



Protokollauszug

aus der

8. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 11.02.2020

öffentlich

**Top 4.7 Anpassung des Potsdamer Baulandmodells
19/SVV/0334
vertagt**

Herr Jäkel erinnert an die Vereinbarung, diesen Antrag gemeinsam mit der Fortschreibung des Potsdamer Baulandmodells erneut aufzurufen und bittet auch hier um die **Zurückstellung bis zur nächsten Sitzung**.



Fortschreibung des Potsdamer Baulandmodells

SBWL am 11.02.2020

Bereich Stadtentwicklung
Landeshauptstadt Potsdam

1. Hintergrund der aktuellen Fortschreibung des Potsdamer Baulandmodells
2. Kerninhalte der Fortschreibung 2019 des Potsdamer Baulandmodells
3. Neuer Ansatz für die Weiterentwicklung im Jahr 2020





1. Hintergrund der aktuellen Fortschreibung des Potsdamer Baulandmodells



- Beschluss des **Potsdamer Baulandmodells** durch SVV im **Januar 2017** als eines von mehreren Werkzeugen der Potsdamer Wohnungspolitik, **Zielquote 20%**
- Technische Umsetzung v.a. durch **Städtebauliche Verträge**, begleitend zur Bauleitplanung, auf Flächen in privatem Eigentum
- **Maßstab der „Angemessenheit“**, also des Umfangs der vereinbarungsfähigen Verpflichtungen:
→ **planungsbedingte Bodenwertsteigerung**
- **Januar 2019**: Auswertung im Monitoringbericht 2018
- **Aug./Sept. 2019**: zwei Fachgesprächen mit Vertretern von Stadtpolitik, Wohnungswirtschaft, Fachverbänden und Fachverwaltung
- **Januar 2020**: Einbringung der Fortschreibung des Baulandmodells in die Stadtverordnetenversammlung

Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur

Krippe, Kindergarten, Hort, Grundschule



Landeshauptstadt
Potsdam



Kofinanzierung planungsbedingter zusätzlicher Platzbedarfe:

- Vertragliche Sicherung von ca. **360 Plätzen (ca. 75% der errechneten Mehrbedarfe)**; entspricht einer Kosten-beteiligung in Höhe von ca. **6,9 Mio. EUR**

→ erfolgreiche Kofinanzierung der Platzbedarfe

5 ausgewertete Regelanwendungen plus Sonderfall:

- Große Streuung der erreichbaren Quote für sozialen Wohnungsbau: **im Mittel konnte nur ca. 5% Quote** vertraglich gesichert werden

→ Entscheidender Faktor: **Angemessenheitsprüfung!**

→ Nicht ausreichende planungsbedingte Bodenwertsteigerung nach geltenden Ermittlungsregeln

→ **Überprüfung und Anpassung des Baulandmodells nötig!**



2. Kerninhalte der Fortschreibung 2019 des Potsdamer Baulandmodells

Verschiebung des Wertermittlungstichtags



Landeshauptstadt
Potsdam

Kerninhalte der Fortschreibung 2019



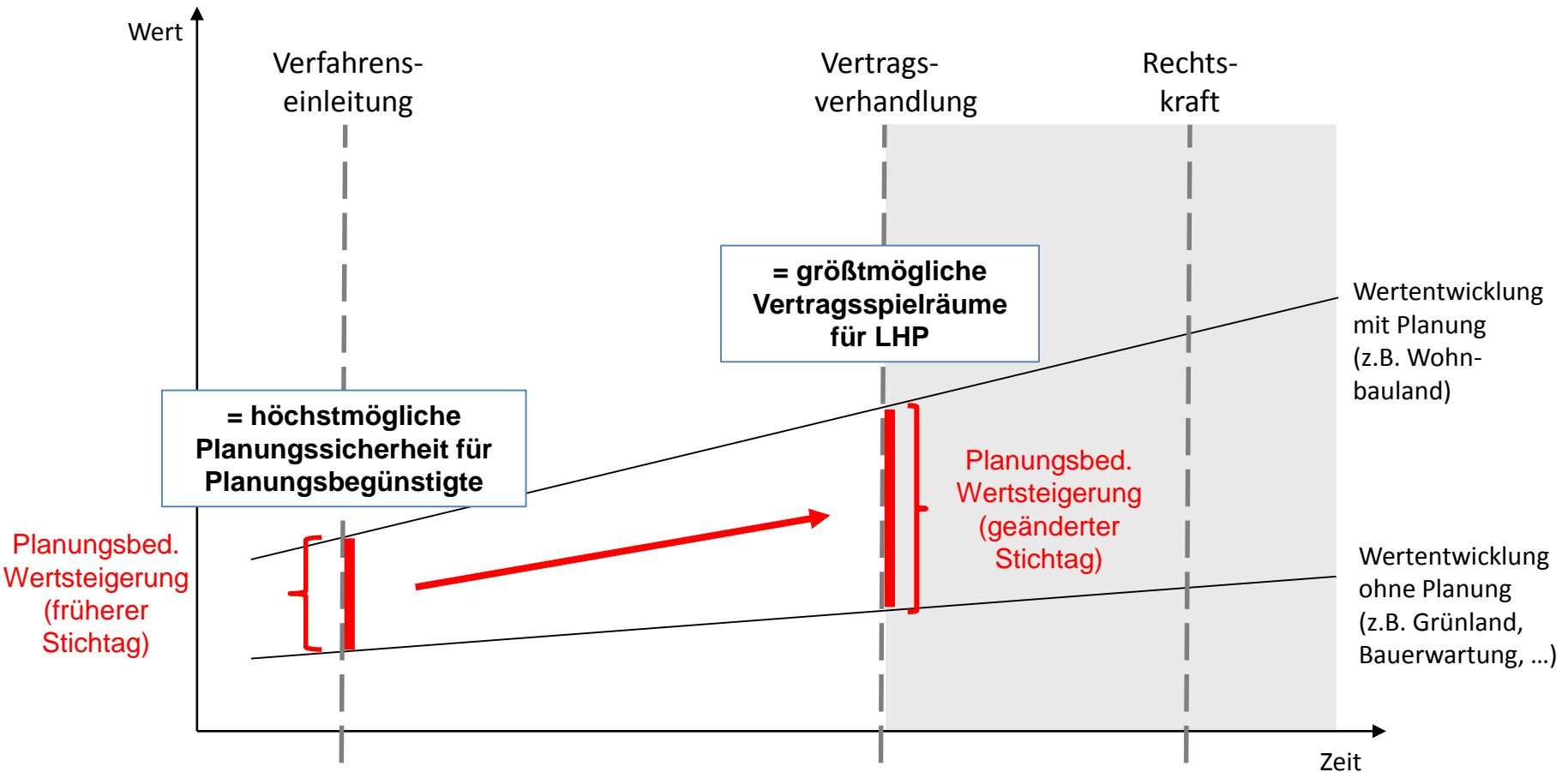
- **Aus Monitoringbericht 2018:** Die Höhe der planungsbedingten Bodenwertsteigerung (= Umfang der möglichen vertraglichen Pflichten) hängt auch vom Zeitpunkt der Wertermittlung ab (steigende Bodenpreise in der LHP).
- Die Verschiebung des **Bewertungstichtags** vom **Verfahrensbeginn** zur Verhandlung des **städtebaulichen Vertrags** erlaubt es, die zwischenzeitliche konjunkturelle Entwicklung zu berücksichtigen.
- **Umsetzung:**
Diese **Anpassung** war bereits ohne Änderungsbeschluss möglich und wurde im März 2019 vom SBV für alle neu einzuleitenden Planverfahren **bestätigt**.

Entsprechende **redaktionelle Ergänzungen** der Erläuterungstexte wurden im Richtlinienentwurf übernommen.

Verschiebung des Wertermittlungsstichtags



Kerninhalte der Fortschreibung 2019



Beibehaltung des Investitionsanreizes

Kerninhalte der Fortschreibung 2019



Landeshauptstadt
Potsdam

- **Aus Monitoringbericht 2018:** Senkung/Streichung des Investitionsanreizes („Investorendrittel“) in kann dazu beitragen, den Umfang möglicher vertraglicher Verpflichtungen zu erhöhen.
- Einschätzung der Teilnehmer in den **Fachgesprächen:**
 - Die **Baulandbeschaffung ist derzeit Haupthindernis für den Wohnungsneubau**, knappe Angebote & überhöhte Preiserwartungen dämpfen das Baugeschehen.
- Änderungen des Investitionsanreizes könnten bestehende **finanzielle Spielräume weiter einengen**, die Lage beim bereits angespannten Grunderwerb weiter **verschärfen** und sich so **negativ auf die Wohnbautätigkeit** auswirken.
- **Empfehlung:**
Vorerst **Beibehalten** der aktuellen Regelung. Verbesserung der Baulandverfügbarkeit für sozialen Wohnungsbau wird anderweitig verfolgt. (s.u.)



Bindungen im preisgedämpften Segment

Kerninhalte der Fortschreibung 2019



Landeshauptstadt
Potsdam



- **Aus Anwendung:** Einstiegsmietten der Landesförderung liegen bei 5,50 und 7,00 EUR/m² nettokalt, Neubaumietten derzeit bei etwa 11,00-11,50 EUR/m² nettokalt. Im Mittelsegment von 7,00 bis 11,50 EUR/m² netto entstehen **jedoch relativ wenige neue Angebote.**
- Je nach Bedarfslage und Struktur des Stadtteils oder Planungsraums ist es wohnungspolitisch sinnvoll, neue Bindungen **ganz oder anteilig im preisgedämpften Wohnungsbau** (Annahme für Potsdam: im Mittel 9,50 EUR/m² nettokalt, für WBS+100%) zu vereinbaren.
- **Empfehlung:** Die Anwendung erfolgt nach fachlicher Einzelfallprüfung ergänzend/anstelle von Bindungen nach Landesförderung.

Entsprechende **redaktionelle Ergänzungen** der Erläuterungstexte wurden im Richtlinien text übernommen.

Einführung Bagatellgrenze

Kerninhalte der Fortschreibung 2019



Landeshauptstadt
Potsdam



- **Aus Anwendung:** Mitwirkung aller Eigentümer im Plangebiet zur **Vermeidung von „Trittbrettfahrern“** nötig. Im Regelfall kein Problem, da ein Entwicklungsinteresse der Eigentümer besteht.
- In **Einzelfällen** ist aber **Blockade von Planverfahren möglich:** Bei fehlender Kooperationsbereitschaft wäre Herausnahme der Grundstücke aus der Planung oder Verzicht auf Gleichbehandlung nötig
- **Empfehlung:** Einführung einer optionalen (Missbrauchsschutz!), niedrig angesetzten Bagatellgrenze, Einzelfallprüfung.

Sinngemäß: *„Keine Anwendung des Baulandmodells auf Planungsbegünstigte, die durch Planung neues Baurecht für weniger als eine zusätzliche Wohnung erhalten“*

(entspricht 75 m² Wohnfläche im Geschößwohnungsbau, 130 m² Wohnfläche bei Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus)

30%-Quote für sozialen Wohnungsbau

Beschluss 18/SVV/0735 vom 30.01.2019:

Konkretisierung der Ziele für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld

„7. Die Baufelder WA 1.2, WA 4 und WA 6 sind jeweils zu 50% mit gefördertem Wohnungsbau und mit zum Volkspark orientiertem freifinanzierten Wohnungsbau zu entwickeln. Die Veräußerung der Grundstücke für den freifinanzierten Wohnungsbau soll über Konzeptvergaben erfolgen, um bevorzugt mit dem Park verträgliche Wohnformen anzusiedeln.“

Beschluss 18/SVV/0620 vom 03.04.2019

„Mehr Sozialwohnungen nach Baulandrichtlinie“:

„Die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baulandmodell) wird geändert. Die unter Ziff. 3.5 „Mietpreis und Belegungsgebundener Wohnungsbau“ festgesetzte **Zielquote von zu schaffenden 20 Prozent Mietpreis- und Belegungsbindung** der möglichen Wohnfläche in Bebauungsgebieten, die einen zusätzlichen Wohnungsbau ermöglichen, wird auf **30 Prozent** angehoben.“

Kooperationsvereinbarung SPD, Bündnis90/Die Grünen, Die LINKE 2019-2024 September 2019 (Auszug):

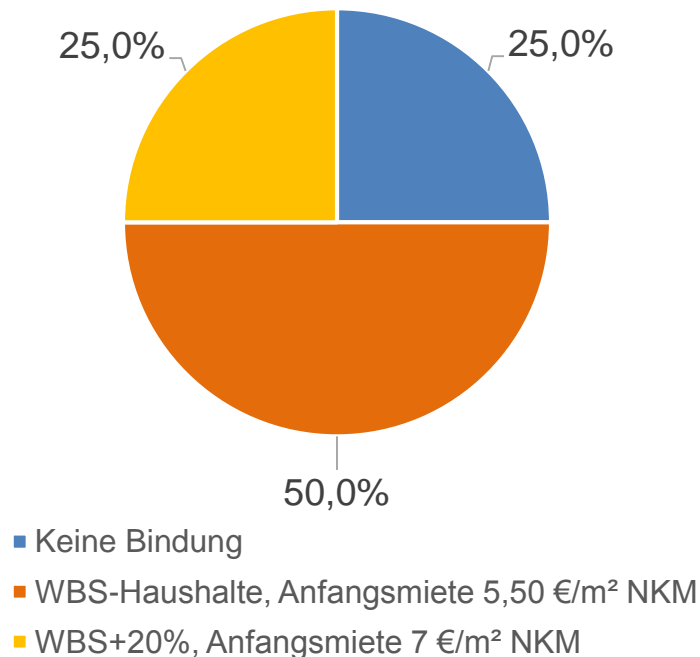
„**30 Prozent** des Wohnungsbauaufkommens soll als geförderter sozialer Wohnungsbau ausgeführt werden.“

Interpretation Politischer Auftrag 30% Quote



Kerninhalte der Fortschreibung 2019

Fördermodell des Landes
Brandenburg (mit angestrebter
Verteilung der Anfangsmieten für
Potsdam)



Vorschlag zur **einheitlichen Interpretation:**

Die zukünftige Zielquote von 30% im Baulandmodell umfasst alle geförderten Wohnungen bzw.

30% der neu festgesetzten Wohnfläche soll den Förderbedingungen des Landes entsprechen bzw. mietpreisgedämpft vereinbart werden

In der **Berichterstattung** zum Baulandmodell werden zukünftig diese förderfähigen Wohnungen und die konkret vertraglich gesicherten Bindungen separat dargestellt.

3. Neuer Ansatz für die Weiterentwicklung im Jahr 2020

Vorschlag:

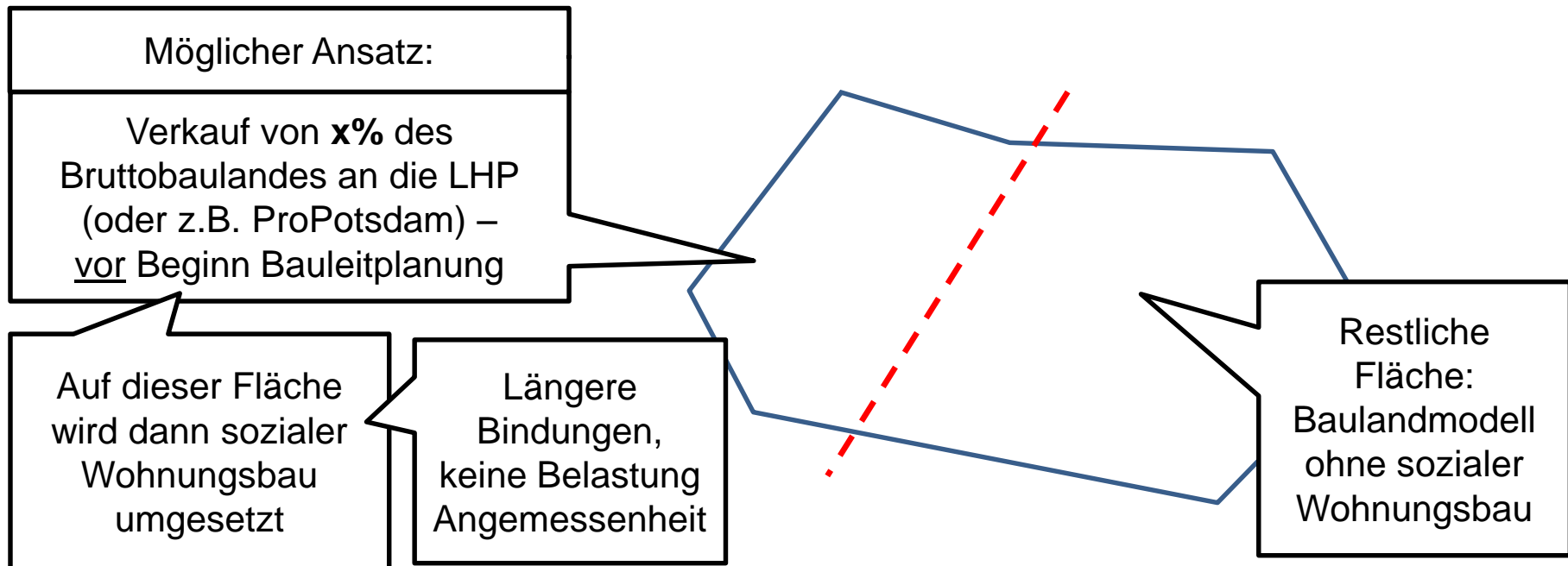
Neuer Lösungsansatz **Flächenabgabe/Zwischenerwerb**, wird auch von der Wohnungswirtschaft unterstützt, eher als Kürzung/Wegfall des „Investorendrittels“.

Dieses Modell wird in einigen anderen Städten schon praktiziert, z.B. in Ulm, Münster und anderen:

„Die Stadt **Münster** wird (...) neue städtebauliche Planungen für den Bau neuer Wohnungen einleiten, wenn die Flächen im **Eigentum der Stadt Münster** stehen oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs vor Schaffung des Planungsrechtes **mindestens einen Anteil von 50 % des Bruttobaulandes** an die Stadt Münster veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) (...)“

(Auszug aus dem Ratsbeschluss zur Einführung der sozialgerechten Bodennutzung Münster, 02.04.2014)

Dieser Ansatz sollte in 2020 genauer diskutiert werden, auch im Austausch mit anderen Städten. Genutzt wird dabei das **DIFU - „Kooperationsprojekt Kommunale Baulandpolitik“**, an dem sich Potsdam 2019 - 2020 beteiligt.





Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

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