bei 144 Wohneinheiten.



Abbildung 344.: Kulisse Konsolidierungsgebiet der Wohnraumförderung „Stolper Weg“.

Insbesondere die Kommunalen Wohnungsbaubestände, die zwischen 1998 und 2000 errichtet wurden, weisen einen baulichen und energetischen Sanierungsbedarf auf und sind an die geänderten Wohnbedürfnisse anzupassen.

Vorranggebiet Wohnen „Nördlich und südlich Stahnsdorfer Damm“

Das potenzielle Vorranggebiet Wohnen „Nördlich und südlich Stahnsdorfer Damm“ umfasst die Flächen der aktuell geplanten drei Neubauvorhaben „östlich Pascalstraße/ Kelvinstraße“ (Baugebiete WA 2 & WA 3), „östlich Pascalstraße/ Fahrenheitstraße“ (Baugebiet WA 4) und „nördlich Stahnsdorfer Damm“ sowie als Potenzialfläche die Landesfläche Behördenstandort östlich Pascalstraße (Baugebiet WA 1). Auf dem Gebiet südlich des Stahnsdorfer Damms beabsichtigt die gewog insgesamt rund 105 mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten in den kommenden Jahren zu errichten. Weitere 50 Wohneinheiten in diesem Segment könnten ergänzend auf der Landesfläche Behördenstandort östlich Pascalstraße (Baugebiet WA 1) durch einen Umzug, bzw. Verlagerung der dort ansässigen Landesbehörde entstehen. Dafür bedarf es jedoch zunächst eines adäquaten Ersatzstandortes. Auf dem Gebiet nördlich des Stahnsdorfer Damms werden durch einen privaten Vorhabenträger zudem rund 127 Wohneinheiten errichtet.

Während innerhalb der Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung „August-Bebel-Straße“ und „Stolper Weg“ aufgrund der Bestandssituation thematisch insbesondere die Qualifizierung der Wohnungsbestände und der Wohnumfelder im Sinne der Klima- und Generationengerechtigkeit im Zentrum stehen, steht im Vorranggebiet Wohnen „Nördlich und südlich

Stahnsdorfer Damm“ vor allem der Wohnungsneubau im Mittelpunkt. Ziel der Entwicklung ist es, der demografischen Prognose und dem zu erwartenden Bedarf der Wohnraumentwicklung, der sich einerseits aus der Entwicklung in Kleinmachnow selbst, aber auch aus der Nachfrage durch die Lage des berlinnahen Umlandes ergibt, gerecht zu werden.

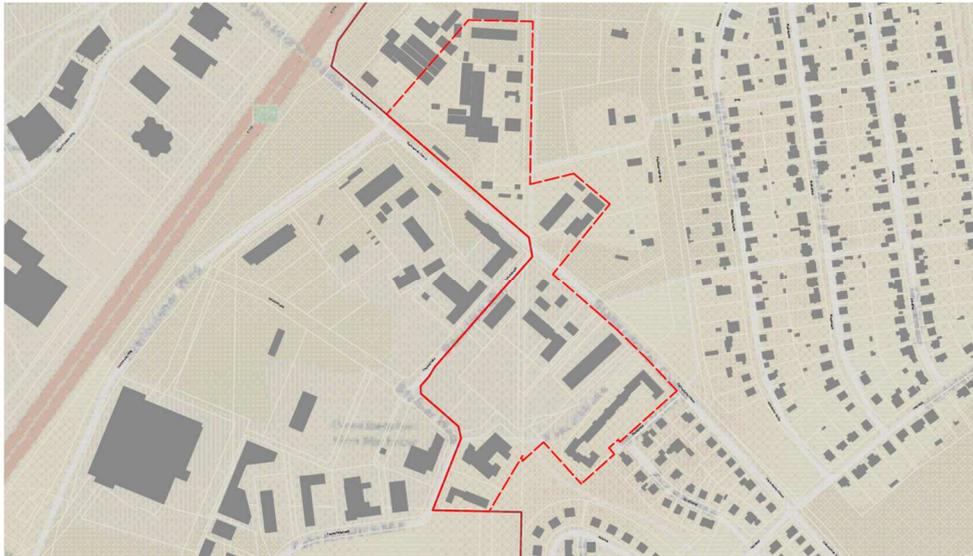


Abbildung 354.: Kulisse Vorranggebiet Wohnen „Nördlich und südlich Stahnsdorfer Damm“.

Die Flächen sind durch ihre zentrale Lage (unter 2 km zum Ortszentrum Rathausmarkt) und der gesicherten Infrastrukturversorgung (bestehende Erschließungsstraßen, Bushaltestellen) eine der wenigen bestehenden Potenzialflächen der Gemeinde Kleinmachnow.

6.5 Anforderungen Wohnfolgeeinrichtungen

Im Rahmen einer integrierten Planung gilt es bei Wohnungsbauvorhaben auch die notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen systematisch in der Planung zu berücksichtigen und parallel zu den Vorhaben zu realisieren, um die Überlastung vorhandener Infrastrukturen in den Quartieren zu vermeiden. In Kleinmachnow ist im Zuge der Umsetzung der benannten Wohnungsbauvorhaben mit keinen zusätzlichen Anforderungen an die Wohnfolgeeinrichtungen im Bereich der sozialen, technischen, verkehrlichen und grünen Infrastrukturen zu rechnen. Derzeit ist eine adäquate Versorgung der Bevölkerung mit diesen Infrastrukturen gegeben und eine Überlastung der Strukturen aufgrund dieser Vorhaben nicht zu erwarten.

Insgesamt ist jedoch mit einer Verschiebung der Anforderungen an die Wohnfolgeeinrichtungen zu rechnen. Dies erfolgt jedoch nicht aufgrund eines im Zuge der Wohnungsbauvorhaben induzierten Bevölkerungswachstums beziehungsweise einer Stabilisierung der Bevölkerungszahlen, sondern aufgrund der fortschreitenden demografischen Veränderungen. Künftig werden zunehmend Infrastrukturen zur Versorgung einer alternden Bevölkerung nachgefragt. Der Ausbau und die Entwicklung entsprechender Vorhaben sollen in Zukunft verstärkt fokussiert werden.

Darüber hinaus führen veränderte klimatische Bedingungen zu einer veränderten Belastung bestehender Infrastrukturen. So sind Grünanlagen erhöhter Trockenheit ausgesetzt, Extremtemperaturen belasten öffentlicher Infrastrukturen und gerade Spiel und Sportplätze sind vor Besonnung und extremer Hitze zu schützen. Hieraus resultiert der strukturelle Bedarf klimagerechter Anpassungen der vorhandenen Infrastrukturen, um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden.

7. Zentrale Vorhaben

Wohnbebauung nördlich des Stahnsdorfer Damms	
<i>Eigentümerin/Trägerschaft:</i>	Privat
<i>Adresse/Straße</i>	Stahnsdorfer Damm
<i>Lage (Kurze Beschreibung der Lage)</i>	Das Gebiet befindet sich nördlich des Stahnsdorfer Damms zwischen Einmündung Dreilindener Weg und Einmündung Pascalstraße.
<i>Ziel der Entwicklung/ Kurze Beschreibung des Vorhabens:</i>	Ziel ist die Errichtung einer Wohnanlage mit einer Mehrfamilien-/Reihenhausbebauung sowie anteilig Gewerbe und Dienstleistungen, welches das Wohnen nicht wesentlich stört.
<i>Geplante Gebäudestruktur:</i>	Geschosswohnungsbau
<i>Geplante Wohnungen (sortiert nach Wohnungsgrößen):</i>	127
<i>Anzahl geförderte Wohnungen:</i>	0
<i>Geplanter Baubeginn:</i>	spätestens 2026
<i>Inanspruchnahme Städtebauförderung:</i>	bisher nicht geplant
<i>Aktueller Planungstand, Baurecht</i>	Bebauungsplan KLM-BP-006-e "nördlich Stahnsdorfer Damm" (rechtswirksam seit Februar 2023)
<i>Notwendige öffentliche Infrastrukturen:</i>	Neubau Erschließungsinfrastruktur im Gebiet

"Wohnbebauung südlich des Stahnsdorfer Damms (WA2 & WA3)"

<i>Eigentümerin/Trägerschaft:</i>	gewog
<i>Adresse/Straße</i>	Stahnsdorfer Damm/ Pascalstraße
<i>Lage (Kurze Beschreibung der Lage)</i>	Das Gebiet befindet sich südlich des Stahnsdorfer Damms und östlich der Pascalstraße östlich Kelvinstraße (WA2) und südlich Kelvinstraße (WA3).
<i>Ziel der Entwicklung/ Kurze Beschreibung des Vorhabens:</i>	Ziel ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass 75 % des planungsrechtlich ermöglichten Wohnraumes als bezahlbarer Wohnraum realisiert wird. Hergestellt werden außerdem unter anderem Grün- und Freiflächen sowie Verkehrsflächen.
<i>Geplante Gebäudestruktur:</i>	Geschosswohnungsbau
<i>Geplante Wohnungen (sortiert nach Wohnungsgrößen):</i>	120
<i>Anzahl geförderte Wohnungen:</i>	90
<i>Geplanter Baubeginn:</i>	2026
<i>Inanspruchnahme Städtebauförderung:</i>	Ja
<i>Aktueller Planungstand, Baurecht</i>	Bebauungsplan KLM-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ (rechtswirksam seit Juni 2019)
<i>Notwendige öffentliche Infrastrukturen:</i>	Neubau Erschließungsinfrastruktur (Kelvinstraße)

"Wohnbebauung südlich des Stahnsdorfer Damms (WA4)"

<i>Eigentümerin/Trägerschaft:</i>	gewog
<i>Adresse/Straße</i>	Fahrenheitsstraße
<i>Lage (Kurze Beschreibung der Lage)</i>	Das Gebiet befindet sich südlich des Stahnsdorfer Damms an der Fahrenheitsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „östlich Pascalstraße.
<i>Ziel der Entwicklung/ Kurze Beschreibung des Vorhabens:</i>	Ziel ist die Errichtung von Wohngebäuden. Entsprechend des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Hergestellt werden außerdem Grün- und Freiflächen sowie Verkehrsflächen.
<i>Geplante Gebäudestruktur:</i>	Geschosswohnungsbau
<i>Geplante Wohnungen (sortiert nach Wohnungsgrößen):</i>	20
<i>Anzahl geförderte Wohnungen:</i>	15
<i>Geplanter Baubeginn:</i>	2024/ 2025
<i>Inanspruchnahme Städtebauförderung:</i>	Ja
<i>Aktueller Planungstand, Baurecht</i>	Bebauungsplan KLM-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ (rechtswirksam seit Juni 2019)
<i>Notwendige öffentliche Infrastrukturen:</i>	keine

Wohnbebauung südlich des Stahnsdorfer Damms Landesfläche Behördenstandort „östlich Pascalstr.“ (WA1)

<i>Eigentümerin/Trägerschaft:</i>	Land Brandenburg
<i>Adresse/Straße</i>	Stahnsdorfer Damm/ Pascalstraße
<i>Lage (Kurze Beschreibung der Lage)</i>	Das Gebiet befindet sich südlich des Stahnsdorfer Damms und östlich Pascalstraße.
<i>Ziel der Entwicklung/ Kurze Beschreibung des Vorhabens:</i>	Ziel ist die Errichtung von Wohngebäuden und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dazu wurden gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen festgesetzt. Durch planungsrechtliche Regelungen soll gewährleistet werden, dass rund 50 % des ermöglichten Wohnraumes als bezahlbarer Wohnraum realisiert wird. Hergestellt werden sollen außerdem unter anderem Grün- und Freiflächen sowie Verkehrsflächen. Die Bestandsgebäude auf dem Areal werden derzeit noch durch eine Landesbehörde (LDA Brandenburg) genutzt. Perspektivisch könnte bei einer Standortverlagerung der Behörde das Areal einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Trägerschaft für dieses Vorhaben muss noch geklärt werden.
<i>Geplante Gebäudestruktur:</i>	Geschosswohnungsbau
<i>Geplante Wohnungen (sortiert nach Wohnungsgrößen):</i>	50 (Potenzial)
<i>Anzahl geförderte Wohnungen:</i>	nicht bekannt
<i>Geplanter Baubeginn:</i>	k.A.
<i>Inanspruchnahme Städtebauförderung:</i>	Ja
<i>Aktueller Planungstand, Baurecht</i>	Bebauungsplan KLM-006-c-5 „östlich Pascalstraße“ (rechtswirksam seit Juni 2019)
<i>Notwendige öffentliche Infrastrukturen:</i>	Neubau Erschließungsinfrastruktur im Gebiet

Nördlich Förster-Funke-Allee	
<i>Eigentümerin/Trägerschaft:</i>	gewog
<i>Adresse/Straße</i>	Förster-Funke-Allee
<i>Lage (Kurze Beschreibung der Lage)</i>	Das Gebiet befindet sich nördlich der Förster-Funke-Allee an der Straße Ring am Feld.
<i>Ziel der Entwicklung/ Kurze Beschreibung des Vorhabens:</i>	Geplant ist der Neubau von Geschosswohnungsbau.
<i>Geplante Gebäudestruktur:</i>	Geschosswohnungsbau
<i>Geplante Wohnungen (sortiert nach Wohnungsgrößen):</i>	36
<i>Anzahl geförderte Wohnungen:</i>	noch offen
<i>Geplanter Baubeginn:</i>	2025/2026
<i>Inanspruchnahme Städtebauförderung:</i>	Ja
<i>Aktueller Planungstand, Baurecht</i>	Bebauungsplan KLM-BP-19 „Ortskern Kleinmachnow“ und Änderungen bis KLM-BP-10
<i>Notwendige öffentliche Infrastrukturen:</i>	keine

Neue Hakeburg	
<i>Eigentümerin/Trägerschaft:</i>	Privat
<i>Adresse/Straße</i>	Zehlendorfer Damm 185
<i>Lage (Kurze Beschreibung der Lage)</i>	Das Grundstück befindet auf dem Seeberg und ist über eine Zufahrt (Allee) vom Zehlendorfer Damm aus erschlossen. Südlich grenzt das Grundstück an den Machnower See.
<i>Ziel der Entwicklung/ Kurze Beschreibung des Vorhabens:</i>	Ziel ist die Errichtung von Eigentumswohnungen.
<i>Geplante Gebäudestruktur:</i>	Geschosswohnungsbau
<i>Geplante Wohnungen (sortiert nach Wohnungsgrößen):</i>	34
<i>Anzahl geförderte Wohnungen:</i>	/
<i>Baubeginn:</i>	2022
<i>Inanspruchnahme Städtebauförderung:</i>	nicht in Anspruch genommen
<i>Aktueller Planungstand, Baurecht</i>	Bebauungsplan KLM-BP-025-2 "Neue Hakeburg" (rechtswirksam)
<i>Notwendige öffentliche Infrastrukturen:</i>	keine

August-Bebel-Siedlung	
<i>Eigentümerin/Trägerschaft:</i>	gewog
<i>Adresse/Straße</i>	August-Bebel-Platz und angrenzende Straßen
<i>Lage (Kurze Beschreibung der Lage)</i>	Das Gebiet umfasst die Wohnanlagen am August-Bebel-Platz, an der Förster-Funke-Allee, der Hohen Kiefer, der Goethestraße, der Werner-Seelenbinder-Straße sowie der Schillerstraße
<i>Ziel der Entwicklung/ Kurze Beschreibung des Vorhabens:</i>	Geplant sind Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zur Schaffung von generationengerechten Mietwohnungen.
<i>Geplante Gebäudestruktur:</i>	Geschosswohnungsbau
<i>Geplante Wohnungen (sortiert nach Wohnungsgrößen):</i>	/
<i>Anzahl geförderte Wohnungen:</i>	/
<i>Geplanter Baubeginn:</i>	Bestand
<i>Inanspruchnahme Städtebauförderung:</i>	Ja
<i>Aktueller Planungstand, Baurecht</i>	Bebauungsplan KLM-BP-008 "Erweiterung August-Bebel-Siedlung Kleinmachnow" (rechtswirksam)
<i>Notwendige öffentliche Infrastrukturen:</i>	keine

Stolper Weg	
<i>Eigentümerin/Trägerschaft:</i>	gewog / privat
<i>Adresse/Straße</i>	Am Wall
<i>Lage (Kurze Beschreibung der Lage)</i>	Das Gebiet wird nördlich durch den Stolper Weg und östlich durch den Stahnsdorfer Damm begrenzt. Der gewog-Bestand umfasst die Geschosswohnungsbauten unmittelbar südlich der Straße Am Wall.
<i>Ziel der Entwicklung/ Kurze Beschreibung des Vorhabens:</i>	Geplant sind Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten zur Schaffung von generationengerechten Mietwohnungen.
<i>Geplante Gebäudestruktur:</i>	EFH/DHH/RH/Geschosswohnungsbau
<i>Geplante Wohnungen (sortiert nach Wohnungsgrößen):</i>	/
<i>Anzahl geförderte Wohnungen:</i>	/
<i>Geplanter Baubeginn:</i>	Bestand
<i>Inanspruchnahme Städtebauförderung:</i>	Ja
<i>Aktueller Planungstand, Baurecht</i>	Bebauungsplan KLM-BP-004 "Stolper Weg" (rechtswirksam)
<i>Notwendige öffentliche Infrastrukturen:</i>	keine

Ehemaliges Hotel am Zehlendorfer Damm

<i>Eigentümerin/Trägerschaft:</i>	Privat
<i>Adresse/Straße</i>	Zehlendorfer Damm 190
<i>Lage (Kurze Beschreibung der Lage)</i>	Das Gebiet befindet sich am Zehlendorfer Damm. Im Süden grenzt der Teltowkanal an.
<i>Ziel der Entwicklung/ Kurze Beschreibung des Vorhabens:</i>	Noch kein konkretes Ziel formuliert.
<i>Geplante Gebäudestruktur:</i>	Geschosswohnungsbau
<i>Geplante Wohnungen (sortiert nach Wohnungsgrößen):</i>	100 (Potenzial)
<i>Anzahl geförderte Wohnungen:</i>	nicht bekannt
<i>Geplanter Baubeginn:</i>	Bestand
<i>Inanspruchnahme Städtebauförderung:</i>	nicht bekannt
<i>Aktueller Planungstand, Baurecht</i>	Bebauungsplan KLM-BP-046 "Wohn- und Hotelanlage Kiebitzberge" (im Verfahren)
<i>Notwendige öffentliche Infrastrukturen:</i>	keine

8. Verfahren und Beteiligung

Im Rahmen der Entwicklung der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie der Gemeinde Kleinmachnow (WUS) wurde eine enge Zusammenarbeit sowie Beteiligung verschiedener Akteure sichergestellt. Dies beinhaltet neben der Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Stellen der Gemeinde die enge Einbindung der gewog mbH und anderer relevanter wohnungspolitischer Akteure bereits während der Ausarbeitung.

Das Erfordernis der Erarbeitung der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie wurde bereits am 11.12.2023 mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL), Referat 23 Wohnen, Städtebaurecht diskutiert. Darüber hinaus wurden die Entwicklung der Kulissen der Wohnraumförderung mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) am 19.02.2024 abgestimmt und die Schwerpunkte der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie vorgestellt.

Der Entwurf und zentrale Bausteine der Strategie wurden dem Bauausschuss der Gemeindevertretung in seiner Sitzung am Montag, 04.03.2024 vorgestellt, um eine umfassende Diskussion und Bewertung zu ermöglichen. Nach Fertigstellung der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie erfolgt die kommunale Beschlussfassung über die Strategie sowie über die Kulisse der Wohnraumförderung, um die notwendigen Rahmenbedingungen für eine gezielte Wohnraumförderung formal festzulegen.

Diese Verfahren gewährleisten eine effektive Planung und Umsetzung wohnungspolitischer Maßnahmen, die den Bedürfnissen der Gemeinde und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden.

9. Quellenangaben

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) (2023): Absolute Bevölkerungsentwicklung. Statistischer Bericht A I 7 – m 06/23, A II 3 – m 06/23, A III 3 – m 06/23 Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg Juni 2023. URL: https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/3874567a80125fa9/a7ad5b8b2b10/SB_A01-07-00_2023m06_BB.pdf
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) (2023): Absolute Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2023. Bevölkerungsstand Lange Reihe. URL: <https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fdownload.statistik-berlin-brandenburg.de%2Ff9096e7495a98683%2Fcc123a204005%2Fbevoelkerungsstand-lange-reihe.xlsx&wdOrigin=BROWSELINK>
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) (2021): Bevölkerungsprognose Land Brandenburg. Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030. URL: https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/2d433971f996bdf4/ec5cead7539c/SB_A01-08_2021_BB.pdf
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) (2020): Relative Bevölkerungsentwicklung 2005-2011, URL: <https://statis.statistik-berlin-brandenburg.de/webapi/jsf/dataCatalogueExplorer.xhtml>
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) (2020): Saldo Bevölkerungsentwicklung 2005-2011, URL: <https://statis.statistik-berlin-brandenburg.de/webapi/jsf/dataCatalogueExplorer.xhtml>
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) (2020): Wanderungsbewegung 2005 bis 2011. URL: <https://statis.statistik-berlin-brandenburg.de/webapi/jsf/dataCatalogueExplorer.xhtml>
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) (2020): Zuzüge nach Kleinmachnow zwischen 2005 und 2017 nach Herkunftsort. URL: <https://statis.statistik-berlin-brandenburg.de/webapi/jsf/dataCatalogueExplorer.xhtml>
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) (2020): Fortzüge aus Kleinmachnow zwischen 2005 und 2017 nach Zielorten. URL: <https://statis.statistik-berlin-brandenburg.de/webapi/jsf/dataCatalogueExplorer.xhtml>
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) (2020): Baufertigstellungen in Kleinmachnow 2005 bis 2020 nach Wohneinheiten. URL: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) (2021): Wohnungsgröße nach Raumanzahl in Kleinmachnow (Stand 12/21) https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/aff2095996a09b7e/5a562dec06c2/SB_F01-01-00_2021j01_BB.pdf
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) (2020): Wanderungsbewegung Kleinmachnow nach Altersklassen von 2005 bis 2017. URL: <https://statis.statistik-berlin-brandenburg.de/webapi/jsf/dataCatalogueExplorer.xhtml>
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) (2020): Wanderungsbewegung Kleinmachnow nach Altersklassen von 2005 bis 2017. URL: <https://statis.statistik-berlin-brandenburg.de/webapi/jsf/dataCatalogueExplorer.xhtml>
- Bertelsmann Stiftung (2024): Entwicklung der Kaufkraft in Kleinmachnow (im Landkreis Potsdam-Mittelmark), Potsdam-Mittelmark, Landkreis und Brandenburg, URL: www.wegweiser-kommune.de (letzter Zugriff: 19.02.2024).
- Bertelsmann Stiftung (2024): Veränderung der Haushaltseinkommensentwicklung in Kleinmachnow, URL: www.wegweiser-kommune.de (Letzter Zugriff: 29.02.2024).

- empirica regio GmbH (2024): Wohnungsmarktreport Gemeindeprofil Kleinmachnow. URL: <https://shop.empirica-regio.de/shop-live?lang=de®id=12069&tab=shop>
- Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) (2024): Brandenburg Viewer, URL: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (Letzter Zugriff: 29.02.2024)
- Gemeinde Kleinmachnow (2023): Relative Bevölkerungsentwicklung 2012-2023, URL: <https://www.kleinmachnow.de/Kleinmachnow/%C3%9Cber-uns/Daten-Fakten-Zahlen/>
- Gemeinde Kleinmachnow (2023): Saldo Bevölkerungsentwicklung 2012-2023, URL: <https://www.kleinmachnow.de/Kleinmachnow/%C3%9Cber-uns/Daten-Fakten-Zahlen/>
- Gemeinde Kleinmachnow (2023): Bevölkerungsprognose Kleinmachnow. URL: <https://www.kleinmachnow.de/Kleinmachnow/%C3%9Cber-uns/Daten-Fakten-Zahlen/>
- Gemeinde Kleinmachnow (2023): Veränderung der Altersstruktur in Kleinmachnow von 2013 bis 2022. URL: <https://www.kleinmachnow.de/Kleinmachnow/%C3%9Cber-uns/Daten-Fakten-Zahlen/>
- Gemeinde Kleinmachnow (2023): Altersstrukturverteilung der Gemeinde Kleinmachnow. URL: <https://www.kleinmachnow.de/Kleinmachnow/%C3%9Cber-uns/Daten-Fakten-Zahlen/>
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark (2022): Entwicklung Bodenrichtwerte in Kleinmachnow. Grundstücksmarktbericht 2022. URL: https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_PM.pdf
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark (2021): Entwicklung Bodenrichtwerte in Kleinmachnow. Grundstücksmarktbericht 2021. URL: https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_PM_2021.pdf
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark (2020): Entwicklung Bodenrichtwerte in Kleinmachnow. Grundstücksmarktbericht 2020. URL: https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_PM_2020.pdf
- infraVelo (2024): Übersichtskarte, URL: <https://www.infravelo.de/karte/> (Letzter Zugriff 29.02.2024).
- IÖR (2022): Entwicklung siedlungs- und verkehrsgebundene Flächen in Kleinmachnow, Teltow und Stahnsdorf. URL: https://monitor.ioer.de/?baselayer=topplus&opacity=0.8&raeumliche_gliederung=gebiete&zoom=12&lat=52.40241887397332&lng=13.230285644531252&time=2022&glaettung=0&ind=S11RG&raumgl=gem&klassenanzahl=7&klassifizierung=haeufigkeit&darstellung=auto&ags_array=& (Letzter Zugriff 29.02.2024).
- Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) (2021): Altersstrukturprognose für Kleinmachnow. Bevölkerungsprognose für Kleinmachnow. URL: https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Wohnungsmarktbeobachtung-Land-Brandenburg-2020_tw_barrierefrei.pdf (Letzter Zugriff 29.02.2024).
- Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) (2015): Rundschreiben 3/08/2015 und 3/09/2015 LBV - Anforderungen an eine wohnungspolitische Umsetzungsstrategie als Grundlage für die Wohnraumförderung für Kommunen mit dringendem Wohnbedarf, URL: <https://lbv.brandenburg.de/download/Staedtebau/anforderungen-wohnungspolitische-umsetzu.pdf> (Letzter Zugriff 29.02.2024).

Statistik Berlin Brandenburg (2011): ZENSUS 2011 - Bevölkerung und Haushalte – Gemeinde Kleinmachnow, URL: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/BBHeft_derivate_00004663/120690304304_Kleinmachnow_Bev.pdf (Letzter Zugriff 29.02.2024).

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024): Veränderung des Durchschnittsalters von 2011 bis 2022. URL: <https://www.regionalstatistik.de/gene-sis/online?operation=table&code=12411-07-01-4&bypass=true&levelindex=1&levelid=1709306428005#abreadcrumb>

VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH (k.A.): Potsdamer Stammbahn+/ S25 Süd, URL: <https://www.i2030.de/suedwest/> (Letzter Zugriff: 29.02.2024).

VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH (2024): Liniennetz – Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, URL: https://www.vbb.de/fileadmin/user_upload/VBB/Dokumente/Liniennetze/liniennetz-teltow.pdf (Letzter Zugriff: 29.02.2024).

VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH (2024): POTSDAMER STAMMBAHN+/ S25 SÜD URL: <https://www.i2030.de/impresum/> (Letzter Zugriff: 29.02.2024).

10. Anlagen

A1 - Grundsatzbeschluss zur Errichtung von weiteren Wohnungen

27.09.2016
Seite 1 von 3

Gemeinde Kleinmachnow						
Antrag		öffentlich				
Datum: 27.09.2016		Einreicher:		Fraktionen DIE LINKE./PIRATEN, SPD/PRO, Frau Brammer, Herr Liebrez, Herr Martens		DS-Nr. 124/16
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<input type="checkbox"/> Genehmigung <input type="checkbox"/> Anzeige <input type="checkbox"/> Ankündigung <input type="checkbox"/> Veröffentlichung <input type="checkbox"/> Bekanntmachung <input type="checkbox"/> Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Hauptausschuss				04.10.2016		
Gemeindevertretung				03.11.2016		
Betreff: Grundsatzbeschluss zur Errichtung von weiteren Wohnungen						
Beschlussvorschlag:						
1. Die Gemeinde Kleinmachnow beabsichtigt den Bau von Wohnungen im Entwicklungsgebiet der P & E zwischen der Pascalstraße und dem Wohnblock des Eichenhofes zu fördern. 2. Die Anzahl der Wohnungen wird auf 140 festgesetzt. Die Aufgliederung in drei Miethöhenkategorien wird angestrebt. 3. Die Wohnungen werden im Auftrag der Gemeinde Kleinmachnow durch die Gemeindliche Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH errichtet. 4. Durch geeignete Kubatur, Auswahl der Architekten, Bauausführung, Ausschöpfung aller Fördermöglichkeiten und einen finanziellen Zuschuss der Gemeinde Kleinmachnow, ist sicherzustellen, dass die Mieten einen Quadratmeterpreis von durchschnittlich acht Euro kalt (je nach Miethöhenkategorien) nicht überschreiten. 5. Die Wohnungen werden barrierefrei errichtet sowie mit möglichst geringem Energieverbrauch und der Erzeugung von alternativer Energie konzipiert. Dabei ist aber sicherzustellen, dass diese Maßnahmen keine Erhöhung der Miete nach sich ziehen, die über der prognostizierten Einsparung von Heizungs- und Stromkosten liegt. 6. Es soll überprüft werden, ob Modelle des generationsübergreifenden Wohnens in dieses Projekt mit aufgenommen werden können. 7. Die Vergabe der geförderten Wohnungen erfolgt, nicht nur im Fall der Erstvermietung sondern auch nachfolgend, unter Kontrolle der Gemeindeverwaltung von Kleinmachnow. 8. Die Gemeinde Kleinmachnow beschließt eine Vergaberichtlinie, in der durch ein Punktesystem sichergestellt wird, dass vorrangig Mieterinnen und Mieter mit geringen Einkommen berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollen z. B. die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von gemeindeeigenen Institutionen (Bauhof, gewog, KITA-Verbund, Schwimmbad GmbH, Gemeindeverwaltung) oder von in im Ort ansässigen Altenpflege- und Dienstleistungseinrichtungen besondere Berücksichtigung finden.						

27.09.2016

Seite 2 von 3

Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
<p>Bürgermeister (Endunterschrift)</p>  <p>K.-J. Warnick</p>  <p>B. Bültermann</p>  <p>V. Brammer</p>  <p>H. Liebrez</p>  <p>M. Martens</p>						
Antragseinreicher						

27.09.2016

Seite 3 von 3

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
Maßnahmen-Nr:			
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
EURO:			
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Problembeschreibung/Begründung:

Die Gemeindevertretung von Kleinmachnow hat mit dem Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Entwicklung im Bereich "Wohnen und Arbeiten nördlich und südlich der BAB A115...", DS 137/15/2, beschlossen am 17.12.2015, den Startschuss für eine Wohnbebauung in diesem Entwicklungsgebiet gegeben.

Der vorliegende Antrag präzisiert den wichtigsten Teilbereich dieses Planungsziels und ist damit unabdingbare Voraussetzung für die weitere und zügige Entwicklung dieser Flächen der P & E. Darüber hinaus gibt der Antrag den gemeindeeigenen Gesellschaften P & E und gewog dringend notwendige Handlungsempfehlungen für ihre weitere Vorgehensweise.

Die momentane Zinssituation am Kapitalmarkt bietet gute Voraussetzungen, dieses Bauvorhaben mit den politisch gewünschten Effekten zu realisieren.

Deswegen sollte angestrebt werden, die vorgeschlagene Wohnbebauung durch gute Koordinierung der Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie zügige Beschlussfassungen schnellstmöglich zu realisieren.

Diesem Ziel dient der vorliegende Antrag, der weiteren Zeitverzug verhindern soll.