



Betreff:

öffentlich

Fortschreibung der "Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam" (Potsdamer Baulandmodell 2019)

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	14.01.2020
	Eingang 502:	14.01.2020

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
29.01.2020		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die fortgeschriebene „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Potsdamer Baulandmodell 2019, Anlage 1) ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anzuwenden.

Beschlussvorlagen zur Einleitung von städtebaulichen Planungen gemäß Nr. 2.1 des Potsdamer Baulandmodells sind der Stadtverordnetenversammlung nur dann zuzuleiten, wenn die von der künftigen Planung Begünstigten eine Zustimmungserklärung gemäß Anlage A der Richtlinie vorgelegt haben.

2. Übergangsregelung: Das Potsdamer Baulandmodell 2019 findet ab dem Zeitpunkt seiner Beschlussfassung auf alle bereits laufenden Bebauungsplanverfahren Anwendung, bei denen die Beschlussvorlage zur ersten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht worden ist.

Analog findet das Potsdamer Baulandmodell 2019 Anwendung auf in Aufstellung befindliche Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB oder im beschleunigten Verfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB, wenn mit deren Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht begonnen wurde.

3. Die Berechnungsannahmen des Potsdamer Baulandmodells 2019 sind regelmäßig zu überprüfen und falls erforderlich anzupassen. Das Monitoring der Anwendung des Potsdamer Baulandmodells ist fortzuführen.
4. Im Laufe des Jahres 2020 soll geprüft werden, ob und auf welche Weise Flächenabtretungen und kommunaler Zwischenerwerb in das Potsdamer Baulandmodell integriert werden können.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

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

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Potsdamer Baulandmodell) regelt die Beteiligung der Planungsbegünstigten an den Kosten, die durch Baulandentwicklung entstehen.

Die Anwendung des Potsdamer Baulandmodells hat eine entlastende Wirkung auf den städtischen Haushalt, die Kostenbeteiligungen der Planungsbegünstigten sind allerdings zweckgebunden. Die Höhe der Entlastung des städtischen Haushalts hängt von der konkreten Planung ab. Damit ergibt sich erst aus dem konkreten Bebauungsplan (gesonderte Beschlussfassung) eine finanzielle Auswirkung auf den städtischen Haushalt.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
		3	2	3	160	sehr große

Begründung:

Zu 1:

Das Potsdamer Baulandmodell findet mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.01.2017 (DS-Nr. 16/SVV/0728) Anwendung auf alle Planverfahren, durch die zusätzliche Baurechte festgesetzt werden. Im Monitoringbericht 2018 zum Potsdamer Baulandmodell (DS-Nr. 19/SVV/0211) wurden die Anwendungsergebnisse seit Einführung evaluiert und auf dieser Grundlage verschiedene Vorschläge zur Anpassung der Richtlinie vorgestellt.

Die möglichen Auswirkungen der Änderungsvorschläge wurden im Jahresverlauf 2019 mit Vertretern der Stadtverordnetenversammlung, der Wohnungswirtschaft, der wohnungswirtschaftlichen Fachverbände und der städtischen Fachverwaltungen erörtert. Dies erfolgte in Form von zwei Fachgesprächen am 28.08.2019 und am 27.09.2019 und begleitende Abstimmungen. Die Ergebnisse dieses Prozesses wurden im vorliegenden Entwurf für die Fortschreibung des Potsdamer Baulandmodells zusammengeführt.

Der Richtlinienentwurf (siehe Anlage 1, fettgestellte Passagen) wurde dabei nur geringfügig verändert. Die Anpassungen beschränken sich hier auf redaktionelle Klarstellungen, rechtliche Präzisierungen sowie die Umsetzung der diskutierten Änderungsvorschläge (zum Vergleich siehe Anlage 2 – Synoptische Gegenüberstellung). Erläuterungs- und Begründungstexte hingegen wurden grundlegend überarbeitet und neu geordnet, um die Lesbarkeit zu verbessern und inhaltliche Dopplungen zu reduzieren.

Wie im zweiten Termin vom 27.09.2019 verwaltungsseitig bereits angekündigt wird vorgeschlagen, die vorliegende Fortschreibung des Potsdamer Baulandmodells (Anlage 1) unter Umsetzung folgender Veränderungen neu zu beschließen:

- Wertermittlungstichtag: Die im Monitoringbericht 2018 vorgeschlagene und bereits ohne Beschluss umsetzbare Verschiebung des Wertermittlungstichtages zur Verbesserung der finanziellen Anwendungsspielräume wird redaktionell aufgenommen.
- Beibehaltung des Investitionsanreizes: Der Investitionsanreiz in Höhe von einem Drittel der planungsbedingten Wertsteigerung soll auf Grundlage der Ergebnisse der Beteiligung von Wohnungswirtschaft und wohnungswirtschaftlichen Fachverbänden unverändert bleiben. Als Haupthindernis für den Wohnungsneubau in Potsdam wurde vor allem die aktuell schwierige Baulandbeschaffung identifiziert. Hier spielen vor allem hohe Preiserwartungen der Eigentümer und das verknappte Angebot eine Rolle. Verbleibt der Investitionsanreiz auch weiterhin bei den Planungsbegünstigten, stehen diese finanziellen Spielräume unter anderem für Ankaufverhandlungen zur Verfügung und unterstützt so die Aktivierung von Baulandpotenzialen.

Die Senkung oder Streichung des Investitionsanreizes könnte hingegen die durch die derzeitigen Rahmenbedingungen bereits angespannte Lage beim Grunderwerb für Wohnungsbau weiter verschärfen und sich so negativ auf die Wohnungsbautätigkeit in Potsdam auswirken.

Eine nachhaltige Verbesserung der Baulandverfügbarkeit für den bezahlbaren Wohnungsbau soll stattdessen anderweitig verfolgt werden, siehe Teilnummer 4 dieser Vorlage.

- Bindungen im preisgedämpften Mietpreissegment: Grundsätzlich können Mietpreis- und Belegungsbindungen auch in einem preisgedämpften Mietpreissegment anstelle nach den Höchstmieten der Wohnungsbauförderung des Landes Brandenburg vereinbart werden (Hinweis: Förderfähigkeit ist im Einzelfall zu prüfen), wenn dafür wohnungspolitische Gründe sprechen. Orientierungswert für die Ermittlung des zu bindenden Wohnraums sind durchschnittlich 9,50 Euro Kaltmiete je m² Wohnfläche. Dies wurde nun auch redaktionell im Potsdamer Baulandmodell aufgenommen.

- Einführung einer Bagatellgrenze: Um die Umsetzbarkeit von Planverfahren im überwiegenden öffentlichen Interesse, etwa zur städtebaulichen Ordnung, zu sichern und um unbeabsichtigte Härtefälle zu vermeiden können Planungsbegünstigte von den Regelungen zur Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und von der Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau freigestellt werden. Voraussetzung ist, dass diesen durch die Planung nur geringfügige zusätzliche Wohnbaurechte im Umfang von weniger als einer mittleren Wohnung (d.h. weniger als 75 m² Wohnraum im Geschosswohnungsbau und weniger als 130 m² Wohnraum im Einfamilien-/Doppelhaus-/Reihenhausbau) neu ermöglicht werden. Eine Einzelfallprüfung dient dem Schutz vor Missbrauch dieser Ausnahmeregel.
- Zielquote 30% sozialer Wohnungsbau: Wie im Termin vom 27.09.2019 durch den Bereich 464 Stadtentwicklung vorgestellt wurde die in der Richtlinie zum Potsdamer Baulandmodell unter Nr. 3.5.2 definierte Zielquote für sozialen Wohnungsbau mit Formulierungen aus Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung aus dem Jahre 2019 sowie der Kooperationsvereinbarung harmonisiert. Hintergrund ist hier die in der Brandenburger Wohnungsbauförderung bestehende Unterscheidung von gefördertem und gebundenem Wohnungsbau.
- Redaktionelle Überarbeitung der Erläuterungs- und Begründungstexte, geringfügige Neuordnungen der Richtlinie, Ergänzung und Aktualisierung der Anlagen (siehe auch Anlage 2).

Zu 2:

Besonders die Anpassung der Methodik zur Berechnung der planungsbedingten Wertsteigerung (Verschiebung des Wertermittlungstichtags auf den Zeitpunkt der Verhandlung des städtebaulichen Vertrages) kann sich im Einzelfall erheblich auf den Umfang der Verpflichtungen aus dem Potsdamer Baulandmodell auswirken. Im Sinne des Vertrauensschutzes wird daher empfohlen, die bereits bei der Einführung des Potsdamer Baulandmodells im Jahr 2017 beschlossenen Übergangsregelungen erneut anzuwenden.

Diesem zufolge sollen diejenigen Planverfahren, deren Entwurf bereits zur ersten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht wurde, weiterhin unter das Baulandmodell in der Beschlussfassung vom 25.01.2017 fallen. In diesen Verfahren ist die Planung im Regelfall bereits weit fortgeschritten und begleitende städtebauliche Verträge mit Regelungen u.a. zur Umsetzung der Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur und der Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau sind bereits endverhandelt und durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Auf alle Verfahren in früheren Planungsstadien soll das Potsdamer Baulandmodell in der vorliegenden neu zu beschließenden Fassung der Fortschreibung 2019 Anwendung finden.

Zu 3:

Berechnungsannahmen des Potsdamer Baulandmodells sind wie bisher regelmäßig zur Gewährleistung einer rechtssicheren Anwendung zu aktualisieren.

Das Monitoring der Anwendung des Potsdamer Baulandmodells soll fortgeführt werden. Dieses findet ständig begleitend zur Anwendung mit einem besonderen Fokus auf den sozialen Wohnungsbau statt. Die schriftliche Aufbereitung in Form eines Monitoringberichts wird nach bisheriger Anwendungserfahrung in Abhängigkeit von der Anzahl der abgeschlossenen bzw. neu eingeleiteten Bebauungsplanverfahren nur in einem Abstand von etwa zwei bis drei Jahren als sinnvoll eingeschätzt. Bei kürzeren Intervallen liegen im Regelfall zu wenige neue Verfahren als Datengrundlage für eine aussagekräftige Auswertung vor.

Zu 4:

In der Diskussion mit den Vertretern der Wohnungswirtschaft und der Fachverbände am 28.08.2019 wurde anstelle der zunächst vorgeschlagenen Reduzierung des Investitionsanreizes die Aufnahme einer (preisreduzierten) Flächenabgabe bzw. des kommunalen Zwischenerwerbs in das Potsdamer Baulandmodell positiv bewertet. Vergleichbare Modelle werden in anderen Städten bereits langjährig erfolgreich umgesetzt.

Dieser Ansatz soll daher im Jahr 2020 vertieft für Potsdam geprüft werden. Genutzt wird dafür das bereits laufende „Kooperationsprojekt Kommunale Baulandpolitik“ des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu), an dem die Landeshauptstadt Potsdam sich 2019-2020 im Austausch mit anderen Städten beteiligt.

Anlagen:

Anlage 1: Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam - Fortschreibung 2019 (Potsdamer Baulandmodell 2019) (43 Seiten)

Anlage 2: Synoptische Gegenüberstellung der Richtlinienfassungen 2017 und 2019 (13 Seiten)