



Betreff: öffentlich
Kommunaler sozialer Wohnungsbau an der Döberitzer Straße in Fahrland

bezüglich
DS Nr.: 19/SVV/1308

Erstellungsdatum	05.08.2021
Eingang 502:	05.08.2021

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
25.08.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die Verwaltung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 05.05.2021 im Zuge der Berichterstattung zum Beschluss 19/SVV/1308 beauftragt, in der Stadtverordnetenversammlung im August 2021 einen Zwischenbericht zum Werkstattverfahren „Erbbaurechtsvergabe Döberitzer Str.“ abzugeben. Diese Informationen sind in der beigefügten Anlage zusammengefasst.

Anlage 1: Zwischenbericht zum Werkstattverfahren (2 Seiten)

Anlage 1

Kommunaler sozialer Wohnungsbau an der Döberitzer Straße in Fahrland - Zwischenbericht zum Werkstattverfahren

Drucksache: 19/SVV/1308

Auftrag aus STVV 05.05.2021:

**In der Stadtverordnetenversammlung August 2021 legt die Landeshauptstadt eine
Zwischenberichterstattung zum Werkstattverfahren vor.**

Im Ergebnis der Werkstatt Bodenpolitik am 10.12.2020 wurde sich darauf verständigt, dass Bedarf für eine gesonderte thematische Auseinandersetzung mit dem Instrument „Erbbaurecht“ besteht.

Da nach vorläufiger Prüfung durch die ProPotsdam kein Interesse am Erwerb des Grundstücks Döberitzer Straße (Baufelder WA4, WA5 des Bebauungsplans 132 „Am Friedhof“) bestand, bot es sich an, an diesem Beispielgrundstück das Thema der Erbbaurechtsvergabe zu vertiefen, auch in Hinblick einer möglichen Bereitstellung des Grundstücks für eine Genossenschaft.

Gemäß dem SVV-Beschluss sollen die Flächen dauerhaft in kommunalem Besitz gesichert und nicht verkauft werden. Mit der antragstellenden Fraktion fand daher die Verständigung statt, dass auch die Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum nach Bestellung eines Erbbaurechts den Intentionen des Beschlusses entspreche. Damit verbleibt die Fläche juristisch betrachtet nicht mehr im „Besitz“, sondern im „Eigentum“ der LHP.

Es wurde die Folgeveranstaltung „Werkstatt Erbbaurechtsvergabe Döberitzer Straße“ vereinbart, mit der Zielstellung, auszuloten, ob und zu welchen Konditionen die Bestellung eines Erbbaurechts möglich ist. Die Veranstaltung sollte ursprünglich im März stattfinden. Es gab jedoch für einige Punkte, wie z.B. die Erschließungsthematik, mehr Klärungsbedarf als ursprünglich angenommen. Die Unterlagen wurden im April 2021 an alle Werkstattinteressierten versandt.

Die digitale Auftaktrunde fand am 03.06.2021 statt. An dieser Veranstaltung nahmen Vertreter*innen aus der Wohnungswirtschaft, Stadtpolitik, Mietervereine und Verwaltung teil. Der Termin diente im Wesentlichen dazu, den Inhalt der versandten Unterlagen seitens der Verwaltung noch einmal vorzustellen und Rückfragen zu beantworten.

Aus dieser Runde ergab sich, dass die Themen „bauliche Ausnutzung“ sowie „Wohnungsbauförderung“ in einem Ergänzungspapier ausführlicher dargestellt werden sollten, da diese Aspekte für eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung besonders relevante Parameter bilden. Die Verwaltung wurde gebeten, eine Einschätzung zu vertretbaren Erbbauzinssätzen abzugeben sowie die Anwendung der Genehmigungsfreistellungsverordnung zu prüfen. Gegenüber den Wohnungsunternehmen wurde der Wunsch geäußert, Baukosten für ökologisches Bauen in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit einzubeziehen sowie eine Gegenüberstellung von Grundstückskauf und der Bestellung eines Erbbaurechts vorzunehmen.



Parallel holt die Verwaltung derzeit weiterführende Informationen zum Thema Erbbaurecht ein und steht dazu im Austausch mit bereits erfahreneren Anwenderstädten wie Freiburg und Berlin.

Für den nächsten Werkstatttermin, der für August geplant ist, wurden die Wohnungsunternehmen gebeten, ihre Planungen und Berechnungen vorzustellen. Mitgeteilt werden sollte zudem, ob zur wirtschaftlichen Umsetzung eine Anpassung der bisher geltenden Vorgaben, wie u.a. der baulichen Ausnutzung des Grundstücks oder der Anzahl und Art der Belegungsbindungen, nötig ist.

Von den Ergebnissen der Werkstatt hängt im weiteren Verlauf ab, ob auf dem Grundstück durch eine Genossenschaft oder eine andere Gesellschaft kommunaler sozialer Wohnungsbau mit mindestens 50% Belegungsbindung realisiert werden kann. Die ProPotsdam sieht sich nach Konkretisierung der planerischen und kostenseitigen Rahmenbedingungen inzwischen doch in der Lage, hier geförderten Wohnungsbau zu errichten. Eine Entscheidung dazu kann bis Ende 2021 erwartet werden, sodass die Grundstücks- oder Erbbaurechtsvergabe im nächsten Jahr erfolgen kann.