



Betreff: öffentlich
Wollestraße 52 - Sicherung als Gemeinschaftswohnprojekt, Ergebnis Prüfauftrag und weiteres Vorgehen zur Veräußerung

**bezüglich
DS Nr.:**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung	Erstellungsdatum	07.10.2020
	Eingang 502:	09.10.2020
	20/SVV/0083	

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
04.11.2020	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die StVV hat in ihrer Sitzung am 20.05.2020 der Verwaltung mit Beschluss zur Drucksache 20/SVV/0083 den Auftrag erteilt zu prüfen, „ob die Stadt das Objekt Wollestraße 52 als Zwischenerwerber mit dem Ziel einer anschließenden Vergabe als Gemeinschaftswohnprojekt übernehmen kann“.

Begründend ist dazu ausgeführt worden:

„Gemeinschaftswohnprojekte erfreuen sich einer großen Beliebtheit und es gibt eine hohe Nachfrage nach geeigneten Objekten. Als Formen gemeinschaftlichen Eigentums leisten sie einen wichtigen Beitrag für die sozialverträgliche Gestaltung von Mieten und entziehen Wohnraum dauerhaft der spekulativen Verwertung. Die Landeshauptstadt sollte deshalb solche Wohnformen stärken.“

Ergebnisse der Prüfung:

1. Ein Zwischenerwerb durch die Landeshauptstadt Potsdam ist nicht notwendig und auch nicht sinnvoll. Das Grundstück befindet sich bereits im städtischen Eigentum, allerdings in der besonderen fiskalischen Situation des Treuhandvermögens der Sanierungsmaßnahmen Babelsberg.
2. Das Objekt Wollestraße 52 soll wie nachfolgend dargestellt in Form einer Konzeptausschreibung veräußert werden. Damit kann sowohl dem Anspruch der Umsetzung eines Gemeinschaftswohnprojektes Rechnung getragen werden, um über diese Form gemeinschaftlichen Eigentums einen Beitrag zur sozialverträglichen Gestaltung von Mieten und zum dauerhaften Entzug des Wohnraums vor spekulativer Verwertung zu leisten; zugleich soll so auch die Maßgabe aus dem Beschluss der StVV vom 08.05.2019 zur Drucksache 19/SVV/0389 berücksichtigt werden, ein Mindestmaß an Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu sichern, das sich über diese Bindung auch in der Verkehrswertermittlung niederschlägt.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

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

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Die durch die Veräußerung erzielte Einnahme fließt in das Treuhandvermögen der Sanierungsmaßnahmen Babelsberg und wird entsprechend den Finanzierungsprinzipien des besonderen Städtebaurechts des BauGB für Aufgaben im Rahmen der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen Babelsberg Nord und Süd verwendet.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Fortsetzung der Mitteilung:

Weiteres Vorgehen zur Veräußerung

Das im städtebaulichen Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ gelegene sanierungsbedürftige Objekt Wollstraße 52 soll zur Sicherung der eingangs dargestellten Ansprüche aus den angesprochenen Beschlüssen im Wege einer **Konzeptausschreibung** veräußert werden, dies gebunden an den aktuell gutachterlich ermittelten Verkehrswert (Wertermittlungsstichtag 07.09.2020). In diese laufende Verkehrswertermittlung wird (mindernd) die aus dem Beschluss vom 08.05.2019 herrührende und über eine Dienstbarkeit zu sichernde Bindung einbezogen, dass mindestens die Hälfte der realisierten Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Analogie zur Wohnungsbauförderung des Landes zu versehen ist.

Zwingende Vorgaben der Ausschreibung sind weiter die denkmalgerechte Modernisierung und Instandsetzung (zugleich Ziel des städtebaulichen Sanierungsgebiets), die Sicherung der bestehenden Mieterrechte durch Integration des Bestandsmieters, das nachvollziehbare Konzept einer gemeinschaftlichen Wohnform und der grundbuchlich gesicherte Verzicht auf die mögliche Aufteilung nach dem WEG.

Eingereichte Konzepte sollen nach folgenden Kriterienblöcken mit den genannten Gewichtsanteilen bewertet werden:

- Baukulturelle Qualität (10%)
unter besonderer Berücksichtigung des baulichen Konzeptes,
der Integration des geplanten Wohnkonzeptes in das Gebäude,
unter Berücksichtigung der zwingenden Vorgabe der Genehmigungsfähigkeit aus Gesichtspunkten des Denkmalschutzes und der Einhaltung der Sanierungsziele,
- Nutzungskonzept (20%)
unter dem Aspekt des gemeinschaftlichen Wohnens
unter Berücksichtigung der zwingenden Vorgabe der Integration des im Objekt lebenden Hauptmieters in das Konzept,
- Anforderungen an eine sozialgerechte Wohnungspolitik (50%)
unter Auswertung der gebotenen Mietpreis- und Belegungsbindungen (Bindungsquotient)
ggf. auch über den fixierten Mindestumfang hinaus
unter Berücksichtigung der zwingenden Vorgabe der dauerhaften Sicherung als Mietwohnhaus durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit,
- Realisierbarkeit (20%)
im Ergebnis der Plausibilitätsprüfung des Kostenansatzes sowie des Finanzierungskonzeptes.

Die oben genannten zwingenden Vorgaben fließen einerseits in die jeweiligen Bewertungsblöcke ein, andererseits führt jedoch die Nichtberücksichtigung einer zwingenden Vorgabe ungeachtet von anderen positiven Bewertungen zu einem Ausschluss des jeweiligen Konzeptes.

So wird beispielsweise eine hohe baukulturelle Qualität die fehlende Bereitschaft zum Aufteilungsverzicht ebenso wenig aufwiegen können, wie ein besonders hoher Quotient an Mietpreisbindungen die fehlende Aussicht auf eine denkmalrechtliche Genehmigung nicht kompensieren kann.

Nur bei Gewährleistung aller zwingenden Vorgaben kommt so die gewichtete qualitative Bewertung über alle Kriterien in der Konkurrenz der Angebote zum Tragen.

Soweit gegenüber dem hier vorgestellten Vorgehen keine maßgeblichen Veränderungen geltend gemacht werden, geht die Verwaltung davon aus, dass nach Durchführung der Konzeptausschreibung die aus der beschriebenen Bewertung folgende Zuschlagserteilung in der ersten Jahreshälfte 2021 der StVV zur Zustimmung vorgelegt werden kann.