



Betreff:

öffentlich

**Anpassung Fördergebietskulissen Wohnraumförderung**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	13.03.2020
	Eingang 502:	13.03.2020

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
01.04.2020		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Teilbereiche WA 3 und WA 4 des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 119 „Medienstadt“ werden durch Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung als Vorranggebiete Wohnen für die Wohnraumförderungsprogramme des Landes Brandenburg festgelegt.

Der Oberbürgermeister soll in weiteren Abstimmungen mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung und mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr eine Ausweitung der Fördergebietskulisse, möglichst über die gesamte Stadt, anstreben.

Darüber hinaus werden folgende Bereiche umgewandelt:

Das Innerstädtische Sanierungsgebiet „Am Obelisk“ wird durch Aufhebung der Sanierungssatzung zum Vorranggebiet Wohnen.

Ein Teilbereich des Innerstädtischen Sanierungsgebietes „Holländisches Viertel“ wird nach Teilaufhebung der Sanierungssatzung zum Vorranggebiet Wohnen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:  Ja  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:**

Bei den Wohnraumförderungsmitteln handelt es sich um Mittel des Landes Brandenburg, zu denen die Landeshauptstadt Potsdam keine Eigenanteile erbringen muss.

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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
		3		3	<b>120</b>	<b>große</b>

**Begründung:**

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“ sieht auch zukünftig Medien als Hauptnutzung vor. Jedoch soll diese Nutzung auf den Teilflächen WA 3 und WA 4 durch weiteren Wohnungsbau ergänzt werden. Trotz der integrierten städtischen Lage war Wohnen in den beantragten Teilbereichen WA 3 und WA 4 bislang nicht zulässig und fand somit auch keine Berücksichtigung in der Fördergebietsskizze. Insgesamt sind auf diesen Teilflächen 20.000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Geschossfläche: 45.900 m<sup>2</sup>; voraussichtliche Anzahl Wohnungen: ca. 385 WE) vorgesehen.

Da es sich dabei um zusätzliche Baurechte für Wohnungsbau handelt, findet das Potsdamer Baulandmodell Anwendung. Im Rahmen des Modells werden die Investoren neben der anteiligen Finanzierung von sozialer Infrastruktur auch zur Herrichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verpflichtet. Maßgabe ist hierbei die Einhaltung der Angemessenheit im Sinne des BauGB.

Konkret bedeutet dies für die Teilflächen WA 3 und WA 4, dass 9% der geschaffenen Wohnfläche (entspricht ca. 2.700 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche bzw. 36 Wohnungen) mietpreis- und belegungsgebunden sein müssen. Der Investor kann nur zur Errichtung der 36 gebundenen Wohnungen verpflichtet werden, wenn Wohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg in Anspruch genommen werden könnte. Voraussetzung dafür ist, dass sich die o. g. Teilflächen in der Fördergebietsskizze befinden.

Der Investor kann über das Potsdamer Baulandmodell auch außerhalb der Fördergebietsskizze zur Schaffung gebundener Wohnungen verpflichtet werden, jedoch könnte der Fördervorteil aus der Wohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg im Rahmen der Angemessenheitsberechnung nicht in Ansatz gebracht werden. So würde sich die zu schaffende gebundene Wohnfläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup> auf ca. 1.950 m<sup>2</sup> reduzieren, es könnten lediglich 26 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen entstehen.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr hat die Aufnahme der Teilbereiche WA 3 und WA 4 des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 119 „Medienstadt“ bestätigt.

Wie in der Mitteilungsvorlage der DS „19/SVV/1296 Gebietskulissen der Wohnraumförderung ausdehnen“ dargestellt, wird die Landeshauptstadt Potsdam in weiteren Abstimmungen mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung und mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr eine Ausweitung der Fördergebietsskizze, möglichst über die gesamte Stadt, anstreben.

Zu den (Teil-) Umwandlungen:

Gem. Richtlinien zur Wohnraumförderung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung gelten innerstädtische Sanierungs – und Entwicklungsgebiete auch nach deren Aufhebung als Gebietskulissen für die Wohnraumförderung. Diese Bereiche werden dann zu Vorranggebieten Wohnen. Diese Anpassung der Darstellung erfolgt im Rahmen dieser Beschlussvorlage.