

Protokollauszug

aus der
81. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen
und Verkehr
vom 12.03.2019

öffentlich

**Top 4.9 Potsdamer Baulandmodell - Monitoringbericht 2018
19/SVV/0211
zur Kenntnis genommen**

Die Tagesordnungspunkte 4.9 bis 4.11 (DS 19/SVV/0211, 18/SVV/0620, 19/SVV/0041) werden im Verbund behandelt.

Herr Anderka (Bereich Stadtentwicklung) bringt die Mitteilungsvorlage (DS 19/SVV/0211) ein und erläutert sie ausführlich. Die Präsentation liegt dem Protokoll bei.

Zur DS 18/SVV/0620 erinnert Herr Heuer an die Einbringung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr am 9.10.2018, wo der Antrag mit der Maßgabe zurückgestellt wurde, ihn im Rahmen der Behandlung des damals beauftragten Monitorings erneut aufzurufen. Dies sei heute geschehen. Wenn die Maßnahmen aus der Mitteilungsvorlage umgesetzt werden, sei der Antrag aus seiner Sicht durch Verwaltungshandeln erledigt.

Frau Hüneke erklärt zur DS 19/SVV/0041, dass sie diese eigentlich als erledigt ansieht, dazu aber noch einmal Rücksprache mit der Fraktion halten will und den Antrag daher bis zur nächsten Sitzung des SBV-Ausschusses zurückstellen möchte.

Herr Eichert unternimmt Überlegungen zur Wertabschöpfung, wonach ein bestimmtes Preissegment nicht mehr bedienbar sei. Er möchte wissen, ob das zutrifft. Außerdem erkundigt er sich nach Auswirkungen auf den Wohnungsbau.

Herr Berlin dankt der Verwaltung für die erteilten umfangreichen Informationen. In Zukunft werden noch einige interessante Diskussionen in diesem Zusammenhang geführt werden. Die Veränderung des Stichtags begrüßt er ausdrücklich.

Herr Geppert gibt zu bedenken, ob eine Verschärfung tatsächlich sinnvoll ist.

Auf Nachfragen und Anmerkungen der Mitglieder gehen Herr Anderka und Herr Goetzmann ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr nimmt die Mitteilungsvorlage 19/SVV/0211 zur Kenntnis.



Potsdamer Baulandmodell Monitoringbericht 2018

Sebastian Anderka
464 Stadtentwicklung
Landeshauptstadt Potsdam

Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur



Kofinanzierung Platzbedarfe in Krippe, KiGa, Hort, Grundschule

14 ausgewertete Verfahren:

- Kofinanzierte neue Platzbedarfe (Freikapazitäten berücksichtigt):
ca. 360 Plätze von insgesamt ca. 475 Plätzen (ca. 75%) vertraglich vereinbar
- Finanzielle Beteiligung (Grundlage pauschalisierte Platzkosten):
ca. 6,9 Mio. EUR von insgesamt ca. 9,5 Mio. EUR (ca. 73%)
vertraglich vereinbar
- **Fazit:**
 - Erfolgreiche Kofinanzierung des Großteils der Neubedarfe
 - Differenz aus ermittelten und vereinbarten Kostenbeteiligungen v.a. aus Anrechnung von 2013/2014 noch bestehenden Kita-Freikapazitäten.

Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau

Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen



Landeshauptstadt
Potsdam

5 ausgewertete Regelanwendungen plus Sonderfall:

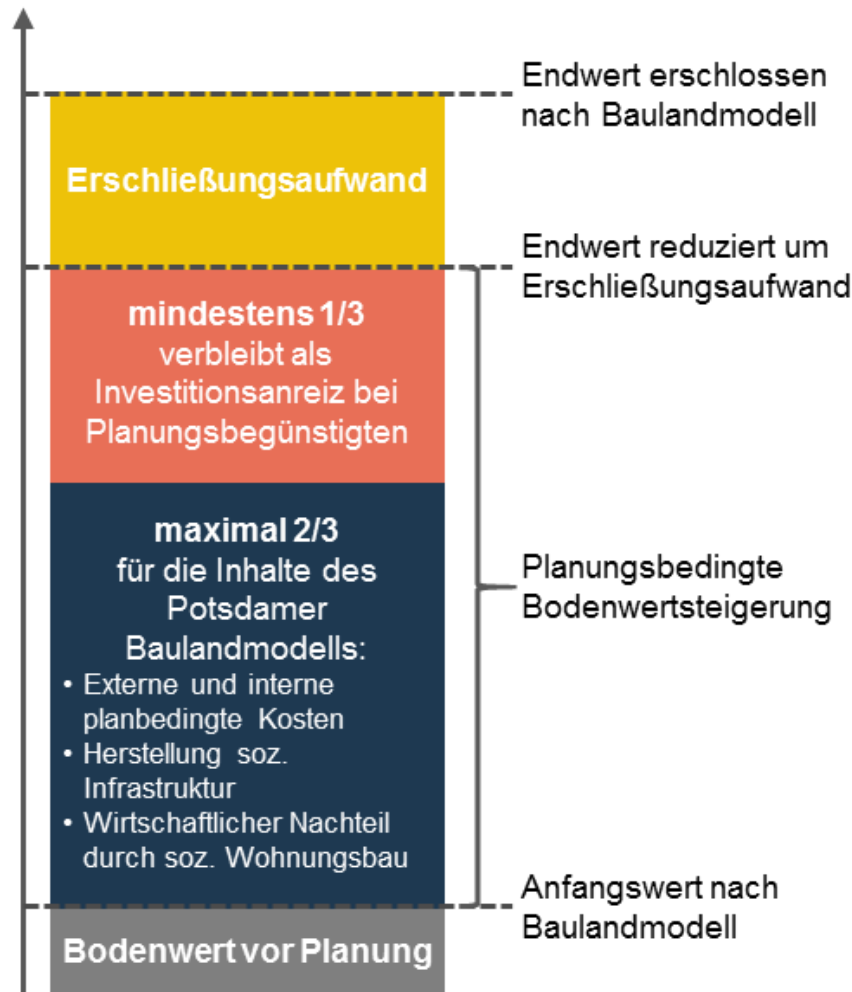
- Große Streuung der erreichbaren Quote für sozialen Wohnungsbau:
 - drei Verfahren mit 8-12% Quote,
 - drei Verfahren ohne Verpflichtung,
 - **im Mittel ca. 5% Quote**
 - Relevanz **Angemessenheitsprüfung!**
- **Fazit:** Unterschreiten der Zielquote v.a. begründet durch
 - hohe anzurechnende planungsbedingte Kosten,
 - nicht ausreichende Bodenwertsteigerung nach geltenden Ermittlungsregeln (Investorendrittel, Stichtagsreglung).

Anpassungsmöglichkeiten

für eine verbesserte Anwendung des Baulandmodells



Landeshauptstadt
Potsdam



- Vernachlässigen der vertraglich übertragenen Erschließungs- und Planungskosten
→ **nicht möglich**
 - Streichung einzelner Inhalte, um Umsetzungsgrad übriger Inhalte zu erhöhen
→ **nicht sinnvoll**
 - Anpassung der Berechnungsmethodik durch
 - Anpassung der Wertermittlungsmethode
 - Streichung/Reduzierung des Investitionsanreizes
 - Änderung der Priorisierung von Inhalten
- **Auswirkungen im Monitoringbericht untersucht**

Verschiebung des Wertermittlungstichtags



Anpassungsvorschlag 1 für das Baulandmodell

- Geltende Regelung:

Planungsbedingte
Bodenwertsteigerung
(„Budget“ Baulandmodell)

=

Bodenwert
nach Planung
(Endwert)

-

Bodenwert vor
Planung
(Anfangswert)

- Stichtag für Wertermittlung: i.d.R. der Tag vor Einleitungsbeschluss

→ Folge: Ausklammern der konjunkturellen Bodenwertsteigerungen während Verfahrenslaufzeit, Verzicht auf potentielle Inhalte des Baulandmodells

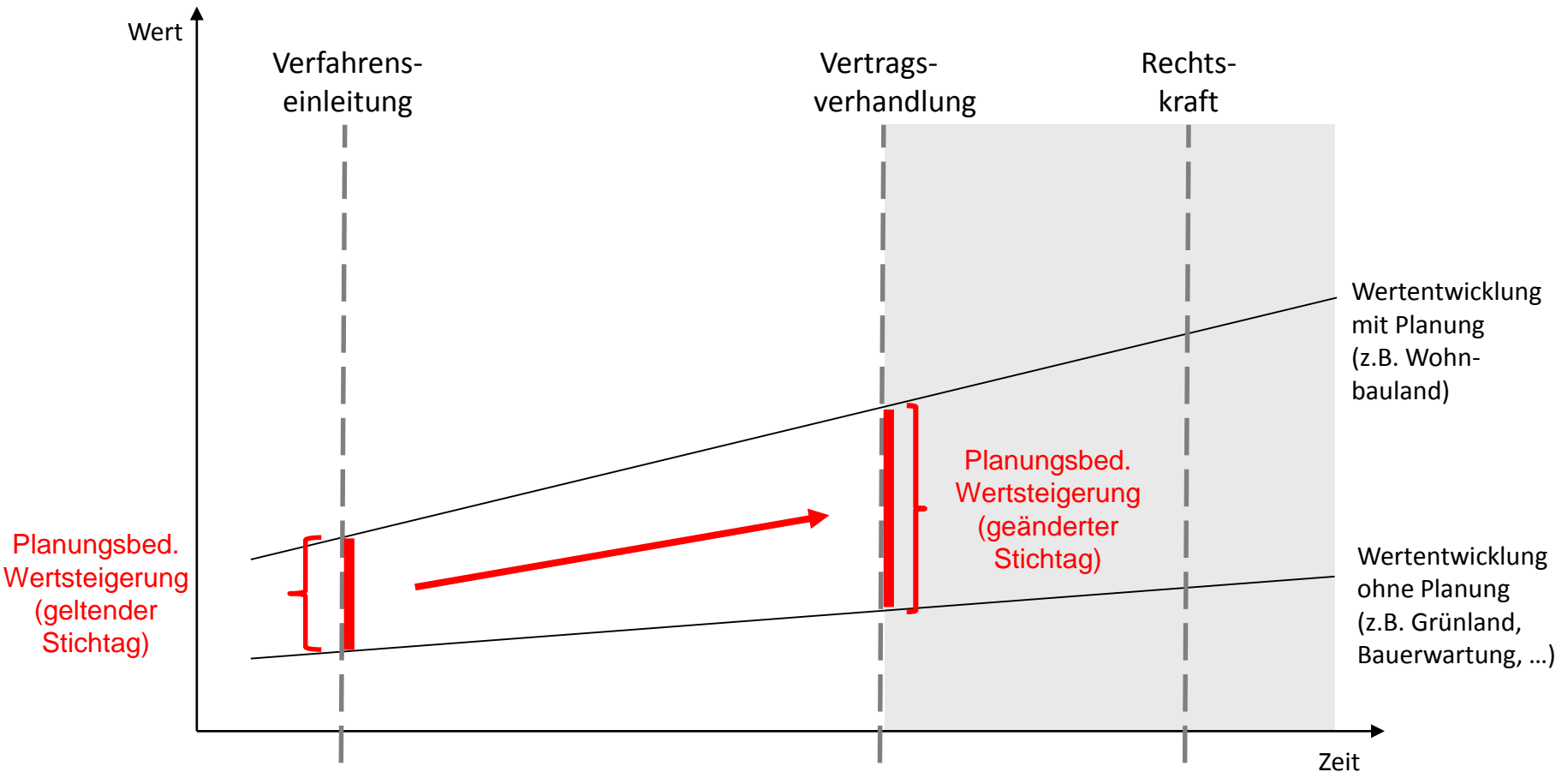
- Vorschlag: Verschiebung des Wertermittlungstichtags auf den Zeitpunkt der **Vertragsverhandlung**

→ Umsetzung ist ohne SVV-Änderungsbeschluss für alle neue Verfahren möglich, **findet ab sofort Anwendung**

Verschiebung des Wertermittlungsstichtags



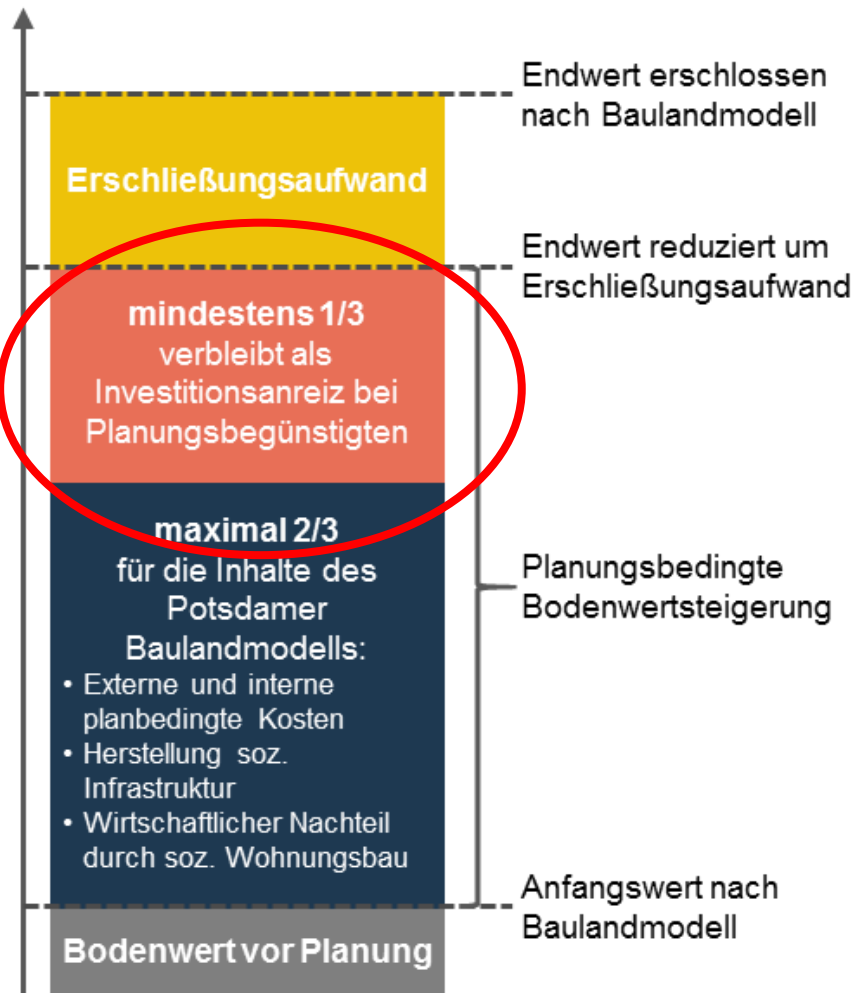
Anpassungsvorschlag 1 für das Baulandmodell



Wegfall/Reduzierung des Investitionsanreizes



Anpassungsvorschlag 2 für das Baulandmodell



- Geltende Regelung: Reservierung von 1/3 der planungsbedingten Bodenwertsteigerung als Investitionsanreiz für Investoren
 - Vorschlag: Wegfall oder Reduzierung, damit direkte Erhöhung der verfügbaren Bodenwertsteigerung
- Umsetzung ist nur mit **SVV-Änderungsbeschluss** der Baulandmodell-Richtlinie möglich
- Einbeziehung der Betroffenen (Wohnungswirtschaft, Politik, Fachverwaltungen) **dringend empfohlen**

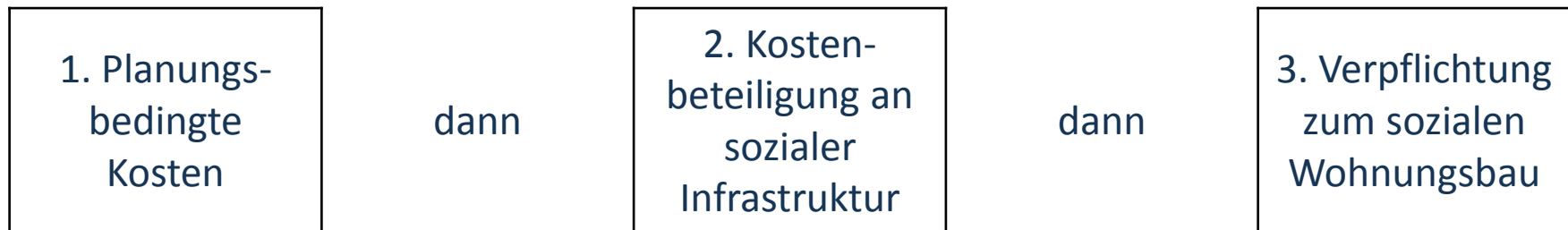
Änderung der Priorisierungsregel

Anpassungsvorschlag 3 für das Baulandmodell



Landeshauptstadt
Potsdam

- Geltende Regelung: Priorisierung in der Angemessenheitsprüfung



- Mögliche Anpassungen:

- Änderung der Priorisierungsreihenfolge
- Gleichmäßige Aufteilung des verfügbaren Angemessenheitsrahmens

→ Lediglich **Umverteilung**, keine Änderung des Gesamtrahmens

→ **Empfehlung Beibehaltung**, Fokus auf Vorschläge 1 und 2

Für Umsetzungserfolg relevante externe Faktoren:

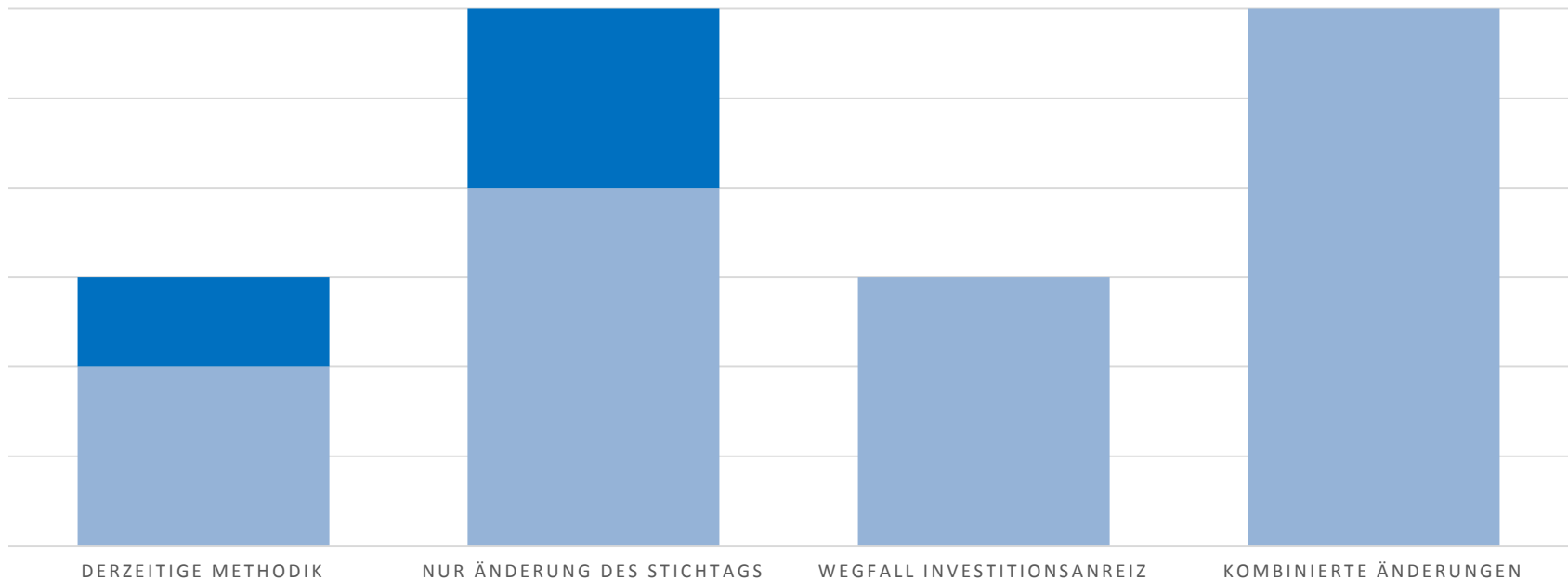
- Allgemeine **Bodenmarktentwicklung** (hohe Bodenwerte erlauben große Kostenbeteiligung)
- Konditionen der **Landeswohnungsbauförderung** (Vergabebedingungen, Flächenkulisse, Baukostengrenzen, Zuschussförderung, usw.)
- Günstige oder kostenfreie **Bereitstellung von Landes-/Bundesflächen** für sozialen Wohnungsbau

Wirkungsabschätzung

Modellrechnungen, Anpassungsbedarfe, Ergebnisse



Landeshauptstadt
Potsdam



Ergebnisse der Modellrechnungen (Kapitel 3.4 Wirkungsabschätzung)

- **Nur Vorschlag 1:** Steigerung Quote von ca. 5,4 % auf im Mittel ca. 17%
- **Nur Vorschlag 2:** Steigerung Quote von ca. 5,4 % auf im Mittel ca. 12%
- **Kombination 1 & 2:** Steigerung Quote von ca. 5,4 % auf im Mittel ca. 32%

- **Anwendung der Stichtagsänderung** ab sofort auf alle **neuen Verfahren**, in denen noch keine Zustimmungserklärung vorliegt
- Prüfung **Reduzierung/Wegfall des Investitionsanreizes** in Baulandmodell-Richtlinie mit **Einbeziehung der Wohnungswirtschaft, Politik, Fachverwaltung bis Herbst 2019**, anschließend Beschluss der **überarbeiteten RL durch SVV**
- Ggfs. **Anpassung der Zielquote auf 30%** als **wohnungspolitische Richtgröße** (im Einzelfall aber weiter gesetzliches Angemessenheitsgebot beachtlich!)
- Prüfung und Umsetzung des Instruments „**Baulandbeschluss**“ bis Jahresende (Erwerb großer Teile bzw. ganzer Plangebiete **vor Einleitung von Planverfahren**)



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

www.potsdam.de/stadtentwicklung
stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de