

Protokollauszug

aus der
80. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 26.02.2019

öffentlich

**Top 4.3 Grundstückserwerb Krampnitz
18/SVV/0521
abgelehnt**

Herr Dr. Bauer bringt für die Fraktion DIE aNDERE folgende neue Fassung ein:
„Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Konzept zu erarbeiten, in dem NACH FOLGENDEN PRÄMISSEN Zielgruppen definiert und Grundsätze des Vergabeverfahrens DER IN KRAMPNITZ VERFÜGBAREN GRUNDSTÜCKE festgelegt werden. Das Konzept soll der Stadtverordnetenversammlung im DEZEMBER 2019 vorgelegt werden.

PRÄMISSE 1: ES IST dafür Sorge zu tragen, dass die städtische Wohnungsgesellschaft Pro-Potsdam GmbH im Entwicklungsgebiet Krampnitz mindestens 1.000 Wohnungen baut und die hierfür erforderlichen Grundstücke erwirbt.

PRÄMISSE 2: ES IST 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.“

Herr Lehmann (Bereich Stadterneuerung) deutet an, dass der Antrag dem Vorschlag entspricht, den Herr Goetzmann in der vergangenen Sitzung unterbreitet hat. Jedoch sei dies mit der Terminstellung Juni 2020 geschehen. Eine Berichterstattung bereits im Dezember 2019 sei nur möglich, wenn die Erarbeitung nicht nach den aufgezeigten Prämissen erfolgt. Zugleich bittet Herr Lehmann zu überlegen, ob es bereits jetzt sinnvoll sei, Höchstpreisvergaben auszuschließen.

Herr Nicke (Entwicklungsträger Bornstedter Feld) erläutert, dass die Konzeptvergabe für ausgesuchte Grundstücke sinnvoll sei. Jedoch sei die Prämisse von mindestens 2.000 Wohnungen zu weit gesetzt. Dies sollte nicht fixiert werden. Anhand einer Präsentation gibt Herr Nicke Erläuterungen zum Vergleich Erbbaupacht versus Kauf / Finanzierung.

Nachteile des Erbbaurechts sind aus der Perspektive des Investors:

- der Kredit ist irgendwann getilgt, der Erbbauzins läuft weiter
- die kumulierte Gesamtzahlung bei Erbbaurecht ist viel höher
- die Veräußerung der Immobilie ist aufgrund der begrenzten Nutzungszeit schwieriger

Im Ergebnis ist Erbbaurecht beim derzeitigen Niedrigzinsniveau für Investoren unattraktiv.

Nachteile des Erbbaurechts sind aus der Perspektive der Landeshauptstadt Potsdam:

- keine vollständige Abschöpfung der Bodenwertsteigerung im Durchführungszeitraum der Entwicklungsmaßnahme

- Entschädigungspflicht für bauliche Investitionen des Erbbaurechtsnehmers bei Heimfall
- Schwierige Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke aufgrund der Unattraktivität für Investoren

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Nachteile des Erbbaurechts aus der Perspektive der Landeshauptstadt Potsdam überwiegen.

Herr Kirsch bittet die Präsentation der Niederschrift beizufügen. Zudem ist klarzustellen, dass bei einer Vergabe über Erbbaurecht keine sofortige Finanzierung der sozialen Infrastruktur möglich ist.

Herr Berlin betont, dass die Zielstellung darin liege, die Grundstücke im Besitz der Landeshauptstadt Potsdam zu belassen.

Herr Eichert spricht das Bündnis für bezahlbares Wohnen an. Der Antrag der Fraktion DIE LINKE würde die Mieten nach oben steigen lassen und ist abzulehnen.

Herr Heuer hält den Auftrag an die städtische Gesellschaft sozialen Wohnraum zu errichten für richtig, jedoch nicht im Außenbereich.

Frau Hüneke schlägt als Kompromiss vor: statt mindestens 2.000 Wohnungen die Formulierung zu ändern auf bis zu 2.000 Wohnungen. Zusätzlich beantragt Frau Hüneke die Streichung des folgenden letzten Halbsatzes. „sondern durch Erbbaupachtverträge veräußert werden“. Zur Konzepterarbeitung sollte der Verwaltung die Zeit bis Juni 2020 eingeräumt werden.

Herr Jäkel schließt sich den Ausführungen von Frau Hüneke an. Die Terminstellung sollte Juni 2020 lauten. Ebenso ist Erbbaupacht nicht der richtige Ansatzpunkt und die Mindestanforderung von 2.000 Wohnungen an Genossenschaften etc. nicht umsetzbar, um diese nicht zu überfordern. Der Antrag in seiner jetzigen Form sei nicht zustimmungsfähig.

Herr Dr. Bauer hält an der Terminstellung Dezember 2019 fest. Da er sich mit der Fraktion nochmals austauschen möchte, stellt er den Geschäftsordnungsantrag den Antrag nochmals zurückzustellen.

Dagegen spricht Herr Kirsch.

Der Geschäftsordnungsantrag auf Vertagung wird mit 2/4/1 abgelehnt.

Der Antrag von Frau Hüneke auf Streichung des letzten Halbsatzes und Änderung der Terminstellung auf Juni 2020 wird zur Abstimmung gestellt und mit 2/3/2 abgelehnt.

Der Ausschussvorsitzende stellt die von Herrn Dr. Bauer eingebrachte neue Fassung zur Abstimmung:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Konzept zu erarbeiten, in dem NACH FOLGENDEN PRÄMISSEN Zielgruppen definiert und Grundsätze des Vergabeverfahrens DER IN KRAMPNITZ VERFÜGBAREN GRUNDSTÜCKE festgelegt werden. Das Konzept soll der Stadtverordnetenversammlung im DEZEMBER 2019 vorgelegt werden.

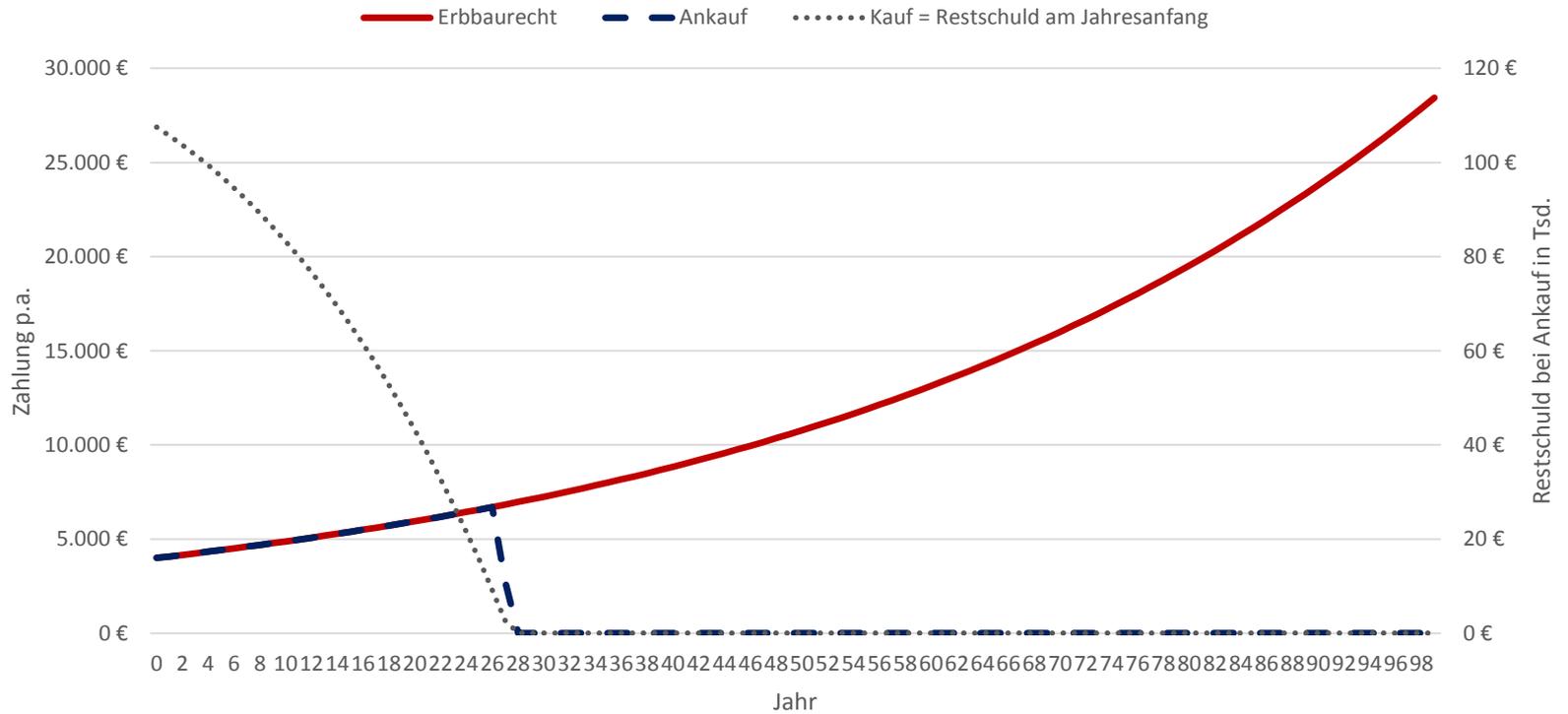
PRÄMISSE 1: ES IST dafür Sorge zu tragen, dass die städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam GmbH im Entwicklungsgebiet Krampnitz mindestens 1.000 Wohnungen baut und die hierfür erforderlichen Grundstücke erwirbt.

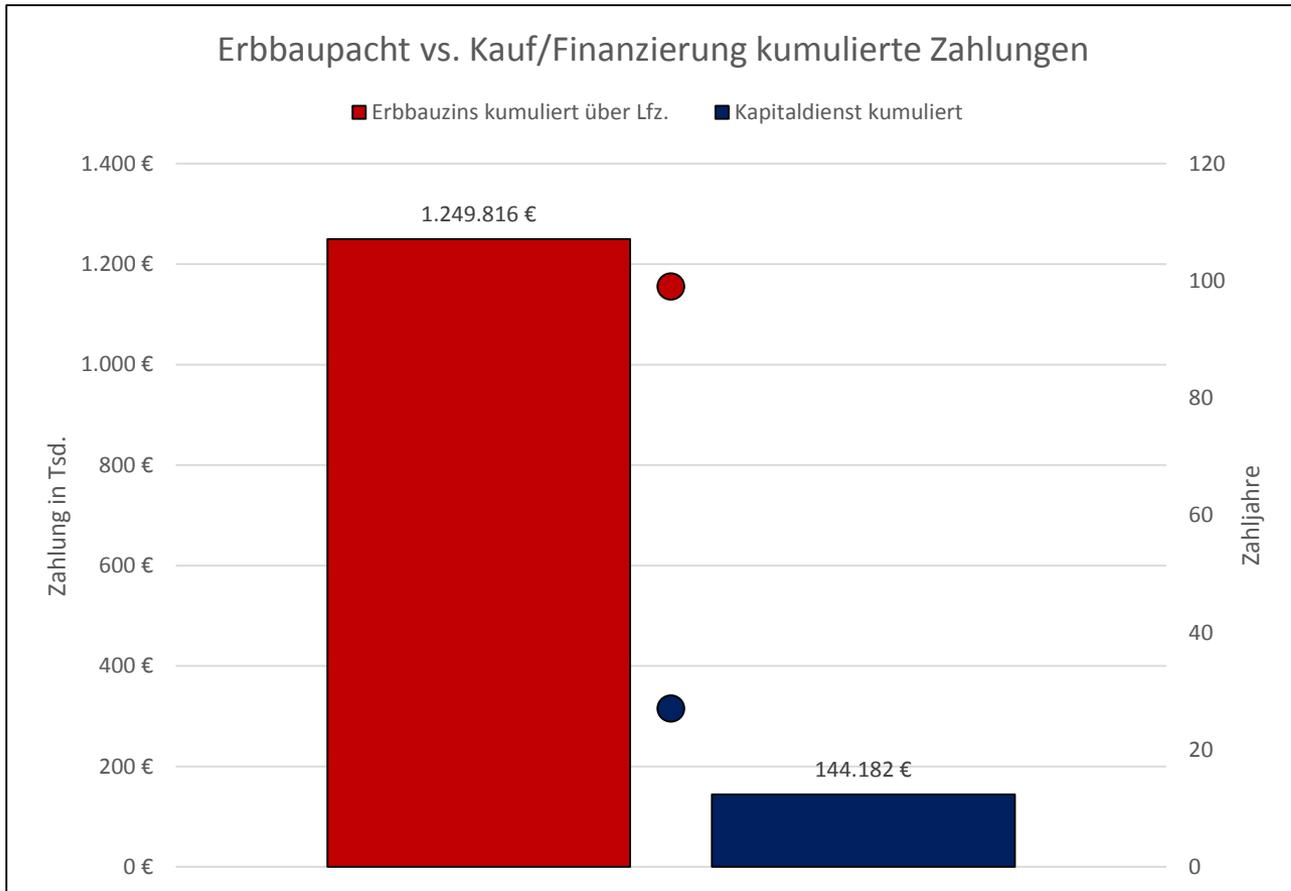
PRÄMISSE 2: ES IST dafür Sorge zu tragen, dass Grundstücke für die Errichtung von mindestens 2.000 weiteren Wohnungen an Wohnungsgenossenschaften, Baugruppen oder gemeinwohlorientierte Träger vergeben werden. Die Vergabe dieser Grundstücke soll nicht zum Höchstgebot erfolgen, sondern im Rahmen von Konzeptvergaben. Außerdem sollen die Grundstücke nicht verkauft werden, sondern durch Erbbaupachtverträge veräußert werden.“

Erbbauerecht / Ankaufsfinanzierung

Bauausschuss 26.02.2019 VTH

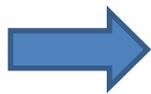
Erbbaupacht vs. Kauf/Finanzierung laufende Zahlungen





Nachteile des Erbbaurechts

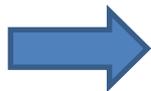
- 1) Kredit ist irgendwann getilgt, Erbbauzins läuft weiter
- 2) kumulierte Gesamtzahlung bei Erbbaurecht viel höher
- 3) Veräußerung der Immobilie ist aufgrund der begrenzten Nutzungszeit schwieriger



Erbbaurecht ist beim derzeitigen Niedrigzinsniveau für Investoren unattraktiv!

Nachteile des Erbbaurechts

- 1) keine vollständige Abschöpfung der Bodenwertsteigerung im Durchführungszeitraum der Entwicklungsmaßnahme
- 2) Entschädigungspflicht für bauliche Investitionen des Erbbaurechtnnehmers bei Heimfall
- 3) Schwierigere Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke aufgrund der Unattraktivität für Investoren



Nachteile des Erbbaurechts überwiegen auch aus Perspektive der LHP

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit