

Protokollauszug

aus der

47. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 24.05.2022

öffentlich

**Top 4.5 Schaffung und langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in ganz
Potsdam
22/SVV/0367
geändert beschlossen**

Herr Heuer bringt den Antrag ein.

Frau Hüneke bringt den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis90/ Die Grünen ein, der den Ursprungsantrag ersetzen soll:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die bereits beschlossenen Maßnahmen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums und zur Begrenzung des Mietanstiegs in Potsdam wie dem Umwandlungsverbot oder der Sozialerhaltungssatzung durch ein Programm zur beschleunigten Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum zu ergänzen, ihnen in der Verwaltung höchste Priorität einzuräumen und die notwendigen Ressourcen zu erhöhen. Gleichzeitig soll der Anteil städtischen und genossenschaftlichen Wohneigentums wieder erhöht werden.

Gemeinsam mit der ProPotsdam, den Genossenschaften und weiteren Akteuren der Wohnungswirtschaft soll ein zeitnah realisierbares Programm abgestimmt und der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden. Darin sollen in Bearbeitung befindliche Potentiale und Projekte dargestellt, der darüberhinausgehende Handlungsbedarf bestimmt und die erforderliche Priorisierung begründet werden.

Damit soll insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen mit Benennungs- und Besetzungsrechten durch die Landeshauptstadt Potsdam wieder besser erfüllt werden können aber auch nachhaltig und langfristig nutzbarer Wohnraum für Geflüchtete und andere Bedarfsgruppen geschaffen werden. Ergänzend soll das Programm preisgedämpften Wohnraum für mittlere Einkommen enthalten.

Das Programm entsprechend dem INSEK 2022 soll den Prinzipien des behutsamen Wachstums, d.h. der ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit verpflichtet sein. Daher soll es das gesamte Stadtgebiet in den Blick nehmen, bevorzugt bereits versiegelte Flächen nutzen, die Kulturlandschaften respektieren, ökologische Ressourcen schonen sowie bereits vorhandene oder geplante soziale Infrastruktur (Kita, Schule, ÖPNV etc.) berücksichtigen.

Zu Umsetzung wird der Oberbürgermeister insbesondere beauftragt,

- mit den genannten Partnern im Rahmen des FNP und bereits beschlossener Untersuchungsgebiete für Entwicklungsmaßnahmen kurzfristig geeignete Wohnungs- und Nachverdichtungsbauflächen zu identifizieren, mögliche Zielkonflikte anzuzeigen und der SVV zur Beschlussfassung vorzulegen,

- durch Erhöhung der Ressourcen die zügige Bearbeitung der Genehmigungsverfahren der im Programm priorisierten Bauvorhaben zu gewährleisten,
- im Eigentum der LHP befindliche Grundstücke kostenfrei als Einlage in das Vermögen der ProPotsdam einzubringen, wenn sie kurzfristig im Rahmen des Programms als Wohnungsbaufäche nutzbar sind (außer Klein- und Erholungsgärten),
- Empfehlungen und Konzepte für den flächenoptimierten Neubau für Potsdam anzupassen und – nach gesonderter SVV-Entscheidung – umzusetzen,
- möglichst Bauformen zu nutzen, die eine schnelle bauliche Realisierung ermöglichen (Typenbauten, Serielles Bauen, Holz- und Hybridbauweise, etc.). Entscheidungen im Rahmen des Programms sollen von der SVV zügig und mit höchster Priorität beraten und entschieden werden können.

Ein Zwischenbericht ist dem HA im September 2022 zu geben.“

Herr Heuer übernimmt den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen als neue Fassung.

Herr Jäkel moniert die späte Einreichung des Änderungsantrages, wodurch keine Zeit blieb, ihn in seiner Fraktion abzustimmen. Er regt an, den Antrag zurückzustellen. Grundsätzlich sollten Änderungsanträge, vor allem mit diesem Umfang, 2 Tage vor der Sitzung allen vorliegen.

Frau Hüneke spricht sich gegen die Zurückstellung des Antrages aus, vor allem damit die Verwaltung zeitnah mit ihrer Arbeit beginnen kann.

Herr Dr. Niekisch bringt den Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 3.5.2022 ein, der sich jetzt auf die neue Fassung bezieht:

„Änderungen und Ergänzungen im Beschlusstext wurden fett markiert.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bereits beschlossene Maßnahmen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums und zur Begrenzung des Mietanstiegs in Potsdam mit einem Programm zur beschleunigten Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu bündeln, ihnen in der Verwaltung höchste Priorität einzuräumen und die notwendigen Ressourcen durch entsprechende organisatorische Maßnahmen bereitzustellen.

Gemeinsam mit der ProPotsdam, den Genossenschaften und weiteren Akteuren der Wohnungswirtschaft soll ein zeitnah realisierbares Programm zur Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt und der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden. **In Anbetracht dessen, dass die privaten Anbieter in den vergangenen Jahren den weitaus größten Teil des in Potsdam benötigten neuen Wohnraums geschaffen haben, ist auf die mindestens gleichberechtigte Einbeziehung dieser Akteure Wert zu legen, um alle Ressourcen für den Wohnungsbau zu nutzen. In dem Programm, ~~Darin~~** sollen kurzfristig aktivierbare Potentiale für bezahlbaren Wohnraum gebündelt und deren Genehmigungsverfahren, nach dem Grundsatzbeschluss der SVV, priorisiert werden.

Das Programm soll die während der Corona-Pandemie zurückgegangene Neubautätigkeit von bezahlbarem mehrgeschossigem Wohnraum kompensieren. Damit soll insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen mit Benennungs- und Besetzungsrechten durch die LHP wieder besser erfüllt werden können aber auch nachhaltig und langfristig nutzbarer Wohnraum für Geflüchtete

und andere Bedarfsgruppen geschaffen werden. Ergänzend soll das Programm preisgedämpf-tem Wohnraum für mittlere Einkommen enthalten.

Das Programm soll zu einem behutsamen Wachstum der Stadt beitragen, das der ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit verpflichtet ist. Daher soll es das gesamte Stadtgebiet in den Blick nehmen, bevorzugt bereits versiegelte Flächen nutzen, die städtische Kulturland-schaft respektieren, Ressourcen schonen sowie bereits vorhandene oder geplante soziale Infra-struktur (Kita, Schule, ÖPNV etc.) berücksichtigen.

Zu Umsetzung wird der Oberbürgermeister insbesondere beauftragt,

- mit ~~den genannten Partnern~~ **allen Akteuren der Wohnungswirtschaft** kurzfristig zu-sätzliche geeignete Wohnungs- und Nachverdichtungsbauflächen zu identifizieren,
- durch geeignete Maßnahmen die zügige Bearbeitung der Genehmigungsverfahren der im Programm priorisierten Bauvorhaben zu gewährleisten, **insbesondere auch zu prüfen wie zeitnah durch zusätzliches Personal für die Bearbeitung der Genehmigungsver-fahren und/oder der Digitalisierung der Genehmigungsverfahren eine weitere Be-schleunigung erreicht werden kann,**
- **für die Ausweisung neuen Baulands etwaige personelle oder technische Engpässe im Bereich Stadtplanung zu beheben,**
- im Sinne einer zügigen Realisierung Ermessensspielräume nach §§34, 35 BauGB und hilfsweise auch nach §246 BauGB zu nutzen,
- im Eigentum der LHP befindliche Grundstücke in das Vermögen der ProPotsdam einzu-bringen, wenn sie kurzfristig im Rahmen des Programms als Wohnungsbaufläche nutzbar sind (außer Klein- und Erholungsgärten);
- Empfehlungen und Konzepte für den flächenoptimierten Neubau zu berücksichtigen und umzusetzen,
- möglichst Bauformen zu nutzen, die eine schnelle bauliche Realisierung ermöglichen (Ty-penbauten, Serielles Bauen, Holz- und Hybridbauweise, etc.).
- Verwaltungsorganisatorische Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass die Aufga-benstellung prioritär und mit den notwendigen Ressourcen [unter einer gemeinsamen Lei-tung] durch die verschiedenen beteiligten Fachbereiche bearbeitet wird, um Reibungsver-luste zu minimieren“

Herr Kirsch bezieht sich auf den zuvor eingebrachten Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion: unter „Zu Umsetzung wird der Oberbürgermeister insbesondere beauftragt,“, Anstrich 2 möchte er die Worte „auch zu prüfen“ ersetzt haben durch „ist darzulegen“. Speziell für die Stadtplanung sowie Baugenehmigungen sei erheblich mehr Personal nötig, als bisher vorhanden, um die entspre-chenden Aufgaben zu bewältigen.

Herr Dr. Niekisch übernimmt die Ergänzung von Herrn Kirsch.

Herr Pfrogner sieht die Verwaltung gut aufgestellt und wird dem Antrag nicht zustimmen.

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) unterbreitet das Angebot, bis September zu einzelnen Punkten (des Ursprungsantrages) zu berichten. Bis dahin solle der Antrag zurückgestellt werden.

Herr Dr. Zöller stellt fest, dass die von Herrn Wolfram angebotene Berichterstattung auch in Be-antwortung des Antrages erfolgen kann. Er bittet, den Antrag heute abzustimmen.

Der Vorsitzende stellt den geänderten Änderungsantrag der CDU-Fraktion zur Abstimmung:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bereits beschlossene Maßnahmen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums und zur Begrenzung des Mietanstiegs in Potsdam mit einem Programm zur beschleunigten Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu bündeln, ihnen in der Verwaltung höchste Priorität einzuräumen und die notwendigen Ressourcen durch entsprechende organisatorische Maßnahmen bereitzustellen.

Gemeinsam mit der ProPotsdam, den Genossenschaften und weiteren Akteuren der Wohnungswirtschaft soll ein zeitnah realisierbares Programm zur Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum in der Landeshauptstadt Potsdam abgestimmt und der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden. **In Anbetracht dessen, dass die privaten Anbieter in den vergangenen Jahren den weitaus größten Teil des in Potsdam benötigten neuen Wohnraums geschaffen haben, ist auf die mindestens gleichberechtigte Einbeziehung dieser Akteure Wert zu legen, um alle Ressourcen für den Wohnungsbau zu nutzen. In dem Programm, ~~Darin~~** sollen kurzfristig aktivierbare Potentiale für bezahlbaren Wohnraum gebündelt und deren Genehmigungsverfahren, nach dem Grundsatzbeschluss der SVV, priorisiert werden.

Das Programm soll die während der Corona-Pandemie zurückgegangene Neubautätigkeit von bezahlbarem mehrgeschossigem Wohnraum kompensieren. Damit soll insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen mit Benennungs- und Besetzungsrechten durch die LHP wieder besser erfüllt werden können aber auch nachhaltig und langfristig nutzbarer Wohnraum für Geflüchtete und andere Bedarfsgruppen geschaffen werden. Ergänzend soll das Programm preisgedämpftem Wohnraum für mittlere Einkommen enthalten.

Das Programm soll zu einem behutsamen Wachstum der Stadt beitragen, das der ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit verpflichtet ist. Daher soll es das gesamte Stadtgebiet in den Blick nehmen, bevorzugt bereits versiegelte Flächen nutzen, die städtische Kulturlandschaft respektieren, Ressourcen schonen sowie bereits vorhandene oder geplante soziale Infrastruktur (Kita, Schule, ÖPNV etc.) berücksichtigen.

Zu Umsetzung wird der Oberbürgermeister insbesondere beauftragt,

- mit ~~den genannten Partnern~~ **allen Akteuren der Wohnungswirtschaft** kurzfristig zusätzliche geeignete Wohnungs- und Nachverdichtungsbauflächen zu identifizieren,
- durch geeignete Maßnahmen die zügige Bearbeitung der Genehmigungsverfahren der im Programm priorisierten Bauvorhaben zu gewährleisten, **insbesondere auch zu prüfen ist darzulegen wie zeitnah durch zusätzliches Personal für die Bearbeitung der Genehmigungsverfahren und/oder der Digitalisierung der Genehmigungsverfahren eine weitere Beschleunigung erreicht werden kann,**
- **für die Ausweisung neuen Baulands etwaige personelle oder technische Engpässe im Bereich Stadtplanung zu beheben,**
- im Sinne einer zügigen Realisierung Ermessensspielräume nach §§34, 35 BauGB und hilfsweise auch nach §246 BauGB zu nutzen,
- im Eigentum der LHP befindliche Grundstücke in das Vermögen der ProPotsdam einzubringen, wenn sie kurzfristig im Rahmen des Programms als Wohnungsbaufläche nutzbar sind (außer Klein- und Erholungsgärten);
- Empfehlungen und Konzepte für den flächenoptimierten Neubau zu berücksichtigen und umzusetzen,
- möglichst Bauformen zu nutzen, die eine schnelle bauliche Realisierung ermöglichen (Typenbauten, Serielles Bauen, Holz- und Hybridbauweise, etc.).
- Verwaltungsorganisatorische Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass die Aufgabenstellung prioritär und mit den notwendigen Ressourcen [unter einer gemeinsamen Leitung] durch die verschiedenen beteiligten Fachbereiche bearbeitet wird, um Reibungsverluste zu minimieren

Abstimmungsergebnis: mit 2:5:1 abgelehnt.

Der Vorsitzende stellt die neue Fassung des Antrages (Änderungsantrag der Fraktion Bündnis90/ Die Grünen) zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die neue Fassung wie folgt zu beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die bereits beschlossenen Maßnahmen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums und zur Begrenzung des Mietanstiegs in Potsdam wie dem Umwandlungsverbot oder der Sozialerhaltungssatzung durch ein Programm zur beschleunigten Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum zu ergänzen, ihnen in der Verwaltung höchste Priorität einzuräumen und die notwendigen Ressourcen zu erhöhen. Gleichzeitig soll der Anteil städtischen und genossenschaftlichen Wohneigentums wieder erhöht werden.

Gemeinsam mit der ProPotsdam, den Genossenschaften und weiteren Akteuren der Wohnungswirtschaft soll ein zeitnah realisierbares Programm abgestimmt und der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden. Darin sollen in Bearbeitung befindliche Potentiale und Projekte dargestellt, der darüberhinausgehende Handlungsbedarf bestimmt und die erforderliche Priorisierung begründet werden.

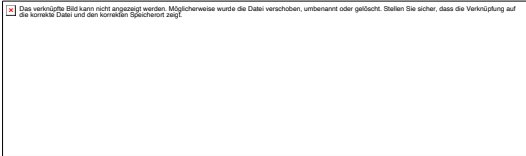
Damit soll insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen mit Benennungs- und Besetzungsrechten durch die Landeshauptstadt Potsdam wieder besser erfüllt werden können aber auch nachhaltig und langfristig nutzbarer Wohnraum für Geflüchtete und andere Bedarfsgruppen geschaffen werden. Ergänzend soll das Programm preisgedämpften Wohnraum für mittlere Einkommen enthalten.

Das Programm entsprechend dem INSEK 2022 soll den Prinzipien des behutsamen Wachstums, d.h. der ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit verpflichtet sein. Daher soll es das gesamte Stadtgebiet in den Blick nehmen, bevorzugt bereits versiegelte Flächen nutzen, die Kulturlandschaften respektieren, ökologische Ressourcen schonen sowie bereits vorhandene oder geplante soziale Infrastruktur (Kita, Schule, ÖPNV etc.) berücksichtigen.

Zu Umsetzung wird der Oberbürgermeister insbesondere beauftragt,

- mit den genannten Partnern im Rahmen des FNP und bereits beschlossener Untersuchungsgebiete für Entwicklungsmaßnahmen kurzfristig geeignete Wohnungs- und Nachverdichtungsbauflächen zu identifizieren, mögliche Zielkonflikte anzuzeigen und der SVV zur Beschlussfassung vorzulegen,**
- durch Erhöhung der Ressourcen die zügige Bearbeitung der Genehmigungsverfahren der im Programm priorisierten Bauvorhaben zu gewährleisten,**
- im Eigentum der LHP befindliche Grundstücke kostenfrei als Einlage in das Vermögen der ProPotsdam einzubringen, wenn sie kurzfristig im Rahmen des Programms als Wohnungsbaufläche nutzbar sind (außer Klein- und Erholungsgärten),**
- Empfehlungen und Konzepte für den flächenoptimierten Neubau für Potsdam anzupassen und – nach gesonderter SVV-Entscheidung – umzusetzen,**
- möglichst Bauformen zu nutzen, die eine schnelle bauliche Realisierung ermöglichen (Typenbauten, Serielles Bauen, Holz- und Hybridbauweise, etc.). Entscheidungen im Rahmen des Programms sollen von der SVV zügig und mit höchster Priorität beraten und entschieden werden können.**

Ein Zwischenbericht ist dem HA im September 2022 zu geben.



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

zur Drucksache Nr.
22/SVV/0367

öffentlich

Einreicher: Bündnis 90/Die Grünen

Betreff: Schaffung und langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in ganz Potsdam

Erstellungsdatum 24.05.2022

Eingang 922: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
24.05.2022	SBWL		X
01.06.2022	SVV		X

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die bereits beschlossenen Maßnahmen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums und zur Begrenzung des Mietanstiegs in Potsdam wie dem Umwandlungsverbot oder der Sozialerhaltungssatzung durch ein Programm zur beschleunigten Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum zu ergänzen, ihnen in der Verwaltung höchste Priorität einzuräumen und die notwendigen Ressourcen zu erhöhen. Gleichzeitig soll der Anteil städtischen und genossenschaftlichen Wohneigentums wieder erhöht werden.

Gemeinsam mit der ProPotsdam, den Genossenschaften und weiteren Akteuren der Wohnungswirtschaft soll ein zeitnah realisierbares Programm abgestimmt und der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden. Darin sollen in Bearbeitung befindliche Potentiale und Projekte dargestellt, der darüberhinausgehende Handlungsbedarf bestimmt und die erforderliche Priorisierung begründet werden.

Damit soll insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen mit Benennungs- und Besetzungsrechten durch die Landeshauptstadt Potsdam wieder besser erfüllt werden können aber auch nachhaltig und langfristig nutzbarer Wohnraum für Geflüchtete und andere Bedarfsgruppen geschaffen werden. Ergänzend soll das Programm preisgedämpften Wohnraum für mittlere Einkommen enthalten.

Das Programm entsprechend dem INSEK 2022 soll den Prinzipien des behutsamen Wachstums, d.h. der ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit verpflichtet sein. Daher soll es das gesamte Stadtgebiet in den Blick nehmen, bevorzugt bereits versiegelte Flächen nutzen, die

Kulturlandschaften respektieren, ökologische Ressourcen schonen sowie bereits vorhandene oder geplante soziale Infrastruktur (Kita, Schule, ÖPNV etc.) berücksichtigen.

Fortsetzung des Beschlusstextes umseitig

Zu Umsetzung wird der Oberbürgermeister insbesondere beauftragt,

- mit den genannten Partnern im Rahmen des FNP und bereits beschlossener Untersuchungsgebiete für Entwicklungsmaßnahmen kurzfristig geeignete Wohnungs- und Nachverdichtungsbauflächen zu identifizieren, mögliche Zielkonflikte anzuzeigen und der SVV zur Beschlussfassung vorzulegen,
- durch Erhöhung der Ressourcen die zügige Bearbeitung der Genehmigungsverfahren der im Programm priorisierten Bauvorhaben zu gewährleisten,
- im Eigentum der LHP befindliche Grundstücke kostenfrei als Einlage in das Vermögen der ProPotsdam einzubringen, wenn sie kurzfristig im Rahmen des Programms als Wohnungsbaufläche nutzbar sind (außer Klein- und Erholungsgärten),
- Empfehlungen und Konzepte für den flächenoptimierten Neubau für Potsdam anzupassen und – nach gesonderter SVV-Entscheidung – umzusetzen,
- möglichst Bauformen zu nutzen, die eine schnelle bauliche Realisierung ermöglichen (Typenbauten, Serielles Bauen, Holz- und Hybridbauweise, etc.).

Entscheidungen im Rahmen des Programms sollen von der SVV zügig und mit höchster Priorität beraten und entschieden werden können.

Ein Zwischenbericht ist dem HA im September 2022 zu geben.

Begründung:

Unabhängig von der Anzahl und Umfang der Baugenehmigungsverfahren muss festgestellt werden, dass die Möglichkeiten insbesondere für bezahlbaren, belegungsgebundenen sowie preisgedämpften Wohnraum nicht ausreichen. Hinzu kommt, dass die humanitäre Notwendigkeit besteht, die schnell gestiegene Zahl von Geflüchteten aus der Ukraine so unterzubringen, dass die Unterkünfte nicht nur schnell errichtet werden und temporär nutzbar sind. Im besten Fall entsteht eine Unterbringung in Wohnraum, der durchmischt und damit integrationsfördernd, nachhaltig, fiskalisch vernünftig und langfristig nutzbar ist.

Diese Aktivierung von Wohnungsbaupotentialen unter den Kriterien des behutsamen Wachstums (geringe Flächenversiegelung, Nutzung vorhandener Infrastruktur - sozial und Daseinsvorsorge - Verteilung im gesamten Stadtgebiet und keine Konzentration auf einzelne Stadtteile) braucht die gemeinsame Anstrengung aller Akteure im Wohnungsbau und die Koordination und Beförderung durch die Stadtverwaltung.

Die Stadtverordneten haben bereits viele Maßnahmen zur Sicherung bezahlbaren Wohnens im baulichen Bestand auf den Weg gebracht (Wohnungspolitisches Konzept, Umwandlungsverbot, Sozialerhaltungssatzung etc.). Zum Teil greifen diese wegen fehlender bundes- und landesrechtlicher Voraussetzungen nur eingeschränkt, zum Teil läuft ihre Umsetzung wegen begrenzter Ressourcen innerhalb der Verwaltung nur schleppend. Soweit rechtlich möglich, sollen diese Maßnahmen beschleunigt umgesetzt werden. Zur Befriedigung kurzfristiger Bedarfe werden sie allein aber nicht ausreichend sein. Hier gilt es ergänzend, im bestehenden Rechtsrahmen alle Möglichkeiten zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums auszunutzen, ohne dabei jedoch langfristige Ziele der Stadtentwicklung aus dem Blick zu verlieren.

gez. Saskia Hüneke

Unterschrift