



Betreff:

öffentlich

**Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 12.05.2022

Freigabedatum:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
01.06.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die bestehende „Leitlinie Grundstücksverkäufe“ (11/SVV/0889) wird ergänzt um Regelungen (gemäß Anlage 1) für städtische Grundstücke, die für den Geschosswohnungsbau geeignet bzw. mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Diese ergänzenden Regelungen finden bei der Grundstücksübertragung und -veräußerung sowie der Erbbaurechtsbestellung der LHP Anwendung.
2. Die Ergänzung der Leitlinie ersetzt den Beschluss „Kein Verkauf ohne Bindungen“ (13/SVV/0495), das Konzept „Grundstücksverkäufe für Geschosswohnungsbau an Investoren“ (15/SVV/0080) sowie die „Erbbaurechtsprüfung“ bei der Verkaufsplanung gemäß Mitteilungsvorlage 18/SVV/0169.
3. Die Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe wird in ihrer Anwendung regelmäßig überprüft und, falls erforderlich, angepasst.

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:**

Im Rahmen der Umsetzung der Ergänzung zur Leitlinie Grundstücksverkäufe und Anwendung der Genehmigungsfreistellungsverordnung kommt es zu geringeren oder erst langfristig zu Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen oder Erbbaurechtsbestellungen im Vergleich zu Höchstgebotsverfahren.

Mögliche Mindereinzahlungen können derzeit (noch) nicht konkret quantifiziert werden, da sie vom jeweiligen für den Geschosswohnungsbau geeigneten Grundstück und dem gewählten Verfahren abhängen.

Bereits die gutachterlich ermittelten unbeeinflussten Verkehrswerte liegen in der Regel mindestens 20-30% unter den tatsächlich erzielbaren Marktwerten. Somit betragen die Einzahlungsverluste unter Berücksichtigung der neuen Regularien für die Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (Abschläge auf Grundlage GenehmFV) erwartbar mehr als 50% der möglichen Einzahlungen bei Höchstgebotsverfahren. Die Einzahlungen reduzieren sich um 100% für solche Grundstücke, die unentgeltlich in das Gesellschaftsvermögen der ProPotsdam GmbH eingebracht werden. In den vergangenen Jahren wurden durchschnittlich ca. 2,4 Millionen EUR Einnahmen p.a. durch Grundstücksverkäufe erzielt. Diese dienten ausschließlich der Deckung von geplanten Investitionen. Bei Anwendung der neuen Leitlinie werden sich die Einzahlungen um voraussichtlich etwa 1 Million EUR pro Jahr verringern und stehen somit zur Deckung von Investitionsmaßnahmen bzw. von Grundstücksankäufen nicht mehr zur Verfügung.

Auf die gesamte Laufzeit eines Erbbaurechts (z.B. 75 Jahre) gerechnet, werden insgesamt höhere Einnahmen erzielt, als aus einem einmaligem Verkaufsgeschäft. Die LHP erhält in diesem Zeitraum jährlich den pachtähnlichen Erbbauzins. Der Erbbauzins kann bei Wertsteigerung entsprechend angepasst werden. Das Grundstück bleibt im Eigentum der LHP und damit auch die Wertsteigerung.

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		2	<b>100</b>	<b>große</b>

**Klimaauswirkungen**

positiv     negativ    x keine

**Fazit Klimaauswirkungen:**

Die Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe regelt die Erbbaurechtsbestellung sowie die Übertragung und Veräußerung von städtischen Grundstücken und hat daher selbst keine Klimaauswirkung.

Im Rahmen von Konzeptverfahren können Zielsetzungen zum Klimaschutz aufgenommen werden. Mit der Erbbaurechtsbestellung sowie der Übertragung oder Veräußerung bebauter Grundstücke kann im Weiteren eine Instandsetzung bzw. energetische Sanierung von Bestandsbauten einhergehen. Die Erbbaurechtsbestellung sowie Übertragung oder Veräußerung von unbebauten Grundstücke kann mit der Realisierung von Wohngebäuden jedoch zu einem erhöhten Versiegelungsgrad führen.

**Begründung:**

**Aufgrund umfangreicher Anpassungen und Ergänzungen ersetzt diese Beschlussvorlage die Vorlage 20/SVV/0223 inklusive der Anlage 1 vollständig.**

Mit Beschluss 18/SVV/0967 wurde der Oberbürgermeister beauftragt, die Leitlinie für Grundstücksverkäufe zu überarbeiten. Dazu wurde im März 2020 bereits eine Beschlussvorlage (20/SVV/0223) als Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe mit Regelungen für städtische Grundstücke, die sich für den Geschosswohnungsbau eignen bzw. mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, eingebracht. Hierzu wurden umfangreiche Änderungs-/Ergänzungsanträge gestellt. Hauptkritik bestand an der fehlenden Möglichkeit der Bestellung eines Erbbaurechts. Mit der Durchführung einer Werkstattreihe unter Beteiligung von Vertreter\*innen der Fraktionen, der Wohnungswirtschaft, der Verbände sowie der Verwaltung wurde geprüft, ob das Erbbaurecht ein geeignetes Instrument zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum darstellen kann. Das Ergebnis findet in der vorliegenden überarbeiteten Ergänzung zur Leitlinie Grundstücksverkäufe Berücksichtigung.

Hauptunterschied zur letzten Fassung bilden die Bestellung von Erbbaurechten für ausgewählte Grundstücke als fest verankerte Vorgabe sowie die Einführung einer Prüfreihefolge für den Umgang mit Wohnungsbaugrundstücken. Vom ursprünglich vorgeschlagenen „Potsdamer Drittelmix“ wird in der neuen Fassung Abstand genommen, da nun ein akteursbezogener Ansatz verfolgt wird.

Städtische Grundstücke (Finanzvermögen, Vermögen des Eigenbetriebes KIS) können grundsätzlich weiterhin erst dann veräußert werden, wenn zuvor festgestellt wurde, dass sie nicht für eigene Flächenbedarfe der Landeshauptstadt und der öffentlichen Daseinsvorsorge benötigt werden. Dieses gilt in der Regel durchgängig für das sogenannte „Infrastrukturvermögen“.

Bestimmte Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind besonders geeignet, langfristig bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen zu sichern, auch deutlich über die durch Wohnungsbauförderung erzielten Bindungsfristen hinaus. Dazu zählen die ProPotsdam GmbH als städtisches Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Mietwohnorganisationen sowie Baugruppen für die Selbstnutzung und das Studentenwerk.

Beim Geschosswohnungsbau handelt es sich um den Bau von einem oder mehreren Gebäuden mit Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise. Geschosswohnungsbaugrundstücke werden entweder übertragen, veräußert oder es werden Erbbaurechte bestellt. Dies richtet sich danach, für welche Akteure die Flächen geeignet und von Interesse sind. Dabei wird die Prüfreihenfolge verfolgt:

1. Vorrangig sollen die Grundstücke an die **städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam** übertragen werden. Hierbei kann es sich fallweise um eine entgeltliche oder unentgeltliche Einlage in das Gesellschaftervermögen der ProPotsdam handeln.
2. Ein Verkauf an **Genossenschaften** kann erfolgen, wenn die Flächen in räumlicher Nähe zu anderen genossenschaftlichen Grundstücken einer Genossenschaft liegen und somit eine Gesamtentwicklung unterstützt wird. Analog wird dieser Prüfschritt auch für Flächen in Nachbarschaft des **Studentenwerks** angewandt.
3. Für Grundstücke darüber hinaus werden **Erbbaurechte** bestellt, z.B. an **Mietwohnorganisationen oder Baugruppen**. Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsbestellung eingehen, wird die Fläche erneut für ein offenes Konzeptverfahren mit Verkauf ausgeschrieben.

Geschosswohnungsbaugrundstücke, soweit diese nicht an die städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam übertragen werden, sollen in der Regel auf der Grundlage von Konzeptverfahren vergeben werden. Die Grundstücke werden zukünftig vorrangig für den geförderten Mietwohnungsbau oder preisgedämpften Mietwohnungsbau mit Belegungsbindung vergeben.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass es nur noch wenige städtische Grundstücke (außerhalb der Treuhandvermögen) gibt, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind, v.a. sind dieses Garagenflächen. Nicht unter diese Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe fallen Grundstücke bis zu 1.000 m<sup>2</sup>.

Der Verkauf der Grundstücke für die Kategorie des geförderten Mietwohnungsbaus erfolgt im Rahmen von Konzeptverfahren zum reduzierten Festpreis unter Ausschöpfung der Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellungsverordnung. Bei Erbbaurechtsbestellung richtet sich der Erbbauzinssatz nach der jeweils geltenden Beschlusslage.

Der Verkauf der Grundstücke für die Kategorie preisgedämpfter Mietwohnungsbau erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum Festpreis. Bei Erbbaurechtsbestellung nimmt der Erbbauzinssatz in Höhe der jeweils geltenden Beschlusslage auf den Festpreis Bezug.

Für Wohnungen ohne Mietpreis- oder Belegungsbindungen, vorrangig für Baugruppen, werden Konzeptverfahren mit Preisanteil angewandt. Diese zielen auf die Eigentumbildung mit anschließender Selbstnutzung ab. Für die Flächen wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens ein Erbbaurecht bestellt. Der Erbbauzinssatz wird in den Wettbewerb gestellt.

Bei der Entwicklung von größeren Gebieten wird eine ausgewogene Mischung der einzelnen Wohnungsbaukategorien und auch von freifinanziertem Wohnungsbau angestrebt. Dabei soll die Zielquote von mindestens 30% der gesamten neu entstehenden Wohnfläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Zielgruppen der Wohnraumförderung und mittlere Einkommensgruppen umgesetzt werden. Die genannten Akteure sollen bei der Flächenvergabe entsprechend berücksichtigt werden.

Für Treuhandvermögen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete werden diese ergänzten Regelungen der Leitlinie im Rahmen der Vorgaben §§ 136 ff. BauGB unter Beachtung der jeweiligen städtebaulichen Zielsetzungen und der Anforderungen der Gesamtfinanzierung sinngemäß angewandt. Dafür ist für jede Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme einer Vermarktungsstrategie zu erarbeiten, die die gesetzlichen Vorgaben des BauGB und der ImmoWertV berücksichtigt. In Sanierungs- und Entwicklungsgebieten findet im Regelfall keine Erbbaurechtsbestellung statt, da die Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme benötigt werden und damit Erbbaurechte nicht umsetzbar sind.

Die Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe soll nach Beschlussfassung in ihrer Anwendung regelmäßig evaluiert werden, um Anwendungsprobleme korrigieren oder veränderte Rahmenbedingungen in der Liegenschaftspolitik aktuell berücksichtigen zu können.

Da die Entwicklungsphase des Potsdam Bonus bei der ProPotsdam noch nicht abgeschlossen ist, findet dieser in der vorliegenden Leitlinie noch keine Berücksichtigung. Nach der Erprobung soll geprüft werden, wie dieser auch bei der Grundstücksveräußerung oder Erbbaurechtsbestellung angewendet werden kann.

Die Ergänzung zur Leitlinie Grundstücksverkäufe trifft erste Aussagen zur Ausgestaltung von Konzeptverfahren. Diese sind nicht abschließend. Im nächsten Schritt wird hierzu eine erweiterte Ausarbeitung erfolgen. Dazu sollen die Strukturen der für die Ergänzung der Leitlinie eingerichteten Arbeitsgruppe genutzt und stadtweite Empfehlungen und Vorgaben für die Durchführung eines Konzeptverfahrens erarbeitet werden.

#### Anlagen

Anlage 1 - Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe durch die Landeshauptstadt Potsdam (8 Seiten)

## Anlage 1 zu DS 22/SVV/0418

### Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe durch die Landeshauptstadt Potsdam

1	Geltungsbereich und Grundsätze .....	1
2	Besondere Akteure auf dem Wohnungsmarkt.....	2
3	Umgang mit Wohnungsbaugrundstücken.....	3
4	Gebietsentwicklung.....	6
5	Anhang .....	7

#### 1 Geltungsbereich und Grundsätze

- a) Die Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe gilt für die Erbbaurechtsbestellung sowie Übertragung und Veräußerung von Grundstücken, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden<sup>1</sup> und die für den Geschosswohnungsbau geeignet oder mit Objekten des Geschosswohnungsbaus bebaut sind. Sie formuliert die Grundregeln für den Umgang mit solchen Grundstücken neu. Beim Geschosswohnungsbau handelt es sich um den Bau von einem oder mehreren Gebäuden mit Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise. Objekte des Geschosswohnungsbaus sind Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehr als einer Etage, die von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden. Nicht unter diesen Begriff und unter diese Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe fallen Grundstücke mit einer Größe bis zu 1.000 m<sup>2</sup>, die nicht an weitere Flächen der Stadt grenzen<sup>2</sup>. Eine abschließende Definition der Kriterien wird aus den Zielen für die jeweilige Fläche und den sich daraus ergebenden Anforderungen abgeleitet.
- b) Grundsätzlich werden städtische Grundstücke nicht veräußert. Sie dienen der Deckung von Flächenbedarfen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Nur falls Flächen für die öffentliche Daseinsvorsorge entbehrlich sind, ist eine Übertragung, Veräußerung oder Erbbaurechtsbestellung möglich. Dabei sind die Bestimmungen der Brandenburger Kommunalverfassung (insbesondere § 79 BbgKVerf) und der Genehmigungsfreistellungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Zur Vermeidung von Verlusten für die Landeshauptstadt Potsdam ist darüber hinaus eine Veräußerung unterhalb des Buchwertes nur in Ausnahmefällen zulässig.
- c) Die Verwaltung legt der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig eine Verkaufsplanung vor, aus der die geplanten Verkäufe, ergänzt um Erbbaurechtsbestellungen, für die Grundstücke der Landeshauptstadt Potsdam und die Zuordnung zu den Segmenten dieser Leitlinie hervorgeht. Angestrebt wird für diese Planung ein 2-Jahres-Turnus, beginnend 2023/2024.
- d) Zur Vorlage der jeweils nächsten Planung erfolgt eine Berichterstattung über die umgesetzten und noch laufenden Verfahren.
- e) Die unter c) benannte Verkaufsplanung sollte gemäß MV 18/SVV/0169 das Ergebnis der systematischen Prüfung enthalten, ob im Einzelfall ein Erbbaurecht bestellt werden kann. Diese Prüfung wird mit Beschlussfassung durch die vorliegende Ergänzung der Leitlinie

<sup>1</sup> Dies sind Grundstücke des Finanzvermögens und des Eigenbetriebes KIS. Grundstücke des Infrastrukturvermögens sind in der Regel unentbehrlich. Für die Grundstücke aus Treuhandvermögen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen im Besonderen Städtebaurecht gilt Punkt 1 g)

<sup>2</sup> Der hohe Aufwand für Konzeptverfahren für kleinere Einzelflächen mit weniger als 1.000 m<sup>2</sup>, die nicht an weitere Flächen der Stadt grenzen, wäre angesichts des geringen Beitrages für bezahlbares Wohnen unverhältnismäßig.

ersetzt. Die Prüfung erfolgt nicht in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten. Im Regelfall findet hier keine Erbbaurechtsbestellung statt, da die Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme benötigt werden und damit Erbbaurechte nicht umsetzbar sind.<sup>3</sup>

- f) Für alle Wohnungsbaugrundstücke, die nicht gemäß der Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe vergeben werden können und für alle anderen städtischen Grundstücke gilt die bestehende „Leitlinie Grundstücksverkäufe“ (DS-Nr.11/SVV/0889 in Verbindung mit DS-Nr. 96/0189) unverändert fort.
- g) Für Treuhandvermögen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete wird diese Ergänzung der Leitlinie sinngemäß angewandt, sofern dem die Regelungen des BauGB, insbesondere diejenigen des § 169 Abs. 5-8 BauGB, nicht entgegenstehen. Die Sanierungs- und Entwicklungsziele werden im Rahmen der städtebaulichen Erfordernisse und Zielsetzungen und der gesicherten Gesamtfinanzierung (ohne Erhöhung des zulässigen Defizits) bestimmt. Bei der Erarbeitung der Veräußerungsstrategie der einzelnen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen finden ergänzend zum gesetzlichen Zügigkeitsgebot, den gesetzlichen Vorgaben zur Berücksichtigung bestimmter Käuferkreise sowie den gesetzlichen Wertermittlungs- und Finanzierungsvorgaben auch die Maßgaben dieser neuen Regelungen in der bestehenden Leitlinie Berücksichtigung, wenn und soweit hierfür infolge der gesetzlichen Vorgaben des BauGB und der ImmoWertV noch Spielraum verbleibt. Es ist regelmäßig zu informieren.

## 2 Besondere Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Bestimmte Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind besonders geeignet, langfristig bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen zu sichern, auch deutlich über die durch Wohnungsbauförderung erzielten Bindungsfristen hinaus. An diese Akteure sollen vorrangig Flächen in geeigneten Verfahren vergeben werden. Die Regelungen im Punkt 1 b) sind dabei jedoch zu beachten.

- a) Die ProPotsdam GmbH hat als 100%iges städtisches Unternehmen eine besondere Rolle auf dem Wohnungsmarkt. Als Gesellschafterin hat die Stadt umfangreiche Möglichkeiten, die Geschäftspolitik der ProPotsdam GmbH zu beeinflussen und so bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen zu sichern.  
  
Diese Möglichkeiten gehen deutlich über das hinaus, was durch gesetzliche Regelungen oder Bindungen durch Landesförderung erreicht werden kann. Um die Erfüllung der vereinbarten Ziele auch im Neubau zu sichern, unterstützt die Stadt die ProPotsdam GmbH.
- b) Wohnungsbaugenossenschaften kommt zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums eine zentrale Bedeutung zu. Ihre Mitglieder haben entsprechende Selbstverwaltungs- und Mitwirkungsrechte (Organschaft, Wahl- und Kontrollrechte). Genossenschaftliche Unternehmen verpflichten sich gegenüber ihren Mitgliedern zu preisstabilen Mieten sowie sicheren Wohnverhältnissen (Satzungszweck). Die Gebäude werden langfristig im Bestand gehalten. Ein Verkauf der einzelnen Häuser oder Wohnungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist praktisch ausgeschlossen. Sie sind verlässliche und lokal verankerte Partner der Stadt bei der Wohnungspolitik sowie Quartiersentwicklung.
- c) Mietwohnungsorganisationen<sup>4</sup>, bei denen die Mieter\*innen bzw. Nutzer\*innen sehr weitreichende Mitbestimmungsrechte haben, verfolgen eine andere Strategie als andere Immobilienunternehmen. Dabei hat die langfristige Sicherung des günstigen Wohnens für die Mitglieder bzw. Mieter\*innen einen sehr hohen Stellenwert. Das wird durch Satzungen

<sup>3</sup> Die Bestellung von Erbbaurechten in diesen Gebieten wäre nur mit einer Erhöhung des Defizits, dem Ausgleich des Defizits aus dem Haushalt bzw. dem Ankauf von Flächen mit Haushaltsmitteln aus dem Treuhandvermögen realisierbar. Dieses ist vor dem Hintergrund der Haushaltslage derzeit nicht umsetzbar.

<sup>4</sup> Solche Gesellschaftsformen sind, z.B. Stiftungen mit einem entsprechenden Satzungszweck oder Gesellschaftsformen unter Beteiligung des „Miethäusersyndikats“.

oder vertragliche Regelungen abgesichert.

- d) Das Studentenwerk ist als Anstalt des öffentlichen Rechts durch den Gesellschaftszweck verpflichtet, bezahlbares Wohnen für Studierende anzubieten. Die durchschnittlichen Mieten des Studentenwerkes liegen deutlich unter denen anderer Anbieter kleiner möblierter Wohnungen in Potsdam. Vorrang für die Schaffung von Studierendenwohnheimen hat die Bereitstellung von Flächen durch das Land Brandenburg.
- e) Baugruppen sind Gruppen selbstnutzender Haushalte, die gemeinsame Projekte entwickeln. Möglich ist das in verschiedenen Gesellschaftsformen. Das gemeinschaftliche Wohnen ist ein wichtiges Element mit unterschiedlich starker Ausprägung. Das bezahlbare Wohnen steht auch bei vielen dieser Gruppen im Vordergrund, zudem engagieren sie sich oft auch im Stadtteil. Familiengerechte Wohnungen im Geschoss sind zudem eine Alternative zum Einfamilienhaus, im direkten Vergleich mit deutlich weniger Flächenverbrauch.

### 3 Umgang mit Wohnungsbaugrundstücken

- a) Grundstücke für Geschosswohnungsbau, soweit diese nicht an die städtische Wohnungsgesellschaft (Pro Potsdam) übertragen werden, sollen in der Regel auf der Grundlage von Konzeptverfahren vergeben werden, da die Stadt auch bei der Flächenvergabe wohnungspolitische Ziele umsetzen will. Diese bestehen vor allem darin, langfristig bedarfsgerechten Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen und zu erhalten. Vorrang haben dabei Bedarfe, die auf dem freien Wohnungs- und Grundstücksmarkt nicht gedeckt werden.
- b) Flächen, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind, werden künftig vorrangig für geförderten Wohnungsbau (vgl. Punkt 3.1) oder mietpreisgedämpften Wohnungsbau (vgl. Punkt 3.2) mit Belegungsbindung vergeben. Es ist die Mischung verschiedener Wohnungsbaukategorien (vgl. Punkte 3.1 bis 3.3) auf einem Grundstück möglich. Maßstab für die Aufteilung der Flächen ist die baurechtlich mögliche Geschossfläche.<sup>5</sup>
- c) Die Grundstücke für Geschosswohnungsbau werden entweder übertragen, veräußert oder es werden Erbbaurechte bestellt. Dies richtet sich danach, für welche Akteure die Flächen geeignet und von Interesse sind.

Folgende **Prüfreiheitenfolge** wird hierbei verfolgt:

1. Vorrangig sollen die Grundstücke an die **städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam** übertragen<sup>6</sup> werden.
2. Ein Verkauf an **Genossenschaften** kann erfolgen, wenn diese eine geeignete Entwicklung dieser Flächen ermöglichen können. Analog wird dieser Prüfschritt auch für Flächen in Nachbarschaft des **Studentenwerks** angewandt.
3. Für Grundstücke darüber hinaus werden **Erbbaurechte** bestellt, z.B. an **Mietwohnorganisationen oder Baugruppen**. Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsbestellung eingehen, wird die Fläche erneut für ein offenes Konzeptverfahren mit Verkauf ausgeschrieben.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Nachrichtlich werden auch Wohnungen nach einer Standardberechnung bei der Planung und Berichterstattung dargestellt. Der Ansatz für die Standardwohnung in Orientierung am Potsdamer Baulandmodell: Geschossfläche Wohnen nach BauNVO abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) = Wohnfläche / 75m<sup>2</sup> = Wohnungszahl

<sup>6</sup> Hierbei kann es sich fallweise um eine entgeltliche oder unentgeltliche Einlage in das Gesellschaftervermögen der ProPotsdam handeln.

<sup>7</sup> Hierbei muss geeignet sichergestellt werden, dass die Flächen innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend der Vorgaben genutzt bzw. bebaut werden, sonst kann die Stadt die Übernahme der Grundstücke verlangen.



Begründete Ausnahmen sind möglich. Darüber wird mittels Beschluss der Stadtverordnetenversammlung entschieden.

- d) Für Flächen, auf denen gemischte Nutzungen (sowohl Wohnungsbau als auch andere Nutzungen wie z.B. Gewerbe, Soziale Infrastruktur) möglich und gewünscht sind, sind die Konzeptverfahren entsprechend zu gestalten.

### 3.1 Geförderter Mietwohnungsbau

- a) Für den geförderten Mietwohnungsneubau sind die jeweils geltenden Regelungen der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg zu beachten.<sup>8</sup>
- b) Voraussetzung dafür sind verfügbare Fördermittel des Landes Brandenburg und die Erfüllung der jeweiligen Bedingungen aus den Förderrichtlinien. Auch wenn die Käufer und Erbbaurechtsnehmer nicht verpflichtet werden können, Fördermittel tatsächlich in Anspruch zu nehmen, sind die Regelungen der Landesförderung Grundlage des Verfahrens. Daher muss es zumindest möglich sein, die entsprechende Förderung zu beantragen.
- c) Ein Verkauf der Grundstücke in dieser Kategorie erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum reduzierten Festpreis unter Anwendung der Genehmigungs-freistellungsverordnung (GenehmFV), insbesondere des § 2 Abs. 3 GenehmFV. Dabei werden die vorhandenen Reduzierungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Für den Anteil der Fläche<sup>9</sup>, der mit Bindungen belegt wird, wird ein Abschlag vom Verkehrswert von 40% gewährt. Für den übrigen geförderten Wohnungsbau wird ein Abschlag vom Verkehrswert von 20% gewährt (vgl. Modellrechnung im Anhang). Bei einer Erbbaurechtsbestellung richtet sich der Erbbauzinssatz nach der jeweils geltenden Beschlusslage.<sup>10</sup> Bei reduziertem Erbbauzinssatz nimmt der Zins Bezug auf den vollen Verkehrswert.<sup>11</sup>
- d) Grundlage ist dabei der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert.
- e) Bewertungskriterien im Konzeptverfahren sind die über die Mindestvorgaben der Landesförderung zu Mietpreis- und Belegungsbindungen hinausgehende Bindungen (Umfang und Dauer<sup>12</sup>) und die Mieten im ungebundenen Teil. Im begründeten Einzelfall, z.B. um besondere Wohnbedarfe zu realisieren, können die Bewertungskriterien entsprechend ergänzt werden.
- f) Im Konzeptverfahren werden die Bewertungskriterien und deren Gewichtung transparent und nachvollziehbar beschrieben.
- g) Die Bindungen sind im Grundbuch zu sichern. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Erwerbers ist im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag zu verankern.

---

<sup>8</sup> Derzeit gültige Regelungen der Landesförderung: mind. 75% der geförderten Wohnungen müssen mietpreis- und belegungsgebunden sein. Mindestens 50% der Bindungen sind für Haushalte mit einem Einkommen nach § 22 BbgWoFG) für eine Eingangsmiete von 5,50 € / m<sup>2</sup> bereitzustellen. Die Landeshauptstadt Potsdam erhält ein Benennungsrecht für alle gebundenen Wohnungen.

<sup>9</sup> Dabei wird angenommen, dass der Anteil der jeweiligen Wohnfläche gleich dem Anteil der Grundstücksfläche ist.

<sup>10</sup> Die geltende Beschlusslage zum Zeitpunkt der Erstellung der Leitlinie bildet der Beschluss 95/0512/1 zu Erbbaurechten an städtischen Grundstücken zur Wohnbebauung, wonach der Erbbauzinssatz für sozialen Wohnungsbau auf 3-4% des Verkehrswertes pro Jahr reduziert ist. Die weiterführenden Konditionen zu Vertragslaufzeit, Anpassungsklauseln, Anpassungszeitraum gelten darüber hinaus.

<sup>11</sup> Bei reduziertem Erbbauzinssatz kann die GenehmFV nicht Anwendung finden, sonst besteht eine doppelte Subventionierung. Sollte der Verkehrswert nach der GenehmFV herabgesetzt werden, darf umgekehrt der Erbbauzinssatz nicht reduziert werden.

<sup>12</sup> Die konkrete Laufzeit muss im jeweiligen Verfahren vereinbart werden.

### 3.2 Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

- a) Mit dem preisgedämpften Mietwohnungsbau sollen ohne Wohnungsbauförderung Mieten oberhalb der Mieten des sozialen Wohnungsbaus, aber unter der üblichen Neubaumarktmiete vereinbart werden.
- b) Die Vermietung dieser Wohnungen erfolgt mit einer Belegungsbindung für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des BbgWoFG liegen, die aber trotzdem Schwierigkeiten haben, sich bedarfsgerecht auf dem Wohnungsmarkt in Potsdam mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Das zulässige Höchst Einkommen dieser Haushalte wird von der Landeshauptstadt Potsdam definiert, ggf. auch in Abstufungen. Es nimmt Bezug auf das vereinbarte Mietniveau und die sich daraus ergebende Mietbelastung.
- c) Ein Verkauf der Grundstücke erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum Festpreis. Bei Erbbaurechtsbestellung nimmt der Erbbauzins auf den Festpreis Bezug. Der Erbbauzinssatz richtet sich nach der jeweils geltenden Beschlusslage.<sup>13</sup>
- d) Der Festpreis ist der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert.
- e) Bewertungskriterien im Konzeptverfahren sind die günstigste Einstiegsrente und eine möglichst geringe Mietentwicklung (Mietpreisbindung) sowie die langfristige Sicherung der Bereitstellung für die Zielgruppen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus mit einer Laufzeit in Anlehnung des sozialen Wohnungsbaus<sup>14</sup>. Im begründeten Einzelfall, z.B. um besondere Wohnbedarfe zu decken, können die Bewertungskriterien entsprechend ergänzt werden.
- f) Im Konzeptverfahren werden die Bewertungskriterien und deren Gewichtung transparent und nachvollziehbar beschrieben.
- g) Die Bindungen sind im Grundbuch zu sichern. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Erwerbers ist im Kaufvertrag zu verankern.

### 3.3 Wohnungen ohne Mietpreis- oder Belegungsbindungen

- a) Diese Konzeptverfahren zielen auf die Errichtung von Wohnraum ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen vorrangig für Baugruppen ab, die vor allem der Eigentumsbildung mit anschließender Selbstnutzung dient.
- b) Für die Flächen wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens ein Erbbaurecht bestellt. Dabei beträgt der Anteil bzw. die Gewichtung der konzeptionellen Kriterien bei der Bewertung der Angebote 50%. Diese Bewertungskriterien können z.B. das Nutzungskonzept, die Mischung zwischen Wohnen, Gewerbe oder anderen Nutzungen oder Angebote für besondere Zielgruppen sein. Bei der Erbbaurechtsbestellung wird der Erbbauzinssatz in den Wettbewerb gestellt und beträgt an der Wertung 50%. Der Mindest-Erbbauzinssatz richtet sich nach der jeweils geltenden Beschlusslage<sup>15</sup>. Der Erbbauzinssatz nimmt Bezug auf den Verkehrswert.
- c) Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsbestellung eingehen, wird die Fläche erneut für ein offenes Konzeptverfahren mit Verkauf

---

<sup>13</sup> Die geltende Beschlusslage zum Zeitpunkt der Erstellung der Leitlinie bildet der Beschluss 95/0512/1 zu Erbbaurechten an städtischen Grundstücken zur Wohnbebauung. Als Erbbauzins wird eine Spanne von 3-4% des Verkehrswertes pro Jahr für sozialen Wohnungsbau angesetzt. Die weiterführenden Konditionen zu Vertragslaufzeit, Anpassungsklauseln, Anpassungszeitraum gelten darüber hinaus.

<sup>14</sup> Die konkrete Laufzeit muss im jeweiligen Verfahren vereinbart werden, dabei sind Aspekte der Angemessenheit zu berücksichtigen.

<sup>15</sup> Die geltende Beschlusslage zum Zeitpunkt der Erstellung der Leitlinie bildet der Beschluss 95/0512/1 zu Erbbaurechten an städtischen Grundstücken zur Wohnbebauung. Als Erbbauzins wird eine Spanne von 5-6% des Verkehrswertes pro Jahr für freifinanzierten Wohnungsbau angesetzt. Die weiterführenden Konditionen zu Vertragslaufzeit, Anpassungsklauseln, Anpassungszeitraum gelten darüber hinaus.

ausgeschrieben.<sup>16</sup> Hierbei nehmen die konzeptionellen Kriterien bei der Bewertung der Angebote ebenfalls 50% ein (vgl. Punkt 3.3 b). Mindestens muss jedoch der gutachterlich ermittelte unbeeinflusste Verkehrswert erreicht werden.

- d) Grundlage ist dabei der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert.
- e) Im Konzeptverfahren werden die Bewertungskriterien und deren Gewichtung transparent und nachvollziehbar beschrieben.
- f) Die Einhaltung der zuschlagsrelevanten Kriterien inklusive der Selbstnutzung nach Fertigstellung ist geeignet zu sichern.

#### **4 Gebietsentwicklung**

- a) Bei der Neuentwicklung von größeren Gebieten und Stadtteilen (Orientierung: mehr als 500 Wohnungen) wird eine ausgewogene Mischung der einzelnen Wohnungsbaukategorien (vgl. Punkte 3.1- 3.3) und auch von freifinanziertem Wohnungsbau angestrebt.
- b) Dabei soll die Zielquote von mindestens 30% der gesamten neu entstehenden Wohnbaufläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Zielgruppen der Wohnraumförderung und mittlere Einkommensgruppen umgesetzt werden.
- c) Bei größeren Gebietsentwicklungen werden die unter Punkt 2 genannten Akteure, die sich besonders eignen, um bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, entsprechend bei der Flächenvergabe berücksichtigt.
- d) Da bei solchen Gebieten in der Regel die Entwicklung insgesamt länger als zwei Jahre dauert, soll die Aufteilung im Rahmen der Gesamtentwicklung umgesetzt werden. Zu beachten ist dabei, dass die unterschiedlichen Wohnungsbaukategorien, in diesem Fall auch der freifinanzierte Wohnungsbau, möglichst gleichmäßig über den Entwicklungszeitraum verteilt werden, um eine gute Mischung zu erreichen.

---

<sup>16</sup> Hierbei muss geeignet sichergestellt werden, dass die Flächen innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend der Vorgaben genutzt bzw. bebaut werden, sonst kann die Stadt die Übernahme der Grundstücke verlangen.

## 5 Anhang

### 5.1 Überblick Kategorien und Verfahren Geschosswohnungsbau, Akteure Wohnungsbau

#### Übersicht Akteure und dazugehörige Verfahren

Akteur	Verfahren	Kategorie
<p><b>ProPotsdam</b></p>	<p><b>Übertragung in das Gesellschaftsvermögen, die je nach Einzelfall entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen kann</b></p>	<p>Geförderter und mietpreisgedämpfter Wohnungsbau</p>
<p><b>Genossenschaften</b> <b>Studentenwerk</b></p>	<p><b>Konzeptverfahren mit Verkauf zum Verkehrswert, Reduzierung nach GenehmFV für geförderten Wohnungsbau</b> Verkehrswert wird auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens und der „Verbilligungsmöglichkeiten“ der GenehmFV für den geförderten Wohnungsbau vorgegeben</p> <p>Kriterien Konzeptverfahren vgl. Punkte 3.1 e) / 3.2 e)</p>	<p>Geförderter und mietpreisgedämpfter Wohnungsbau</p>
<p><b>Mietwohnorganisationen</b></p>	<p><b>Konzeptverfahren mit Erbbaurechtsbestellung*</b> Basiswert wird auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens vorgegeben, reduzierter Erbbauzins nach geltender Beschlusslage bezieht sich auf vollen Wert – (bei Reduzierung des Verkehrswerts nach GenehmFV kann umgekehrt kein reduzierter Erbbauzinssatz angesetzt werden)</p> <p>Kriterien Konzeptverfahren vgl. Punkte 3.1 e) / 3.2 e)</p>	<p>Geförderter und mietpreisgedämpfter Wohnungsbau</p>
<p><b>Baugruppen</b></p>	<p><b>Konzeptverfahren mit Erbbaurechtsbestellung*</b> Anteil Erbbauzins an der Wertung beträgt 50%, Mindest-Erbbauzins nach geltender Beschlusslage</p> <p>Kriterien Konzeptverfahren vgl. Punkt 3.3 b)</p>	<p>Wohnungen ohne Mietpreis-/ Belegungsbindungen</p>

\*Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsbestellung eingehen, wird die Fläche erneut für ein offenes Konzeptverfahren mit Verkauf ausgeschrieben.

## 5.2 Auszug und Musterrechnung Genehmigungsfreistellungsverordnung

### Verordnung über die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften der Gemeinden (Genehmigungsfreistellungsverordnung - GenehmFV)

vom 4. Oktober 2019 (auf Grund des § 111 Absatz 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007, GVBl. I 286)

#### § 2 Abs. 3

„Die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, die ausschließlich der Wohnraumversorgung von Haushalten dienen, die sich nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und daher auf Unterstützung angewiesen sind und die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besitzen, ist auch genehmigungsfrei, wenn der Wert gemäß Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 oder Nummer 3 um bis zu 40 Prozent, bei Maßnahmen des übrigen geförderten Wohnungsbaus um bis zu 20 Prozent, unterschritten wird und der gewährte Abschlag von diesem Wert durch eine Mehrerlösklausel für mindestens zehn Jahre durch ein Grundpfandrecht gesichert wird.“

#### Tabelle 2: Musterrechnung unbebautes Grundstück / § 2 Abs. 3 GenehmFV

Dargestellt wird eine mögliche Umsetzung des aktuellen Fördermodells in Brandenburg. 75% der geförderten Wohnungen sind gebunden. Im gebundenen Teil entstehen Wohnungen für WBS-Haushalte und Wohnungen für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 20% höher als die WBS-Einkommengrenze zusammen.

Grundstücksgröße: 2.500m<sup>2</sup>  
 Angenommener Verkehrswert: 500 €/m<sup>2</sup>  
 Voller Verkehrswert: 1.250.000 €

Art / Bindung	Anteile	Verkehrswert / Reduzierung auf gem. § 2 Abs. 3 GenehmFV		Preis €/m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis in €
Geförderter Wohnungsbau, ohne Bindung („übriger geförderter Wohnungsbau“, GenehmFV)	25%	80%	des Verkehrswertes	400	625	250.000
Gebundener Anteil (WBS) Anfangsmiete 5,50 €/m <sup>2</sup> NK	50%	60%	des Verkehrswertes	300	1250	375.000
Gebundener Anteil (WBS+20) Anfangsmiete 7,00 €/m <sup>2</sup> NK	25%	60%	des Verkehrswertes	300	625	187.500
	100%				2.500	<b>812.500 €</b>

Im Verhältnis zum vollen Verkehrswert sind dies	65%
Durchschnittlicher Preis / m <sup>2</sup> Grundstücksfläche:	325 €/m <sup>2</sup>



- Änderungsantrag  
 Ergänzungsantrag  
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

22/SVV/0418

öffentlich

**Einreicher:** Fraktion Sozial.DIE LINKE

**Betreff:** Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe – Anlage 1

Erstellungsdatum 11.10.2022

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
11.10.2022	SBWL	X	
12.10.2022	HA	X	
09.11.2022	SVV		X

### Änderungsvorschlag:

#### Anlage 1

Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe durch die Landeshauptstadt Potsdam

1 Geltungsbereich und Grundsätze .....	1 2
Besondere Akteure auf dem Wohnungsmarkt .....	2
3 Umgang mit Wohnungsbaugrundstücken .....	3
4 Gebietsentwicklung .....	6
5 Anhang .....	7

#### 1 Geltungsbereich und Grundsätze

- a) Die Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe gilt für die Erbbaurechtsbestellung sowie Übertragung und Veräußerung von Grundstücken, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden und die für den Geschosswohnungsbau geeignet oder mit Objekten des Geschosswohnungsbaus bebaut sind. Sie formuliert die Grundregeln für den Umgang mit solchen Grundstücken neu. Beim Geschosswohnungsbau handelt es sich um den Bau von einem oder mehreren Gebäuden mit Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise. Objekte des Geschosswohnungsbaus sind Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehr als einer Etage, die von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden. Nicht unter diesen Begriff und unter diese Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe fallen Grundstücke mit einer Größe bis zu 1.000 m<sup>2</sup>, die nicht an weitere Flächen der Stadt grenzen. Eine abschließende Definition der Kriterien wird aus den Zielen für die jeweilige Fläche und den sich daraus ergebenden Anforderungen abgeleitet.
- b) Grundsätzlich werden städtische Grundstücke nicht veräußert. Sie dienen der Deckung von Flächenbedarfen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Nur falls Flächen für die öffentliche Daseinsvorsorge entbehrlich sind, ist eine Übertragung oder Veräußerung oder Erbbaurechtsbestellung möglich. Dabei sind die Bestimmungen der Brandenburger Kommunalverfassung (insbesondere § 79 BbgKVerf) und der Genehmigungsfreistellungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung

zu beachten. Zur Vermeidung von Verlusten für die Landeshauptstadt Potsdam ist darüber hinaus eine Veräußerung unterhalb des Buchwertes nur in Ausnahmefällen zulässig.

- c) Die Verwaltung legt der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig eine ~~Verkaufsplanung vor, aus der die geplanten Verkäufe, ergänzt um~~ **strategische Planung der Erbbaurechtsbestellungen**, für die Grundstücke der Landeshauptstadt Potsdam **vor, aus der** und die Zuordnung zu den Segmenten dieser Leitlinie hervorgeht. Angestrebt wird für diese Planung ein 2-Jahres-Turnus, beginnend 2023/2024. **Verkäufe sind grundsätzlich zu vermeiden. Sollen diese dennoch in Einzelfällen erfolgen, so sind sie zu begründen, durch strategische Flächenankäufe im gleichen Umfang zu kompensieren und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.**
- d) d) Zur Vorlage der jeweils nächsten Planung erfolgt eine Berichterstattung über die umgesetzten und noch laufenden Verfahren.

~~e) Die unter c) benannte Verkaufsplanung sollte gemäß MV 18/SVV/0169 das Ergebnis der systematischen Prüfung enthalten, ob im Einzelfall ein Erbbaurecht bestellt werden kann. Diese Prüfung wird mit Beschlussfassung durch die vorliegende Ergänzung der Leitlinie ersetzt. Die Prüfung erfolgt nicht in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten. Im Regelfall findet hier keine Erbbaurechtsbestellung statt, da die Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme benötigt werden und damit Erbbaurechte nicht umsetzbar sind. 3-~~

- f) Für alle Wohnungsbaugrundstücke, die nicht gemäß der Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe vergeben werden können und für alle anderen städtischen Grundstücke gilt die bestehende „Leitlinie Grundstücksverkäufe“ (DS-Nr. 11/SVV/0889 in Verbindung mit DS-Nr. 96/0189) unverändert fort.
- g) Für Treuhandvermögen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete wird diese Ergänzung der Leitlinie sinngemäß angewandt, sofern dem die Regelungen des BauGB, insbesondere diejenigen des § 169 Abs. 5-8 BauGB, nicht entgegenstehen. Die Sanierungs- und Entwicklungsziele werden im Rahmen der städtebaulichen Erfordernisse und Zielsetzungen und der gesicherten Gesamtfinanzierung (ohne Erhöhung des zulässigen Defizits) bestimmt. Bei der Erarbeitung der Veräußerungsstrategie der einzelnen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen finden ergänzend zum gesetzlichen Zügigkeitsgebot, den gesetzlichen Vorgaben zur Berücksichtigung bestimmter Käuferkreise sowie den gesetzlichen Wertermittlungs- und Finanzierungsvorgaben auch die Maßgaben dieser neuen Regelungen in der bestehenden Leitlinie Berücksichtigung, wenn und soweit hierfür infolge der gesetzlichen Vorgaben des BauGB und der ImmoWertV noch Spielraum verbleibt. Es ist regelmäßig zu informieren.

## 2 Besondere Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Bestimmte Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind besonders geeignet, langfristig bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen zu sichern, auch deutlich über die durch Wohnungsbauförderung erzielten Bindungsfristen hinaus. An diese Akteure sollen vorrangig Flächen in geeigneten Verfahren vergeben werden. Die Regelungen im Punkt 1 b) sind dabei jedoch zu beachten.

- a) Die ProPotsdam GmbH hat als 100%iges städtisches Unternehmen eine besondere Rolle auf dem Wohnungsmarkt. Als Gesellschafterin hat die Stadt umfangreiche Möglichkeiten, die Geschäftspolitik der ProPotsdam GmbH zu beeinflussen und so bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen zu sichern.  
Diese Möglichkeiten gehen deutlich über das hinaus, was durch gesetzliche Regelungen oder Bindungen durch Landesförderung erreicht werden kann. Um die Erfüllung der vereinbarten Ziele auch im Neubau zu sichern, unterstützt die Stadt die ProPotsdam GmbH.
- b) Wohnungsbaugenossenschaften kommt zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums eine zentrale Bedeutung zu. Ihre Mitglieder haben entsprechende Selbstverwaltungs- und Mitwirkungsrechte (Organschaft, Wahl- und Kontrollrechte). Genossenschaftliche Unternehmen verpflichten sich gegenüber ihren Mitgliedern zu preisstabilen Mieten sowie sicheren Wohnverhältnissen (Satzungszweck). Die Gebäude werden langfristig im Bestand gehalten. Ein Verkauf der einzelnen Häuser oder Wohnungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist praktisch ausgeschlossen.

Sie sind verlässliche und lokal verankerte Partner der Stadt bei der Wohnungspolitik sowie Quartiersentwicklung.

c.) Mietwohnungsorganisationen, bei denen die Mieter\*innen bzw. Nutzer\*innen sehr weitreichende Mitbestimmungsrechte haben, verfolgen eine andere Strategie als andere Immobilienunternehmen. Dabei hat die langfristige Sicherung des günstigen Wohnens für die Mitglieder bzw. Mieter\*innen einen sehr hohen Stellenwert. Das wird durch Satzungen oder vertragliche Regelungen abgesichert.

d. Das Studentenwerk ist als Anstalt des öffentlichen Rechts durch den Gesellschaftszweck verpflichtet, bezahlbares Wohnen für Studierende anzubieten. Die durchschnittlichen Mieten des Studentenwerkes liegen deutlich unter denen anderer Anbieter kleiner möblierter Wohnungen in Potsdam. Vorrang für die Schaffung von Studierendenwohnheimen hat die Bereitstellung von Flächen durch das Land Brandenburg.

e) Baugruppen sind Gruppen selbstnutzender Haushalte, die gemeinsame Projekte entwickeln. Möglich ist das in verschiedenen Gesellschaftsformen. Das gemeinschaftliche Wohnen ist ein wichtiges Element mit unterschiedlich starker Ausprägung. Das bezahlbare Wohnen steht auch bei vielen dieser Gruppen im Vordergrund, zudem engagieren sie sich oft auch im Stadtteil. Familiengerechte Wohnungen im Geschoss sind zudem eine Alternative zum Einfamilienhaus, im direkten Vergleich mit deutlich weniger Flächenverbrauch.

### 3 Umgang mit Wohnungsbaugrundstücken

- a) Grundstücke für Geschosswohnungsbau, soweit diese nicht an die städtische Wohnungsgesellschaft (Pro Potsdam) übertragen werden, sollen in der Regel auf der Grundlage von Konzeptverfahren vergeben werden, da die Stadt auch bei der Flächenvergabe wohnungspolitische Ziele umsetzen will. Diese bestehen vor allem darin, langfristig bedarfsgerechten Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen und zu erhalten. Vorrang haben dabei Bedarfe, die auf dem freien Wohnungs- und Grundstücksmarkt nicht gedeckt werden.
- b) Flächen, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind, werden künftig vorrangig für geförderten Wohnungsbau (vgl. Punkt 3.1) oder mietpreisgedämpften Wohnungsbau (vgl. Punkt 3.2) mit Belegungsbindung vergeben. Es ist die Mischung verschiedener Wohnungsbaukategorien (vgl. Punkte 3.1 bis 3.3) auf einem Grundstück möglich. Maßstab für die Aufteilung der Flächen ist die baurechtlich mögliche Geschossfläche.
- c) Die Grundstücke für Geschosswohnungsbau werden entweder übertragen veräußert oder im es werden Erbbaurecht bestellt. Dies richtet sich danach, für welche Akteure die Flächen geeignet und von Interesse sind.

Folgende **Prüfreihenfolge** wird hierbei verfolgt:

1. Vorrangig sollen die Grundstücke an die **städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam** übertragen werden. **Eine Weiterveräußerung zuvor städtischer Grundstücke wird ausgeschlossen.**

2. Eine Verkauf Vergabe nach Erbbaurecht an Genossenschaften sowie das Studentenwerk erfolgt in zweiter Priorität kann erfolgen, wenn die Flächen in räumlicher Nähe zu anderen genossenschaftlichen Grundstücken einer Genossenschaft liegen und somit eine Gesamtentwicklung unterstützt wird. Analog wird dieser Prüfschritt auch für Flächen in Nachbarschaft des Studentenwerks angewandt.

3. Für Grundstücke darüber hinaus werden **ebenfalls Erbbaurechte** bestellt, z.B. an **Mietwohnorganisationen oder Baugruppen**. Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsbestellung eingehen, wird die Fläche erneut für ein offenes Konzeptverfahren mit Verkauf ausgeschrieben.<sup>7</sup>

d) Für Flächen, auf denen gemischte Nutzungen (sowohl Wohnungsbau als auch andere Nutzungen wie z.B. Gewerbe, Soziale Infrastruktur) möglich und gewünscht sind, sind die Konzeptverfahren entsprechend zu gestalten.



### 3.1 Geförderter Mietwohnungsbau

- a) Für den geförderten Mietwohnungsneubau sind die jeweils geltenden Regelungen der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg zu beachten.
- b) Voraussetzung dafür sind verfügbare Fördermittel des Landes Brandenburg und die Erfüllung der jeweiligen Bedingungen aus den Förderrichtlinien. Auch wenn die Käufer und Erbbaurechtsnehmer nicht verpflichtet werden können, Fördermittel tatsächlich in Anspruch zu nehmen, sind die Regelungen der Landesförderung Grundlage des Verfahrens. Daher muss es zumindest möglich sein, die entsprechende Förderung zu beantragen.
- c) ~~Ein Verkauf der Grundstücke in dieser Kategorie erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum reduzierten Festpreis unter Anwendung der Genehmigungsfreistellungsverordnung (GenehmFV), insbesondere des § 2 Abs. 3 GenehmFV. Dabei werden die vorhandenen Reduzierungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Für den Anteil der Fläche, der mit Bindungen belegt wird, wird ein Abschlag vom Verkehrswert von 40% gewährt. Für den übrigen geförderten Wohnungsbau wird ein Abschlag vom Verkehrswert von 20% gewährt (vgl. Modellrechnung im Anhang). Bei einer~~ **Die** Erbbaurechtsbestellung richtet sich **nach der geltenden Beschlusslage zur Höhe des** der Erbbauzinssatzes. nach der jeweils geltenden Beschlusslage. **10 Ein reduzierter Erbbauzins ist für Genossenschaften, das Studiredenwerk, sowie Mietwohnorganisationen und Baugruppen, die geförderten** Mietwohnungsbau schaffen möglich. Bei reduziertem Erbbauzinssatz nimmt der Zins Bezug auf den **Ertragswert** ~~vollen-Verkehrswert.~~
- d) Grundlage ist dabei der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert.
- e) Bewertungskriterien im Konzeptverfahren sind die über die Mindestvorgaben der Landesförderung zu Mietpreis- und Belegungsbindungen hinausgehende Bindungen (Umfang und Dauer) und die Mieten im ungebundenen Teil. Im begründeten Einzelfall, z.B. um besondere Wohnbedarfe zu realisieren, können die Bewertungskriterien entsprechend ergänzt werden.
- f) Im Konzeptverfahren werden die Bewertungskriterien und deren Gewichtung transparent und nachvollziehbar beschrieben.
- g) Die Bindungen sind im Grundbuch zu sichern. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Erwerbers ist im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag zu verankern.

### 3.2 Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

- a) Mit dem preisgedämpften Mietwohnungsbau sollen ohne Wohnungsbauförderung Mieten oberhalb der Mieten des sozialen Wohnungsbaus, aber unter der üblichen Neubaumarktmiete vereinbart werden.
- b) Die Vermietung dieser Wohnungen erfolgt mit einer Belegungsbindung für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des BbgWoFG liegen, die aber trotzdem Schwierigkeiten haben, sich bedarfsgerecht auf dem Wohnungsmarkt in Potsdam mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Das zulässige Höchsteinkommen dieser Haushalte wird von der Landeshauptstadt Potsdam definiert, ggf. auch in Abstufungen. Es nimmt Bezug auf das vereinbarte Mietniveau und die sich daraus ergebende Mietbelastung.
- c) **Die Vergabe** ~~Ein Verkauf der Grundstücke erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum Festzinspreis. Bei Erbbaurechtsbestellung nimmt der Erbbauzins auf den Festpreis Bezug. Der Erbbauzinssatz richtet sich nach der jeweils geltenden Beschlusslage.~~
- d) ~~Der Festpreis ist der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert.~~
- e) Bewertungskriterien im Konzeptverfahren sind die günstigste Einstiegsrente und eine möglichst geringe Mietentwicklung (Mietpreisbindung) sowie die langfristige Sicherung der Bereitstellung für die Zielgruppen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus mit einer Laufzeit in Anlehnung des sozialen Wohnungsbaus. Im begründeten Einzelfall, z.B. um besondere Wohnbedarfe zu decken, können die

Bewertungskriterien entsprechend ergänzt werden.

f) Im Konzeptverfahren werden die Bewertungskriterien und deren Gewichtung transparent und nachvollziehbar beschrieben.

g) Die Bindungen sind im Grundbuch zu sichern. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Erwerbers ist im **Erbbauvertrag Kaufvertrag** zu verankern.

### **3.3 Wohnungen ohne Mietpreis- oder Belegungsbindungen**

a) Diese Konzeptverfahren zielen auf die Errichtung von Wohnraum ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen vorrangig für Baugruppen ab, die vor allem der **Eigentumsbildung mit anschließender Selbstnutzung** dient.

b) Für die Flächen wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens ein Erbbaurecht bestellt. Dabei beträgt der Anteil bzw. die Gewichtung der konzeptionellen Kriterien bei der Bewertung der Angebote 50%. Diese Bewertungskriterien können z.B. das Nutzungskonzept, die Mischung zwischen Wohnen, Gewerbe oder anderen Nutzungen oder Angebote für besondere Zielgruppen sein. Bei der Erbbaurechtsbestellung wird der Erbbauzinssatz in den Wettbewerb gestellt und beträgt an der Wertung 50%. Der Mindest-Erbbauzinssatz richtet sich nach der jeweils geltenden Beschlusslage. Der Erbbauzinssatz nimmt Bezug auf den Verkehrswert.

c) ~~Sollte im Rahmen eines Konzeptverfahrens kein Gebot zur Erbbaurechtsbestellung eingehen, wird die Fläche erneut für ein offenes Konzeptverfahren mit Verkauf ausgeschrieben. 16- Hierbei nehmen die konzeptionellen Kriterien bei der Bewertung der Angebote ebenfalls 50% ein (vgl. Punkt 3.3 b). Mindestens muss jedoch der gutachterlich ermittelte unbeeinflusste Verkehrswert erreicht werden.~~

d) Grundlage ist dabei der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert.

e) Im Konzeptverfahren werden die Bewertungskriterien und deren Gewichtung transparent und nachvollziehbar beschrieben.

f) Die Einhaltung der zuschlagsrelevanten Kriterien inklusive der Selbstnutzung nach Fertigstellung ist geeignet zu sichern.

### **4 Gebietsentwicklung**

a) Bei der Neuentwicklung von größeren Gebieten und Stadtteilen (Orientierung: mehr als 500 Wohnungen) wird eine ausgewogene Mischung der einzelnen Wohnungsbaukategorien (vgl. Punkte 3.1- 3.3) und auch von freifinanziertem Wohnungsbau angestrebt.

b) Dabei soll die Zielquote von mindestens 30% der gesamten neu entstehenden Wohnbaufläche mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Zielgruppen der Wohnraumförderung und mittlere Einkommensgruppen umgesetzt werden.

c) Bei größeren Gebietsentwicklungen werden die unter Punkt 2 genannten Akteure, die sich besonders eignen, um bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, entsprechend bei der Flächenvergabe berücksichtigt.

d) Da bei solchen Gebieten in der Regel die Entwicklung insgesamt länger als zwei Jahre dauert, soll die Aufteilung im Rahmen der Gesamtentwicklung umgesetzt werden. Zu beachten ist dabei, dass die unterschiedlichen Wohnungsbaukategorien, in diesem Fall auch der freifinanzierte Wohnungsbau, möglichst gleichmäßig über den Entwicklungszeitraum verteilt werden, um eine gute Mischung zu erreichen.

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg  
Unterschrift



- Änderungsantrag**  
 **Ergänzungsantrag**  
 **Neue Fassung**

zur Drucksache Nr.

22/SVV/0418

öffentlich

**Einreicher:** Fraktion Sozial.DIE LINKE

**Betreff:** Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe Grundsätze

Erstellungsdatum 11.10.2022

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
11.10.2022	SBWL	X	
12.10.2022	HA	X	
09.11.2022	SVV		X

### Änderungsvorschlag:

Die Grundsätze

- Die Leitlinie für Grundstücksverkäufe durch die Landeshauptstadt Potsdam (11/SVV/0889) ist durch die Ergänzung Anlage 2 - Konzeptvergabe anzupassen.**
- Diese Leitlinie zur Konzeptvergabe ist bei der Veräußerung von Grundstücken, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) sowie ihrer Gesellschaften mit 100 % Beteiligung der LHP befinden, anzuwenden. Mit der gewählten Form der Veräußerung werden die Einflussmöglichkeiten der Kommune auf stadtentwicklungspolitische Parameter bestimmt.
- Grundsätzlich werden städtische Grundstücke nicht veräußert. Sie dienen der Deckung von Flächenbedarfen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Nur falls Flächen für die öffentliche Daseinsvorsorge entbehrlich sind, ist eine Veräußerung möglich. Dabei sind die Bestimmungen der Brandenburger Kommunalverfassung und der Genehmigungsfreistellungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Zur Vermeidung von Verlusten für die Landeshauptstadt Potsdam ist darüber hinaus ein Verkauf unterhalb des Buchwertes nur in Ausnahmefällen zulässig.
- Die Veräußerung erfolgt im Konzeptverfahren**, das
  - der langfristigen Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum dient,
  - eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Liegenschaftspolitik der LHP zum Ziel hat und
  - auf der Grundlage definierter Qualitätskriterien die Umsetzung wesentlicher stadtentwicklungspolitischer Ziele mit sicherstellt.
- Unter Konzeptveräußerung wird allgemein die Veräußerung von Grundstücken unter besonderer oder alleiniger Berücksichtigung der Nutzungskonzepte von Interessent\*innen und nur

nachrangiger oder gänzlich ohne Bewertung des Preisangebots verstanden. Sie ist ein geeignetes Mittel, um Investitionen bedarfsgerecht zu steuern.

- 6 **Die Veräußerung umfasst sowohl die Eigentumsübertragung (Verkauf) als auch die Begründung grundstücksgleicher oder dinglicher Rechte (Erbbau).**
- 7 **Grundstücke aus dem Eigentum der LHP können als Sacheinlage in das Betriebsvermögen der ProPotsdam GmbH eingebracht werden. Die Veräußerung bisheriger und künftiger Sacheinlagen unterliegt dem Konzeptvergabeverfahren.**
- 8 **Die Veräußerung über eine Direktvergabe (Verkauf zum Verkehrswert ohne Konzeptverfahren) städtischer Grundstücke kann nur erfolgen, wenn politische oder stadtplanerische Gesichtspunkte eine Konzeptvergabe ausschließen, insbesondere wenn die Bieter\*innen über ein Alleinstellungsmerkmal verfügt oder eine Konzeptvergabe keinen Erfolg hatte.**
- 9 **Die Veräußerung über das Bieterverfahren zum Höchstgebot wird nicht angewendet.**
- 10 Für Treuhandvermögen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete wird diese Leitlinie sinngemäß angewandt. Die Sanierungs- und Entwicklungsziele werden im Rahmen der städtebaulichen Erfordernisse und Zielsetzungen und der gesicherten Gesamtfinanzierung (ohne Erhöhung des zulässigen Defizits) bestimmt. Bei der Erarbeitung der Veräußerungsstrategie der einzelnen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen finden die Maßgaben dieser "Anlage 2 - Konzeptvergabe" in der bestehenden Leitlinie Berücksichtigung. Es ist regelmäßig zu informieren.
- 11 Die Verwaltung legt der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig eine Veräußerungsplanung vor, aus der die geplanten Veräußerungen der Grundstücke der Landeshauptstadt Potsdam und die Zuordnung zu den Segmenten dieser Leitlinie hervorgehen. Angestrebt wird für diese Planung ein 1-Jahres-Turnus, beginnend 2021.
- 12 Zur Vorlage der jeweils nächsten Planung erfolgt eine Berichterstattung über die umgesetzten und noch laufenden Verfahren.
- 13 Die Veräußerungsplanung wird weiterhin das Ergebnis der systematischen Prüfung enthalten, ob ein Erbbaurecht bestellt werden kann. Diese Prüfung findet auch für Flächen in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten statt, mit der Berücksichtigung, dass hier die Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme benötigt werden

#### Der Anwendungsbereich

Der Anwendungsbereich dieser Leitlinie zur Konzeptvergabe erstreckt sich auf folgende Flächennutzungen:

- a) **Flächen für den Wohnungsbau**, soweit diese
  - für den Geschosswohnungsbau geeignet oder mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind,
  - bei einer über zwei Grundstücke hinausgehenden Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhaus- und Reihenhausbebauungen nur an Endnutzer verkauft oder im Erbbaurecht vergeben werden;
- b) **Gemischt nutzbare Flächen** für den Wohnungsbau und andere Nutzungen wie z.B. Gewerbe, Soziale Infrastruktur;
- c) **Flächen für ausschließlich gewerbliche Nutzungen**;
- d) **Flächen für den Gemeinbedarf**, insbesondere der sozialen und technischen Daseinsvorsorge (Bildung, Erziehung, Gesundheit, Kommunikation, verkehrs- und stadtechnische Ver- und Entsorgung) soweit diese nicht an die städtischen Gesellschaften übertragen werden;

e) **Flächen für landwirtschaftliche Nutzung;**

f) **Flächen der strategischen Baulandbereitstellung (INSEK-/STEK-Potenziale Wohnungsbau, Gewerbe und Infrastruktur)** im Vorfeld der konkreten Grundstücksentwicklung (Bauleitplanung).

Das Konzeptverfahren

Bei Konzeptvergabeverfahren steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Zusätzlich, jedoch nachrangig, kann der Preis Berücksichtigung finden. Ziel des Verfahrens ist es, für einen Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien das am besten geeignete Konzept zu finden.

Das nachfolgende dargelegte Verfahren folgt den Grundsätzen der Gleichbehandlung, Transparenz und Planungssicherheit.

1 Varianten der Konzeptvergabe

Die **Varianten der Konzeptvergabe** unterscheiden sich in der Gewichtung des Preises innerhalb der Zuschlags- / Wertungskriterien:

- Ist ein **Festpreis** ( $\geq$ Verkehrswert) Voraussetzung für den Erwerb eines Grundstücks, dann umfassen die Qualitätskriterien in Summe 100 Prozent der Zuschlagskriterien. Diese Gewichtung ist zu empfehlen, wenn insbesondere zivilgesellschaftliche oder soziale Akteure eine Chance zur Baulandentwicklung erhalten sollen.
- Bei einem **Bestgebotsverfahren** findet neben den qualitativen Kriterien auch der Preis eine Berücksichtigung. Zur Bewertung der Angebote wird bereits mit der Bekanntmachung die Gewichtung von Konzeptqualität und Kaufpreisangebot festgelegt. Die Qualität des Konzepts wird anhand aufgabenspezifischer Kriterien bewertet.

Als Gewichtung wird bestimmt, Abweichungen davon sind zu begründen:

Konzept 70% (mind. 50%)                      Kaufpreis 30% (max. 50%)

Als Mindestangebot für den Kaufpreis ist der aktuell ermittelte Verkehrswert bindend abzugeben. Darüber hinausgehende Preisangebote gehen mit maximal 30 Prozent in die Bewertung ein. Das Bestgebot erhält die volle Punktzahl. Alle weiteren Gebote werden prozentual zum Bestgebot gewertet.

Soll das Grundstück unterhalb des Marktwertes vergeben werden, so muss sich bereits aus den Kriterien der Konzeptvergabe ergeben, dass die zu erbringende Dienstleistung, nämlich die Realisierung z.B. eines sozialen Wohnungsbaus, von allgemeinem öffentlichen Interesse ist und daher eine Kaufpreisdämpfung rechtfertigt.

Zur Erzielung der bestmöglichen Qualität ist es zweckdienlich, im Rahmen der Grundstücksvergabe einen Planungswettbewerb gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 durchzuführen. Die Kommune ist bei dieser Verfahrensvariante Ausloberin des Planungswettbewerbs. Die Bieter (Investoren) reichen ihr Konzept und ihr Kaufpreisangebot anonym (Zwei-Umschlagverfahren) ein.

Die Erarbeitung der Konzepte erfolgt in der Regel je nach Aufgabenschwerpunkt durch Architekten, Stadtplaner und / oder Landschaftsarchitekten. Es handelt sich hierbei um eine vergütungspflichtige Leistung, die nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2013) zu entgelten ist.

2 Kriterien der Konzeptqualität

Zur Bewertung der Konzepte werden in der Regel **Qualitätskriterien für die Bereiche**

- Wohnungspolitik,
- Städtebau / Quartier,
- Funktion / Architektur und
- Energie / Ökologie | Verkehr

formuliert. Sie werden in Abhängigkeit von der Aufgabenstellung jeweils unterschiedlich gewichtet.

#### 2.1 Kriterium Wohnungspolitik

- **Zusätzliche Wohnraumförderung** (höhere Quote geförderter Wohnungen, längere Bindungen als aktuelle Förderkulissen, Höhe der Miete)
- **Preisgedämpfter (Miet-)Wohnungsbau** (Mietpreisbindungen, Begrenzung der Umwandlung von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsmitte)
- **Zielgruppen / Organisationen** (Student\*innen, Auszubildende, Senior\*innen, Frauen, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Wohnungslose, Baugemeinschaften [Eigentum], Genossenschaften)
- **Gemeinschaftsorientierung** (integrative Wohnformen, generationsgerechtes Wohnen, Wohngruppenmodelle)

#### 2.2 Städtebau / Quartier

- **Verfahren zur Qualitätssicherung** (Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren)
- **Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität** (Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude / Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung / Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung, inklusive sicherer und vielfältig aneignungsfähiger Wohnumfelder)
- **Ressourcenschutz / sparsamer Flächenverbrauch / hohe städtebauliche Dichte**
- **Integration in das Quartier** (Wohnumfeldverbesserungen, nachbarschaftswirksame / stadtteilbezogene Maßnahmen wie die Bereitstellung von Räumlichkeiten für Bürger\*innenhäuser, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung)
- **Soziales Konzept** (gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe, Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote)
- **Gemeinwohlorientierung**

#### 2.3 Funktion/ Architektur:

- **Nutzungsvielfalt** (Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen. Nutzungsmischung / Wohnformen)
- **Architektur und Gestaltungsqualität** (Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotenzial, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um- / Nachnutzung von bestehenden Gebäuden)

#### 2.4 Ökologie / Mobilität / Verkehr

- **Mobilitätskonzept** (zum Beispiel Vergabe von Gutachten, Gemeinschaftliche Mobilitätsangebote)

- **Energieeinsparung** (erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien)
- **Energieversorgung** (Prüfung Fernwärmeanschluss durch Abwasserwärme / erneuerbare Energien)
- **Klimaanpassung** (Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhalt von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen)
- **Ökologisches Bauen** (Baustoffrecycling, Gütesiegel / Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen).

### 3 Vergabegremium

Zur qualitativen Bewertung der eingereichten Konzepte wird ein Vergabegremium zusammengestellt und berufen. Für jedes Konzeptverfahren wird das Gremium projektbezogen neu zusammengestellt und berufen.

Das Vergabegremium darf nur aus natürlichen Personen bestehen, die von den Bieter\*innen des Konzeptvergabeverfahrens unabhängig sind.

Zur Sicherstellung der Beschlussfähigkeit wird eine ausreichende Anzahl von Stellvertretern berufen.

Das Vergabegremium setzt sich aus politischen und nutzer\*innenbezogenen Mitgliedern sowie aus Mitgliedern, die über die fachbezogene Expertise verfügen (im Weiteren als sachbezogene Mitglieder bezeichnet) zusammen. Letztere sollen mit den Konzeptvergabekriterien und den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut sein.

#### politische und nutzer\*innenbezogene Mitglieder:

- **Vertreter\*innen der Politik** (Fachausschuss bzw. entsandte aus den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung, Beiräte der LHP)
- **vorhabenbezogene Vertreter\*innen und Nutzer\*innen der Zivilgesellschaft**, unter angemessener Beteiligung unterschiedlicher Lebensrealitäten

#### sachbezogene Mitglieder:

- **Vertreter\*innen der beteiligten Fachverwaltungen** (ggf. Planungsbeigeordneter, Fachbereichsleitung, Bereichsleitung)
- **3 unabhängige Fachleute**, die als Stadtplaner\*innen und / oder Architekt\*innen zu Städtebau / Quartier sowie Funktion / Architektur beraten, die in den Verzeichnissen der Brandenburgischen Architektenkammer als Fachpreisrichter\*innen geführt werden oder die Qualifikation als Fachpreisrichter\*innen in Planungswettbewerben besitzen
- **ggf. Fachleute** für innovative Wohnprojekte / Ökologie / Energie / Verkehr / Kreativwirtschaft

**Da die Grundstücksveräußerung eine stadtentwicklungs- und bodenpolitische Entscheidung ist, setzt sich das Vergabegremium in der Mehrzahl aus den politischen und nutzerbezogenen Mitgliedern zusammen.** Die Zahl der Mitglieder des Vergabegremiums ist ungerade.

Die Mitglieder des Vergabegremiums werden bereits in der Bekanntmachung zur Konzeptvergabe genannt.

### **Konzeptvergabe in Verbindung mit einem Planungswettbewerb nach RPW 2013**

Bei einer Konzeptvergabe in Verbindung mit der Durchführung eines Planungswettbewerbs, ist die Zusammensetzung des Preisgerichts gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe - RPW 2013 geregelt.

In der sich an den Planungswettbewerb anschließenden Vergabeentscheidung ersetzt die Preisgerichtsentscheidung mit ihren Empfehlungen im Vergabegremium die Stimmen der Vertreter\*innen der beteiligten Fachverwaltungen und die Fachleute. Das Vergabegremium wertet nur noch den Preis und die Preisgerichtsentscheidung.

#### 4 Ablauf des Vergabeverfahrens

Die Ausschreibung der Grundstücke im Rahmen der Konzeptvergabe findet in der Regel über einen Zeitraum von drei bis sechs Monaten statt und erfolgt in mehreren Schritten.

##### 4.1 Vorbereitung

Die Verwaltung legt der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig eine Veräußerungsplanung vor, aus der die geplanten Veräußerungen der Grundstücke der LHP und die Zuordnung zu den Segmenten dieser Leitlinie hervorgehen. Angestrebt wird für diese Planung ein 1-Jahres-Turnus, beginnend 2021.

Über die Veräußerung einer Liegenschaft entscheidet die Stadtverordnetenversammlung. Sie bestimmt

- das Verfahren der Konzeptvergabe (Festpreis oder Bestgebotsverfahren),
- die standortbezogenen Vergabekriterien und deren Wichtung und
- beruft die Mitglieder des Vergabegremiums.

Vor dem offiziellen Start ist es notwendig, den Marktwert der betroffenen Grundstücke durch ein Sachverständigengutachten zu ermitteln. Dieser Wert bildet bei einer Konzeptvergabe ohne Kaufpreisangebot den Festpreis, bei einer Konzeptvergabe mit Kaufpreisangebot den Mindestpreis ab.

##### 4.2 Bekanntmachung

Das Verfahren startet mit der öffentlichen Bekanntmachung der Ausschreibung im Amtsblatt der LHP, in mindestens einer regionalen und einer bundesweiten Tageszeitung, auf der Homepage der LHP sowie auf einschlägigen Immobilienportalen.

Die im Vorfeld verfahrensbezogen definierten Qualitätskriterien werden mit Festlegung ihrer jeweiligen Gewichtung in der Bekanntmachung veröffentlicht. Zum Verfahren zugelassen alle werden, die die formulierten Zulassungskriterien (Ausschlusskriterien) ohne Ausnahme erfüllen.

Die Angebote, die frist- und formgerecht eingereicht wurden, werden auf Grundlage der Bewertungsmatrix durch die Verwaltung oder ein Betreuungsbüro vorgeprüft und durch das Vergabegremium bewertet.

##### 4.3 Informations- und Auftaktveranstaltung, Kolloquium

Innerhalb der bis zu dreimonatigen Bewerbungsfrist werden in einer Auftaktveranstaltung Fragen zur zu vergebenden Liegenschaft und zu den Kriterien erörtert. Die Ausschreibungsunterlagen werden vorgestellt. Es können Fragen zum Kriterienkatalog geklärt werden. Die Ergebnisse werden protokolliert und werden Bestandteil der Ausschreibungsunterlage.

##### 4.4 Auswahlgespräche / Sitzung des Vergabegremiums

Die Bieter haben Gelegenheit, ihr Konzept dem Vergabegremium vorzustellen. Das Vergabegremium entscheidet nach den in der Bekanntmachung festgelegten Wertungskriterien. Um dem Vergabegremium



eine sachgerechte Bewertung der einzelnen Konzepte zu ermöglichen, erfolgt im Vorfeld eine vergleichende Vorprüfung aller Konzepte.

Die Einreichung der Konzeptvorschläge erfolgt anonym. Nach der Entscheidung werden die Bieter unmittelbar informiert. Das Vergabegremium kann eine Entscheidung mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile des Konzepts (unter Beachtung der Kriterien) formulieren. Dafür wird eine angemessene Frist festgelegt.

Bei der Durchführung eines Wettbewerbs gemäß RPW 2013 wird das Verfahren als anonymer, offener oder nichtoffener Planungswettbewerb oder als kooperatives Verfahren durchgeführt. Ein unabhängiges Preisgericht fällt seine Entscheidung in nichtöffentlicher Sitzung. Bei einem Zwei-Umschlagverfahren werden im ersten Schritt die eingereichten Konzepte bewertet. Im zweiten Schritt erfolgt die Wertung der Kaufpreisangebote.

#### 4.5 Bekanntgabe der Entscheidung

Die Entscheidungen werden ausführlich dokumentiert. Die Bieter erhalten jeweils eine begründete Information nach Verfahrensschluss. Es ist sicherzustellen, dass das Verfahren transparent und nachvollziehbar erfolgt.

Die abschließende Entscheidung obliegt der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der LHP.

#### 4.6 Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens

Nach Durchführung der Ausschreibung wird das Grundstück dem erfolgreichen Bieter / der Bietergemeinschaft anhand gegeben, damit diese(r) für die Kaufentscheidung wesentliche Fragen hinsichtlich der Finanzierung und der im Angebot dargestellten Qualitäten in weiteren Arbeitsschritten klärt.

Die Anhandgabe erfolgt je nach Komplexität der Aufgabe für einen Zeitraum zwischen 1 bis max. 2 Jahren, in dem das Grundstück der Stadt keinem anderen Interessenten angeboten wird. Für die Zeit der Anhandgabe werden "Meilensteine" vereinbart, um die im Angebot dargestellten Qualitäten zu realisieren. Werden wesentliche Bestandteile der Bewerbung verändert, kann der Grundstücksverkäufer seine Zustimmung zur Vergabe zurückziehen.

Mit dem Erwerb des Grundstücks sind formale Vorgaben zu erfüllen (z.B. aktuell gültige energetische, planungs-, und bauordnungsrechtliche Vorgaben). Darüber hinaus werden die vom Bieter erfüllten Angebotsbedingungen Bestandteil des späteren Kaufvertrags und je nach Eignung durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert.

Hierzu zählen zum Beispiel die Anerkennung definierter städtebaulicher Vorgaben, spätere Nutzungskonzepte, eine Bauverpflichtung zu einem definierten Zeitpunkt und auch soweit Veräußerungsbedingung, die Errichtung der jeweils festgelegten Quote geförderten Wohnungsbaus.

Erfolgt der Grundstücksverkauf zu einem Preis unterhalb des Marktwerts, so müssen zusätzliche beihilferechtliche Voraussetzungen eingehalten werden. In diesem Fall ist z.B. eine Betrauung mit einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse notwendig.

Der endgültige Verkauf (oder die Verpachtung) erfolgt nach Ablauf der Anhandgabefrist. Der Kauf (oder Pacht-) vertrag wird aufgesetzt und die notarielle

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



**Einreicher:** Fraktion Sozial.DIE LINKE

**Betreff:** Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe - Präambel

Erstellungsdatum 11.10.2022

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
11.10.2022	SBWL	X	
12.10.2022	HA	X	
09.11.2022	SVV		X

### Änderungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

In der Ergänzung der Leitlinie Grundstücksvergabe wird folgender Punkt 1 neu eingefügt:

„1. Präambel

Ziele der Potsdamer Boden – und Liegenschaftspolitik sind Nachhaltigkeit und Gemeinwohlorientierung. Sie haben unter anderem zum Zweck:

- langfristig bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Potsdamer Bevölkerung zu schaffen
- bestimmte Zielgruppen und Organisationsformen, zum Beispiel Student\*innen, Auszubildende, Senior\*innen, Frauen, Menschen mit Behinderungen, Menschen mit geringem Einkommen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Wohnungslose, Baugemeinschaften, Genossenschaften zu unterstützen
- den nachhaltigen Wohnungsbau und Quartiersentwicklung, zum Beispiel Energiekonzepte, Klimaanpassung, Grundrissvielfalt, altengerechtes Wohnen, Unterstützung von innovativen Mobilitätskonzepten zu fördern
- die soziale Mischung zu stärken
- Siedlungs- und Quartiersbelange, die über die reine Wohnnutzung hinausgehen, zu berücksichtigen
- gestalterische und baukulturelle Qualität im Wohnungsbau zu stärken, z.B. durch Grundrissvielfalt, altersgerechtes Wohnen und im Umgang mit Freiflächen
- Die Kooperation mit Akteuren am Wohnungsmarkt, die sich den Gemeinwohlzielen der Kommunen verpflichtet fühlen, auszubauen.

Grundsatz ist es daher, öffentlichen Boden in öffentlicher Hand zu halten und diesen Bestand zu mehren. Aus diesem Grund ist die Vergabe von Grundstücken zukünftig vornehmlich im Rahmen von Erbbaupacht durch Konzeptvergabeverfahren zu realisieren. Grundstücksveräußerungen (Verkauf) sollen eine Ausnahme darstellen.

Dieser Grundsatz gilt für die gesamte Leitlinie Grundstücksvergabe.“

Begründung:

In ihrer bisherigen Fassung fehlt der Ergänzung Leitlinie Grundstücksvergabe eine Orientierung an dem grundlegenden Ziel der Bestandssicherung kommunaler Boden – und Liegenschaftsbestände. Ein Verkauf dieser Flächen soll nur als nachrangige Option genutzt werden, die Vergabe in Erbbaupacht nach Konzeptverfahren zum Regelfall werden. Dies sichert der Landeshauptstadt Potsdam langfristig die Möglichkeit einer sozialen und ökologisch nachhaltigen Entwicklungspolitik. Mit Ergänzung dieser Präambel, die Eingang in die Gesamtleitlinie finden muss, wird diesen politischen Zielen Rechnung getragen.

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg

Unterschrift



- Änderungsantrag  
 Ergänzungsantrag  
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

22/SVV/0418

öffentlich

**Einreicher:** Fraktion Sozial.DIE LINKE

**Betreff:** Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe – Anlage 2

Erstellungsdatum 11.10.2022

Eingang 502:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
11.10.2022	SBWL	X	
12.10.2022	HA	X	
09.11.2022	SVV		X

### Ergänzungsvorschlag:

In der Ergänzung der Leitlinie Grundstücksvergabe soll die Anlage 2 Konzeptvergabe neu eingefügt werden.

#### Begründung:

In ihrer bisherigen Fassung fehlt der Ergänzung Leitlinie Grundstücksvergabe einen musterhaften Verfahrensvorschlag zur Durchführung der Konzeptvergabe im Rahmen der wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des von den Bewerber:innen geforderten Konzeptes. Die Konzeptqualität ist wesentlich für die Kommune, um die Umsetzung wohnungspolitischer, sozial- und umweltpolitischer Ziele sowie eine qualitätsvolle Stadtentwicklung bei der Grundstücksvergabe zu garantieren. Die Kriterien stellt die Kommune nach ihren Zielen auf und gewichtet diese.

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg

\_\_\_\_\_  
Unterschrift