complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111

Kaiserin-Augusta-Allee 86 . 10589 Berlin
fon +49 (0)30 9210 69 560

Niederwall 32 . 33602 Bielefeld
fon +49 (0)521 3296 1010

Schlüsselbuden 22-28 . 23552 Lübeck
fon +49 (0)451 3009 2184

info@complangmbh.de
www.complangmbh.de

Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) für die Stadt Ludwigsfelde

Bericht

Stand | 26. November 2018

Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) für die Stadt Ludwigsfelde

Auftraggeber:	Stadt Ludwigsfelde Postfach 1158 14961 Ludwigsfelde
Ansprechpartner:	Kirsten Bös, SG Bauleitplanung Tel. 03378 827 216 kirsten.boes@svludwigsfelde.brandenburg.de
Auftragnehmer:	complan Kommunalberatung GmbH Voltaireweg 4 14469 Potsdam fon 0331 20 15 10 fax 0331 20 15 111 info@complangmbh.de
Ansprechpartner:	Matthias von Popowski matthias.vonpopowski@complangmbh.de Benedikt Vos benedikt.vos@complangmbh.de

Stand: 26. November 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel 4

2 Rahmenbedingungen 6

2.1 Regionale Bedeutung und Funktion 6

2.2 Infrastrukturausstattung 9

2.2.1 Bildungsinfrastruktur 9

2.2.2 Nahversorgung 12

2.2.3 Gesundheitsinfrastruktur 13

2.3 Bevölkerungsentwicklung 16

2.4 Wohnungsbestand und Baufertigstellungen 21

2.5 Haushaltsstruktur und -entwicklung 23

2.6 Teilräumliche Entwicklung 24

3 Siedlungsstruktur und Wohnen 26

3.1 Wohngebiete, Stadtstruktur und -charakteristika 26

3.2 Angebots- und Nachfragesituation 46

3.3 Ableitung des wohnungspolitischen Handlungsbedarfs 50

4 Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen 53

4.1 Entwicklungsziele Wohnen 53

4.2 Räumliche Schwerpunktbereiche 55

4.3 Ableitung der Kulissen der Wohnraumförderung 60

4.4 Umsetzungsschritte und –instrumente 63

5 Zentrale Vorhaben 64

6 Anhang 65

1 Anlass und Ziel

- Die Geschichte der Stadt Ludwigsfelde ist vor allem durch ihre industrielle Entwicklung im 20. Jahrhundert geprägt. Insbesondere seit Mitte der 1930er Jahre (Bau eines Flugzeugmotorenwerks) stieg die Bevölkerungszahl rasant. So sind die Siedlungs- und Industriegeschichte eng miteinander verbunden. Noch heute lassen sich die verschiedenen kernstädtischen Teilräume anhand ihrer Baustruktur gut unterscheiden.

- Die hohe Anzahl an Arbeitsplätzen sowie die Nähe und sehr gute Anbindung an die Städte Berlin und Potsdam führten zusätzlich dazu, dass die Stadt Ludwigsfelde als Wohnstandort bis heute sehr beliebt ist. Die aktuelle Entwicklung und Vermarktung der Ahrensdorfer Heide – ein großes Neubaugebiet im Nordwesten der Stadt mit rd. 1.700 geplanten neuen Wohneinheiten – zieht weitere Wohnungssuchende an (v.a. aus Berlin und Potsdam) und wird die Entwicklung in Ludwigsfelde als Wohnstandort zukünftig maßgeblich beeinflussen.

Abbildung 1: Hohe Bautätigkeit in der Ahrensdorfer Heide
Quelle: complan Kommunalberatung

- Viele Faktoren sprechen also dafür, dass die Bevölkerung in der Stadt Ludwigsfelde bis zum Jahr 2030 nochmal deutlich an Einwohnern gewinnen wird. Aktuell geht die Stadt von einem Anstieg auf mindestens 30.000 Einwohner aus (+ rd. 20 % gegenüber 2015). Nähere Informationen und Hintergründe hierzu liefert Kapitel 2.3.

- In Anbetracht des starken Bevölkerungswachstums vieler Städte und Gemeinden im Berliner Umland hat das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg alle wachsenden Kommunen im Berliner Umland aufgefordert eine kommunale wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) zu erarbeiten und beim LBV vorzulegen. Das MIL und das LBV beabsichtigen auf dieser Grundlage, Entscheidungen zur Förderung von Mietwohnungen im Bestand (generationengerechte und barrierefreie Ausstattung des Wohnungsbestandes) sowie zum Mietwohnungsbau auf Basis der seit 23. Februar 2016 gültigen Richtlinie zu treffen.

- Im Februar 2016 veranlasste die Stadt Ludwigsfelde daher die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) aus dem Jahr 2009 mit dem Ziel, die gesamtstädtische Stadtentwicklungsstrategie zu überarbeiten und als strategische Richtschnur für die nächsten Jahre zu definieren. Die Erarbeitung von WUS und INSEK erfolgt parallel.

- Die Zielsetzungen der WUS leiten sich aus den Zielstellungen des INSEKs ab. Gleichzeitig können die Analyseergebnisse der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie in die Bestandsanalyse des INSEKs (v.a. Handlungsfeld Wohnen) eingebettet werden. Entstehende Synergieeffekte können und sollen genutzt werden. Mit der INSEK- und WUS-Erarbeitung wurde complan Kommunalberatung im Mai 2016 beauftragt.

- Der Bearbeitungsprozess der WUS wird neben der Stadtverwaltung Ludwigsfelde von städtischen und privaten Akteuren der kommunalen Wohnungswirtschaft begleitet. Dies betrifft einerseits

Mitarbeiter der Stadtverwaltung und andererseits die lokal aktiven Wohnungsunternehmen Märkische Heimat, Vonovia und die Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft eG. Alle besitzen zum Teil umfangreiche Bestände in der Kernstadt Ludwigsfelde. In diesem Zusammenhang wurden Interviews geführt, um die Einschätzungen der Akteure zum Wohnstandort, den Perspektiven und zu den Handlungsbedarfen zu ermitteln. Darüber hinaus fand am 5. Juli 2016 unter Einbezug der Stadtverwaltung und den o.g. Akteuren der Wohnungswirtschaft eine Fachwerkstatt zum Thema Wohnen statt. Diese hatte zum Ziel, wohnungspolitische Handlungsbedarfe und erste Vorschläge für Gebietskulissen der Wohnraumförderung zu diskutieren und einzugrenzen.

- Das INSEK für die Stadt Ludwigsfelde wurde von der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde Ende Mai 2017 beschlossen. Im Sommer 2017 wurden im Ergebnis der strategischen Gesamtberatung mit dem MIL und dem LBV die Gebietskulissen der Wohnraumförderung festgelegt und mit Schreiben des LBV vom 14.11.2017 bestätigt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionale Bedeutung und Funktion

- Das Mittelzentrum Ludwigsfelde bildet zusammen mit den Gemeinden Großbeeren und Blankenfelde-Mahlow den Mittelbereich Ludwigsfelde. Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg prognostiziert für den gesamten Mittelbereich ein geringes Bevölkerungswachstum von rund 1 % bis zum Jahr 2030[1]. Das größte Wachstum wird für die Gemeinde Großbeeren erwartet (rd. 17 %). Für die Gemeinde Blankenfelde-Mahlow (rd. 2 %) und die Stadt Ludwigsfelde (rd. 1%) werden geringere Bevölkerungsgewinne vorausgeschätzt. *Anmerkung: Aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre wird aktuell von einem deutlich stärkeren Wachstum für die Stadt Ludwigsfelde ausgegangen. Eine diesen Entwicklungen angepasste Bevölkerungsvorausschätzung für die Stadt Ludwigsfelde ist in Kapitel 2.3 hergeleitet und abgebildet.*
- Die Stadt Ludwigsfelde ist Mittelzentrum und übernimmt somit eine wichtige Versorgungsfunktion für die ca. 59.000 Einwohner im Mittelbereich[2] sowie auch darüber hinaus. Mit 25.482 Einwohnern wohnen rd. 43 % der Mittelbereichsbevölkerung in Ludwigsfelde (Stand: 31. Dezember 2016).
- Ludwigsfelde ist Regionaler Wachstumskern und bildet mit rd. 900 ansässigen Unternehmen ein bedeutendes Arbeitsmarktzentrum im Land Brandenburg. Die Industriegeschichte begann mit dem Bau des Flugzeugmotorenwerks (Daimler-Benz Motoren GmbH) 1936 und setzt sich bis heute fort. Erst zu Jahresbeginn 2015 investierte z.B. der Siemens-Konzern rd. 100 Millionen Euro in ein neues Testzentrum zur Erforschung der Effizienz von Gasturbinenbrennern.[3]
- Dies führt u.a. dazu, dass Ludwigsfelde als eine von wenigen Städten im Berliner Umland ein positives Pendlersaldo aufweist: im Jahr 2015 standen 9.383 Einpendlern insgesamt

Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Ludwigsfelde (2005 bis 2015)

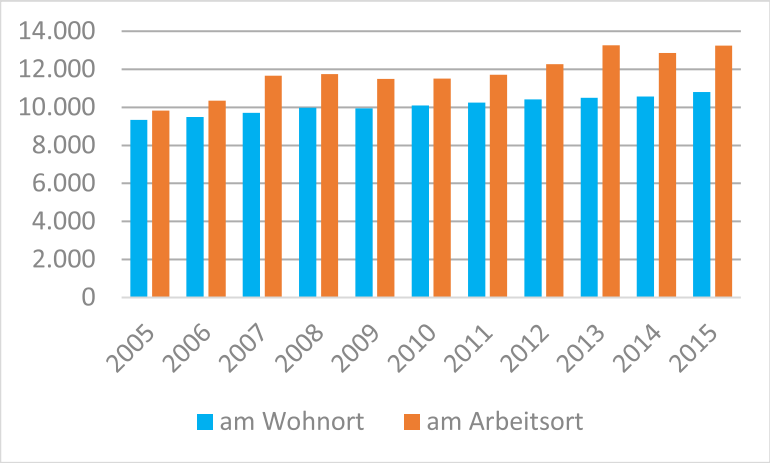
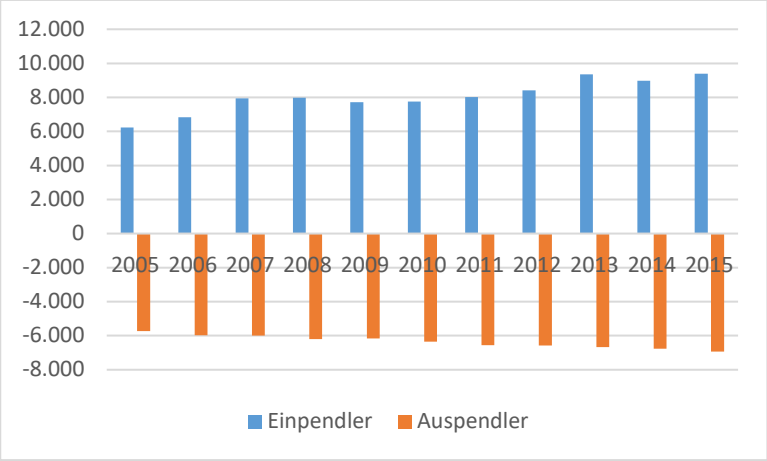


Abbildung 3: Ein- und Auspendler (2005 bis 2015)

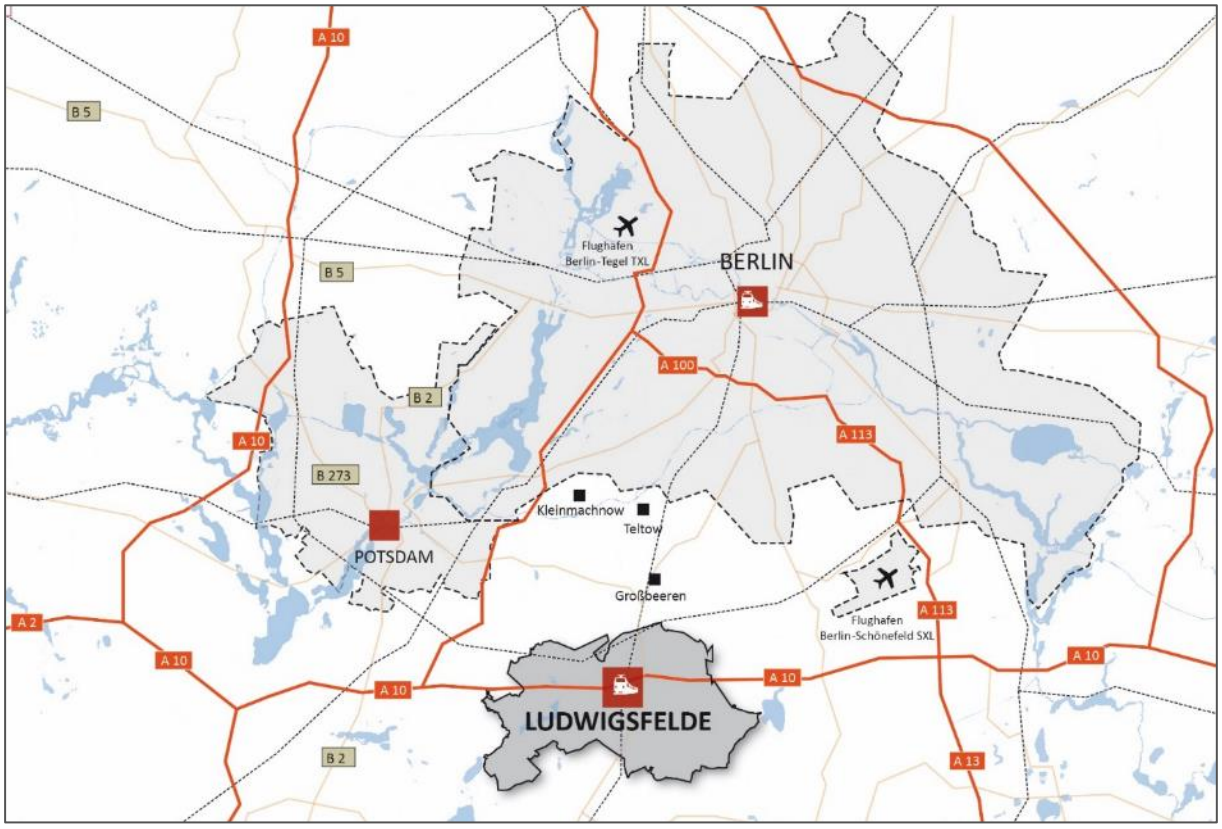


[1] Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Land Brandenburg: Mittelbereichsprofil Ludwigsfelde. 2016
[2] Landesamt für Bauen und Verkehr: Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030. 2015
[3] Märkische Allgemeine: „Siemens investiert in Brandenburg“. Aufgerufen unter: http://www.maz-online.de/Brandenburg/Ludwigsfelde-Siemens-investiert-100-Millionen-Euro. 19.02.2015.

6.395 Auspendlern gegenüber (Saldo von + 2.988).[4] Mit Blick auf die Bevölkerungsvorausschätzung ist davon auszugehen, dass sich die Pendlerbeziehungen zwischen Ludwigsfelde, dem Umland und Berlin auch in den nächsten Jahren weiter verstärken werden. So ist u.a. nach Fertigstellung des Hauptstadtflughafens BER vermehrt mit Auspendlern aus Ludwigsfelde in Richtung Flughafen zu rechnen.

- Im Jahr 2015 zählte die Stadt 13.252 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort und 10.801 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort. Dabei hat sich die Differenz seit 2005 stetig vergrößert (s. Abb. 2). Ludwigsfelde bleibt ein zentraler Arbeitsplatzschwerpunkt in der Region und entwickelt sich weiter.
- Die Stadt Ludwigsfelde profitiert überdies von einer sehr guten überörtlichen Anbindung. Die Bundesautobahn A 10 (Berliner Ring) sowie die B 101 führen direkt durchs Stadtgebiet. Berlin Mitte (z.B. Potsdamer Platz) ist ab Ludwigsfelde Bahnhof in rd. 20 Minuten zu erreichen, der Flughafen Schönefeld ab Ludwigsfelde-Struveshof sogar in unter 15 Minuten. Dies bringt allerdings auch zum Teil erhebliche Lärmbelastungen in den nahe der Verkehrsachsen gelegenen Siedlungsbereichen mit sich.
- Neben der bedarfsgerechten Entwicklung weiterer Wohnangebote sind die Ausbildung und Stärkung des Stadtzentrums, ein dem Wachstum und der Alterung angepasster Ausbau der Infrastruktur, die Verbesserung der ÖPNV-Verbindung und die Reduzierung des Lärms zentrale Themen in Ludwigsfelde. Dabei sind alle Themen als wesentlich für die Wohnstandortqualität zu sehen.

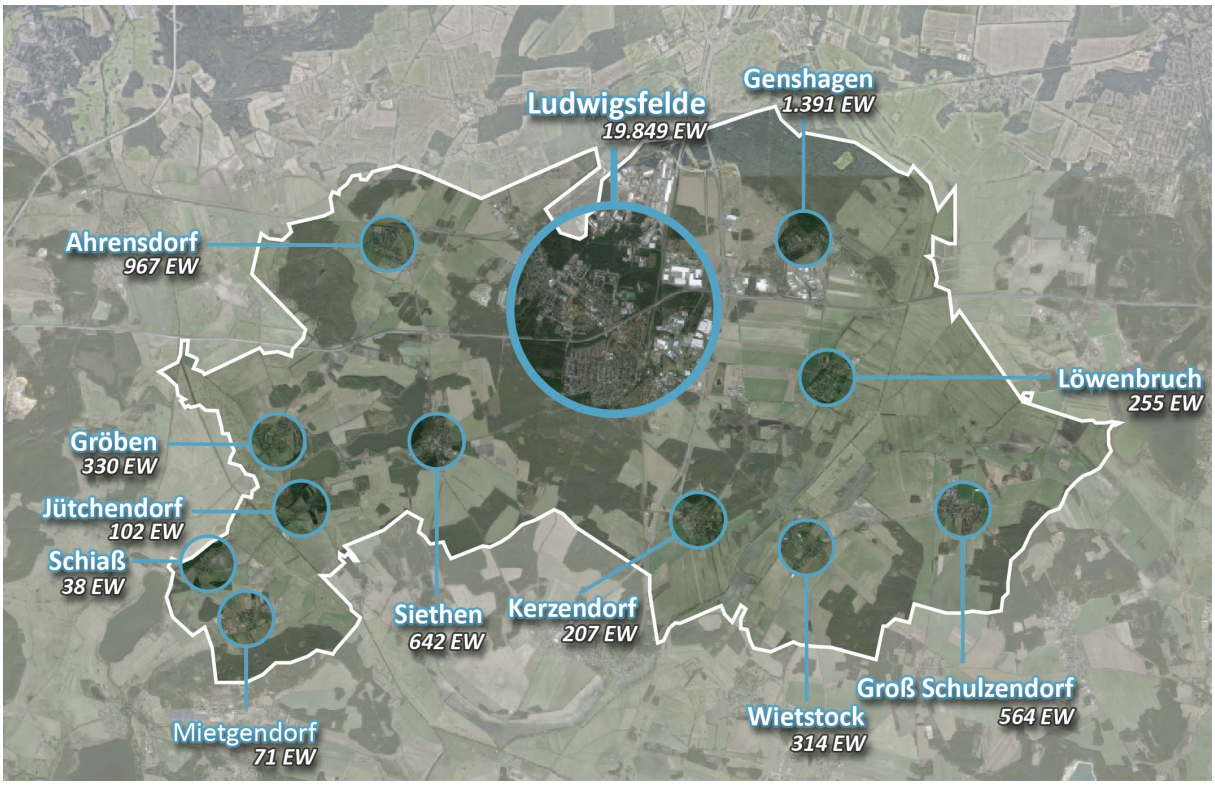
Abbildung 4: Regionale Einordnung
Quelle: complan Kommunalberatung



[4] Bundesagentur für Arbeit: Beschäftigungsstatistik. Stand: 30.06.2015

- Neben der Kernstadt setzt sich die Stadt Ludwigsfelde aus insgesamt elf Ortsteilen zusammen (s. Abb. 5).
- V.a. die Ortsteile Genshagen (1.391 EW) und Ahrensdorf (967 EW) sind größere Wohnstandorte (Stand: 31.12.2016).[5]
- Das Wohnangebot ist aufgrund der siedlungsstrukturellen Unterschiede ebenfalls sehr verschieden. Während die Kernstadt v.a. auch von Mietwohnungen in Mehrgeschossbauten geprägt ist, dominieren in den Ortsteilen ältere und neue Ein- und Zweifamilienhäuser.[6]

Abbildung 5: Die Stadt Ludwigsfelde: Kernstadt und elf Ortsteile
Quelle: complan Kommunalberatung



[5] Kommunalstatistik Stadt Ludwigsfelde. 2016.
[6] Hölscher, Anika: Ludwigsfelde als Wohnstandort. 2011

2.2 Infrastrukturausstattung

2.2.1 Bildungsinfrastruktur

Abbildung 6: Bildungseinrichtungen in der Stadt Ludwigsfelde (inkl. 500 m Radius)

Quelle: complan Kommunalberatung

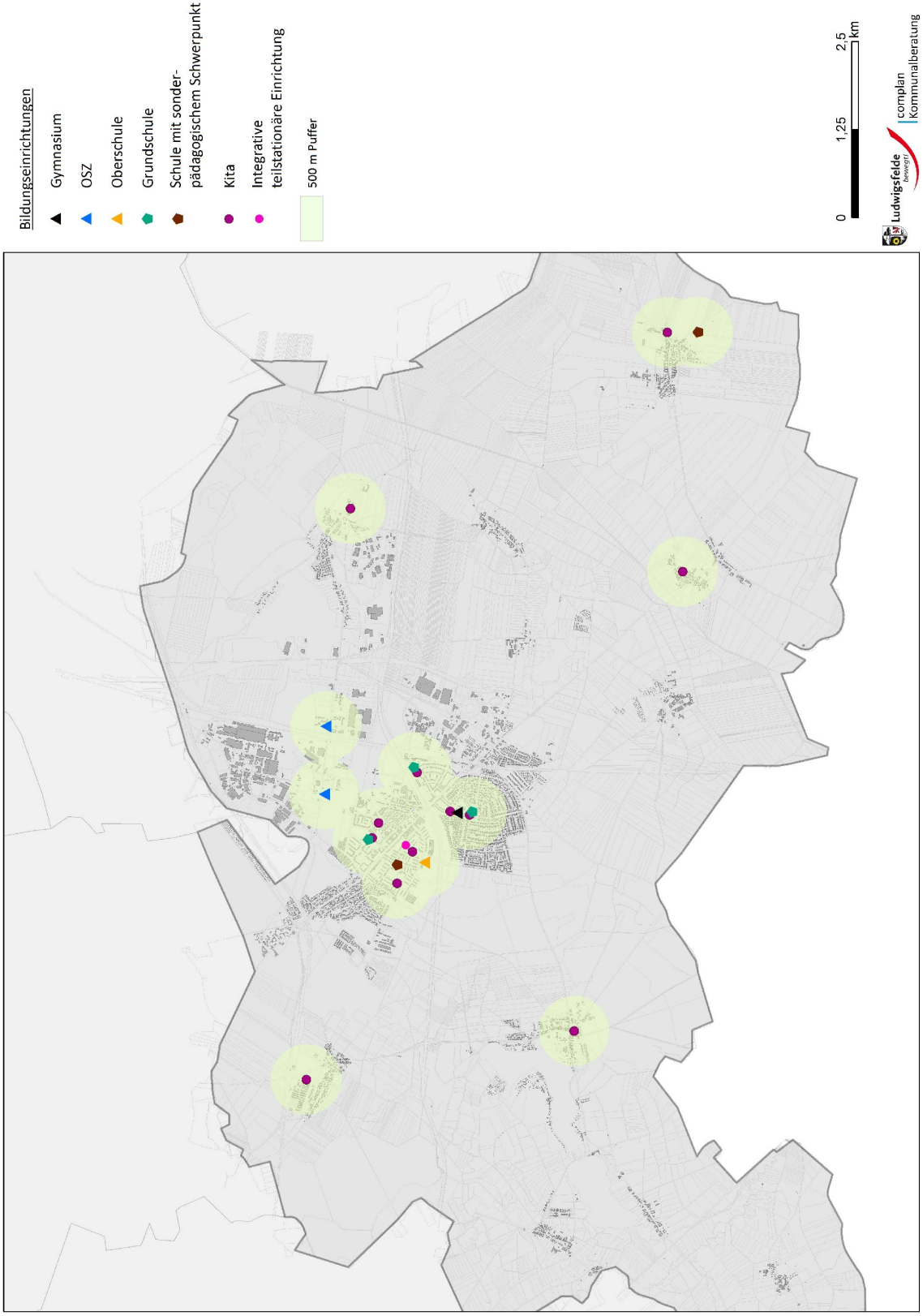
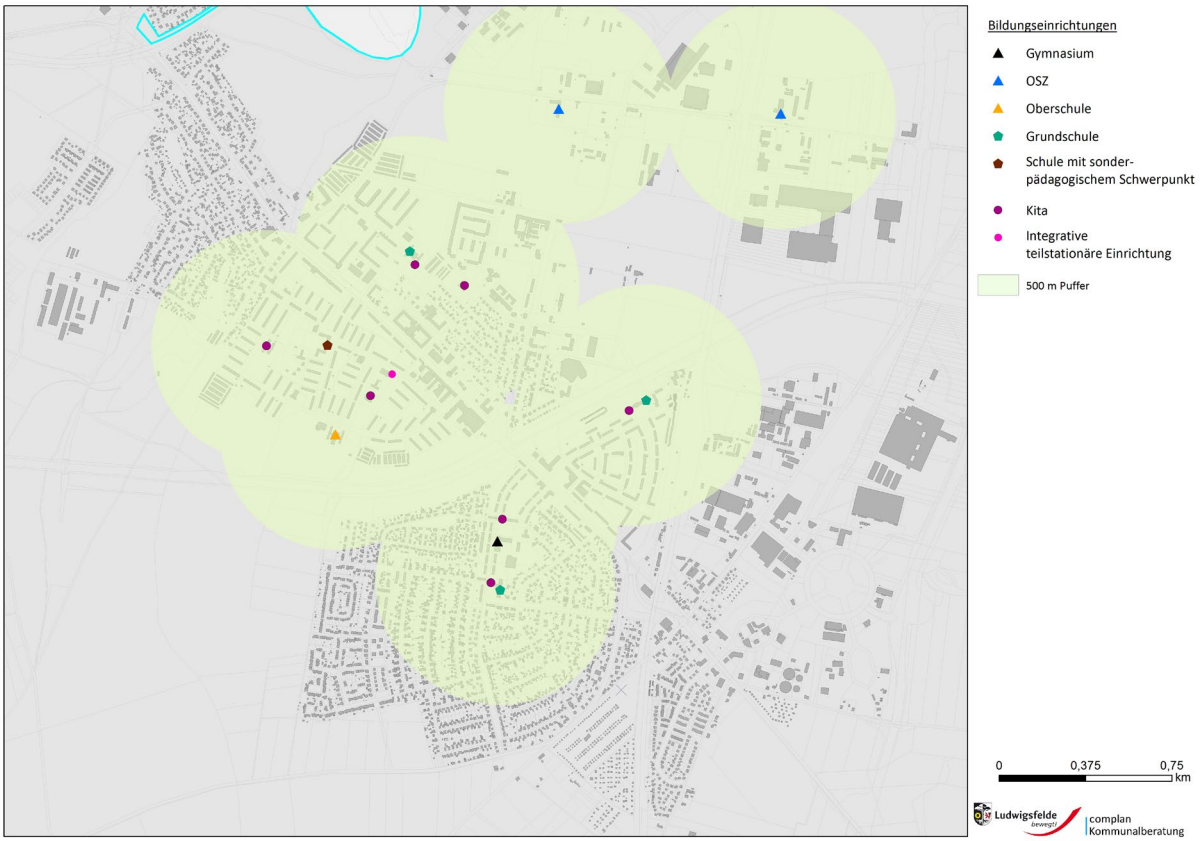


Abbildung 7: Bildungseinrichtungen in der Kernstadt
Quelle: complan Kommunalberatung



- Die Bildungseinrichtungen kumulieren in der Kernstadt von Ludwigsfelde. In den Ortsteilen Genshagen, Ahrensdorf, Siethen, Wietstock und Groß-Schulzendorf befinden sich überdies Kindertagesstätten sowie eine Schule mit sonderpädagogischem Schwerpunkt in Groß-Schulzendorf.
- Abbildung 7 macht deutlich, dass ein Großteil der kernstädtischen Bildungseinrichtungen innerhalb des fußläufig erreichbaren Radius von 500 m liegt. Demgegenüber sind insbesondere die Randgebiete Preußenpark, Eigenheimsiedlung und Flußviertel weiter entfernt. Im nördlichen Bereich wird der Neubau einer Kita in der Ahrensdorfer Heide das Angebot kurz- bis mittelfristig erweitern. Gleichwohl zeugt die Konzentration der Bildungseinrichtungen im Zentrum von einer guten und sinnfälligen Angebotsstruktur. Die Errichtung von Kitas oder Schulen in den Randlagen ist in diesem Fall wenig zielführend. Dennoch bleibt zu beachten, dass sich der Bedarf ändert, sobald Neubaupotenziale umgesetzt werden, mehr Wohnraum geschaffen wird und sich die Einwohnerzahl erhöht (Informationen zu vorhandenen kurz- bis mittelfristig umsetzbaren Neubaupotenzialen sowie perspektivisch relevanten Flächen sind in Kapitel 4.2 aufgeführt).
- In der Summe gibt es in der Stadt Ludwigsfelde drei Grundschulen, eine Oberschule, ein Gymnasium, zwei Förderschulen und zwei Oberschulzentren. Die derzeitigen Schülerzahlen (Schuljahr 2016 / 2017) der weiterführenden Schulen gestalten sich wie folgt: Marie-Curie-Gymnasium (Jahrgangsstufe 5 bis 12): 672 Schüler; Förderschule am Wald (5 Jahrgangsstufen): 62 Schüler; Förderschule mit Förderschwerpunkte „Lernen“ (Jahrgangsstufe 1 bis 10): 118 Schüler; Oberstufenzentrum (Abteilung 1): 535 Schüler; Oberstufenzentrum (Abteilung 4): 225 Schüler.[7] Eine Gesamtschule mit gymnasialen Abschluss ist nicht vorhanden.

[7] Landkreis Teltow-Fläming: Antwort auf Anfrage der Stadt Ludwigsfelde am 31. Januar 2017. 2017.

- Die Schulentwicklungsplanung des Landkreises Teltow-Fläming wird derzeit überarbeitet (Schulentwicklungsplan 2017-2022). Die aktuelle Schulentwicklungsplanung bezieht sich auf den Zeitraum 1. August 2012 bis 31. Juli 2017. Die durch das Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg vorausgeschätzten Bevölkerungszahlen für 2020 und 2030 prognostizieren einen Rückgang der Altersgruppe der unter 15-Jährigen (s. Abb. 12).
- Doch haben sich die Vorzeichen inzwischen geändert. Ludwigsfelde wächst und ist auch bei jungen Familien beliebt. Gleichwohl kann heute davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Schulplätze bei der aktuellen Einwohnerentwicklung auch zukünftig ausreichen wird. Detaillierte Aussagen sind schließlich mit der Veröffentlichung der Schulentwicklungsplanung für den Landkreis Teltow-Fläming für den Zeitraum 2017 bis 2022 zu erwarten. Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass die Schulen in der Stadt Ludwigsfelde noch weitere Kapazitäten zur Verfügung stellen können.
- In der Stadt Ludwigsfelde gibt es 13 Kindertagesstätten. Der überwiegende Teil befindet sich in Trägerschaft der Gemeinde. Die übrigen Einrichtungen werden von der Fröbel Potsdam GmbH (1), dem DRK Kreisverband Fläming-Spreewald e.V. (2) sowie der Elterninitiative Schwalbennest e.V. (1) betrieben.
- Durch die Entwicklung der Ahrensdorfer Heide (+ rd. 1.700 WE) entstehen kurz- bis mittelfristig neue Bedarfe im Nordwesten der Stadt. In diesem Bereich vorgesehen ist eine Kita mit voraussichtlich 170 Plätzen.[8]

Einrichtung	**Plätze**	**Träger**
Schulen		
Grundschulen		
Gebrüder-Grimm-Grundschule (2-3 zügig)	325	Stadt Ludwigsfelde
Kleeblatt-Grundschule (4-5 zügig)	675	Stadt Ludwigsfelde
Theodor-Fontane-Grundschule (2-3 zügig)	375	Stadt Ludwigsfelde
Oberschule		
Gottlieb-Daimler-Schule (3-4 zügig)	350	Stadt Ludwigsfelde
Gymnasium		
Marie-Curie-Gymnasium	*672**	Landkreis TF
Förderschulen		
Schule am Wald mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“	*62**	Landkreis TF
Schule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt „Lernen“	*118**	Landkreis TF

[8] Märkische Allgemeine: „Luxus-Ludwigsdorf wird grün“. Aufgerufen unter: http://www.maz-online.de/Lokales/Teltow-Flaeming/Luxus-Ludwigsdorf-wird-gruen. 16.02.2016

* Anzahl der Schülerinnen und Schüler im Schuljahr 2016 / 2017.

Oberstufenzentren		
Oberstufenzentrum (Abteilung 1)	*535**	Landkreis TF
Oberstufenzentrum (Abteilung 4)	*225**	Landkreis TF
Kindertagesstätten		
Kindergarten „Kinderland“	238	Fröbel Potsdam gGmbH
Kinderhaus „Regenbogen“	165	DRK Kreisverband Fläming-Spreewald e.V.
Kindertagesstätte „Benjamin Blümchen“	86	Stadt Ludwigsfelde
Kindertagesstätte „Grashüpfer“	29	Stadt Ludwigsfelde
Kindertagesstätte „Knirpsentreff“	34	Stadt Ludwigsfelde
Kindertagesstätte „Märchenland“	260	Stadt Ludwigsfelde
Kindertagesstätte „Früchtchen“	34	DRK Kreisverband Fläming-Spreewald e.V.
Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“	60	Stadt Ludwigsfelde
Kindertagesstätte „Zwiebelchen“	120	Stadt Ludwigsfelde
Öko-Kita „Schwalbennest“	80	Elterninitiative Schwalbennest e.V.
Kindertagesstätte „Bummi“	26	Stadt Ludwigsfelde
Kindertagesstätte „Kleeblatt“	248	Stadt Ludwigsfelde
Kindertagesstätte an der „Theodor Fontane Grundschule“	180	Stadt Ludwigsfelde

- In den Jahren 2017 und 2018 rechnet die Stadt Ludwigsfelde mit bis zu 200 zusätzlich erforderlichen Kita-Plätzen. Um allen Kindern in Ludwigsfelde einen Kita-Platz zur Verfügung stellen zu können, ist neben vereinzelten Ertüchtigungsmaßnahmen auch der Neubau von drei Kindertagesstätten notwendig. Eine neue Kita mit rd. 170 Plätzen entsteht im Bereich der Ahrensdorfer Heide, eine weitere Kita mit rd. 100 Plätzen entsteht durch das Deutsche Rote Kreuz an der Geschwister-Scholl-Straße und in der Friedrich-Engel-Straße wird durch die Fröbel Bildung und Erziehung gGmbH zudem die sog. Waldkita errichtet (rd. 50 Plätze). Auf diese Weise sind ausreichend Kita-Plätze für die nächsten Jahre sichergestellt.

2.2.2 Nahversorgung

- Das Nahversorgungsangebot konzentriert sich in Ludwigsfelde auf die Kernstadt – und hier insbesondere auf die Nord-Süd-Achse der Potsdamer Straße. Ein SB-Warenhaus, ein Vollsortimenter und insgesamt sechs Discounter sorgen für eine gute Nahversorgungssituation. Werden die Standorte um einen 500 bzw. 700 m-Radius ergänzt, zeigt sich, dass v.a. die Entfernungen im Südwesten (Eigenheimsiedlung, Werkssiedlung-Gartenstadt) größer sind.

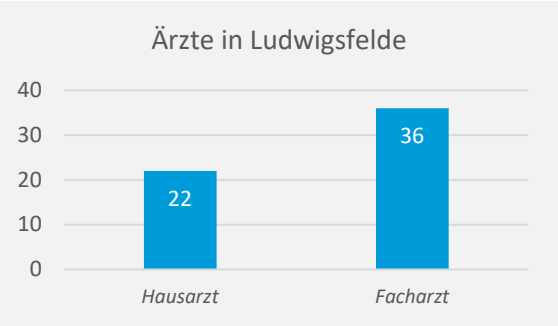
Abbildung 8: Nahversorgungseinrichtungen in der (Kern-)Stadt Ludwigsfelde
Quelle: complan Kommunalberatung

- Aktuell wird die städtebauliche Zielplanung für das ASZ-II-Programm erarbeitet. In diesem Zusammenhang wird eine Aktualisierung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und der ASZ-Fördergebietskulisse vorgenommen. Einen Vorschlag für eine angepasste Fördergebietskulisse im Rahmen von ASZ ist in Kapitel 4.3 dargestellt.

2.2.3 Gesundheitsinfrastruktur

- Eine Arztsuche über die Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg (KVBB) zeigt, dass sich gegenwärtig 58 niedergelassene Haus- und Fachärzte in der Stadt Ludwigsfelde befinden[9] (s. Abb. 9).
- Die KVBB errechnet für den Mittelbereich Ludwigsfelde[10] einen Versorgungsgrad von 91,6 % - dieser gilt somit als leicht unterversorgt.[11] Zum Vergleich: den geringsten Versorgungsgrad erreicht der Mittelbereich Neuenhagen bei Berlin

Abbildung 9: Haus- und Fachärzte in Ludwigsfelde
Quelle: KVBB Brandenburg. 2016.



[9] Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg (KVBB): Arztsuche Brandenburg. Aufgerufen unter: www.arztsuche.kvbb.de. 24.10.2016.
[10] Der Mittelbereich Ludwigsfelde setzt sich aus der Stadt Ludwigsfelde und den Gemeinden Großbeeren und Blankenfelde-Mahlow zusammen
[11] Wenn ein Versorgungsgrad von 100 % erreicht ist, gilt ein Planungsgebiet als ausreichend versorgt.

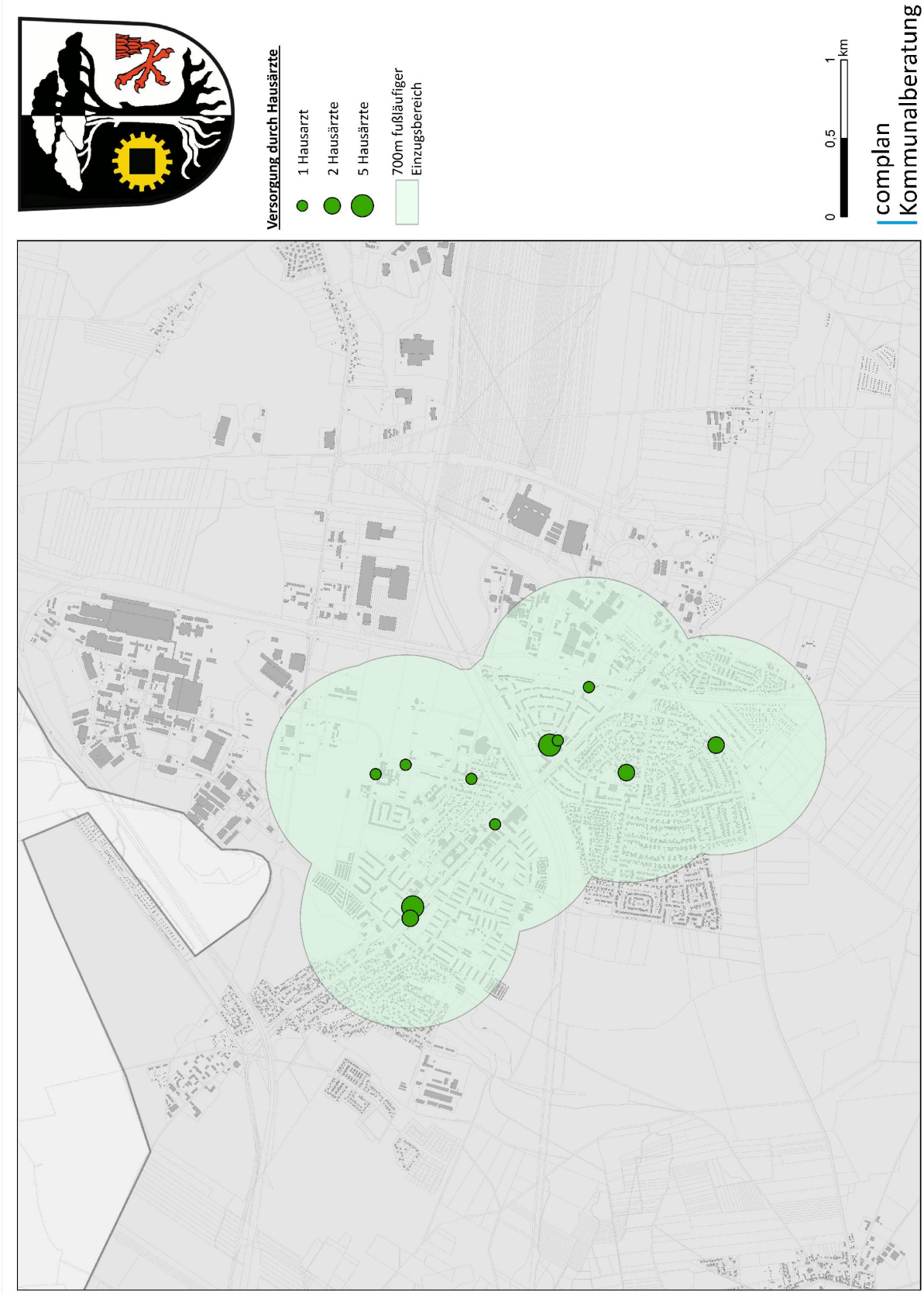
(77,9 %), den höchsten Elsterwerda – Bad Liebenwerda (125,2 %). Der Mittelbereich Ludwigsfelde ist demzufolge für weitere Zulassungen offen.[12]

- Die 22 Hausärzte befinden sich in Ludwigsfelde ausnahmslos in der Kernstadt. Die Ortsteile werden auf diese Weise mitversorgt. Werden die Standorte um einen fußläufigen Radius von 700 Meter ergänzt, zeigt sich, dass die Versorgungssituation in der Kernstadt als sehr gut zu bewerten ist. Das Fehlen von Hausärzten macht sich allerdings in den Ortsteilen bemerkbar. Insbesondere ältere Einwohner können somit oftmals nicht selbstständig einen Arzt aufsuchen.

[12] Kassenärztliche Vereinigung Brandenburg (KVBB): Bedarfsplan Stand 30.06.2016. Aufgerufen unter: https://www.kvbb.de/fileadmin/kvbb/dam/praxis/zulassung2/bedarfsplanung/planungsblaetter/ib_haus-aerzte_h1-2016.pdf. 24.10.2016.

Abbildung 10: Hausärzte in der Stadt Ludwigsfelde (inkl. 700 m Radius)

Quelle: complan Kommunalberatung

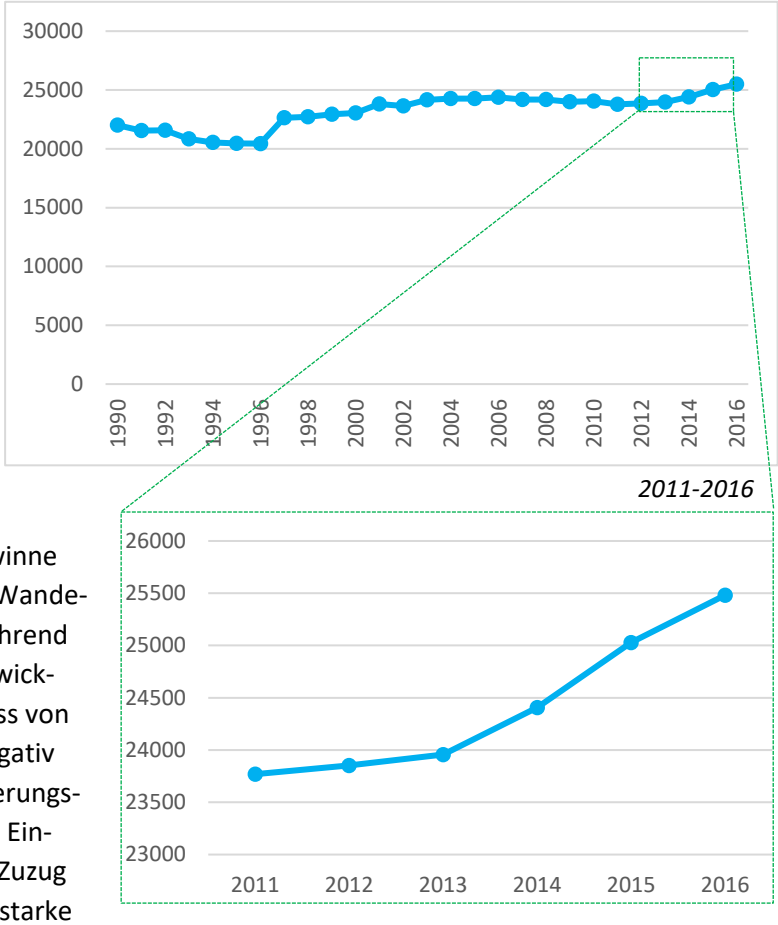


2.3 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsstand und –entwicklung

- Die Stadt Ludwigsfelde ist seit 1990 stetig gewachsen (+ rd. 14 % bis 2015). Im November 2015 konnte die Stadt den 25.000ten Einwohner begrüßen.[13] Im Dezember 2016 zählte die Stadt bereits 25.482 Einwohner.

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Stadt Ludwigsfelde (1990-2016)



- Ein deutlicher und stetig zunehmender Anstieg zeichnet sich insbesondere seit 2011 ab (s. Abb. 11). Zwischen 2011 und 2016 stieg die Bevölkerungszahl um 1.713 Einwohner, was einem Wachstum von über 6,4 % entspricht.
- Dabei sind die Bevölkerungsgewinne ausschließlich auf ein positives Wanderungssaldo zurückzuführen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit einem Sterbeüberschuss von 67 Einwohnern im Jahr 2015 negativ ausfiel, verzeichnete der Wanderungsüberschuss insgesamt 688 neue Einwohner. Der deutschlandweite Zuzug von Zuwanderern spielt für das starke Wachstum der letzten Jahre hingegen eine untergeordnete Rolle.

Altersstruktur

- Neben Bevölkerungszugewinnen verzeichnet die Stadt Ludwigsfelde zudem eine dem deutschlandweiten Trend entsprechend stetig älter werdende Stadtgesellschaft. Der Anteil der unter 15-Jährigen wird sich bis 2030 der Vorausschätzung nach geringfügig um rd. 2 % reduzieren. Stärker schrumpft der Anteil der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15 – 65 Jahre, - rd. 7 %) (s. Abb. 12). Eindeutig den stärksten Zuwachs erfährt die Altersgruppe der über 65-Jährigen (+ rd. 35 %).
- Dahingegen altert die Bevölkerung im Land Brandenburg sowie im Landkreis Teltow-Fläming der offiziellen Bevölkerungsvorausschätzung nach noch stärker bis zum Jahr 2030. Der Anteil der über 65-Jährigen steigt im Land Brandenburg bis 2030 um rd. 39 %, im Landkreis Teltow-Fläming um rd. 45 %.
- Die vorausgeschätzten demographischen Veränderungen haben besonderen Einfluss auf die Anforderungen an einen zukunftsfähigen Wohnungsmarkt. In erster Linie führt der hohe Anstieg der über 65-Jährigen zu altengerechten Anpassungsbedarfen im Bestand und zu Neubaubedarfen

[13] BlickPunkt: „Die Stadt Ludwigsfelde hat die 25.000-Einwohner-Marke überschritten“. www.blickpunkt-brandenburg.de. 2015

im Segment altengerechter Wohnformen. Gleichermaßen müssen Angebote für junge Leute im Sinne einer altersstrukturellen Durchmischung berücksichtigt werden.

- Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die aktuellen Zahlen der Stadt Ludwigsfelde eine andere Entwicklung vermuten lassen. Schließlich wird auch von einem stärkeren Bevölkerungswachstum ausgegangen als landesseitig vorausgeschätzt. Im Zusammenhang der altersstrukturellen Entwicklung ist entgegen der Landesprognose somit auch von einem Anstieg der unter 15-Jährigen auszugehen.

Abbildung 12: Veränderung der Bevölkerungsanteile in Altersgruppen (2013 - 2030)
Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg. 2016.

Altersgruppen	Räumlicher Bezug	2013		2020		2030		2030-2013
		abs.	%	abs.	%	abs.	%	%
< 15 Jahre	**Stadt Ludwigsfelde**	**3.003**	***12,5***	**3.264**	***13,0***	**2.930**	***12,0***	**- 2,4**
	Landkreis Teltow-Fläming	*20.395*	*12,7*	*20.902*	*12,9*	*16.645*	*10,9*	*-18,4*
	Land Brandenburg	*298.229*	*12,2*	*307.054*	*12,5*	*250.301*	*10,8*	*-16,1*
15 – 65 Jahre	**Stadt Ludwigsfelde**	**15.694**	***65,5***	**15.764**	***63,0***	**14.537**	***59,2***	**-7,4**
	Landkreis Teltow-Fläming	*105.577*	*65,8*	*102.037*	*62,3*	*86.588*	*56,5*	*-18*
	Land Brandenburg	*1.591.335*	*65,0*	*1.509.091*	*61,5*	*1.286.043*	*55,6*	*-19,2*
> 65 Jahre	**Stadt Ludwigsfelde**	**5.259**	***22***	**5.979**	***24,0***	**7.082**	***28,8***	**+34,7**
	Landkreis Teltow-Fläming	*34.476*	*21,4*	*39.317*	*24.2*	*49.902*	*32,6*	*+44,7*
	Land Brandenburg	*559.629*	*22,8*	*637.436*	*26,0*	*777.499*	*33,6*	*+38,9*
	Summe Stadt Ludwigsfelde:	**23.956**	***100***	**25.007**	***100***	**25.549**	***100***	

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg

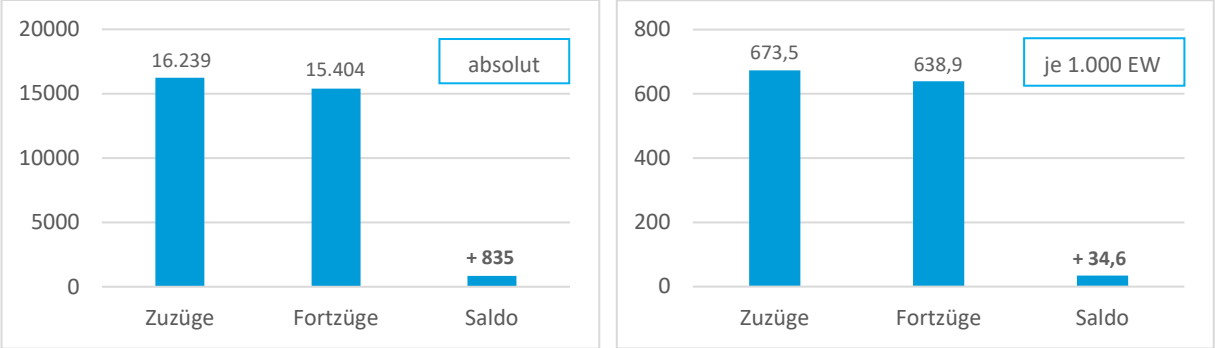
Räumliche Bevölkerungsentwicklung

- Maßgeblich für das starke Bevölkerungswachstum in Ludwigsfelde ist die Zuwanderung. Dabei kann zwischen verschiedenen Wanderungsgruppen unterschieden werden.[14] Die aktuelle und zukünftige Bevölkerungszusammensetzung trifft zudem wichtige Aussagen zum Wohnraumbedarf. Familien mit Kindern stehen für eine andere Nachfragegruppe als die sog. Bildungswanderer.

- Zwischen 2001 und 2014 konnte die Stadt Ludwigsfelde 835 mehr Zuzüge als Fortzüge verzeichnen. Dies entspricht einem positiven Wanderungssaldo von 34,6 je 1.000 Einwohner (s. Abb. 13).

[14] Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung: Im Osten auf Wanderschaft. Berlin. 2016

Abbildung 13: Zu- und Fortzüge Stadt Ludwigsfelde (2001 bis 2014)
Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg. 2016.



- Das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung hat im Januar 2016 eine Studie mit dem Titel „Im Osten auf Wanderschaft“[15] veröffentlicht, die sich insbesondere mit den Wanderungsbewegungen in den neuen Bundesländern auseinandersetzt. Dabei werden fünf Zielgruppen unterschieden:

Der Bildungswanderer (18-24 J.)

- Nach dem Schulabschluss kommt für viele junge Erwachsene ein Ortswechsel in Betracht, der oftmals mit einer neuen Bildungsmaßnahme (Studium, Ausbildung) verbunden ist. Dass sich die Altersgruppe der 18 bis 24-Jährigen seit 2008 insgesamt um rd. 40 % verringert hat, ist ausschließlich auf den Geburtenknick nach der Wende zurückzuführen.[16] Obwohl es in Ludwigsfelde keine höhere Bildungseinrichtung gibt, ist der Saldo der Bildungswanderer positiv. Als Motive müssen die Chancen auf einen Ausbildungsplatz, die positive Arbeitsplatzentwicklung sowie die gute Lage im Berliner Umland und die attraktive (ÖPNV-)Anbindung genannt werden. Auffällig ist der hohe Anteil an Brandenburger Bildungswanderern. Der Wanderungssaldo zwischen Ludwigsfelde und Berlin bzw. den alten Bundesländern ist nach wie vor negativ.

Der Berufswanderer (25-29 J.)

- Berufswanderer sind – oftmals nach Abschluss der Berufsausbildung oder des Studiums – auf der Suche nach dem ersten Arbeitsplatz. Die Altersgruppe wuchs in Ludwigsfelde kontinuierlich an (um 20 % zw. 2011 und 2014), was zu etwa einem Drittel auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist. Während der Finanzkrise 2008 und 2009 war der Wanderungssaldo noch negativ. Durch die positive Arbeitsplatzentwicklung in den Folgejahren gewann der RWK an Anziehungskraft, so dass auch die Gruppe der Berufswanderer kontinuierlich angewachsen ist. Diese kommen überwiegend aus dem Land Brandenburg; aber auch der Wanderungssaldo aus Berlin und den alten Bundesländern ist seit 2013 positiv.

Der Familienwanderer (0-17 J. und 30-49 J.)

- Die Familienwanderer setzen sich aus zwei Altersgruppen zusammen. Die Anzahl der 30 bis 49-Jährigen nahm bis 2013 kontinuierlich ab. Durch die verstärkte Zuwanderung war im Jahr 2014 erstmals wieder ein Anstieg zu erkennen. Parallel dazu konnte die Altersgruppe der 0 bis 17-Jährigen ein fortlaufendes Wachstum verzeichnen. Unter dem Strich kann festgehalten werden, dass

[15] Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung: Im Osten auf Wanderschaft – Wie Umzüge die demographische Landkarte zwischen Rügen und Erzgebirge verändern. Berlin. 2016.
[16] sbp – Sozioökonomische Beratung und Planung: Wanderungsanalyse Ludwigsfelde 2016 als eine Grundlage zur strategischen Planung. Ludwigsfelde. 2016.

die Anzahl der Familienwanderer bis 2013 leicht und 2014 deutlich gestiegen ist. Die Familienwanderer kommen dabei vornehmlich aus der Bundeshauptstadt Berlin. Im Jahr 2014 jedoch waren die Wanderungssaldi mit Berlin, dem Land Brandenburg sowie den alten Bundesländern durchweg positiv.

Der Empty-Nest-Wanderer (50-64 J.)

- Sobald die Kinder den Familienhaushalt verlassen (z.B. als Bildungswanderer), werden zum Teil neue Lebensabschnitte mit Ortsveränderungen verbunden. Die Wanderungsintensität der Empty-Next-Wanderer ist dabei aber deutlich geringer als bei z.B. den Bildungs- oder Berufswanderern. Die Altersgruppe der 50 bis 64-Jährigen in Ludwigsfelde wächst – und dies liegt vor allem in einer generell älter werdenden Stadtgesellschaft begründet. Dabei trugen Wanderungen ab 2012 zu rd. 15 % zum Wachstum dieser Altersgruppe bei. Die Wanderungsgewinne sind bis zum Jahr 2014 kontinuierlich leicht gestiegen. Bis 2012 zogen Empty-Nest-Wanderer aus Ludwigsfelde überwiegend in andere Teile des Landes Brandenburg. Die Stadt war v.a. für Berliner Empty-Nest-Wanderer interessant. 2013 und 2014 zeigte sich, dass sich der Wanderungssaldo zwischen Ludwigsfelde und dem Land Brandenburg umgekehrt hat – immer mehr Empty-Nest-Wanderer zieht es auch aus anderen Landesteilen nach Ludwigsfelde.

Der Ruhestandswanderer (> 65 J.)

- Die Generation der über-65-Jährigen neigt deutlich seltener zum Wohnortswechsel als die anderen Altersgruppen. Gleichwohl gewinnen die Ruhestandswanderer aufgrund ihres zahlenmäßigen Wachstums und der steigenden Lebenserwartung in den Gemeinden immer mehr an Bedeutung. So wird die Altersgruppe seit 2012 zu 50 % aus einem positiven Wanderungssaldo komplettiert. Der Wanderungsgewinn der über-65-Jährigen zwischen 2008 und 2013 stellt eine Besonderheit dar. Nur 20 % der Städte und Gemeinden in den neuen Bundesländern können auf eine ähnliche Statistik wie die Stadt Ludwigsfelde verweisen. Ab 2012 ist eine fast ausnahmslos positive Wanderungsbilanz feststellbar – egal ob aus dem Land Brandenburg, Berlin oder den alten Bundesländern.

- Ludwigsfelde wächst durch Wanderungsgewinne – und das wird auch mit Blick auf die unterschiedlichen Altersgruppen augenscheinlich. So verzeichnet die Stadt sogar einen Anstieg an Bildungswanderern ohne Standort einer höheren Bildungseinrichtung zu sein und liegt auch bei den Ruhestandswanderern im Städtevergleich im vorderen Feld. Um diese Entwicklung zu befördern und auch weiterhin für alle Zuwanderergruppen interessant zu sein, muss die Stadt Ludwigsfelde zielgruppenspezifische Angebote schaffen. Dies betrifft neben der Schaffung von Wohnraum auch das ÖPNV-Angebot, Bildungseinrichtungen oder die Qualifizierung weicher Standortfaktoren.

Bevölkerungsvorausschätzung

- Die offizielle Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg erwartet einen weiteren Bevölkerungsanstieg bis 2020 – mit leichten Rückgängen bis zum Jahr 2030 auf insgesamt 24.549 Einwohner. Allerdings wurde der für 2020 prognostizierte Bevölkerungsstand von 25.007 Einwohner bereits Ende 2015 übertroffen.[17] Dahingehend ist die Bevölkerungsvorausschätzung für 2030 zu überdenken und anzupassen.

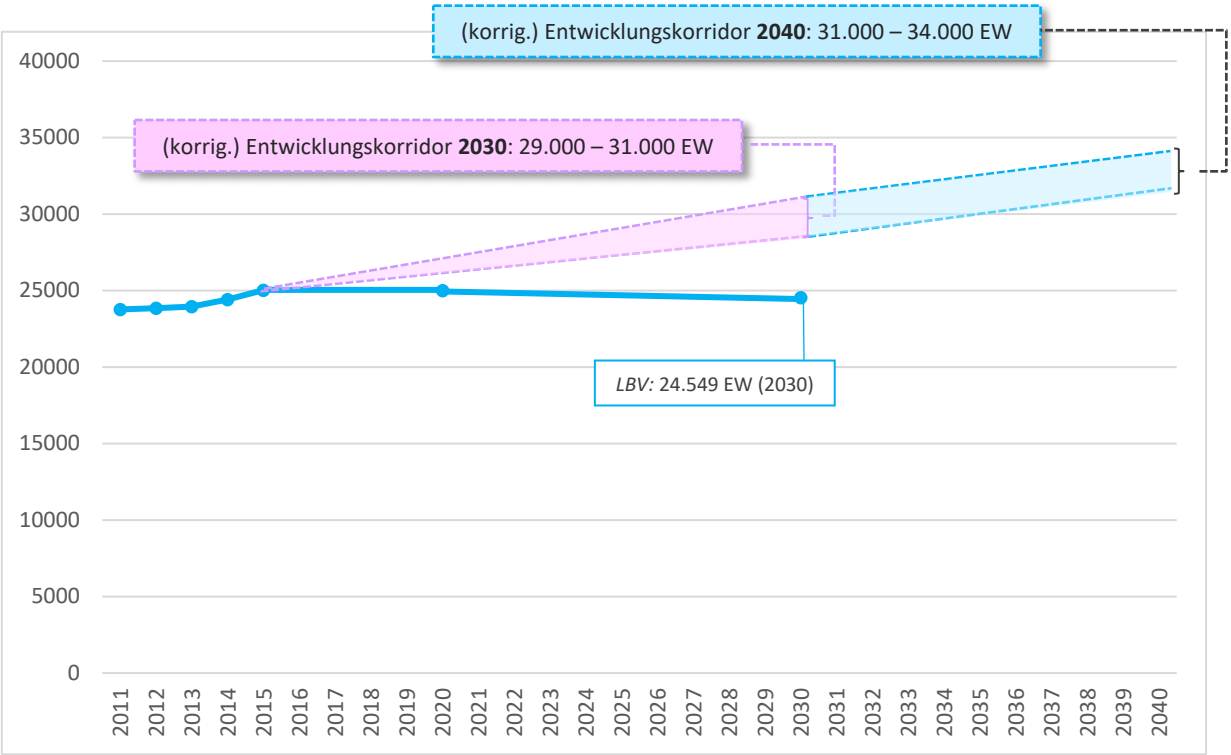
- Darüber hinaus erlaubt ein Betrachtungshorizont von 15 Jahren (bis 2030) eine nur bedingt plausible Ableitung der Handlungsbedarfe. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur

[17] BlickPunkt: „Die Stadt Ludwigsfelde hat die 25.000-Einwohner-Marke überschritten“. www.blickpunkt-brandenburg.de. 2015

Sicherstellung der langfristigen Tragfähigkeit (von z.B. Infrastruktureinrichtungen) ist die Ausweitung des Prognosehorizonts bis zum Jahr 2040 ratsam. Abbildung 14 beinhaltet die offizielle Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg bis 2030 und zwei davon abweichende Entwicklungskorridore (2020 bis 2030 und 2030 bis 2040).

- In Anbetracht des aufgrund der Lage und Arbeitsmarktistuation auch weiterhin attraktiven Wohnstandortes Ludwigsfelde (insb. nach Fertigstellung des dann nahegelegenen Hauptstadtflughafens BER), des starken Wachstums in den letzten Jahren, des verstärkten Zuzugs aus der Bundeshauptstadt Berlin, der damit verbundenen stetigen Nachfrage nach Wohnraum und den gegenwärtig vorhandenen Wohnungsbaupotenzialflächen geht die Stadt Ludwigsfelde von einem deutlich stärkeren Wachstum aus als bisher vorausgeschätzt. Ein realistischer Entwicklungskorridor für die Stadt Ludwigsfelde bewegt sich daher zwischen den Zielgrößen 29.000 bis 30.000 Einwohnern im Jahr 2030 und 31.000 bis 34.000 im Jahr 2040.

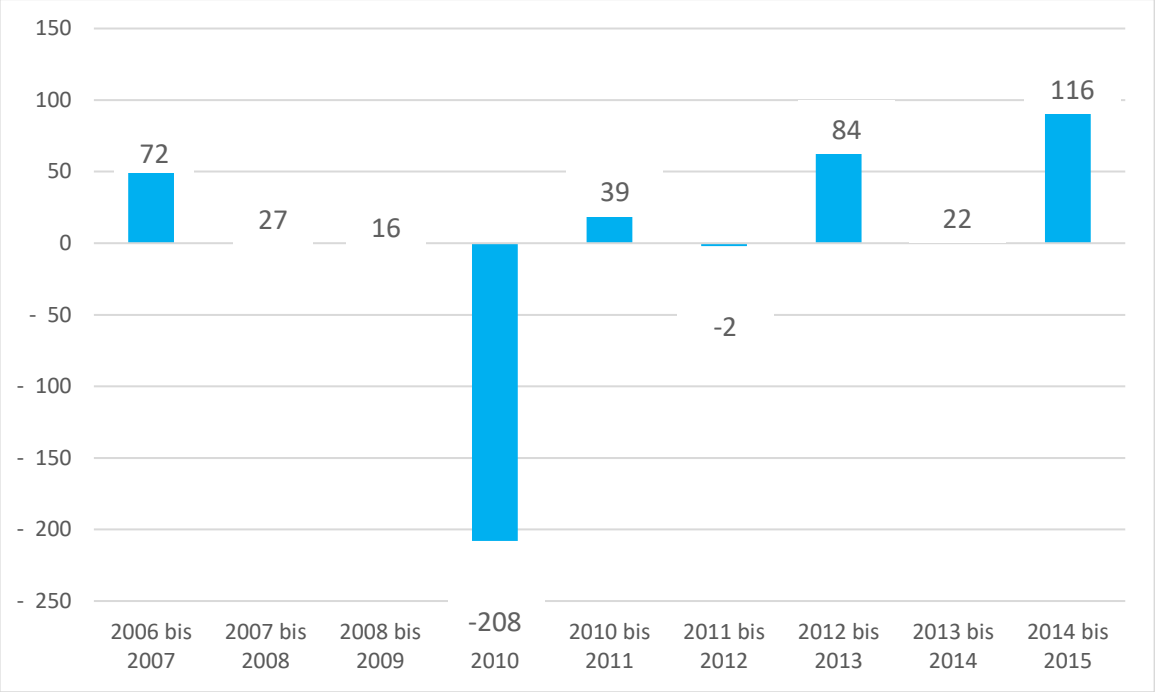
Abbildung 14: Bevölkerungsvorausschätzung bis 2040 (korrig. Entwicklungskorridor)
Quelle: Amt für Statistik, Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg, complan Kommunalberatung



2.4 Wohnungsbestand und Baufertigstellungen

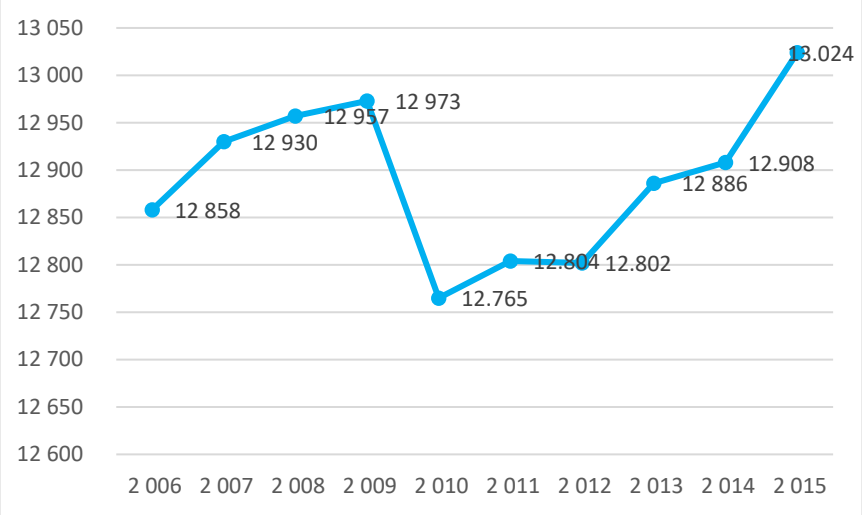
- Der Wohnungsbestand in der Stadt Ludwigsfelde stieg zwischen 2006 (12.858 WE) und 2015 (13.024 WE) um insgesamt 166 WE (rd. 1,3 %) (s. Abb. 16).
- Aufgrund von Rückbau-, Abriss- und Sanierungsmaßnahmen reduzierte sich der Bestand insbesondere im Zeitraum zwischen 2009 und 2010 vorübergehend um insgesamt 208 Wohnungen.[18] Die größte Neubautätigkeit fand mit 116 WE zwischen 2014 und 2015 statt. Durch die Entwicklungen im Bereich der Ahrensdorfer Heide ist in den kommenden Jahren von einer weiter ansteigenden Bautätigkeit auszugehen (s. Abb. 15).

Abbildung 15: Jährliches Baugeschehen – Saldo zwischen Neubau und Abgang (Anzahl WE, 2006 bis 2015)
Quelle: Amt für Statistik des Landes Brandenburg



- Der größte Anteil der Bestandswohnungen entfällt auf Vier-Raum-Wohnungen (rd. 36 %), gefolgt von Drei- und Fünf-Raum-Wohnungen (rd. 25 % bzw. 17 %). Ein-Raum-Wohnungen sind mit unter 1 % am geringsten vorhanden. Dies ist einerseits auf einen hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern

Abbildung 16: Wohnungsentwicklung von 2006 bis 2015
Quelle: Amt für Statistik des Landes Brandenburg

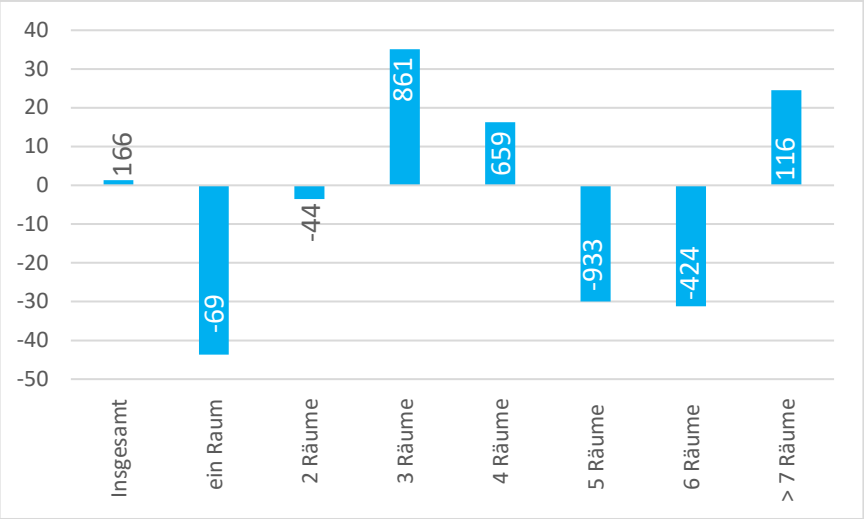


[18] Ein Mehrfamilienhaus im Geschosswohnungsmietbau musste 2012 infolge einer Gasexplosion abgerissen werden. So ergibt sich die geringfügige Differenz zwischen 2011 und 2012.

sowie überwiegend Mehr-Raum-Wohnungen im Mietwohnungsbereich zurückzuführen.

- Weitere Unterschiede zeigen sich mit Blick auf die Entwicklung der Wohnungen nach der Raumanzahl (s. Abb. 17). Während sich die Anzahl der Ein-, Fünf- und Sechs-Raum-Wohnungen aufgrund der Rückbaumaßnahmen zum Teil stark reduziert hat, hat im Bereich der Drei-, Vier- und Sieben- oder mehr –Raum-Wohnungen ein deutlicher Zuwachs stattgefunden. Die Spanne reicht von einem Rückgang von rd. 44 % bei Ein-Raum-Wohnungen bis hin zu einem Zuwachs von rd. 35 % bei Drei-Raum-Wohnungen.

Abbildung 16: Entwicklung Wohnungen nach Räumen 2006 bis 2015 in Prozent
Quelle: Amt für Statistik des Landes Brandenburg



- Im Zeitraum von 2006 bis 2015 wurden in Ludwigsfelde insgesamt 319 neue Einfamilienhäuser (+ rd. 10 %) und 39 Zweifamilienhäuser (+ rd. 16 %) fertiggestellt. Dahingegen fällt der Zuwachs an Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen) mit sechs weiteren Gebäuden (+ rd. 0,6 %) im gleichen Zeitraum sehr gering aus. Demgegenüber haben sich die Wohnflächen in allen Fällen insgesamt stärker vergrößert (Bsp. Einfamilienhäuser + rd. 16 %).

- 32 % der Wohnungen befanden sich zum 31.12.2015 innerhalb von Ein- oder Zweifamilienhäusern und somit 68 % in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohneinheiten. 2006 lag der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern noch bei rd. 70 %.

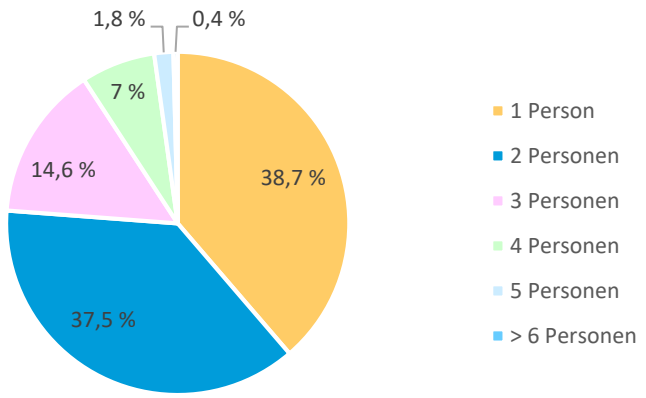
- Der noch immer hohe Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist im Vergleich zu anderen Städten im Berliner Umland außergewöhnlich. In Panketal (94 %) oder Falkensee (70 %) dominieren Einfamilienhäuser, in Oranienburg (52 %), Teltow (48 %) oder Bernau bei Berlin (42 %) gestaltet sich das Verhältnis zwischen Wohnungen in Mehr- und Einfamilienhäusern weitgehend ausgeglichen. In Strausberg befinden sich hingegen deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (76 %) als in Ein- oder Zweifamilienhäusern (24 %). Der Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern in der Stadt Ludwigsfelde ist somit im Städtevergleich mit rd. 32 % als verhältnismäßig gering zu bewerten.

Abbildung 17: 68 % der Wohnungen in Ludwigsfelde befinden sich in Mehrfamilienhäusern (hier Ludwigsfelde West, 2015)
Quelle: complan Kommunalberatung

2.5 Haushaltsstruktur und -entwicklung

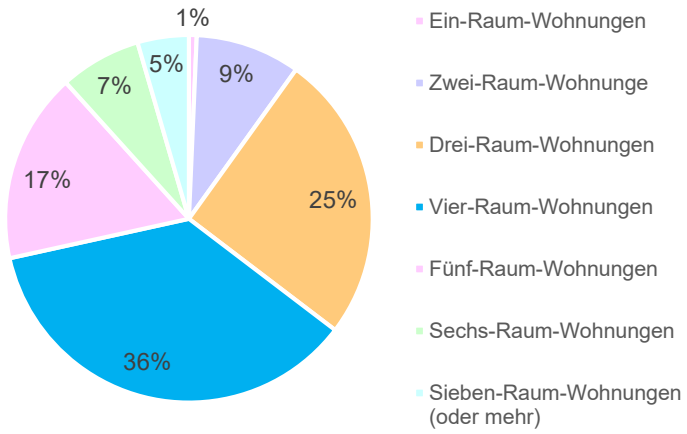
- Im Jahr 2001 belief sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Ludwigsfelde auf 2,15 Personen je Haushalt.[19] Im Jahr 2003 wurden 2,14 Personen je Haushalt ermittelt.[20] 2011 kamen auf 12.055 Haushalte insgesamt 23.661 Einwohner[21]. Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,96 Personen. In diesem Zusammenhang ist gleichermaßen davon auszugehen, dass die Wohnfläche pro Kopf zwischen 2001 und 2011 stetig zugenommen hat.
- Unter Berücksichtigung des bundes- und landesweiten Trends kleiner werdender Haushalte ist auch für die Stadt Ludwigsfelde anzunehmen, dass sich die Haushaltsverkleinerung seit 2011 weiter fortgesetzt hat und zukünftig auch weiter fortsetzen wird. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Ludwigsfelde lag 2011 unterhalb der des Landes Brandenburg (rd. 2,1). Dies ist u.a. auf einen hohen Anteil an Singlehaushalten zurückzuführen (s. Abb. 19).

Abbildung 18: Haushaltsgrößen in Ludwigsfelde (31.05.2011)
Quelle: Zensus 2011



- Es kann davon ausgegangen werden, dass der zu erwartende verstärkte Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Ahrensdorfer Heide, die überwiegend für Familien von Interesse sind, der aktuellen Entwicklung kleiner werdender Haushalte etwas entgegensteuern wird.
- Gleichwohl werden der vorausgeschätzte Einwohnerzuwachs und der grundsätzliche Trend kleinerer Haushaltsgrößen auch in der Stadt Ludwigsfelde für einen wachsenden Wohnungsbedarf sorgen.

Abbildung 19: Verteilung Wohnungen nach Räumen (31.12.2015)
Quelle: Amt für Statistik des Landes Brandenburg



- Dabei werden vor allem auch kleinere, preisgünstige Wohnungen (Ein- und Zweiraumwohnungen), auf die gegenwärtig noch ein sehr kleiner Anteil entfällt (s. Abb. 20), an Bedeutung gewinnen.

[19] Stadt Ludwigsfelde: Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ 2002 – Integriertes Stadtentwicklungskonzept. 2002
[20] Stadt Ludwigsfelde: Integriertes Stadtentwicklungskonzept. 2009.
[21] Statistik Berlin Brandenburg: Zensus 2011 – Bevölkerung und Haushalte Stadt Ludwigsfelde. 2011.

2.6 Teilräumliche Entwicklung

- Zur besseren Einschätzung und Darstellung teilräumlicher Handlungsbedarfe wurden im Vorhinein neun kernstädtische Teilräume gebildet. Diese unterscheiden sich in erster Linie in ihrer Siedlungsstruktur und Entstehungsgeschichte. Dazu zählen:

Abbildung 20: Neun kernstädtische Teilräume in der Stadt Ludwigsfelde
Quelle: Stadt Ludwigsfelde

Nr.	Name Teilraum	Bevölkerungsstand (6/2016)[22]	Zeitpunkt überwiegender Bautätigkeit
	Ahrensdorfer Heide	793 EW	2000er / 2010er
2.	Flußviertel	1.310 EW	1920er / 1980er – 2010er
3.	Nord	4.088 EW	1980er
4.	West	6.738 EW	1960er / 1970er
5.	Dachsweg	539 EW	1990er – 2010er
6.	Dichterviertel	2.122 EW	1950er
7.	Eigenheimsiedlung	950 EW	1980er
8.	Werksiedlungs-Gartenstadt	2.408 EW	1930er / 2000er – 2010er
9.	Preußenpark	1.113 EW	2000er

Abbildung 21: Neun kernstädtische Teilräume in der Stadt Ludwigsfelde
Quelle: complan Kommunalberatung

[22] Kommunalstatistik Stadt Ludwigsfelde. 2016

Die neun kernstädtischen Teilräume gliedern sich im Detail wie folgt:

Nr.	Name Teilraum	Bevölkerungsstand (6/2016)[23]	Bevölkerungsdichte (EW / km²)	Haushaltsgröße Ø (6/2016)	Bevölkerungsentwicklung 2005 – 2016[24]	Bevölkerungsvorausschätzung 2030[25]	Bevölkerungsvorausschätzung 2040[26]
1.	Ahrensdorfer Heide	793 EW	2.696	2,04	+ 155 %	3.000 EW	4.700 EW
2.	Flußviertel	1.310 EW	1.921	1,67	+ 7 %	1.700 EW	1.600 EW
3.	Nord	4.088 EW	11.322	1,43	0 %	4.800 EW	5.000 EW
4.	West	6.738 EW	10.209	1,40	-1 %	7.100 EW	7.100 EW
5.	Dachsweg	539 EW	2.337	1,61	+ 13 %	900 EW	850 EW
6.	Dichtervier-tel	2.122 EW	4.758	1,36	+ 5 %	2.200 EW	2.200 EW
7.	Eigenheim-siedlung	950 EW	3.635	1,63	-12 %	900 EW	900 EW
8.	Werksied-lungs-Gartenstadt	2.408 EW	2.540	1,72	+ 1 %	2.600 EW	2.800 EW
9.	Preußenpark	1.113 EW	3.261	1,80	+ 1 %	1.200 EW	1.200 EW
	Übriges Stadtgebiet (inkl. Ortsteile)	5.172 EW	80	-	+ 7 %	5.500 EW	6.150 EW
	Gesamtstadt Ludwigsfelde (inkl. Ortsteile)	**25.233 EW**	**228**	**1,96** (2011)	**+ 4 %**	**30.000 EW**	**32.500 EW**

- Im Ergebnis werden eindeutige teilräumliche Unterschiede erkennbar. Der noch „sehr junge“ Teilraum der Ahrensdorfer Heide nimmt in diesem Zusammenhang eine Sonderrolle ein. Das Bevölkerungswachstum von rd. 155 % beschreibt ein Novum in der Stadt Ludwigsfelde und ist auf die junge Entwicklungsgeschichte und hohe Bautätigkeit der letzten Jahre zurückzuführen. Darüber hinaus reicht die Wachstumsspanne von + 13 % im Teilraum Dachsweg bis hin zu Bevölkerungsverlusten von 12 % im Teilraum Eigenheimsiedlung. Die geringeren Zuwächse u.a. in den Teilräumen Nord, Gartenstadt-Werksiedlung und Preußenpark sind einer durchweg hohen Aus-

[23] Kommunalstatistik Stadt Ludwigsfelde. Juni. 2016.
[24] Ebenda
[25] Eigene Schätzungen / Annahmen
[26] Ebenda

lastungsquote der Wohnungen / Wohnhäuser und einer geringen Bautätigkeit in den letzten Jahren geschuldet. Die Entwicklungsmöglichkeiten im Dichterviertel waren durch die Festsetzung als Flächendenkmal zudem begrenzt – die Leerstandsquote geht gleich null.[27]

3 Siedlungsstruktur und Wohnen

3.1 Wohngebiete, Stadtstruktur und -charakteristika

Abbildung 22: Gebäudetypen
Quelle: complan Kommunalberatung

Einfamilienhäuser (Ahr. Heide)

Einfamilienhaus (Werkssiedlung)

Reihenhaus (Preußenpark)

Geschosswohnungsbau (West)

Mehrfamilienhaus (Dichterviertel)

- Die Stadt Ludwigsfelde ist geprägt von unterschiedlichen Siedlungsstrukturen. Während in den ländlichen Ortsteilen vor allem Ein- und Zweifamilienhausgebiete zu finden sind, zeichnet sich in den jeweiligen kernstädtischen Teilräumen ein zumeist sehr individuelles Bild ab. Detailliertere Einblicke in die unterschiedlichen Teilräume bieten die Steckbriefe (s.u.).
- Die **Ahrensdorfer Heide** – aktuell erst in Teilen bebaut – ist v.a. durch moderne Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet. Geplant ist die Entwicklung von sechs eigenen „Dörfern“. Zwei davon wurden bzw. werden bebaut (Waldsiedlung und Ludwigsdorf). Aktuell befinden sich in etwa bereits 300 Wohneinheiten in der Ahrensdorfer Heide (bis zu weitere 1.700 sind möglich).
- Das **Flußviertel** entstand in den 1920er und v.a. 1980er Jahren. Die **Eigenheimsiedlung** überwiegend in den 1980er Jahren. Beide Teilräume sind v.a. durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.
- Ludwigsfelde **Nord** und **West** sind die bevölkerungsstärksten Teilräume und v.a. durch Geschosswohnungsbau gekennzeichnet. Die Wohngebiete entstanden überwiegend in den 1960er, 1970er bzw. 1980er Jahren.
- Der zentrumsnahe Teilraum **Dachsweg** ist v.a. von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von vereinzelt vorhandenen Mehrfamilienhäusern geprägt.
- Das **Dichterviertel** wurde ursprünglich als „sozialistische Wohnstadt“ entwickelt. Im Gebiet finden sich überwiegend dreigeschossige Wohnzeilen mit rückwertig angelegten privaten oder halböffentlichen Grünräumen.
- Die um 1940 erbaute **Werkssiedlung-Gartenstadt** ist v.a. geprägt durch Einfamilienhäuser entlang der gefächerten Erschließungsstraßen (Gartenstadt). Die ehemalige Werkssiedlung umfasst mehrgeschossige Blockbauten, die in dieser Betrachtung

[27] Interview mit Fr. Ziglowski von der Vonovia. Die Vonovia besitzt und verwaltet rd. 630 Wohnungen im Dichterviertel. 22.06.2016. Ludwigsfelde.

dem Teilraum 6 Dichterviertel zugeordnet werden. Bekannt ist das Gebiet zudem für die charakteristische Holzhaussiedlung im Nordwesten.

Holzhaus (Werkssiedlung-Gartenstadt)

- Der Teilraum **Preußenpark** im Südosten der Kernstadt verfügt neben Einfamilienhausbebauung auch über sieben großflächige Reihenhäuser.
- Die Ein- und Zweifamilienhäuser in Ludwigsfelde sind überwiegend in Privateigentum. Eingriffe in örtliche Strukturen durch die Kommune sind somit kaum umsetzbar. Insgesamt gibt es 3.846 Ein- oder Zweifamilienhäuser (80 %) sowie 982 Mehrfamilienhäuser (20 %) in der Stadt Ludwigsfelde. Rd. 70 % der vorhandenen Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Durch den abzusehenden Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Ahrensdorfer Heide sowie der Möglichkeit der Zweite-Reihe-Verdichtung in der Werkssiedlung-Gartenstadt sowie dem Flußviertel ist hier zukünftig mit leichten Verschiebungen zugunsten dieser zu rechnen.
- Die Bevölkerungsdichte ist in den durch Geschosswohnungsbau geprägten Teilräumen Nord und West besonders hoch (> 10.000 EW / km²).
- Der hohe Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern äußert sich ferner in den Haushaltsgrößen. Dies betrifft insbesondere die Teilräume Dichterviertel (1,36 Personen / Haushalt), West (1,40) und Nord (1,42). Mit durchschnittlich 2,04 Personen / Haushalt weist die Ahrensdorfer Heide die größten Haushalte auf. Es ist davon auszugehen, dass die Haushaltsgrößen in der Ahrensdorfer Heide durch die dort (voraussichtlich) auch zukünftig weiter steigende Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbereich weiter steigen bzw. im Untersuchungszeitraum relativ hochbleiben wird.
- Im Hinblick auf die Kern- bzw. Gesamtstadt Ludwigsfelde ist dem gegenwärtigen Trend entsprechend von einer weiteren Verkleinerung der Haushalte insgesamt auszugehen. Die durchschnittliche Haushaltgröße betrug in der Gesamtstadt Ludwigsfelde im Jahr 2011 1,96 Personen / Haushalt. Für das Jahr 2030 wird von 1,83 Personen / Haushalt ausgegangen (mehr dazu in Kapitel 3.2).
- Der Wohnungsmarkt in der Stadt Ludwigsfelde wird neben den privaten Eigentümern v.a. von drei Akteuren bedient. Dies sind die Wohnungsgesellschaft Ludwigsfelde mbH „Märkische Heimat“, die Ludwigsfelder Wohnungsbaugenossenschaft eG (LWG) sowie die Vonovia. Durch zahlreiche Sanierungsmaßnahmen in der Vergangenheit und Gegenwart weisen die Bestände einen durchweg guten Sanierungsstand auf. Anpassungsbedarf besteht jedoch im Hinblick auf z.B. altengerechtes / barrierefreies Wohnen.

Abbildung 23: Die drei großen Akteure auf dem Ludwigsfelder Wohnungsmarkt

Name Unternehmen	Anzahl der Wohneinheiten	Teilräume Bestand
„Märkische Heimat“	rd. 3.000 WE	West, Nord, Dichterviertel
LWG	rd. 3.100 WE	West, Nord
Vonovia	rd. 630 WE	Dichterviertel

Anmerkung: Ergebnisse aus der im Jahr 2018 erarbeiteten *teilstädtischen Wohnungsbedarfsanalyse* sind in den nachfolgenden teilräumlichen Steckbriefen nachrichtlich eingearbeitet und grau hinterlegt. Dies betrifft die *Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung bis zum Jahr 2030*. An dieser Stelle sei angemerkt, dass die der *WUS* und dem *INSEK* zugrundeliegenden Daten zu Haushalten und Wohnungsbestand auf das Amt für Statistik Berlin Brandenburg zurückzuführen sind (Basisjahr 2015), während sich die teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse auf die kommunale Statistik der Stadt Ludwigsfelde bezieht (Basisjahr 2017). Dadurch ergeben sich mitunter verschiedene Ausgangswerte. Die sich abzeichnende Tendenz sowie sich die daraus ableitenden Handlungsbedarfe bleiben gleichwohl unverändert.

1	**Ahrensdorfer Heide**
Bevölkerungsentwicklung	≡ Einwohnerzahl (6/2016): 793 EW ≡ Entwicklung (2005-2016): + 155 % ≡ *Bevölkerungsvorausschätzung* bis 2030: rd. 3.000 EW bis 2040: rd. 4.700 EW ≡ Derzeit scheint es wahrscheinlich, dass die Grundstücke in der Ahrensdorfer Heide auch schon vor dem Jahr 2030 verkauft und bebaut sein werden. ≡ Zuwachs durch Neubau (v.a. Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise Geschosswohnungsbau, rd. 1.700 WE)
Bevölkerungsvorausberechnung 2017-2030 *aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)*	≡ Positive natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtenüberschuss) bis 2030; leichter Rückgang ab 2026 ≡ Positive räumliche Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsüberschuss) bis 2030; leichter Rückgang ab 2023 ≡ Insgesamt starker Bevölkerungsanstieg um rd. 455 % auf 5.761 Einwohner ≡ Insbesondere Anstieg der unter-15-Jährigen, 25-45-Jährigen und 45-65-Jährigen

Altersstruktur	≡ Die anteilig größten Gruppen betreffen die 36 bis 50-Jährigen (28 %) sowie die 25 bis 36-Jährigen (20 %) ≡ Im gesamtstädtischen Vergleich ist die Bevölkerung im Teilraum als „jung“ zu bewerten (insb. Anteil der 0 bis 12-Jährigen überdurchschnittlich hoch) ≡ Perspektive 2030 bzw. 2040: deutlicher Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen

Alters-gruppe	Anteil Teilraum "Ahrensdorfer Heide“		Anteil Gesamtstadt Ludwigsfelde	
	Abs.	*Rel. In %*	Abs.	*Rel. In %*
0 bis 6	90	*11*	908	*5*
6 bis 12	78	*10*	952	*5*
12 bis 18	59	*7*	910	*5*
18 bis 25	33	*4*	1.015	*5*
25 bis 36	161	*20*	3.116	*16*
36 bis 50	224	*28*	3.511	*17*
50 bis 65	118	*15*	4.564	*23*
65 bis 75	18	*2*	2.372	*12*
75 bis 85	10	*1*	2.170	*11*
über 85	2	*0,3*	557	*3*

Haushaltsgröße	≡ Insgesamt 389 Haushalte im Jahr 2016 bedeuten eine durchschnittliche Haushaltsgröße von **2,04 Personen / Haushalt** ≡ Der größte Anteil entfällt auf kinderlose Haushalte (227 HH) ≡ Gleichwohl bleibt die Ahrensdorfer Heide für Familien und Paare in der Familiengründungsphase interessant
Haushaltsvorausberechnung 2017-2030 (durchschn. Haushaltsgröße) *aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)*	≡ 2017: 3,06 ≡ 2020: 3,04 ≡ 2025: 3,02 ≡ 2030: 3,00
Funktionale Ausstattung	≡ Überwiegend Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) ≡ Gegenwärtig keine Bildungseinrichtungen vorhanden, aber Kita kurz- bis mittelfristig vorgesehen ≡ Gegenwärtig kein Lebensmittelmarkt vorhanden, aber kurz- bis mittelfristig vorgesehen (daher aktuell noch Versorgungsdefizite) ≡ Direkte Nähe zum Bahnhof Struveshof
Potenziale Wohnen	≡ Neubaupotenziale für bis zu 1.700 WE vorhanden (rd. 300 WE bereits fertiggestellt)
Handlungsbedarfe	≡ Neubau ≡ Qualifizierung Wohnumfeld und Infrastruktur ≡ Schaffung von Baurecht durch Aufstellung von Bebauungsplänen

2 Flußviertel

Bevölkerungsentwicklung

- Einwohnerzahl (6/2016): 1.310 EW
- Entwicklung (2005-2016): + 7 %
- *Bevölkerungsvorausschätzung*
  bis 2030: rd. 1.500 EW
  bis 2040: rd. 1.600 EW
- Zuwachs durch Verdichtung im Bestand
  (v.a. Zweite-Reihe-Bebauung)

Bevölkerungsvorausberechnung 2017-2030
aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)

- Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschuss) bis 2030
- Konstant leicht positive räumliche Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsüberschuss) bis 2030
- Insgesamt leichter Bevölkerungsrückgang um rd. 1 % auf 1.345 Einwohner
- Insbesondere Rückgang der unter-15-Jährigen, 25-45-Jährigen und 45-65-Jährigen, Anstieg der über-65-Jährigen

Altersstruktur

- Die anteilig größten Gruppen betreffen die 50 bis 65-Jährigen (28 %) sowie die 36 bis 50-Jährigen (21 %)
- Im gesamtstädtischen Vergleich ist die Bevölkerung im Teilraum geringfügig „jünger“
- Perspektive 2030 bzw. 2040: deutlicher Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen

Alters-gruppe	Anteil Teilraum "Flußviertel“		Anteil Gesamtstadt Ludwigsfelde	
	Abs.	*Rel. In %*	Abs.	*Rel. In %*
0 bis 6	49	*4*	908	*5*
6 bis 12	74	*6*	952	*5*
12 bis 18	73	*6*	910	*5*
18 bis 25	63	*5*	1.015	*5*
25 bis 36	116	*9*	3.116	*16*
36 bis 50	281	*21*	3.511	*17*
50 bis 65	370	*28*	4.564	*23*
65 bis 75	155	*12*	2.372	*12*
75 bis 85	119	*9*	2.170	*11*
über 85	10	*0,8*	557	*3*

Haushaltsgröße

- Insgesamt 645 Haushalte im Jahr 2016 bedeuten eine durchschnittliche Haushaltsgröße von **1,67 Personen / Haushalt**

	≡ Der größte Anteil entfällt auf kinderlose Haushalte (227 HH, 82,3 %) ≡ Lediglich rd. 7 % aller Haushalte im Flußviertel hat zwei oder mehr Kinder ≡ Perspektive 2030 / 2040: abnehmende Haushaltsgrößen
Haushaltsvorausberechnung 2017-2030 (durchschn. Haushaltsgröße) *aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)*	≡ 2017: 1,73 ≡ 2020: 1,74 ≡ 2025: 1,75 ≡ 2030: 1,76
Funktionale Ausstattung	≡ Überwiegend Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) ≡ Gegenwärtig keine Bildungseinrichtungen vorhanden (Nutzung der Einrichtungen in Ludwigsfelde Nord und West) ≡ Gegenwärtig zwei Discounter an der Kreuzung Potsdamer Str. / Brandenburgische Str. bzw. Potsdamer Str. / Donaustr. (ein Discounter zieht zeitnah an den Anton-Saefkow-Ring um) ≡ Gleichwohl sind nördliche Teilbereiche des Flußviertels unterversorgt ≡ Perspektivisch werden die Bewohner im Flußviertel Angebote in der Ahrensdorfer Heide wahrnehmen können (u.a. Kita) ≡ Unmittelbar am Bahnhof Struveshof
Potenziale Wohnen	≡ Neubaupotenziale vorhanden (bis zu 200 Wohneinheiten mittelfristig umsetzbar), u.a. im nördlichen Bereich Struveshof und im Bereich Potsdamer Straße / Donaustraße / Rheinstraße (B-Plan Nr. 36, rd. 170 WE in Mehrfamilienhäusern) ≡ Verdichtung im Bestand (v.a. Baulücken und Zweite-Reihe-Bebauung); aktuell liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, was eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf Nachverdichtungsmaßnahmen erschwert
Handlungsbedarfe	≡ Bestandsqualifizierung ≡ Verdichtung im Bestand ≡ Altersstrukturelle Anpassung

3	Nord

Bevölkerungsentwicklung

- Einwohnerzahl (6/2016): 4.088 EW
- Entwicklung (2005-2016): 0 %
- *Bevölkerungsvorausschätzung*
  bis 2030: rd. 4.800 EW
  bis 2040: rd. 5.000 EW
- Zuwachs durch Neubau und Verdichtung im Bestand
  (v.a. in den Blockzwischenbereichen)

Bevölkerungsvorausberechnung 2017-2030
aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)

- Leicht positive natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtenüberschuss) bis 2020, danach Rückgang (Sterbeüberschuss) bis 2030
- Positive räumliche Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsüberschuss) bis 2030 – insbesondere zwischen 2021-2023 durch Fertigstellung von Neubauvorhaben
- Insgesamt leichter Bevölkerungsanstieg um rd. 7 % auf 4.563 Einwohner
- Insbesondere Rückgang der 25-45-Jährigen, Anstieg der über-65-Jährigen

Altersstruktur

- Die anteilig größten Gruppen betreffen die 25 bis 36-Jährigen sowie die 50 bis 65-Jährigen (beide 21 %)
- Im gesamtstädtischen Vergleich ist die Bevölkerung im Teilraum nur geringfügig „jünger“ – auffällig ist der vergleichsweise hohe Anteil der Altersgruppe der 25 bis 36-Jährigen
- Perspektive 2030 bzw. 2040: deutlicher Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen

Altersgruppe	Anteil Teilraum "Nord“		Anteil Gesamtstadt Ludwigsfelde	
	Abs.	*Rel. In %*	Abs.	*Rel. In %*
0 bis 6	198	*5*	908	*5*
6 bis 12	219	*5*	952	*5*
12 bis 18	194	*5*	910	*5*
18 bis 25	245	*6*	1.015	*5*
25 bis 36	854	*21*	3.116	*16*
36 bis 50	676	*17*	3.511	*17*
50 bis 65	876	*21*	4.564	*23*
65 bis 75	451	*11*	2.372	*12*
75 bis 85	282	*7*	2.170	*11*
über 85	93	*2*	557	*3*

Haushaltsgröße	≡ Insgesamt 2.851 Haushalte im Jahr 2016 bedeuten eine durchschnittliche Haushaltsgröße von **1,43 Personen / Haushalt** ≡ Der größte Anteil entfällt auf kinderlose Haushalte (2.415 HH, 84,7 %) ≡ Rd. 5 % aller Haushalte im Teilraum Nord hat zwei oder mehr Kinder ≡ Perspektive 2030 / 2040: abnehmende Haushaltsgrößen
Haushaltsvorausberechnung 2017-2030 (durchschn. Haushaltsgröße) *aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)*	≡ 2017: 1,53 ≡ 2020: 1,53 ≡ 2025: 1,53 ≡ 2030: 1,53
Funktionale Ausstattung	≡ Überwiegend Wohnnutzung (Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau) ≡ Gegenwärtig befinden sich im Teilraum Nord eine Grundschule (Kleeblatt-Grundschule) und zwei Kitas (Kleeblatt, Märchenland) ≡ Ein Discounter und ein Lebensmittelvollsortimenter sind an der Potsdamer Str. angesiedelt (inkl. zwei Discounter nahe gelegen an der Kreuzung Potsdamer Str. / Brandenburgische Str. bzw. Potsdamer Str. / Donaustr.)
Potenziale Wohnen	≡ Neubaupotenziale vorhanden (bis zu 100 WE) ≡ Perspektivische Potenziale im nördlichen und westlichen Arrondierungsbereich (Brandenburgische Str. und Albert-Schweitzer-Str.) mit rd. 9 ha (rd. 460 WE umsetzbar) ≡ Verdichtung im Bestand auf großflächigen Freiflächen zwischen den Wohngebäuden möglich ≡ Zusätzliche Potenziale auf angrenzendem Garagengelände (im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt)
Handlungsbedarfe	≡ Neubau ≡ Verdichtung im Bestand ≡ Bestandsqualifizierung ≡ Qualifizierung Wohnumfeld und Infrastruktur

4 West

Bevölkerungsentwicklung

- Einwohnerzahl (6/2016): 6.738 EW
- Entwicklung (2005-2016): - 1 %
- *Bevölkerungsvorausschätzung*
  bis 2030: rd. 7.000 EW
  bis 2040: rd. 7.100 EW
- Zuwachs durch Neubau und Verdichtung im Bestand

Bevölkerungsvorausberechnung 2017-2030
aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)

- Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschuss) bis 2030
- Konstant leicht positive räumliche Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsüberschuss) bis 2030, insbesondere zwischen 2020-2021 durch Fertigstellung von Neubauvorhaben
- Insgesamt Bevölkerungsrückgang um rd. 8 % auf 6.153 Einwohner
- Insbesondere Rückgang der 25-45-Jährigen, 45-65-Jährigen und 65-80-Jährigen, Anstieg der über-80-Jährigen

Altersstruktur

- Die anteilig größten Gruppen betreffen die 50 bis 65-Jährigen (20 %), die 75 bis 85-Jährigen (17 %) sowie die 25 bis 36-Jährigen (16 %)
- Im gesamtstädtischen Vergleich ist die Bevölkerung im Teilraum West als geringfügig „älter“ zu bezeichnen – auffällig ist der vergleichsweise hohe Anteil der Altersgruppe der 75 bis 85-Jährigen
- Perspektive 2030 bzw. 2040: deutlicher Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen sowie der über 75-Jährigen

Altersgruppe	Anteil Teilraum "West“		Anteil Gesamtstadt Ludwigsfelde	
	Abs.	*Rel. In %*	Abs.	*Rel. In %*
0 bis 6	280	*4*	908	*5*
6 bis 12	245	*4*	952	*5*
12 bis 18	217	*3*	910	*5*
18 bis 25	320	*5*	1.015	*5*
25 bis 36	1.089	*16*	3.116	*16*
36 bis 50	946	*14*	3.511	*17*
50 bis 65	1.330	*20*	4.564	*23*
65 bis 75	928	*14*	2.372	*12*
75 bis 85	1.132	*17*	2.170	*11*
über 85	251	*4*	557	*3*

Haushaltsgröße

- Insgesamt 4.825 Haushalte im Jahr 2016 bedeuten eine durchschnittliche Haushaltsgröße von **1,40 Personen / Haushalt**

	≡ Der größte Anteil entfällt auf kinderlose Haushalte (4.298 HH, 89,1 %) ≡ Weniger als 1 % aller Haushalte in Ludwigsfelde West hat zwei oder mehr Kinder ≡ Perspektive 2030 / 2040: abnehmende Haushaltsgrößen
Haushaltsvorausberechnung 2017-2030 (durchschn. Haushaltsgröße) *aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)*	≡ 2017: 1,53 ≡ 2020: 1,43 ≡ 2025: 1,43 ≡ 2030: 1,43
Funktionale Ausstattung	≡ Überwiegend Wohnnutzung (Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau) ≡ Gegenwärtig befinden sich im Teilraum West eine Oberschule, eine Förderschule und fünf Kitas sowie das Waldhaus und das Haus der Familie des DRK-Kreisverbandes Fläming-Spreewald e.V. ≡ Im Teilraum selbst befindet sich ein SB-Warenhaus; drei Discounter und ein Vollsortimenter befinden sich zudem in der nahegelegenen Potsdamer Str.
Potenziale Wohnen	≡ Neubaupotenziale geringfügig vorhanden (rd. 45 WE mittelfristig umsetzbar) ≡ Südlich anschließende perspektivische Potenziale zwischen Westverbinder und Autobahn mit rd. 5 ha (rd. 210 WE); Baurecht und Genehmigungsfähigkeit ist noch zu prüfen ≡ Verdichtung im Bestand auf großflächigen Freiflächen zwischen den Wohngebäuden möglich ≡ Zusätzliche Potenziale auf angrenzendem Garagengelände (im FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt)
Handlungsbedarfe	≡ Verdichtung im Bestand ≡ Bestandsqualifizierung ≡ Qualifizierung Wohnumfeld und Infrastruktur ≡ Altersstrukturelle Anpassung / altengerechtes Wohnen ≡ Umgang mit Lärmbeeinträchtigungen durch die Autobahn ≡ ggf. Neubau

5 Dachsweg

Bevölkerungsentwicklung

- Einwohnerzahl (6/2016): 539 EW
- Entwicklung (2005-2016): + 13 %
- *Bevölkerungsvorausschätzung*
  bis 2030: rd. 800 EW
  bis 2040: rd. 850 EW
- Zuwachs durch Neubau und Verdichtung im Bestand; Mehrgeschosswohnungsbau

Bevölkerungsvorausberechnung 2017-2030
aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)

- Leicht negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschuss) bis 2030
- Konstant leicht positive räumliche Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsüberschuss) bis 2030, insbesondere zwischen 2019-2024 durch Fertigstellung von Neubauvorhaben
- Insgesamt starker Bevölkerungsanstieg um rd. 72 % auf 1.036 Einwohner
- Wachstum in allen Altersklassen, insbesondere der 25-45-Jährigen und 45-65-Jährigen

Altersstruktur

- Die anteilig größten Gruppen betreffen die 36 bis 50-Jährigen (25 %) sowie die 50 bis 65-Jährigen (21 %)
- Im gesamtstädtischen Vergleich liegt die Altersstruktur im Teilraum Dachsweg im Durchschnitt
- Perspektive 2030 bzw. 2040: deutlicher Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen

Altersgruppe	Anteil Teilraum "Dachsweg“		Anteil Gesamtstadt Ludwigsfelde	
	Abs.	*Rel. In %*	Abs.	*Rel. In %*
0 bis 6	24	*4*	908	*5*
6 bis 12	25	*5*	952	*5*
12 bis 18	34	*6*	910	*5*
18 bis 25	13	*2*	1.015	*5*
25 bis 36	46	*9*	3.116	*16*
36 bis 50	137	*25*	3.511	*17*
50 bis 65	114	*21*	4.564	*23*
65 bis 75	69	*13*	2.372	*12*
75 bis 85	52	*10*	2.170	*11*
über 85	25	*5*	557	*3*

Haushaltsgröße

- Insgesamt 335 Haushalte im Jahr 2016 bedeuten eine durchschnittliche Haushaltsgröße von **1,61 Personen / Haushalt**

	≡ Der größte Anteil entfällt auf kinderlose Haushalte (276 HH, 82,4 %) ≡ Rd. 7 % aller Haushalte im Teilraum Dachsweg hat zwei oder mehr Kinder ≡ Perspektive 2030 / 2040: abnehmende Haushaltsgrößen
Haushaltsvorausberechnung 2017-2030 (durchschn. Haushaltsgröße) *aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)*	≡ 2017: 1,66 ≡ 2020: 1,67 ≡ 2025: 1,67 ≡ 2030: 1,67
Funktionale Ausstattung	≡ Überwiegend Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) ≡ Gegenwärtig befindet sich im Teilraum Dachsweg eine Kita ≡ Entlang der Potsdamer Str. und im Teilraum gelegen befindet sich ein Discounter ≡ Die Kristall Saunatherme und das Waldstadion befinden sich in unmittelbarer Nähe; insb. die Kristall Saunatherme ist überregionale bekannt und wird v.a. von der Berliner Bevölkerung viel frequentiert ≡ Kleinteiliger Einzelhandel in der Potsdamer Straße
Potenziale Wohnen	≡ Neubaupotenziale vorhanden (rd. 120 WE mittelfristig umsetzbar) ≡ Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begrenzt vorhanden
Handlungsbedarfe	≡ Neubau ≡ Qualifizierung Wohnumfeld und Infrastruktur ≡ Umgang mit Lärmbeeinträchtigungen durch die Autobahn

6 Dichterviertel

Bevölkerungsentwicklung

- Einwohnerzahl (6/2016): 2.122 EW
- Entwicklung (2005-2016): + 5 %
- *Bevölkerungsvorausschätzung*
  bis 2030: rd. 2.200 EW
  bis 2040: rd. 2.200 EW
- Leichter Zuwachs durch Zusammenlegung von Wohnen, ggf. Verdichtungsmaßnahmen

Bevölkerungsvorausberechnung 2017-2030
aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)

- Leicht positive natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtenüberschuss) bis 2030
- Konstant leicht positive räumliche Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsüberschuss) bis 2030
- Insgesamt leichter Bevölkerungsanstieg um rd. 13 % auf 2.488 Einwohner
- Insbesondere Anstieg der unter-15-Jährigen, 25-45-Jährigen und 65-80-Jährigen, ansonsten leichter Rückgang

Altersstruktur

- Die anteilig größten Gruppen betreffen die 25 bis 36-Jährigen sowie die 50 bis 65-Jährigen (beide 22 %)
- Im gesamtstädtischen Vergleich ist die Bevölkerung im Dichterviertel „jünger“
- Perspektive 2030 bzw. 2040: Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen

Altersgruppe	Anteil Teilraum "Dichterviertel“		Anteil Gesamtstadt Ludwigsfelde	
	Abs.	*Rel. In %*	Abs.	*Rel. In %*
0 bis 6	102	*5*	908	*5*
6 bis 12	72	*3*	952	*5*
12 bis 18	89	*4*	910	*5*
18 bis 25	136	*6*	1.015	*5*
25 bis 36	470	*22*	3.116	*16*
36 bis 50	361	*17*	3.511	*17*
50 bis 65	471	*22*	4.564	*23*
65 bis 75	176	*8*	2.372	*12*
75 bis 85	176	*8*	2.170	*11*
über 85	83	*4*	557	*3*

Haushaltsgröße

- Insgesamt 1.558 Haushalte im Jahr 2016 bedeuten eine durchschnittliche Haushaltsgröße von **1,36 Personen / Haushalt**

	≡ Der größte Anteil entfällt auf kinderlose Haushalte (276 HH, 86,2 %) ≡ Unter 3 % aller Haushalte im Teilraum Dichterviertel hat zwei oder mehr Kinder ≡ Perspektive 2030 / 2040: weiter abnehmende Haushaltsgrößen
Haushaltsvorausberechnung 2017-2030 (durchschn. Haushaltsgröße) *aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)*	≡ 2017: 1,42 ≡ 2020: 1,43 ≡ 2025: 1,43 ≡ 2030: 1,44
Funktionale Ausstattung	≡ Überwiegend Wohnnutzung (Mehrfamilienhäuser) ≡ Gegenwärtig befinden sich im Teilraum Dichterviertel drei Kitas, zwei Grundschulen und ein Gymnasium ≡ Das Dichterviertel umfasst das Rathaus und bildet somit auch das Verwaltungszentrum der Stadt Ludwigsfelde ≡ Im Teilraum befindet sich ein Discounter, ein Vollsortimenter wurde kürzlich nahe der Autobahnbrücke eröffnet (Dezember 2016) ≡ Die vorhandenen Grün- und Freiflächen zur Erholung sind in Teilen nicht mehr zeitgemäß und bedürfen einer neuen Gestaltung ≡ In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Ludwigsfelde
Potenziale Wohnen	≡ Neubaupotenziale vorhanden – an der Potsdamer Str. (rd. 120 WE kurzfristig umsetzbar) ≡ Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand begrenzt vorhanden; Großteile des Dichterviertels sind eingetragenes Flächendenkmal ≡ Perspektivisches Potenzial zwischen Dichterviertel und Bahntrasse (Bereich kein Flächendenkmal) vorhanden (rd. 5 ha entsprechen rd. 210 WE); die Stadt Ludwigsfelde besitzt einen Großteil dieser Flächen; Bebauung kann als bauliche Lärmschutzmaßnahme fungieren ≡ Zusätzliche Potenziale auf angrenzendem Garagengelände außerhalb des Flächendenkmals
Handlungsbedarfe	≡ Bestandsqualifizierung ≡ Qualifizierung Wohnumfeld und Infrastruktur ≡ Umgang mit Lärmbeeinträchtigungen durch die Autobahn und die Gleistrasse ≡ Prüfung der Bebauungsmöglichkeiten, um Bedarf an Wohnungen für Familien zu generieren (vor dem Hintergrund der Festlegung als Flächendenkmal)

7 Eigenheimsiedlung

Bevölkerungsentwicklung

- Einwohnerzahl (6/2016): 950 EW
- Entwicklung (2005-2016): - 12 %
- *Bevölkerungsvorausschätzung*
  bis 2030: rd. 900 EW
  bis 2040: rd. 900 EW
- Leichter Rückgang durch Haushaltsverkleinerungen und natürliche Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsvorausberechnung 2017-2030
aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)

- Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschuss) bis 2030
- Konstant leicht negative räumliche Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverlust) bis 2030
- Insgesamt statrker Bevölkerungsrückgang um rd. 21 % auf 741 Einwohner
- Insbesondere Rückgang der 25-45-Jährigen und 45-65-Jährigen und 65-80-Jährigen, Anstieg der über-80-Jährigen

Altersstruktur

- Die anteilig größte Gruppe betrifft die 50 bis 65-Jährigen (34 %) – 64 % der Bewohner der Eigenheimsiedlung ist über 50 Jahre alt
- Im gesamtstädtischen Vergleich ist die Bevölkerung der Eigenheimsiedlung deutlich „älter“
- Perspektive 2030 bzw. 2040: deutlicher Anstieg des Anteils der über 65- bzw. 75-Jährigen

Altersgruppe	Anteil Teilraum "Eigenheimsiedlung“		Anteil Gesamtstadt Ludwigsfelde	
	Abs.	*Rel. In %*	Abs.	*Rel. In %*
0 bis 6	23	*2*	908	*5*
6 bis 12	37	*4*	952	*5*
12 bis 18	34	*4*	910	*5*
18 bis 25	33	*3*	1.015	*5*
25 bis 36	69	*7*	3.116	*16*
36 bis 50	146	*15*	3.511	*17*
50 bis 65	323	*34*	4.564	*23*
65 bis 75	180	*19*	2.372	*12*
75 bis 85	95	*10*	2.170	*11*
über 85	10	*1*	557	*3*

Haushaltsgröße

- Insgesamt 583 Haushalte im Jahr 2016 bedeuten eine durchschnittliche Haushaltsgröße von **1,63 Personen / Haushalt**

	≡ Der größte Anteil entfällt auf kinderlose Haushalte (276 HH, 88,9 %) ≡ Rd. 5 % aller Haushalte im Teilraum Eigenheimsiedlung hat zwei oder mehr Kinder ≡ Perspektive 2030 / 2040: weiter abnehmende Haushaltsgrößen (v.a. durch Auszug der Kinder)
Haushaltsvorausberechnung 2017-2030 (durchschn. Haushaltsgröße) *aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)*	≡ 2017: 1,66 ≡ 2020: 1,65 ≡ 2025: 1,65 ≡ 2030: 1,64
Funktionale Ausstattung	≡ Reine Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser) ≡ Gegenwärtig befinden sich keine Bildungseinrichtungen im Teilraum der Eigenheimsiedlung; die Bevölkerung nutzt die Angebote in der nahegelegenen Ernst-Thälmann-Str. (Teilraum 6); gleichwohl ist ein Großteil der Eigenheimsiedlung als dahingehend unterversorgt zu bewerten ≡ Es befinden sich keine Nahversorgungseinrichtungen im Teilraum bzw. in unmittelbarer Nähe; genutzt werden können die Discounter entlang der südlichen Potsdamer Str.
Potenziale Wohnen	≡ Es sind keine Neubau- und kaum Verdichtungspotenziale vorhanden
Handlungsbedarfe	≡ Altersstrukturelle Anpassung ≡ Umgang mit Lärmbeeinträchtigungen durch die Autobahn

8 Werkssiedlungs-Gartenstadt

Bevölkerungsentwicklung

- Einwohnerzahl (6/2016): 2.408 EW
- Entwicklung (2005-2016): + 1%
- *Bevölkerungsvorausschätzung*
  bis 2030: rd. 2.600 EW
  bis 2040: rd. 2.800 EW
- Zuwachs durch Verdichtung, Zuzug von Familien

Bevölkerungsvorausberechnung 2017-2030
aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)

- Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschuss) bis 2030
- Konstant leicht positive räumliche Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsüberschuss) bis 2030
- Insgesamt leichter Bevölkerungsanstieg um rd. 5 % auf 2.545 Einwohner
- Insbesondere Rückgang der 45-65-Jährigen, Anstieg der unter-15-Jährigen und 15-25-Jährigen

Altersstruktur

- Die anteilig größte Gruppe betrifft die 50 bis 65-Jährigen (25 %) sowie die 36 bis 50-Jährigen (20 %)
- Im gesamtstädtischen Vergleich ist die Altersstruktur der Bevölkerung in der Werksiedlung-Gartenstadt durchschnittlich
- Perspektive 2030 bzw. 2040: deutlicher Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen

Altersgruppe	Anteil Teilraum "Werksiedlung-Gartenstadt“		Anteil Gesamtstadt Ludwigsfelde	
	Abs.	*Rel. In %*	Abs.	*Rel. In %*
0 bis 6	96	*4*	908	*5*
6 bis 12	139	*6*	952	*5*
12 bis 18	130	*5*	910	*5*
18 bis 25	104	*4*	1.015	*5*
25 bis 36	200	*8*	3.116	*16*
36 bis 50	486	*20*	3.511	*17*
50 bis 65	604	*25*	4.564	*23*
65 bis 75	303	*13*	2.372	*12*
75 bis 85	272	*11*	2.170	*11*
über 85	74	*3*	557	*3*

Haushaltsgröße

- Insgesamt 1.399 Haushalte im Jahr 2016 bedeuten eine durchschnittliche Haushaltsgröße von **1,72 Personen / Haushalt**

	≡ Der größte Anteil entfällt auf kinderlose Haushalte (1.151 HH, 82,3 %) ≡ Rd. 8 % aller Haushalte im Teilraum Werkssiedlung-Gartenstadt hat zwei oder mehr Kinder ≡ Perspektive 2030 / 2040: weiter abnehmende Haushaltsgrößen (v.a. durch Auszug der Kinder)
Haushaltsvorausberechnung 2017-2030 (durchschn. Haushaltsgröße) *aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)*	≡ 2017: 1,74 ≡ 2020: 1,74 ≡ 2025: 1,73 ≡ 2030: 1,73
Funktionale Ausstattung	≡ Reine Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser, u.a. Holzhäuser) ≡ Gegenwärtig befinden sich keine Bildungseinrichtungen im Teilraum der Werksiedlung; die Bevölkerung nutzt die Angebote in der nahegelegenen Ernst-Thälmann-Str. (Teilraum 6); ein Großteil der Werksiedlung ist dahingehend gut versorgt ≡ Es befinden sich keine Nahversorgungseinrichtungen im Teilraum bzw. in unmittelbarer Nähe; genutzt werden können die Discounter entlang der südlichen Potsdamer Str.; weitere Wege ergeben sich somit für die östlichen Teilbereiche der Werkssiedlung ≡ In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Ludwigsfelde
Potenziale Wohnen	≡ Es sind keine kurz- oder mittelfristigen Neubaupotenziale vorhanden ≡ Verdichtungspotenziale ergeben sich zahlreich in zweiter Reihe (große Grundstücke); derzeit liegt nur ein Teilbereich der Werkssiedlung-Gartenstadt innerhalb eines Geltungsbereiches eines Bebauungsplans (Bebauungsplan Gartenstadt), welcher vor dem Hintergrund des starken Bevölkerungswachstums jedoch Anpassungsbedarfe aufweist ≡ Perspektivisches Potenzial zwischen Autobahn und Holzhaussiedlung von rd. 5 ha (rd. 210 WE); Umsetzbarkeit durch Nähe zur Autobahn noch zu prüfen ≡ Festwiese entlang der Ringstraße als perspektivisches Potenzial definiert (rd. 1,2 ha und 70 WE); Machtbarkeit noch zu prüfen
Handlungsbedarfe	≡ Verdichtung ≡ Bestandsqualifizierung ≡ Altersstrukturelle Anpassung ≡ Umgang mit Lärmbeeinträchtigungen durch die Autobahn

9 Preußenpark

Bevölkerungsentwicklung

- Einwohnerzahl (6/2016): 1.113 EW
- Entwicklung (2005-2016): + 1%
- *Bevölkerungsvorausschätzung*
  bis 2030: rd. 1.200 EW
  bis 2040: rd. 1.200 EW
- Leichter Zuwachs durch Verdichtung

Bevölkerungsvorausberechnung 2017-2030
aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)

- Leicht positive natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtenüberschuss) bis 2022, danach leicht negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschuss) bis 2030
- Konstant leicht negative räumliche Bevölkerungsentwicklung (Wanderungsverlust) bis 2030
- Insgesamt leichter Bevölkerungsrückgang um rd. 3 % auf 1.080 Einwohner
- Insbesondere Rückgang der 45-65-Jährigen, Anstieg der 65-80-Jährigen

Altersstruktur

- Die anteilig größte Gruppe betrifft die 50 bis 65-Jährigen (32 %) sowie die 36 bis 50-Jährigen (23 %)
- Im gesamtstädtischen Vergleich ist die der Bevölkerung im Preußenpark geringfügig „älter“
- Perspektive 2030 bzw. 2040: deutlicher Anstieg des Anteils der über 65-Jährigen

Altersgruppe	Anteil Teilraum "Preußenpark“		Anteil Gesamtstadt Ludwigsfelde	
	Abs.	*Rel. In %*	Abs.	*Rel. In %*
0 bis 6	46	*4*	908	*5*
6 bis 12	63	*6*	952	*5*
12 bis 18	80	*7*	910	*5*
18 bis 25	68	*6*	1.015	*5*
25 bis 36	111	*10*	3.116	*16*
36 bis 50	254	*23*	3.511	*17*
50 bis 65	358	*32*	4.564	*23*
65 bis 75	92	*8*	2.372	*12*
75 bis 85	32	*3*	2.170	*11*
über 85	9	*1*	557	*3*

Haushaltsgröße

- Insgesamt 618 Haushalte im Jahr 2016 bedeuten eine durchschnittliche Haushaltsgröße von **1,80 Personen / Haushalt**

	≡ Der größte Anteil entfällt auf kinderlose Haushalte (486 HH, 78,6 %) ≡ Rd. 10 % aller Haushalte im Teilraum Preußenpark hat zwei oder mehr Kinder ≡ Perspektive 2030 / 2040: abnehmende Haushaltsgrößen
Haushaltsvorausberechnung 2017-2030 (durchschn. Haushaltsgröße) *aus: Teilstädtische Wohnungsbedarfsanalyse Ludwigsfelde 2030 (2018)*	≡ 2017: 1,77 ≡ 2020: 1,74 ≡ 2025: 1,72 ≡ 2030: 1,69
Funktionale Ausstattung	≡ Reine Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) ≡ Gegenwärtig befinden sich keine Bildungseinrichtungen im Teilraum der Werkssiedlung; die Bevölkerung nutzt die Angebote in der nahegelegenen Ernst-Thälmann-Str. (Dichterviertel) ≡ Es befindet sich ein Discounter im Norden des Teilraums (Am Bahnhof 2A) ≡ Direkte Nähe zum Bahnhof Ludwigsfelde
Potenziale Wohnen	≡ Neubaupotenziale sind nur begrenzt verfügbar (ggf. Festwiese) ≡
Handlungsbedarfe	≡ Bestandsqualifizierung

3.2 Angebots- und Nachfragesituation

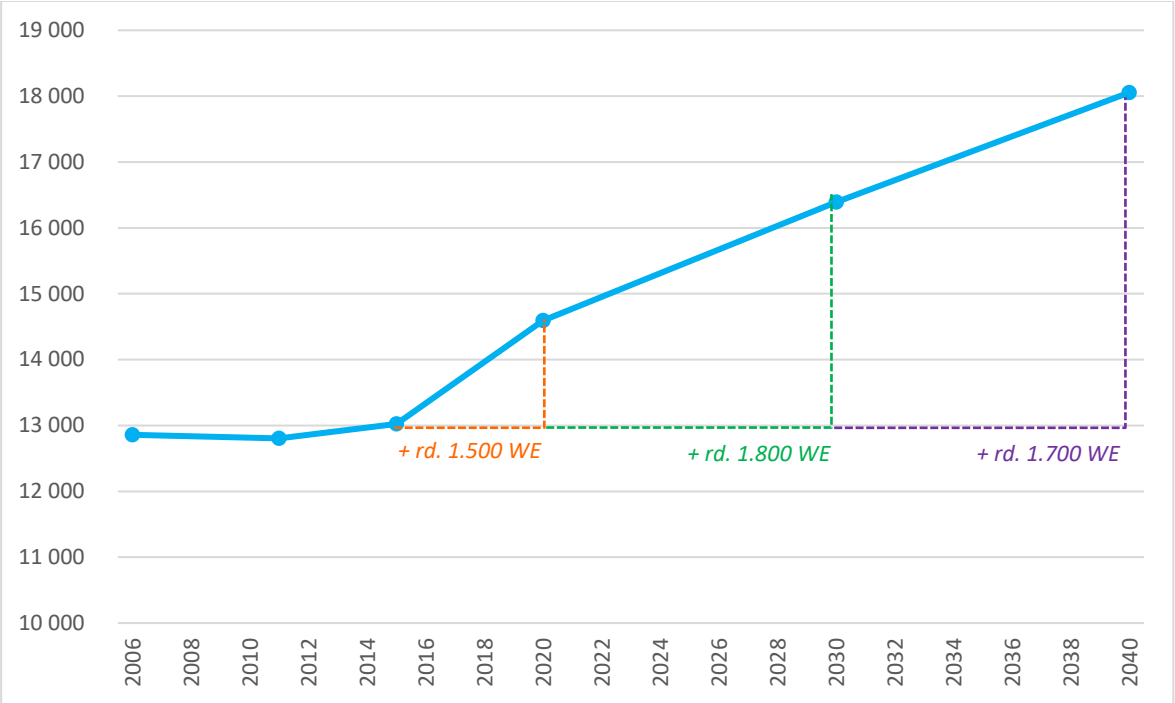
- Die Stadt Ludwigsfelde ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. Zwischen 2006 und 2015 erhöhte sich die Einwohnerzahl um rd. 3 %. Im gleichen Zeitraum entstanden insgesamt 166 neue Wohnungen (+ 1,3 %). Die neu gewonnenen Einwohner bezogen allerdings auch vielfach bestehende (leerstehende) Wohnungen. Heute ist die Leerstandsquote weitgehend gering, zumindest im Bestand der LWG, Märkischen Heimat und Vonovia (unter 2 % bei rd. 6.700 Wohnungen). Dabei werden auch gegenwärtig sanierte Wohnungen als leerstehend geführt, wenngleich eine Wiedervermietung nach Abschluss der Maßnahmen erfahrungsgemäß erfolgen wird. Im Bestand der Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft eG stand im Jahr 2006 z.B. noch in etwa jede zehnte Wohnung leer (entspricht rd. 300 Wohnungen).[28] Aktuell sind es rd. 60 Wohnungen.
- Parallel dazu haben sich die Haushaltsgrößen stetig verkleinert. Waren es im Jahr 2003 noch 2,14 Personen / Haushalt, setzten sich die Haushalte im Jahr 2015 aus durchschnittlich nur noch 1,90 Personen zusammen. Dies ist in erster Linie auf die steigende Anzahl an Singlehaushalten zurückzuführen.
- Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung zukünftig weiter fortsetzt. Dafür spricht ein bundesweiter Trend kleiner werdender Haushalte – bedingt durch eine älter werdende Gesellschaft und einen zu erwartenden Anstieg von Singlehaushalten im Seniorenalter sowie auch wandelnde Lebensstile, die sich z.B. in der Zunahme von Partnerschaften mit separater Haushaltsführung und einer erhöhten beruflichen Mobilität äußern.[29] Angenommen wird, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2020 auf 1,85, im Jahr 2030 auf 1,83 sowie im Jahr 2040 auf 1,80 Personen / Haushalt reduziert. Unter Berücksichtigung der vorausgeschätzten Bevölkerungsentwicklung kann somit der Wohnungsbedarf für die nächsten Jahre annähernd bestimmt werden. Bis zum Jahr 2030 müssen demzufolge rd. 3.300 Wohnungen errichtet werden. Zwischen 2030 und 2040 beläuft sich der Wohnraumbedarf auf zusätzlich rd. 1.700 Wohnungen.
- Die Berechnungen beruhen auf Annahmen aus dem Spätsommer 2016. Die derzeitige Entwicklung lässt jedoch den Schluss zu, dass die Einwohnerzahlen schon früher erreicht und somit die Wohnungsbedarfe auch schon früher nachgefragt sein werden (Stand: Februar 2017).

Abbildung 24: Haushaltsgrößen und Wohnungsbedarf bis 2040

	2003	**2006**	**2009**	**2011**	**2015**	**2020**	**2030**	**2040**
Einwohner	24.164	24.371	23.992	23.661	25.030	***27.000***	***30.000***	***32.500***
Wohnungsbestand bzw. -bedarf (WE)	k. A.	12.858	12.973	12.804	13.024	***14.595*** *(+ rd. 1.500)*	***16.393*** *(+ rd. 1.800)*	***18.055*** *(+ rd. 1.700)*
Ø Haushaltsgröße*	2,14	2,10	2,05	1,96	1,90	***1,85***	***1,83***	***1,80***
**Quelle*	*INSEK 2009*	*Eigene Berechnung / Annahme*	*Wohnstandort-Analyse 2011*	*Zensus 2011*	*Eigene Berechnung*	*Eigene Berechnung / Annahme*	*Eigene Berechnung / Annahme*	*Eigene Berechnung / Annahme*

[28] Interview mit Hr. Kolk, Geschäftsführer der Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft eG. Die LWG besitzt und verwaltet rd. 3.000 Wohnungen in Ludwigsfelde West und Nord. 14.06.2016. Ludwigsfelde.
[29] Statistisches Bundesamt: Bevölkerung und Erwerbsfähigkeit, Entwicklung der Privathaushalte bis 2030 – Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung. 2010.

Abbildung 25: Entwicklung Wohnungsbedarf (WE) 2015 bis 2040



- Während sich der Wohnungsbestand aufgrund von Rückbaumaßnahmen und Wohnungszusammenlegungen zwischenzeitlich reduzierte, ist seit 2012 wieder ein Anstieg zu verzeichnen (+ 84 Wohnungen im Jahr 2012). 2015 wurden insgesamt 116 Wohneinheiten fertiggestellt – vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser. Um den Wohnbedarf für die vorausgeschätzte Einwohnerzahl von 30.000 im Jahr 2030 befriedigen zu können, muss sich die jährliche Fertigstellungsrate auf rund 210 Wohneinheiten im Jahr erhöhen. Zu berücksichtigen ist hierbei die abzusehende steigende Bautätigkeit in der Ahrensdorfer Heide. Insgesamt sind in den sechs „Dörfern" der Ahrensdorfer Heide rd. 1.700 Wohneinheiten geplant. Bereits umgesetzt sind bis heute in etwa 300 Wohneinheiten (Waldsiedlung und Ludwigsdorf).
- Darüber hinaus müssen zwischen 2030 und 2040 durchschnittlich jedes Jahr rd. 170 Wohnungen errichtet werden, um den vorgesehenen Bedarf von 1.700 Wohnungen bis 2040 sicherstellen zu können. Der Wohnungsbestand beläuft sich im Jahr 2040 auf rd. 18.000 Wohneinheiten bei voraussichtlich rd. 32.500 Einwohnern (1,80 Personen / Haushalt).
- Allerdings ergibt sich der zusätzliche Bedarf nicht nur durch ein positives Wanderungssaldo aufgrund des Zuzugs, sondern wird vielmehr durch die kleiner werdenden Haushalte bestimmt. Dies betrifft in Ludwigsfelde mit Blick auf die Zunahme der über 65-Jährigen v.a. einen wachsenden Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte.
- In den vergangenen Jahren konzentrierte sich die Wohnbautätigkeit fast ausnahmslos auf Einfamilienhäuser. Diese Entwicklung wird sich vorerst weiter fortsetzen. Gleichwohl steigt parallel dazu der Bedarf nach (altengerechten und preisgünstigen) Mietwohnungen. In Anbetracht der Haushaltsentwicklung werden v.a. kleinere Singlewohnungen, die aktuell noch deutlich unterrepräsentiert sind (Anteil Ein- und Zweiraumwohnungen rd. 10 %, 2015), zukünftig stetig mehr nachgefragt. Doch auch Mehrraumwohnungen (über drei Zimmer) müssen das Wohnangebot in der Kernstadt von Ludwigsfelde ergänzen. So kam die Bautätigkeit in diesem Segment in der Vergangenheit fast zum Erliegen und viele Familien, z.B. aus dem Dichterviertel, wünschen sich größere Mietwohnungen in der Kernstadt.

- Die abzusehende Bevölkerungsentwicklung und der steigende Anteil der über 65-Jährigen verdeutlicht die Erforderlichkeit altengerechter Anpassungen im Bestand sowie altengerechter Neubauvorhaben. Gleichzeitig müssen auch Angebot für junge Menschen / junge Familien geschaffen werden.
- Der Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Ludwigsfelde hat im Jahr 2014 einen qualifizierten Mietspiegel aufgestellt und veröffentlicht. Hier wurden Mietpreisspannen für unterschiedliche Gebäudetypen (Baujahr, Wohnfläche, Sanierungsstand etc.) ermittelt. Die günstigsten Mietwohnungen finden sich in Wohnungen aus den 1970 bis 1989er Jahren mit 65 m² oder mehr und nur wenigen zwischenzeitlichen Sanierungen (durchschnittlich 3,85 € / m²) – betrifft v.a. die Teilräume Nord und West. Mit durchschnittlich 7,42 € / m² bilden Wohnungen, die in der Kernstadt zwischen 1990 und 2001 errichtet wurden und weniger als 40 m² Wohnfläche aufweisen, die preisliche Spitze – dies betrifft v.a. Wohnungen im Teilraum Dachsweg.
- Grundsätzlich sind die Mietpreise in der Stadt Luwigsfelde als moderat zu bezeichnen. In anderen Mittelzentren im Berliner Umland, wie z.B. in der Stadt Oranienburg, liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete höher (Bsp.: erbaut zwischen 1970 und 1989, unter 45 m², wenige Sanierungen: 4,86 € / m² in Oranienburg[30], 4,60 € in Ludwigsfelde).
- Auch die Märkische Heimat, die LWG und die Vonovia berichten von preisgünstigen Mieten, die oftmals noch unterhalb der höchstzulässigsten Miete bei belegungsgebundenen Sozialwohnungen liegen.
- Nähere Informationen zu Baulandpreisen liefern die Bodenrichtwerte für die Stadt Ludwigsfelde. Da sich die Abgrenzungen der betrachteten Wohngebiete über die letzten Jahre geändert haben, ist die Darstellung einer Entwicklung nur in bestimmten Fällen möglich. Abbildung 27 gibt einen Überblick über die acht betrachteten kernstädtischen Wohngebiete, für die Aussagen zu den Bodenrichtwerten getroffen werden können. Diese sind nur in Teilen deckungsgleich mit dem der WUS zugrundeliegenden Abgrenzung der neun kernstädtischen Teilräume (u.a. Flußviertel).

Abbildung 26: Wohngebiete mit Bodenrichtwerten
Quelle: Stadt Ludwigsfelde

[30] Stadt Oranienburg: Qualifizierter Mietspiegel für Oranienburg 2015. 2015

Abbildung 27: Bodenrichtwerte in der Stadt Ludwigsfelde
Quelle: Stadt Ludwigsfelde

Nr.	Wohngebiet	Bodenrichtwert in € / m²				
		2005	***2010***	***2015***	***2016***	***2005 - 2016***
1	Flußviertel	95	95	115	135	+ 42 %
2	Dachsweg	90	90	95	120	+ 33 %
3	Potsdamer Straße	115	110	140	190	+ 65 %
4	Bebel-Liebknecht-Straße	95	90	95	110	+16 %
5	Zentrum	135	130	150	200	+ 48 %
6	Gartenstadt Ost	105	95	125 (eine Zone als „Gartenstadt“)	140 (eine Zone als „Gartenstadt“)	(+ 33 %)
7	Gartenstadt West	100	100			(+ 40 %)
8	Ahrensdorfer Heide	100	100	125	170	+ 70 %

- Es zeigt sich, dass sich die Bodenrichtwerte v.a. in dem sehr kurzen Zeitraum 2015 bis 2016 erhöht haben. Vorher - zwischen 2005 und 2010 - wurden stellenweise sogar noch Rückgänge verzeichnet. Die stärkste Bodenrichtwertentwicklung zwischen 2005 und 2016 entfällt auf die Ahrensdorfer Heide (+ 70 %), die Potsdamer Straße (+ rd. 65 %), das Zentrum (+ 48 %) und das Flußviertel (+ 42 %). So soll die künftige Wohnbautätigkeit v.a. in den Gebieten stattfinden, deren Bodenrichtwerte sich in den letzten Jahren am stärksten entwickelt haben.
- Derzeit stehen auf dreizehn Neubaupotenzialflächen **rd. 2.500 Wohneinheiten** zur Verfügung (davon befinden sich allerdings zwei Vorhaben (8, 13) kurz vor Fertigstellung (Stand Februar 2017)). Hinzukommen neun Potenzialflächen innerhalb oder am Rand der Kernstadt mit über 170 ha, deren Entwicklung perspektivisch möglich ist. Auf diesen Flächen ist die Entwicklung von **rd. 11.000 weiteren Wohneinheiten** möglich. Oftmals ist der genaue Baubeginn bzw. Umsetzungszeitraum kaum darzustellen, da es sich z.T. um Flächen privater Eigentümer handelt, die noch planungsrechtlicher Vorbereitung bedürfen. Gleichwohl kann der Bevölkerungszuwachs und Wohnraumbedarf dazu führen, dass die Flächen schon mittelfristig entwickelt werden. Zudem kann sich die Anzahl der Wohneinheiten auf den perspektivischen Flächen noch erhöhen – die Ermittlung der Wohneinheiten beruht aktuell noch auf Annahmen und kann je nach Bebauungskonzept variieren.
- Die kurz- und mittelfristigen Neubaupotenzialflächen befinden sich fast ausnahmslos nördlich der Autobahn in den Teilräumen Dachsweg, Nord und Ahrensdorfer Heide. Letztere ist mit bis zu 1.700 Wohneinheiten das umfangreichste konkrete Wohnbauvorhaben in Ludwigsfelde. Südlich der Autobahn befinden sich mit den beiden Flächen am Westverbinder, den Flächen an der Festwiese, Am Bahnhof sowie an der Zossener Landstraße fünf große Potenzialflächen, deren Entwicklung aktuell noch nicht absehbar ist. Im Zuge der Aufstellung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion ist mit näheren Informationen zur grundsätzlichen Realisierbarkeit der perspektivischen Potenzialflächen zu rechnen.
- Neben den Neubaupotenzialen stehen **rd. 3.000 Wohneinheiten als Verdichtungspotenziale** zur Verfügung.[31] Die Berechnungsmethode berücksichtigt hierbei nicht die sog. „Zweite-Reihe-Bebauung“ auf noch nicht geteilten Grundstücken. Ergo kann das Potenzial als noch größer eingeschätzt werden als in einem ersten Schritt rechnerisch ermittelt. Umsetzungszeiträume können

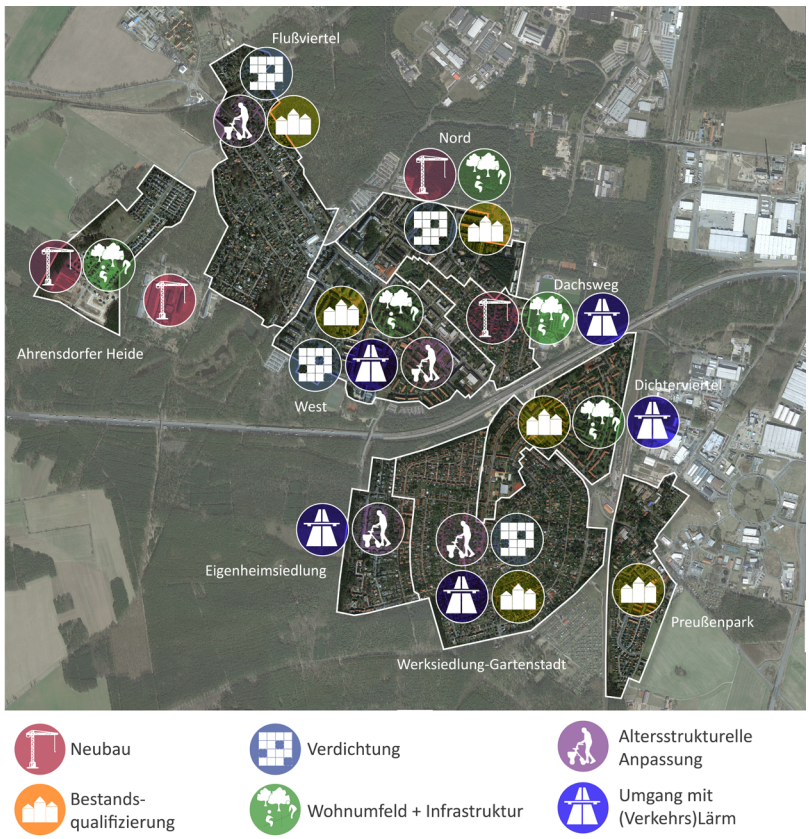
[31] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin: Wohnungsbaupotenzialanalyse im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums. 2016.

bei den Verdichtungspotenzialen hingegen nicht zugeordnet werden. Zudem wird die Entwicklung im Einzelnen durch u.a. noch fehlende Bebauungspläne erschwert.

- **In der Summe stehen somit rd. 16.500 Wohneinheiten auf Neubauflächen sowie im Bestand zur Verfügung** (inkl. der perspektivischen Potenziale). Im Hinblick auf die Bevölkerungsvorausschätzung, die sich insbesondere aus einem verstärkten Zuzug aufgrund von Verdrängungsprozessen in Berlin und Potsdam sowie kleiner werdenden Haushalten zusammensetzt, ist der Bedarf an Wohnraum zumindest quantitativ gedeckt. Bis 2030 werden zusätzliche 3.300 Wohneinheiten, bis 2040 weitere 1.700 Wohneinheiten benötigt (also insgesamt **5.000 Wohnungen bis zum Jahr 2040**). [32] Problematisch kann es hingegen werde, wenn alle Flächen, die perspektivisch zur Verfügung stehen, nicht entwickelt werden könnten.
- Daneben bestehen qualitative Bedarfe im Bereich des preisgünstigen und altengerechten Wohnens – z.B. Singlewohnungen, angepasst an den Trend der kleiner werdenden Haushalte.

3.3 Ableitung des wohnungspolitischen Handlungsbedarfs

Abbildung 28: Wohnungspolitische Handlungsbedarfe nach Teilräumen
Quelle: complan Kommunalberatung



- Steigende Bevölkerungszahlen und kleiner werdende Haushalte bestimmen den aktuellen Wohnraumbedarf. Bis 2030 werden insgesamt 3.300 neue Wohneinheiten erforderlich, zwischen 2030 und 2040 weitere 1.700 Wohneinheiten.
- Ein Großteil wird auch im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Daneben ist auch der Bau von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 100 Wohneinheiten geplant. Um den geänderten Nachfrageanforderungen Rechnung zu tragen, muss ein Fokus auf der Schaffung von Ein- und Zweiraumwohnungen liegen, die aktuell mit 10 % am Wohnungsbestand noch sehr unterrepräsentiert sind, aber zukünftig voraussichtlich verstärkt nachgefragt werden. Auf diese Weise kann auf die sinkenden Haushaltsgrößen reagiert werden.
- Durchschnittlich 116 Wohneinheiten entstanden in Ludwigsfelde im Jahr 2015. Um den Wohnraumbedarf für voraussichtlich 30.000 Einwohner im Jahr 2030 befrieden zu können, muss die jährliche Fertigstellungsrate auf rd. 220 Wohneinheiten / Jahr erhöht werden. Für den Zeitraum

[32] Der ermittelte Wohnungsbedarf für die Jahre 2030 und 2040 basiert auf vorausgeschätzten Bevölkerungszahlen und Haushaltsgrößen. Verlässliche Aussagen, die mehr als zwanzig Jahre in der Zukunft liegen, sind nur bedingt verlässlich und zeigen vielmehr einen grundlegenden Entwicklungstrend und Bedarf auf.

2030 bis 2040 wird ein geringeres Wachstum erwartet (+ 1.700 WE); hier müssen demzufolge durchschnittlich 170 Wohneinheiten im Jahr fertigstellt werden.

- Ferner ergeben sich zentrale wohnungspolitische Handlungsbedarfe aus der älter werdenden Stadtgesellschaft. Der Anteil der über 65-Jährigen in der Gesamtstadt Ludwigsfelde soll sich der offiziellen Vorausschätzung nach bis zum Jahr 2030 um 30 % erhöhen. Dies kann dazu führen, dass fast 10.000 Einwohner in Ludwigsfelder älter sind als 65. Auf diese Weise ergeben sich (altengerechte) Anpassungsbedarfe im Bestand sowie die Erforderlichkeit altengerechte Neubauvorhaben umzusetzen. Darüber hinaus zu beachten sind bedarfsgerechte Anpassungen im Bereich wichtiger infrastruktureller Angebote (Ärzte, Nahversorgung, ÖPNV etc.).
- Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren vermehrt Gebrauchtimmobilien in Ludwigsfelde angeboten werden. Viele Alleinstehende / Paare entscheiden sich im Alter für den Umzug in eine kleinere und v.a. altengerechte Mietwohnung (sog. Ruhestandswanderer, s. Kapitel 2.3). Das Eigenheim wird veräußert oder vermietet. Erst wenn dieser Zielgruppe bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht, können z.B. junge Familien bestehende Einfamilienhäuser beziehen. Dies ist in erster Linie durch den Bau von stadtzentralen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sicherzustellen.
- Zudem bestehen räumliche Unterschiede bei der Altersstruktur in Ludwigsfelde. Ein hoher Anteil an Senioren lebt in den Teilräumen Eigenheimsiedlung, Ludwigsfelde West und Flußviertel. Als Kernaufgabe im Vordergrund stehen in diesen Gebieten somit altersstrukturelle Anpassungen. Demgegenüber sind die Teilräume Ahrensdorfer Heide und Ludwigsfelde Nord verhältnismäßig „jung“. In der Ahrensdorfer Heide soll daher zeitnah eine Kita mit 170 Plätzen eröffnen.
- In den Teilräumen Eigenheimsiedlung, Werkssiedlung-Gartenstadt, Dichterviertel und Preußenpark (alle südlich der Autobahn) stehen nur perspektivisch Neubaupotenziale zur Verfügung. Hier liegt der Fokus somit in erster Linie auf der Bestandsverdichtung bzw. der Bestandsqualifizierung.
- Dem Umgang mit Beeinträchtigungen, die sich aus dem Verkehrslärm (insbesondere der Autobahn) ergeben, kommt allen voran in den Teilräumen Werksiedlung-Gartenstadt, Eigenheimsiedlung, Dichterviertel, Dachsweg und West Bedeutung zu.

Abbildung 29: Zusätzlicher Wohnungsbedarf in den einzelnen Teilräumen

Nr.	Name Teilraum	Bevölkerungsstand (6/2016)[33]	Bevölkerungsentwicklung 2005 – 2016	Bevölkerungsvorausschätzung 2030	Bevölkerungsentwicklung 2015 - 2030	Haushaltsgröße Ø (6/2016)	**Zusätzlicher Wohnungsbedarf 2030**
1.	Ahrensdorfer Heide	793 EW	+ 155 %	3.000 EW	+ 36 %	2,04	*1.300 – 1.500 WE*
2.	Flußviertel	1.310 EW	+ 7 %	1.500 EW	+ 15 %	1,67	*100 – 200 WE*
3.	Nord	4.088 EW	0 %	4.800 EW	+ 17 %	1,43	*200 – 300 WE*
4.	West	6.738 EW	-1 %	7.000 EW	+ 4 %	1,40	*100 – 200 WE*
5.	Dachsweg	539 EW	+ 13 %	800 EW	+ 48 %	1,61	*100 – 200 WE*
6.	Dichter-viertel	2.122 EW	+ 5 %	2.200 EW	-4 %	1,36	*0 – 100 WE*
7.	Eigenheim-siedlung	950 EW	-12 %	900 EW	-5 %	1,63	*0*
8.	Werksied-lungs-Gartenstadt	2.408 EW	+ 1 %	2.600 EW	+ 8 %	1,72	*200 – 300 WE*
9.	Preußenpark	1.113 EW	+ 1 %	1.200 EW	+ 8 %	1,80	*100 – 200 WE*
	Übriges Stadtgebiet (inkl. Ortsteile)	5.172 EW	+ 7 %	6.000 EW	+ 16 %	-	*200 – 300 WE*
	Gesamtstadt Ludwigsfelde (inkl. Ortsteile)	**25.233 EW**	**+ 4 %**	**30.000 EW**	**+ 19 %**	**1,90** (Annahme)	***3.300 WE***

[33] Kommunalstatistik Stadt Ludwigsfelde. 2016

4 Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen

4.1 Entwicklungsziele Wohnen

- Die Entwicklungsziele Wohnen lassen sich aus den bisher entworfenen Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ableiten, das sich aktuell in der Fortschreibung befindet. Maßgebliche Basis für die Zielformulierung war die erste öffentliche Bürgerveranstaltung zum INSEK-Prozess am 19. Juli 2016 sowie die Fachwerkstatt Wohnen am 5. Juli 2016 in Ludwigsfelde.

Steuerung und Gestaltung des Wachstums

- Die Stadt Ludwigsfelde wächst und wird auch in Zukunft Einwohnergewinne verzeichnen. Dabei geht die Stadt von einem Anstieg der Bevölkerung auf rd. 29.000 – 31.000 Einwohner bis zum Jahr 2030 aus (+ rd. 20 %). Bis 2040 ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Das starke Wachstum birgt viele Herausforderungen: Wohnbaubedarfe müssen gedeckt, infrastrukturelle Angebote (sog. Wohnfolgeeinrichtungen) erweitert oder geschaffen sowie höhere Verkehrsbelastungen berücksichtigt werden. Strategisches Planen und Handeln ist erforderlich. Mit der Fortschreibung des INSEKs und der damit verbundenen Überarbeitung des Zielsystems und des strategischen Leitbildes schafft die Stadt Ludwigsfelde die entsprechende (planerische) Grundlage. Um einen hohen Flächenverbrauch zu vermeiden, müssen frühzeitig räumliche Schwerpunktbereiche der Wohnbauentwicklung festgelegt werden. Ein erster zentraler Schritt wird im Ergebnis der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie getätigt: die Ausweisung zentrumsnaher Wohnvorrang- und Konsolidierungsgebiete in der Kernstadt Ludwigsfelde.

Schaffung bezahlbarer und zielgruppenorientierter Wohnraumangebote

- Die Stadt Ludwigsfelde ist für eine Vielzahl von Menschen interessant: Arbeitssuchende, Auszubildende, Familien, Senioren, die eine kleinere Wohnung suchen oder Ludwigsfelder Jugendliche, die ihr Elternhaus verlassen und die erste eigene Wohnung beziehen. Demzufolge muss das Wohnraumangebot in Ludwigsfelde auch vielschichtig und an die unterschiedlichen Zielgruppen angepasst sein. Der Dominanz der Mehrfamilienhäuser wurde v.a. durch die Entwicklung der Ahrensdorfer Heide mit überwiegend Einfamilienhäusern in den letzten Jahren etwas entgegengesteuert. Die von der Mehrheit auch heute noch immer favorisierte Wohnform des Einfamilienhauses wird in Zukunft also weiterhin in Ludwigsfelde umsetzbar sein. Ausbaubedarf zeigt sich hingegen im Mietwohnungsbereich. Dabei sehen die aktuellen (konkreten) Wohnbauvorhaben, die sich innerhalb der Kernstadt befinden, rd. 600 WE in Mehrfamilienhäusern vor.

- Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang der geringe Anteil von Einraumwohnungen am Wohnungsmarkt. Der zu erwartende wachsende Anteil der Senioren wird den Bedarf an kleinen Singlewohnungen in Zukunft nochmals antreiben. Hierauf muss die Stadt frühzeitig reagieren.

- Daneben sind die Kaltmieten aktuell noch als moderat zu bezeichnen, wenngleich in den letzten Jahren spürbare Mietsteigerungen festzustellen waren. Dies betrifft insbesondere Zwei- und Dreiraumwohnungen in der Kernstadt. Schon die Interviews mit den Wohnungsmarktakteuren haben offengelegt, dass Wohnungen – oftmals nach Familienerweiterungen – als zu klein befunden werden (u.a. Dichterviertel). Viele Mieter wünschen sich größere Mehrraumwohnungen bzw. die Möglichkeit bestehende Wohnungen zusammenzulegen.

- Dabei ist insbesondere auf die Bewahrung einer gesellschaftlichen Mischung in den einzelnen Wohngebieten / Teilräumen zu achten.

Schaffung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen / Voraussetzungen

- In den Teilräumen Flußviertel und Werkssiedlung-Gartenstadt sind Verdichtungspotenziale und insbesondere Zweite-Reihe-Bebauungen möglich und sinnvoll. Durch das Fehlen von Bebauungsplänen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch kaum möglich. Eine zeitnahe Aufstellung flächendeckender Bebauungspläne in diesen Teilräumen ist daher zentrales Ziel.

Gestaltung des altersstrukturellen Wandels

- Die Analyse der Altersentwicklung hat gezeigt, dass sich der Anteil der über 65-Jährigen bis 2030 drastisch erhöhen wird. Bereits heute sind Tendenzen einer Überalterung in einigen Teilräumen erkennbar (u.a. Eigenheimsiedlung). Erforderlich sind insbesondere Angebote für ortsansässige Senioren, die aus Altersgründen ihr bisher selbstgenutztes Eigenheim aufgeben und v.a. stadtzentral in der Nähe zu Versorgungseinrichtungen wohnen möchten. Hierzu zählen auch alternative, innovative Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen). Darüber hinaus muss der aktuelle Wohnungsbestand barrierefrei angepasst werden. Es ist zudem erklärtes Ziel, die Senioren dabei zu unterstützen in ihrem Quartier bleiben zu können. Dies zieht z.B. infrastrukturelle Anpassungen nach sich. Die Gestaltung des altersstrukturellen Wandels ist zentrale Aufgabe des städtischen Handelns.

Anpassung infrastruktureller Angebote an die zu erwartenden demographischen Veränderungen

- Die Alterung der Gesellschaft in Ludwigsfelde führt auch bei der Infrastruktur zu Anpassungsbedarfen. Dies betrifft u.a. eine barrierefreie Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV, Wegeverbindungen etc.) sowie die Ärzteversorgung. Das Bevölkerungswachstum erzeugt auch neue Bedarfe bei wohnungsnahen Kitas, Schulen und Freizeitangeboten. Der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau ist für die Attraktivität als Wohnstandort besonders wichtig.

Stärkung der Bestandsgebiete bei gleichzeitiger Entwicklung der Ahrensdorfer Heide

- Das größte, kurzfristige Wachstum ist im Bereich der Ahrensdorfer Heide zu erwarten. Im Nord-Westen der Stadt gelegen besteht jedoch die Gefahr, dass sich die Entwicklungsschwerpunkte stärker aus dem Zentrum und in Richtung der Ahrensdorfer Heide verschieben. Mit der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches und der angestrebten Weiterführung des Bund-Länder-Programms Aktive Stadtzentren ist die Stadt Ludwigsfelde bestrebt, die Innenstadt in ihrer Versorgungsfunktion zu schützen und zu stärken. Doch auch außerhalb der Ahrensdorfer Heide sind Neubauvorhaben und Verdichtungsmaßnahmen wichtig, um eine komplette Verschiebung der Entwicklungsschwerpunkte zu vermeiden.

Mobilisierung von Flächen und Bauland

- Die Stadt Ludwigsfelde hat verschiedene Flächen zur Baulandentwicklung festgelegt. Eine Mobilisierung kann bei den stadteigenen Flächen kurz- bis mittelfristig erfolgen. Ein Großteil der Flächen befindet sich jedoch in Privatbesitz. Vor allem Flächen, die innerhalb der Kernstadt liegen bzw. diese arrondieren, sollten zeitnah entwickelt werden. Auch die weitere Ausweisung von Bauland durch die Stadt ist essentiell. Flächen, die im Besitz der Stadt sind und sich prinzipiell für Wohnbebauung eignen, wurden bereits erörtert (rd. 26 ha). Allerdings bestehen hier noch abzuwartende Restriktionen (kein Baurecht, Nähe zur Autobahn etc.). In diesem Zusammenhang ist die Fortführung der Kooperation mit den drei großen Wohnungsmarktakteuren von Bedeutung.

- Noch deutlich größere Flächen werden durch die Stadt im Zuge der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion mit dem Land Brandenburg abgestimmt. Mit näheren Aussagen zur Realisierungsfähigkeit der drei Flächen (insgesamt rd. 140 ha und Platz für rd. 8.500 Wohneinheiten) ist zeitnah zu rechnen. Ludwigsfelde ist seit kurzem ExWoSt-Modellkommune im Forschungsfeld „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen“.

Durch die Installation eines Innenstadtmanagers erhofft sich die Stadt Unterstützung bei der Mobilisierung von Flächen und Bauland.

Verdichtung im Bestand – aber nicht um jeden Preis

- Die Kernstadt von Ludwigsfelde ist kompakt – umfangreiche Neubauvorhaben sind daher nach heutigem Sachstand begrenzt. Möchte die Stadt das vorausgeschätzte Bevölkerungswachstum bewältigen, sind Verdichtungsmaßnahmen erforderlich. Hierfür stehen auf zum Teil großen Einfamilienhausgrundstücken (z.B. in der Werkssiedlung-Gartenstadt) v.a. noch Potenziale in zweiter Reihe zur Verfügung. Allerdings ist darauf zu achten, die zahlreichen öffentlichen und halböffentlichen Frei- und Grünräume nicht gänzlich dem Wachstum zu opfern und den vorhandenen Freiraum zu erhalten und im Sinne eines attraktiven Wohnumfelds weiterzuentwickeln bzw. zeitgemäß zu gestalten.

Behutsame Entwicklung der Ortsteile als Wohnstandorte

- Neben der Kernstadt, die das stärkste Wachstum erfahren wird, besteht Ludwigsfelde noch aus elf weiteren Ortsteilen. Die einwohnerstärksten sind die nahe der Kernstadt gelegenen Ortsteile Genshagen (1.391 EW) und Ahrensdorf (967 EW). Im südwestlich der Kernstadt gelegenen Ortsteil Siethen stehen daneben aktuell rd. 60 WE auf Neubauflächen zur Verfügung. Natürlich sind die Entwicklungsspielräume durch Vorgaben der Landesplanung in den eher ländlich geprägten Ortsteilen begrenzt, doch auch die Ortsteile stehen vor (tiefgreifenden) Veränderungen bis zum Jahr 2030 (so ist in den Ortsteilen grundsätzlich von einer noch stärkeren Alterung auszugehen als in der Kernstadt). Dies erfordert Anpassungen im Bestand aber auch behutsamen Neubau in Teilbereichen. Die städtische Entwicklung sollte sich jedoch weiterhin maßgeblich in der Kernstadt abspielen. Gleichwohl sei an dieser Stelle angemerkt, dass die Einflussmöglichkeiten der Stadtverwaltung – insbesondere bei den Anpassungen im Bestand – sehr eingeschränkt sind.

4.2 Räumliche Schwerpunktbereiche

- Ein zentraler räumlicher Schwerpunktbereich liegt im Bereich der Ahrensdorfer Heide. Bis zu 1.700 Wohneinheiten werden hier in den nächsten Jahren entstehen und einen Großteil des erwarteten Bevölkerungswachstums auffangen. Die Wohnbauentwicklung macht auch die Bereitstellung von Infrastruktur erforderlich (u.a. vorgesehen: Kita, Nahversorgungseinrichtung). Hierbei ist darauf zu achten, dass die Ahrensdorfer Heide kein in sich eigenständiger Stadtteil als Konkurrenzstandort zum Ludwigsfelder Zentrum wird, sondern als ein Bestandteil der Kernstadt existiert. Handels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Versorgungszentrum bleibt die Ludwigsfelder Innenstadt. Zentrale Aufgabe ist eine gute Anbindung der Ahrensdorfer Heide an das Stadtzentrum (durch die Herstellung einer Wegeverbindung im Rahmen des ASZ-II-Programms).

  Nördlich der Ahrensdorfer Heide befindet sich überdies die perspektivische Potenzialfläche „Struveshof“, die sich überwiegend im Besitz der Berliner Stadtgüter befindet. Einzelne Flächen gehören dem Land Berlin, der BVVG sowie der Stadt Ludwigsfelde. Eine Umsetzung ist derzeit nicht absehbar. Im Falle einer Realisierung bietet die Fläche Platz für bis zu 3.400 Wohneinheiten.

- Daher sind die Wohngebiete in der Kernstadt gleichermaßen zu fördern. Ein weiterer räumlicher Schwerpunkt ist in den Teilräumen Dachsweg und insbesondere Nord zu verorten. Zum einen stehen hier Neubaupotenziale zur Verfügung (rd. 270 Wohneinheiten), zum anderen bestehen insbesondere im Teilraum Nord Verdichtungsmöglichkeiten zwischen den einzelnen Gebäudezeilen. Die Neubauvorhaben sind kurz- bis mittelfristig umsetzbar. Perspektivisch können zudem die Flächen an der Brandenburgischen Straße (14) und der Albert-Schweitzer-Straße (15) das Stadtgebiet arrondieren. Allein die beiden letztgenannten Flächen umfassen in etwa 9 ha, auf denen

bis zu 560 Wohneinheiten entwickelt werden könnten. Für den Teilraum Nord wird ein Konsolidierungs- und Wohnvorranggebiet empfohlen.

- In der Kernstadt befinden sich zahlreiche weitere Neubaupotenziale – überwiegend nördlich der Autobahn. Die Potenziale sind größtenteils kurz- bis mittelfristig umsetzbar (rd. 470 WE). Sollte eine Bebauung der perspektivischen Flächen möglich sein, können sich die Schwerpunkte etwas verschieben. Dies betrifft insbesondere die Stadtbereiche südlich der Autobahn. Dazu zählen die bahnhofsnahe Fläche am Dichterviertel (18), die Bereiche zwischen Autobahn und Westverbinder (17, 21), die Festwiese (19) sowie das perspektivische Potenzial entlang der Zossener Landstraße (20).
- Im Gegensatz zu den geplanten Neubauvorhaben, die bereits über Bebauungspläne gesichert sind, sind die perspektivischen Flächen überwiegend Eigentum der Stadt Ludwigsfelde. Dies vereinfacht die Mobilisierung. Durch fehlendes Planungsrecht und vorab zu klärende Rahmenbedingungen (Abstandsflächen etc.) kann ein Umsetzungszeitraum gegenwärtig kaum abgeschätzt werden.
- Dies betrifft allerdings nicht die größten perspektivischen Potenzialflächen, die sich aus zum Teil komplizierten Eigentümerkonstellationen zusammensetzen. Einzig für einen Teilbereich der Potenzialfläche „Siethener Straße – Westverbinder“ (21) besteht eine städtische Vorkaufsrechtssatzung. Allein die drei größten perspektivischen Flächen 20, 21 und 22 umfassen ein rechnerisches Potenzial für über 9.400 Wohneinheiten.

Abbildung 30: Wohnbaupotenzialflächen in der Stadt Ludwigsfelde

Nr.	Vorhaben / B-Plan	Teilraum	Größe (in ha)	Eigentümer	Baubeginn	Zahl der WE	Gebäudetypen
Kurz- bis mittelfristige Potenziale (Baurecht besteht i.d.R.)							
1	Bebauungsplan Nr. 9.2 **"Ahrensdorfer Heide"/**Bebauungsplan Nr. 35 **"Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung"** (Änderung Teilbereich)	Ahrensdorfer Heide	60,00	Privat	Laufend	1.700	Überwiegend EFH / ZFH, vereinzelt MFH
2	Bebauungsplan Nr. 21 **"Wohnpark an der Neckarstraße"**	*Kernstadt, zw. Ahrensdorfer Heide und Flußviertel*	3,70	Privat	2017	44	EFH / ZFH
3	Bebauungsplan Nr. 36 **"Wohnbebauung Potsdamer Str. / Donaustr. / Rheinstraße"**	Nord	1,30	Privat	2019	172	MFH
4	**Clara-Zetkin-Str. / Lise-Meitner-Str.**	West	0,42	Privat	2017	46	MFH
5	Bebauungsplan Nr. 26 **"Dachsweg-Sonnenhof"**	Dachsweg	0,62	Privat	2016	24	MFH
6	Bebauungsplan Nr. 32 **"Stadtvillen am Brunnenpark"**	Dachsweg	2,80	Privat	2017	72	MFH
7	Bebauungsplan Nr. 24 **„Einkaufszeile Potsdamer Str."**	Dachsweg	3,00	Privat	2018	120	MFH
8	**Potsdamer Str. 11 - 21**	Dichtenviertel	0,63	Privat	laufend	44	MFH
9	Bebauungsplan Nr. 33 **„Wohnbebauung am Sputendorfer Weg"**	*Kernstadt, nördlich Flußviertel*	0,90	Privat	2018	25	EFH / ZFH
10	Bebauungsplan Nr. 3 Wohnpark **"Seestücke"**, 1. Änderung, 3. Bauabschnitt	OT Siethen	2,70	Privat	2016	40	EFH / ZFH
11	Bebauungsplan Nr. 34 **"Vorderste Hohe - Wohnenbebauung am Berliner Weg "**	OT Siethen	2,40	Privat	2016	22	EFH / ZFH
12	**Clara-Zektin-Str. 36**	West	0,2	Privat	2017	110	MFH
13	**Hirschweg**	Dachsweg	0,2	Privat	Laufend	43	MFH
					Summe	**2.462**	
Perspektivische Potenzialflächen (Baurecht besteht i.d.R. nicht)							
14	**„Brandenburgische Straße"***	*Kernstadt, nahe Nord*	4,0	Überwiegend Stadt	ab 2022	rd. 250*	MFH, EFH / ZFH
15	**„Albert-Schweitzer-Straße"***	*Kernstadt, nahe Nord*	5,0	Überwiegend Stadt	ab 2022	rd. 310*	MFH, EFH / ZFH
16	**„Westverbinder-Autobahn Nord"***	*Kernstadt, zw. West und*	5,0	Stadt	ab 2022	rd. 310*	MFH, EFH / ZFH

		Werkssied-lung					
17	**„Westverbinder-Autobahn Süd“***	*Kernstadt, zw. West und Werkssied-lung*	5,6	Überwie-gend Stadt	ab 2022	rd. 350*	MFH, EFH / ZFH
18	**„Am Bahnhof / Dichterviertel“***	*Kernstadt, östl. Dichter-viertel*	5,0	Überwie-gend Stadt	ab 2022	rd. 310*	MFH, EFH / ZFH
19	**„Festweise“***	*Kernstadt, zw. Werks-siedlung-Gartenstadt und Preußen-park*	1,2	Stadt	ab 2022	rd. 70*	MFH, EFH / ZFH
20	**„Zossener Landstraße“***	*Kernstadt, südlich Preu-ßenpark*	52	Privat	ab 2022	rd. 3.200*	MFH, EFH / ZFH
21	**„Siethener Straße-Westverbinder“***	*Kernstadt, westlich der Gartenstadt*	46	Privat, für Teilfläche besteht städtisches Vorkaufs-recht	ab 2022	rd. 2.850*	MFH, EFH / ZFH
22	**„Struveshof“***	*Kernstadt, westlich Bhf. Struveshof*	54	Berliner Stadtgüter, Land Berlin, BVVG, Stadt Lud-wigsfelde	ab 2022	rd. 3.400*	MFH, EFH / ZFH
					Summe	**rd. 11.050**	

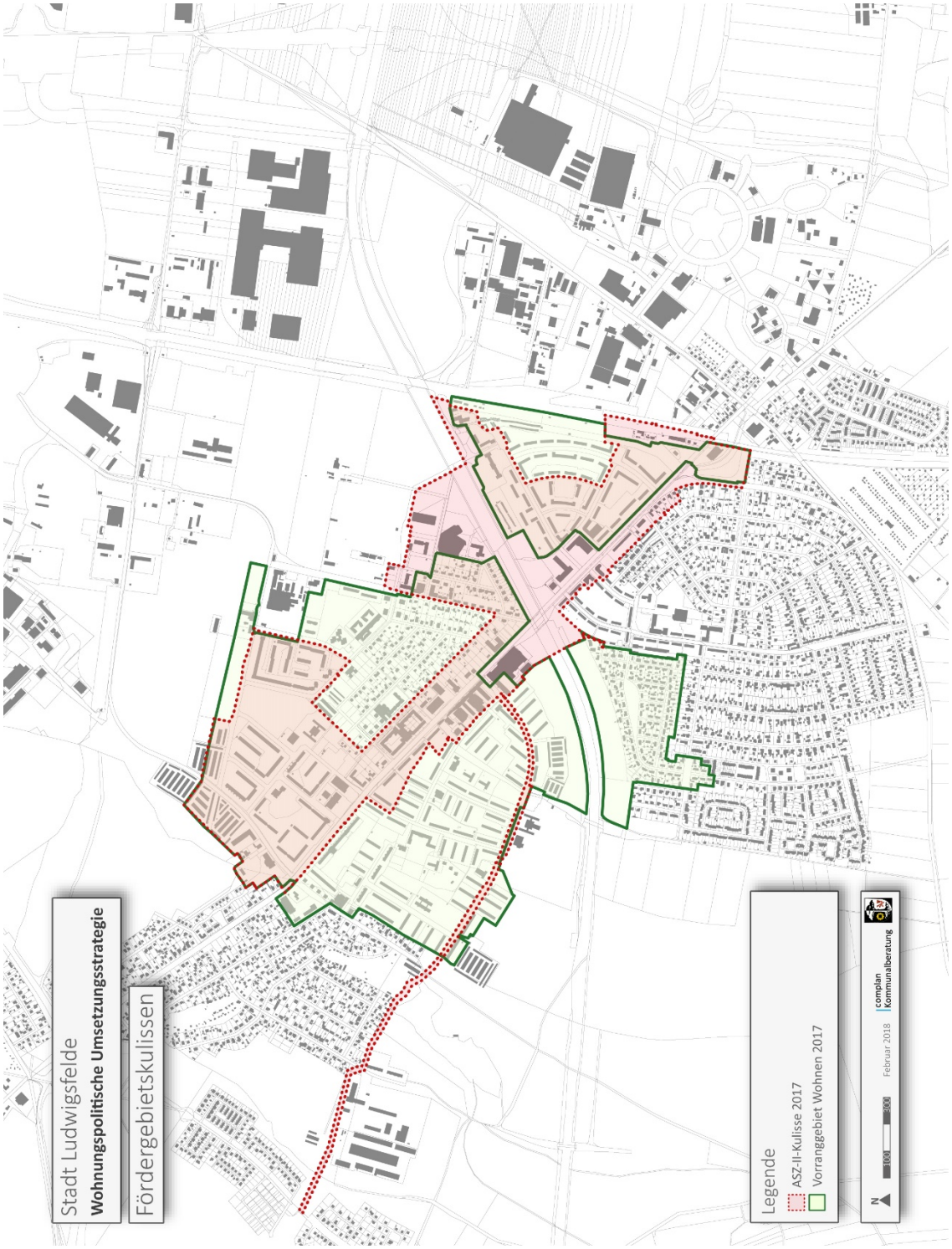
**Die Potenzialflächen werden von der Stadt Ludwigsfelde als perspektivische Neubauflächen für Wohnbebauung definiert. Ein Großteil der Flächen ist Eigentum der Stadt, Baurecht besteht noch nicht. Der Baubeginn kann zum aktuellen Zeitpunkt nur geschätzt werden. Die Anzahl der Wohneinheiten basiert auf einer Überschlagsrechnung: die Verteilung von EFH / ZFH zu MFH beträgt in Ludwigsfelde aktuell 30 zu 70. Bei rd. 20 WE / ha bei EFH / ZFH und rd. 80 WE / ha MFH ergeben sich die dargestellten Annäherungswerte für eine mögliche Zahl an Wohneinheiten.*

Abbildung 31: Neubauvorhaben in der Stadt Ludwigsfelde nach Fristigkeiten

4.3 Ableitung der Kulissen der Wohnraumförderung

- Die Abbildung 32 zeigt Empfehlungen für die Festlegung von drei Wohnvorranggebieten sowie zur Verfügung stehende Neubauflächen bzw. Flächen, auf denen perspektivisch Wohnbebauung möglich ist. Durch den Entwicklungsschwerpunkt in der Ahrensdorfer Heide ist eine Förderung der Kernstadt besonders wichtig. Dabei sollen die ausgewiesenen Gebietskulissen helfen. Diese ergänzen dabei direkt die vorgeschlagene ASZ-II-Kulisse. Mithilfe der zentral gelegenen Gebietskulissen zur Wohnraumförderung soll ein zusätzlicher Beitrag zur Innenstadtstärkung geleistet werden.

Abbildung 32: Fördergebietskulissen Stadt Ludwigsfelde



Wohnvorranggebiet Ludwigsfelde West und Ost	
	Teilräume West und Ost sowie Dachsweg Im Wohnvorranggebiet sind neben altengerechten Anpassungen des Wohnungsbestanders, Verdichtungsmaßnahmen und Neubauvorhaben erforderlich bzw. möglich und sinnvoll. Hier liegen mehrere Neubauvorhaben / Potenzialflächen (3, 4, 5, 6, 12, 14, 15, 16), von denen einige kurzfristig (4, 5, 6, 12 mit rd. 250 WE) zur Verfügung stehen Auf der perspektivischen Flächen (14, 15, 16) sind über 800 WE möglich. Für diese Flächen besteht noch kein Baurecht.

Wohnvorranggebiet Holzhaussiedlung / Westverbinder	
	Teilraum Werkssiedlung Gartenstadt In der Werkssiedlung-Gartenstadt, genauer rund um die Holzhaussiedlung, wird ein weiteres Wohnvorranggebiet empfohlen. Die Holzhaussiedlung ist Erhaltungsgebiet und in ihrer Einzigartigkeit schützenswert. Restriktionen durch die örtliche Bauvorschrift schrecken Eigentümer bei Sanierungsvorhaben oftmals zurück. Durch die Festlegung als Wohnvorranggebiet können diese auch finanziell unterstützt werden. Das Gebiet umfasst zudem die nördlich angrenzende Fläche noch vor der Autobahn (17), auf der perspektivisch bis zu 350 Wohneinheiten entstehen könnten.

Wohnvorranggebiet Dichterviertel / Festwiese	
	Teilraum Dichterviertel Das Dichterviertel ist Flächendenkmal, weshalb Verdichtungs- oder Erweiterungsmaßnahmen kaum umsetzbar sind. Gleichwohl sind Erweiterungsoptionen zu prüfen. Die Vonovia, Eigentümer von 650 Wohneinheiten im Dichterviertel, kann sich die Zusammenlegung von Wohnungen vorstellen, um insbesondere Familien oft gewünschte Mehrraumwohnungen bieten zu können. Kleinere Anpassungsmaßnahmen sind ebenfalls vorgesehen. Darüber hinaus sieht die Stadt Ludwigsfelde eine östlich daran anschließende weitere Potenzialfläche (18). Eine Bebauung könnte die unmittelbaren Lärmimmissionen der Zugtrasse im Dichterviertel maßgeblich reduzieren. Südlich der Autobahn und nahe dem Ludwigsfelder Bahnhof befindet sich die bisherige Festwiese (18). Die Stadt Ludwigsfelde prüft die Bebauung der stadteigenen Flächen auf 1,2 ha mit bis zu 70 Wohneinheiten.

4.4 Umsetzungsschritte und –instrumente

- Nachdem die wohnungspolitische Umsetzungsstrategie durch das Landesamt für Bauen und Verkehr im Grundsatz mit den Gebietskulissen bestätigt wurde, muss die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde die Gebietskulissen beschließen, damit die Förderung wirksam werden kann. Im Anschluss informiert die Stadt die lokalen Wohnungsmarktakteure über Fördermöglichkeiten bei Investitionen.
- Darüber hinaus gilt es die Wohnbauvorhaben auf ihre Machbarkeit hin zu prüfen und ganzheitlich zusammenzutragen. Sollten sich die Flächen zur Wohnbebauung eignen, ist eine zeitnahe Mobilisierung / ggf. ein zeitnaher Ankauf erforderlich. Die Stadt Ludwigsfelde benötigt eine langfristige Strategie zur Etablierung eines zielführenden Flächenmanagements.
- Um einen reibungslosen Ablauf und eine transparente Kommunikation sicherzustellen, wird empfohlen, dass sich Vertreter der Stadt Ludwigsfelde und Vertreter der örtlichen Wohnungsunternehmen regelmäßig zusammenfinden und diese Termine dafür nutzen, aktuelle Rahmenbedingungen, Vorhaben und Perspektiven des Ludwigsfelder Wohnungsmarktes zu erörtern und zu diskutieren. Die Fachwerkstatt Wohnen vom 5. Juli 2016 hat gezeigt, dass ein offener Austausch zwischen Verwaltung und Unternehmen im Sinne einer nachhaltigen Wohnraumversorgung besonders hilfreich und weiterzuführen ist.
- Neben der Wohnraumversorgung muss der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen laufend geprüft und weiterentwickelt werden. Die Stadt Ludwigsfelde plant bereits frühzeitig mit einer Bedarfsanalyse für die Jahre 2030 / 2040, um für das erwartete Bevölkerungswachstum auch entsprechende Infrastrukturangebote bereitstellen zu können.
- Die Bewerbung der Stadt Ludwigsfelde für das ExWoSt-Modellvorhaben „Aktivierung von innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements“ verlief erfolgreich. Das BMUB/BBSR möchte die lokalen Flächenressourcen mit der Initiierung des vorliegenden ExWoSt-Forschungsfeldes aktivieren und stärken. Ausschlaggebend ist die Erkenntnis, dass ein Teil der Innentwicklungspotenziale nicht oder nur schwer mobilisiert werden kann. Ein zentraler Baustein ist das sog. „aktive Innenentwicklungsmanagement“. Ein Innenentwicklungsmanager soll hierbei eine Planer-, Moderator- und Beraterfunktion übernehmen und zwischen den Interessen im Quartier vermitteln. Im Fokus stehen hier insbesondere die Verdichtungsmöglichkeiten auf einzelnen Flächen und Arrondierungen im Wohnvorranggebiet Ludwigsfelde West und Ost.
- Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (Stand Frühjahr 2017) wurden für einen nachhaltigen Wohnungsmarkt zentrale Maßnahmen definiert. Dazu zählt der geplante Aufbau eines Flächenkatasters, die aktive Flächenmobilisierung für die Wohnbebauung oder die Errichtung einer Wohnraumtauschbörse bzw. eines Umzugsmanagements. Zielkanon von INSEK und WUS stimmen überein.

5 Zentrale Vorhaben

- In der Stadt Ludwigsfelde stehen 21 Wohnbaupotenzialflächen zur Verfügung, die sich insbesondere in ihrem Vorbereitungsstand unterscheiden. Neun der 21 Potenzialflächen werden perspektivisch gesehen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der noch ungeklärten planerischen Rahmenbedingungen ist deren Umsetzung zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht absehbar. Dabei entfallen rd. 10.150 der insgesamt rd. 12.500 potenziellen Wohneinheiten auf diese neun perspektivischen Potenzialflächen (dies entspricht einem Anteil von in etwa 80 %). Nicht berücksichtigt sind hier die Verdichtungspotenziale, deren Umsetzung nicht abgeschätzt werden kann (rd. 3.000 WE).
- Als relevante zentrale Vorhaben werden die in Ihrer Planung schon weiter fortgeschrittenen Vorhaben der städtischen Wohnungsgesellschaft **Märkische Heimat** und der Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft eG **LWG** gesehen:

Märkische Heimat				
(8)	*Potsdamer Str. 11-21*	44 WE	Fertigstellung 2016	-
(12)	*Clara-Zetkin-Str. 36*	110 WE	Baubeginn 2017	Wohnvorranggebiet 3
LWG				
(4)	*Clara-Zetkin-Str. / Lise-Meitner Str.*	46 WE	Baubeginn 2017	Konsolidierungsgebiet 1

Privat				
(13)	Hirschweg	50 WE	Fertigstellung 2016	-

- Neben den Neubauvorhaben sind verschiedene Sanierungsmaßnahmen geplant. Dies betrifft bei der LWG komplexe Modernisierungen der Wohnhäuser, Fassadenanstriche und die Errichtung von Stellplätzen im Wohnumfeld in den eigenen Beständen. Alle Objekte befinden sich im Konsolidierungsgebiet 1.
- Auch die Märkische Heimat sieht Sanierungsmaßnahmen vor. Dazu zählen Maßnahmen zur Wärmedämmung der Fassaden, Fassadenanstriche sowie die sukzessive Erneuerung der Sanitär- und Elektrosteigleitungen in den eigenen Beständen – ebenfalls im Konsolidierungsgebiet 1.
- Darüber hinaus gibt es zahlreiche weitere - überwiegend durch Private Bauträger – geplante Wohnbauvorhaben in der Kernstadt (s. Abb. 31).
- Im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes setzt sich auch die Stadt Ludwigsfelde mit Maßnahmen für eine nachhaltige Wohnraumversorgung auseinander. Zu nennen ist die Installation eines Flächenkatasters, um Potenzialflächen für unterschiedliche Nutzungen schon frühzeitig zu identifizieren.
- Eng damit verbunden ist die bereits erwähnte erfolgreiche Bewerbung der Stadt Ludwigsfelde für das ExWoSt-Modellvorhaben „Aktivierung von innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements“. Mithilfe des „aktiven Innenentwicklungsmanagements“ sollen u.a. die umfangreichen Möglichkeiten einer Bebauung in zweiter Reihe (v.a. in der Werkssiedlung-Gartenstadt und im Flußviertel) sowie weitere Neubaupotenzialflächen aktiviert und eine Entwicklung frühzeitig gesteuert werden.

6 Anhang

- Plan: Gesamtstädtische Übersicht über Gebietskulissen der Wohnraumförderung
- Pläne: Vorranggebiete Wohnen (3)