

# Protokollauszug

aus der  
78. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen  
und Verkehr  
vom 12.02.2019

---

öffentlich

**Top 4.1 Grundstückserwerb Krampnitz  
18/SVV/0521  
vertagt**

Herr Tomczak bringt die neue Fassung des Antrages ein:

„Die Stadtverordnetenversammlung möge die DS 18/SVV/0521 in der folgenden neuen Fassung beschließen:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass die städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam GmbH im Entwicklungsgebiet Krampnitz mindestens 1.000 Wohnungen baut und die hierfür erforderlichen Grundstücke erwirbt.
2. Der Oberbürgermeister wird weiterhin beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass Grundstücke für die Errichtung von mindestens 2.000 weiteren Wohnungen an Wohnungsgenossenschaften, Baugruppen oder gemeinwohlorientierte Träger vergeben werden.

Die Vergabe dieser Grundstücke soll nicht zum Höchstgebot erfolgen, sondern im Rahmen von Konzeptvergaben. Außerdem sollen die Grundstücke nicht verkauft werden, sondern durch Erbbaupachtverträge veräußert werden.

3. Dazu ist ein Konzept zu erarbeiten, in dem Zielgruppen definiert und Grundsätze des Vergabeverfahrens festgelegt werden. Das Konzept soll der Stadtverordnetenversammlung im Oktober 2019 vorgelegt werden.“

Anliegen des Antrages sei es, einen Pool an kommunalen Flächen aufzubauen. Potential dazu sei nur in Krampnitz auf den Flächen außerhalb des Bereiches der Deutsche Wohnen vorhanden. Insbesondere wird gebeten, für die Grundstücksvergabe ein Konzept zu erarbeiten, welches auch Erbbaupacht umfasst.

Herr Goetzmann (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung) erläutert, dass für die Erarbeitung eines Konzeptes Rahmenbedingungen benötigt werden. Die Terminvorgabe Oktober 2019 wird für unrealistisch und deutlich zu früh gehalten. Die Schaffung von Voraussetzungen für die denkmalgerechte Sanierung der Bestandsgebäude bindet erhebliche Kapazitäten und sollte Vorrang haben. Auf die einzelnen Antragspunkte geht Herr Goetzmann ein. Die Wohnungsbaubestände in der Hand der kommunalen Gesellschaft werden als realistische Größenordnung eingeschätzt. Jedoch können die 1.000 Wohnungen nicht am Stück errichtet werden. Sie müssen Teil einer gesunden Durchmischung sein, so dass man sich Gedanken über ein sinnvolles Durchmischungskonzept machen müsse. Hinsichtlich des zweiten Antragspunktes bittet Herr Goetzmann zu berücksichtigen, dass es nicht zielführend sei, bereits am Anfang Vorgaben für ein Konzept zu machen. Vielmehr sei zu überlegen, welche die sinnvollen Elemente des Konzeptes sind. Der Veräußerung durch Erbbaupacht stehen innerhalb einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bedenken entgegen. Diese ergeben sich aus der besonderen Finanzierungsfunktion des Veräußerungserlöses, beispielsweise zur Finanzierung des entwicklungsbedingten Bedarfes an

sozialer Infrastruktur, wie Straßen, Kitas, Schulen. Mit einem aufsummierten Erbbaupachtzins zum Beispiel über 99 Jahre sei keine Finanzierung möglich. Die Finanzierung der erforderlichen Infrastruktur sei dann durch die Stadt mit dem städtischen Haushalt erforderlich. Für einen Grundstückskauf aus dem Treuhandvermögen und Vergabe über Erbbaupacht (99 Jahre) sei jetzt die Finanzierung notwendig. Eine Alternative wäre die Finanzierung über einen Kredit. Jedoch dürfe dieser bei der Entwicklungsmaßnahme 5,5 Mio. € nicht überschreiten. Eine letzte Möglichkeit bestünde in der Entlastung der Entwicklungsmaßnahme. Dies hätte zur Folge, dass die kommunalen Leistungen insgesamt aus dem kommunalen Haushalt zu finanzieren wären. Herr Goetzmann macht abschließend deutlich, dass die Grundstücksvergabe in Erbbaupacht eine außerordentliche Ausnahme im Entwicklungsbereich bleiben müsse.

Herr Richter (Kommunaler Immobilien Service) ergänzt, dass ein großes Interesse an Erbbauzins nicht zu erwarten sei.

Herr Kirsch bestätigt die Aussagen seiner Vorredner mit Verweis auf die Immobilienwirtschaft und erläutert dies anhand eines Rechenbeispiels.

Herr Tomczak entnimmt den Äußerungen der Verwaltung, dass es rechtliche Möglichkeiten gebe, wie

- der Kauf aus dem Treuhandvermögen, um zu verpachten oder
- die Abzahlung langfristiger Kredite

und dafür die Finanzierung geklärt werden müsse.

Er bittet dem Antrag zuzustimmen, so dass mit dem Konzept eine schrittweise Überprüfung für die Vergabe erfolgen kann.

Herr Tomczak wäre der Verwaltung für eine realistische Terminvorgabe dankbar.

Frau Hüneke hält den Antrag prinzipiell für gut und beantragt folgenden Satz voranzustellen:  
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Konzept zu erarbeiten, in dem die folgenden Prämissen und ihre Konsequenzen dargestellt werden.

Herr Eichert kann den Anträgen nicht folgen und hält die Belastung des kommunalen Haushaltes für unrealistisch. Zur Herstellung der Infrastruktur sei der Verkauf nach Höchstgebot notwendig. Er begrüßt eine Konzeptvergabe und verweist in diesem Zusammenhang auf den in der vergangenen Sitzung gefassten Beschluss: Leitlinie Grundstücksverkäufe überarbeiten -Konzeptaus-schreibungen fixieren, in welchem der Oberbürgermeister beauftragt wird, die Leitlinie Grund-stücksverkäufe zu überarbeiten.

Herr Berlin spricht sich für den Änderungsantrag von Frau Hüneke aus. Für eine neue Bodenpo-litik – weg vom Verkauf – hält er insbesondere Erbbaupacht für eine gute Lösung. Eine Gegenü-berstellung in Zahlen wäre hilfreich.

Herr Jäkel äußert, dass er dem 3. Antragspunkt folgen könne, jedoch nicht dem Antrag in Gänze. Hinsichtlich des 2. Antragspunktes macht er aufmerksam, dass die Genossenschaften derzeit an anderen Stellen viel leisten und ein „mehr“ in dem von den Anderen beantragten Umfang kaum umsetzbar sein wird. Erbbaupacht könne lediglich ein Bestandteil sein. Zudem sei anzunehmen, dass die Vorhabenträger eher eine Umsetzung über den Verkauf als über Erbbaupacht anstre-ben.

Herr Jäkel regt an, den Antrag nochmals zur Beratung in der Fraktion zurückzustellen und zu geeigneter Zeit erneut aufzurufen.

Herr Kühnemann verweist hier auf die Stadt Ulm und regt an, einen Vergleich vorzunehmen.

Herr Goetzmann schlägt vor, eher dem Änderungsantrag (Vorlaufformulierung) von Frau Hüneke zu folgen. Mit der Umsetzung könne deutlich gemacht werden, welches realistische Elemente sein werden. Als realistischer Termin wäre Juni 2020 denkbar.

Herr Kirsch stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Zurückstellung des Antrages und bittet um eine Gegenüberstellung der Kosten.

Für den GO-Antrag sprechen Herr Jäkel und Herr Eichert.

Gegen den GO-Antrag äußert sich Herr Tomczak. Mit diesem Antrag und der Umsetzung sei es möglich, die wirtschaftlichen Grundlagen und die vorhandenen Spielräume zu prüfen.

Dem GO-Antrag auf Zurückstellung wird mit 4/2/0 zugestimmt.

Frau Hüneke wird gebeten, den kompletten Antragstext kurzfristig an die Ausschussbetreuerin zu übermitteln.