



**Betreff:**  
Verkauf eines Grundstücks in der Goethestraße

öffentlich

**bezüglich**  
**DS Nr.:**

Erstellungsdatum	12.01.2018
Eingang 922:	15.01.2018

Einreicher: GB Zentrale Steuerung und Finanzen

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
-------------------	---------

24.01.2018	Hauptausschuss
------------	----------------

**Inhalt der Mitteilung:** Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Gemäß der Mitteilungsvorlage „Grundstücksverkäufe für Geschosswohnungsbau an Investoren“, DS-Nr. 15/SVV/0080, vom 28.01.2015 ist der Oberbürgermeister beauftragt, den Hauptausschuss grundstücksbezogen über vorgesehene Ausschreibungsvarianten und die beabsichtigte Verpflichtung in Kenntnis zu setzen.

Nunmehr beabsichtigt die Landeshauptstadt Potsdam, das insgesamt ungenutzte Grundstück Goethestraße 35/37, Gemarkung Babelsberg, Flur 1, Flurstück 569 mit einer Gesamtgröße von ca. 2.922 m<sup>2</sup> gemäß der unter III. geschilderten Variante 3 a in der genannten Mitteilungsvorlage zum **Festpreis** mit Kriterien zur Mietpreis- und Belegungsbindung zu veräußern.

Voraussetzung für die Veräußerung des Grundstücks gemäß der Variante 3 a war die Aufnahme des Grundstücks in ein Vorranggebiet für „Soziale Wohnraumförderung“, welche durch den Bereich Stadtentwicklung in Abstimmung mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung veranlasst wurde.

Die Verwaltung hat sich auf das Ausschreibungsverfahren nach Variante 3 a verständigt (Verkauf im Wege einer Konzeptvergabe zum Festpreis). Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Goethestraße 35/37 ist eine begrenzte Lückenbebauung mit Eigentums- bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern möglich. Dies muss jedoch nicht mit Fördermitteln des sozialen Wohnungsbaus erfolgen. Hierfür sind die externen Randbedingungen (niedriges Zinsniveau im freifinanzierten Wohnungsbau) für Investoren attraktiv genug, um die geringe bauliche Auslastbarkeit des Grundstücks aufzufangen. Die Lückenbebauung im vorderen Grundstücksteil ist hingegen für den sozialen Wohnungsbau geeignet.

Bei der Konzeptvergabe zum Festpreis soll erreicht werden, einen möglichst hohen Nutzen für die Landeshauptstadt Potsdam zu erlangen, indem möglichst viele Mietpreis- und Belegungsrechte geschaffen werden.

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

**Fazit finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen:

Der durch die öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Frau Dipl.-Ing. Elke Hänicke-Hurlin mit Gutachten vom 14.08.2017 ermittelte Verkehrswert beträgt 760.000,00 €.

Aufgrund der Ausschreibungsvariante 3 a (Festpreis) erfolgt die Ausschreibung zu dem ermittelten Verkehrswert. Der Kaufpreis in Höhe von 760.000,00 € kommt dem Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam zugute.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Anlagen:

- Exposé
- 1 Flurkarte
- 1 Luftbild

### **Fortsetzung der Mitteilung:**

Dies kann im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus, also mit Fördermitteln des Landes, erfolgen, es kann aber auch im frei finanzierten Wohnungsbau, also ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes, erreicht werden. Eine Verpflichtung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes ist deshalb nicht als Verpflichtung für Kaufinteressenten vorgesehen.

Entscheidend für die Vergabe sind Umfang, Art und Dauer von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Im Verkaufsexposé (Anlage 1) sind Kaufinteressenten deshalb aufgefordert, sich im Angebot zu folgenden Entscheidungskriterien zu äußern:

- Zum Umfang der Mietpreis- und Belegungsbindung in m<sup>2</sup> Wohnfläche (diese werden dinglich im Grundbuch gesichert),
- zur Höhe der Miete des im mietpreis- und belegungsgebundenen Anteils der Wohnungen (zu nennen sind Anfangsmiete - Berücksichtigung von Mieten bis max. 7 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete, bei möglichen Mieterhöhungen muss sich an den Förderbedingungen der Richtlinie zur Mietwohnraumförderung des Landes orientiert werden) und
- zur Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen (Bindungszeitraum von mindestens 20 Jahren).

Darüber hinaus wird der Kaufinteressent im Verkaufsexposé darauf hingewiesen, dass im zu schließenden Kaufvertrag eine konkrete Bau- oder Sanierungsverpflichtung mit einem Endzeitpunkt der Fertigstellung und eine Nutzungsverpflichtung vereinbart wird, die für den Fall der Nichteinhaltung mit einer dinglich gesicherten Vertragsstrafe und einem Rückfallrecht für die LHP abgesichert werden.

Im Ergebnis der Ausschreibung erhält derjenige Bieter den Zuschlag, der die von der Landeshauptstadt Potsdam vorgegebenen Kriterien erfüllt und sich über den in der Ausschreibung geforderten Bindungszeitraum hinaus im Vergleich zu den anderen Bietern mit dem größten Bindungsvolumen zu einer erweiterten Mietpreis- und Belegungsbindung verpflichtet.