



**Betreff:**

öffentlich

**Zwischenerwerb im Baulandmodell - Pilotverfahren Marquardt**

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. Das Instrument „Kommunaler Zwischenerwerb“ wird als neuer bodenpolitischer Ansatz der LHP mithilfe der beschriebenen Vorgehensweise (siehe Anlage 1) im Pilotverfahren Marquardt erprobt. Der Durchführung des Pilotverfahrens wird zugestimmt.
2. Zur Analyse der Spielräume einer verträglichen Weiterentwicklung des Ortsteils sowie zur Steuerung der bereits laufenden Entwicklungen wird eine Rahmenplanung für Marquardt durchgeführt. Die Aufgabenstellung ist mit dem Ortsbeirat und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes abzustimmen.
3. In die Rahmenplanung wird für die Fläche „Marquardt Nord“ (Untersuchungsgebiet, siehe Anlage 2) ein Gutachterverfahren zur Entwicklung einer städtebaulichen Struktur für die Ortsteilerweiterung integriert.
4. Rahmenplanung und Gutachterverfahren werden von einem externen Moderations- und Partizipationsbüro in enger Abstimmung mit der WerkStadt für Beteiligung sowie mit dem Ortsbeirat begleitet.
5. Für die Entwicklung der Fläche „Marquardt Nord“ wird von der Eigenentwicklungsoption des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Gebrauch gemacht.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information



**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>
		2		2	<b>80</b>	<b>mittlere</b>

**Klimaauswirkungen**

positiv     negativ    x keine

**Fazit Klimaauswirkungen:**

Die Rahmenplanung sowie das Gutachterverfahren nehmen Zielsetzungen der städtischen Klimakonzepte auf. Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sind Querschnittsthemen, die gezielt im weiteren Projektverlauf durch Maßnahmen konkretisiert werden müssen.

**Begründung:**

Die Beschlussvorlage nimmt Bezug auf den Beschluss 20/SVV/0081 zur Fortschreibung des Potsdamer Baulandmodells 2019, nach dem geprüft werden soll, wie ein kommunaler Zwischenerwerb in das Potsdamer Baulandmodell integriert werden kann. Dieser Ansatz kann als wohnungs- und liegenschaftspolitisches Instrument verstanden werden und wird bereits in einigen deutschen Städten praktiziert.

Nach dem Zwischenerwerbsmodell wird von der Stadt vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im Außenbereich mindestens 50% der Fläche angekauft, um auf dieser Fläche die volle Zielquote des sozialen Wohnungsbaus umzusetzen und langfristig Bindungen sicherzustellen (siehe Anlage 1, Abschnitt Hintergrund).

Im vorliegenden Pilotverfahren ist davon abweichend ein Flächenerwerb nicht durch die Landeshauptstadt Potsdam, sondern durch die ProPotsdam GmbH vorgesehen. Die konkrete Fläche umfasst eine rund 10 ha große Teilfläche des Flurstücks 662 der Gemarkung Marquardt, Flur 1 (siehe Anlage 2), welche sich im Eigentum der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) befindet. Die BVVG und die ProPotsdam haben sich unter Beteiligung der Verwaltung grundsätzlich bereits auf den Verkauf der genannten Fläche verständigt.

Die Fläche ist bereits im INSEK 2035 als Untersuchungsraum „Siedlung und Freiraum“ dargestellt. Ziel ist es, aus dem Pilotverfahren Erkenntnisse und Vorgaben für die Fortschreibung des Baulandmodells abzuleiten.

Jede mögliche Entwicklung in Marquardt muss ortsverträglich und behutsam erfolgen. Insbesondere müssen die Gegebenheiten und Bedarfe des Ortes berücksichtigt werden. Daher wird zur Analyse der Spielräume einer Weiterentwicklung des Ortsteils sowie zur Steuerung der bereits laufenden Entwicklungen eine Rahmenplanung für den gesamten Ortsteil durchgeführt (siehe Anlage 1, Abschnitt Rahmenplanung). Die Aufgabenstellung der Rahmenplanung ist mit dem Ortsbeirat Marquardt und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes abzustimmen.

Für eine qualitätsvolle Planung ist ein kooperativer Partizipationsprozess erforderlich. Dieser soll in einem Werkstattformat austauschorientiert gestaltet werden, die Einwohnerinnen und Einwohner von Marquardt zur Mitwirkung anregen, aber auch ziel- und ergebnisorientiert sein. Der gesamte Planungs- und Beteiligungsprozess wird in enger fachlicher Abstimmung mit Potsdams „WerkStadt für Beteiligung“ sowie mit dem Ortsbeirat durchgeführt (siehe Anlage 1, Abschnitt Partizipationsprozess).

Darüber hinaus wird für die Fläche „Marquardt Nord“ ein Gutachterverfahren durchgeführt, um für die dort zu prüfende Entwicklung eine für den Ortsteil geeignete städtebauliche Struktur zu finden (siehe Anlage 1, Abschnitt Gutachterverfahren). Das Gutachterverfahren soll in den Prozess der Rahmenplanung integriert werden. Räumlicher Umgriff und Ziele des Verfahrens werden durch die ersten Arbeitsergebnisse der Rahmenplanung vorgegeben.

Für eine Flächenentwicklung muss die Landeshauptstadt Potsdam jedoch von der Eigenentwicklungsoption des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Gebrauch machen. Danach verfügt Potsdam außerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“ über ein Entwicklungspotential von rund 19,7 ha bis zum Jahr 2029. Für das Pilotverfahren Marquardt würden bis zu 10 ha dieses Eigenentwicklungspotentials verwendet werden.

Im Untersuchungsgebiet liegen außerhalb des Siedlungskerns noch Flächen von zwei weiteren Eigentümern (siehe Anlage 2). Für diese ist bei entsprechender Mitwirkungsbereitschaft ebenfalls ein Ankauf gemäß den Konditionen des beschriebenen Pilotverfahrens geplant. Die Durchführung des Pilotverfahrens ist jedoch auch abzüglich dieser Flächen ohne nachteilige Auswirkungen möglich.

Anlage 1: Vorgehensweise „Pilotverfahren Marquardt“	3 Seiten
Anlage 2: Lageplan „Pilotverfahren Marquardt“	1 Seite
Anlage 3: Lageplan Betrachtungsraum Rahmenplanung	1 Seite