



---

## 26. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Finanzen

**Gremium:** Ausschuss für Finanzen  
**Sitzungstermin:** Mittwoch, 22.06.2022, 18:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Plenarsaal, Stadtverwaltung Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81,  
14469 Potsdam

---

### Tagesordnung:

#### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
  
- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 18.05.2022
  
- 3 Information zur Haushaltslage der Landeshauptstadt Potsdam
  
- 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
  
- 4.1 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht  
**19/SVV/0608** Einreicher: Fraktion DIE LINKE
  
- 4.2 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe  
**22/SVV/0418** Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
  
- 4.3 Befreiung von der Zahlung der Hundesteuer  
**22/SVV/0311** Einreicher: Fraktion DIE LINKE
  
- 4.4 Satzung über die Erhebung von Kostenersatz bei Leistungen der Feuerwehr der Landeshauptstadt Potsdam (Feuerwehrkostenersatzsatzung)  
**22/SVV/0416** Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Feuerwehr

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 4.5 | Satzung über die Erhebung von Gebühren bei Leistungen der Feuerwehr der Landeshauptstadt Potsdam (Feuerwehrgebührensatzung)<br><b>22/SVV/0417</b> | Einreicher: Oberbürgermeister,<br>Fachbereich Feuerwehr |
| 4.6 | Aufkommensneutrale Neuregelung der Grundsteuer<br><b>22/SVV/0440</b>  | Einreicher: Fraktion CDU                                |
| 5   | Mitteilungen der Verwaltung   |   |

### **Nicht öffentlicher Teil**

- |   |  |
|---|--|
| 6 | Feststellung der nicht öffentlichen Tagesordnung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des nicht öffentlichen Teils der Sitzung vom 18.05.2022 |
|---|--|



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**19/SVV/0608**

öffentlich

**Betreff:**

Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht

**Einreicher:** Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum 27.06.2019

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

14.08.2019

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Leitlinie Grundstücksverkäufe zu überarbeiten. Die Möglichkeit von Konzeptausschreibungen soll vorrangig in die Richtlinie aufgenommen werden. Damit sollen auch klar definierte, nachvollziehbare Bedingungen bei Vergabe nach Konzept formuliert werden. Ferner soll die Vergabe in der Regel in Erbbaupacht erfolgen. Die überarbeitete Richtlinie ist der Stadtverordnetenversammlung im ersten Quartal 2020 vorzulegen.

gez. Stefan Wollenberg  
Fraktionsvorsitzender

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Im Rahmen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete finden in Potsdam vermehrt Konzeptausschreibungen statt. Die Potsdamer Mitte zeigt sehr gut, dass dieses Instrument geeignet ist, in zentraler Lage sowohl bezahlbares Wohnen als auch gestalterische Aspekte zu berücksichtigen. Das Instrument bietet auch die Möglichkeit, gemeinschaftliche Wohnprojekte vorrangig bei Ausschreibungen zu berücksichtigen. Ansätze für Konzeptausschreibungen sind bisher sehr unterschiedlich.



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0418**

**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 JaDas **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 Drittmix“ 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 Eigentumsbildung 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

### 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 ersetzt. Die Prüfung erfolgt nicht in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten. Im Regelfall findet hier keine Erbbaurechtsbestellung statt, da die Einnahmen aus der

<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.

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 oder vertragliche Regelungen abgesichert.

<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“.

- 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 **Prüfreihenfolge** 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 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.<sup>7</sup>

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

<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.

- 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 Genehmigungsfreistellungsverordnung (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>



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0311**

öffentlich

**Betreff:**

Befreiung von der Zahlung der Hundesteuer

**Einreicher:** Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum: 05.04.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

Zuständigkeit

04.05.2022

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

**Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob es bei einer Überarbeitung der Satzung über die Erhebung der Hundesteuer Möglichkeiten gibt, um Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter und Geflüchteten von der Zahlung der Hundesteuer für das Halten eines Hundes mit der zu befreien.

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg  
Fraktionsvorsitzende

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgebblätter beifügen

**Begründung:**

Insbesondere für hoch betagte Menschen ist ein Hund leider oftmals der einzige Freund oder das einzige Familienmitglied. Ein Hund stärkt das körperliche und seelische Wohlbefinden. Ein bedeutender Anteil von Rentnerinnen und Rentnern ist infolge von gebrochenen Erwerbsbiografien von Altersarmut bedroht. Zugleich sind ihre Familienmitglieder aufgrund der beruflichen Perspektiven oftmals nicht in ihrer Nähe wohnhaft. Als Maßnahme gegen die Einsamkeit im Alter sollte die Stadtverwaltung Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung im Alter von der Zahlung der Hundesteuer für den ersten Hund befreien. Besonders stark würde dies das Lebensumfeld von vereinsamten Menschen in Altersarmut verbessern.

Wir sehen gerade, dass geflüchtete Menschen ihr Hunde – zu denen sie eine tiefe Beziehung aufgebaut haben - aus den Kriegsgebiet mitbringen. Auch diese Menschen sollten von der Hundesteuer befreit werden.



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0416**

**Betreff:**

öffentlich

**Satzung über die Erhebung von Kostenersatz bei Leistungen der Feuerwehr der Landeshauptstadt Potsdam (Feuerwehrkostenersatzsatzung)**

Einreicher: Fachbereich Feuerwehr

Erstellungsdatum: 12.05.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

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

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung über die Erhebung von Kostenersatz bei Leistungen der Feuerwehr der Landeshauptstadt Potsdam (Feuerwehrkostenersatzsatzung)

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?** Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Pflichtanlage

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>
	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>keine</b>

**Klimaauswirkungen**

positiv     negativ    x keine

**Fazit Klimaauswirkungen:**

Keine Auswirkungen

**Begründung:**

Gemäß § 45 Abs. 2 und 3 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) ist für Leistungen der Feuerwehr unter bestimmten Voraussetzungen Kostenersatz zu leisten. Die vorliegenden Kostensätze sollen den Teil der Kosten der Feuerwehr decken, für die entsprechend der im § 45 Abs. 2 und 3 BbgBKG genannten Tatbestände Kostenersatz verlangt werden soll bzw. kann. Somit sind die Kosten für diese Einsätze nicht durch die Allgemeinheit zu tragen, sondern werden entsprechend dem Verursacherprinzip bzw. im Rahmen der Gefährdungshaftung ersetzt.

## Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

**Betreff:** Feuerwehrkostenersatzsatzung

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 1260000 Bezeichnung: Brandschutzaufgaben.
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
<b>Ertrag</b> laut Plan	756.000 €	861.500 €	862.600 €	875.100 €	885.800 €	0	4.245.600 €
<b>Ertrag</b> neu	760.600 €	861.500 €	862.600 €	875.100 €	885.800 €	900.000 €	5.145.600 €
<b>Aufwand</b> laut Plan	13.544.500 €	13.580.000 €	14.790.700 €	15.560.000 €	16.069.500 €	0	73.351.000 €
<b>Aufwand</b> neu	13.350.800 €	13.580.000 €	14.790.700 €	15.560.000 €	16.069.500 €	16.500.000 €	89.851.000 €
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan	-12.788.500 €	-12.718.500 €	-13.928.100 €	-14.684.900 €	-15.183.700 €	0	-69.105.400 €
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu	-12.590.200 €	-12.718.500 €	-13.928.100 €	-14.684.900 €	-15.183.700 €	-15.600.000 €	-84.708.400 €
<b>Abweichung</b> <b>zum Planansatz</b>	198.300 €	0	0	0	0	-15.600.000 €	-15.401.700 €

5. a Durch die Maßnahme entsteht eine Haushaltsbelastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2026 in der Höhe von insgesamt 15.600.000,00 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Einzahlungen</b> neu								
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Auszahlungen</b> neu								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu								
<b>Abweichung</b> <b>zum Planansatz</b>								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja

Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.  
Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?

Nein  Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein  Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die Feuerwehr arbeitet mit einer, den allgemeinen kaufmännischen Grundsätzen entsprechenden, Kostenleistungsrechnung und erstellt jährlich einen Betriebsabrechnungsbogen (BAB). Dieser BAB dient, unter anderem, als Grundlage für die Erarbeitung von Gebührentarifen für Leistungen der Feuerwehr gemäß § 45 (2) S. 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG).

Die vorliegenden Kostensätze sollen den Teil der Kosten der Feuerwehr decken, für die entsprechend der im § 45 BbgBKG genannten Tatbestände Kostenersatz verlangt werden soll bzw. kann. Somit sind die Kosten für diese Einsätze nicht durch die Allgemeinheit zu tragen, sondern werden entsprechend dem Verursacherprinzip bzw. im Rahmen der Gefährdungshaftung ersetzt.

**Anlagen:**

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen  
**(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

## **Satzung über die Erhebung von Kostenersatz bei Leistungen der Feuerwehr der Landeshauptstadt Potsdam (Feuerwehrkostenersatzsatzung)**

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21]) in Verbindung mit §§ 1,2,4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung vom 31.März 2004 (GVBl.I S.174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl.I/19, S. 36) und mit §§ 44 und 45 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katstrophenschutzgesetz – BbgBKG) vom 24. Mai 2004, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl.I/19, Nr. 43) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am ... folgende Satzung erlassen.

### **§ 1 Grundsatz**

Die Landeshauptstadt Potsdam unterhält eine Feuerwehr gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (BbgBKG).

### **§ 2 Gegenstand der Kostenersatzerhebung**

- (1) Kostenersatz erhebt die Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 45 Abs. 2 S.1 BbgBKG für:
  - a) die Durchführung der Brandverhütungsschau einschließlich deren Vor- und Nachbereitung sowie der erforderlichen Wegezeiten. Dies gilt auch in den Fällen, in denen die für die Brandverhütungsschau zuständige Dienststelle an Prüfungen der Bauaufsichtsbehörde beteiligt ist und dabei zu gleich eine Brandverhütungsschau vornimmt,
  - b) infolge erforderlicher Nachbesichtigungen (Nachschau)
  - c) Kostenersatz wird auch erhoben, wenn eine brandschutztechnische Begehung eines Objektes, das nicht der Brandverhütungsschaulpflicht unterliegt, auf schriftliche Aufforderung des Eigentümers, Besitzers oder sonstigen Nutzungsberechtigten durchgeführt wird.
- (2) Kostenersatz erhebt die Landeshauptstadt Potsdam gemäß § 45 Abs. 2 S.3 BbgBKG für die Erstellung, Überprüfung und Überarbeitung des externen Notfallplanes, dabei sind insbesondere die Aufwendungen für die Notfallplanung nach § 40 Abs. 2 Nr. 4 zu berücksichtigen.
- (3) Erfüllt der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte seine Verpflichtungen nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BbgBKG nicht oder nicht ordnungsgemäß, verlangt die Landeshauptstadt Potsdam als Aufgabenträgerin nach § 2 Abs. 1 BbgBKG auch den Ersatz der Kosten für die Beschaffung, Installation, Erprobung und die Unterhaltung von technischen Ausrüstungsgegenständen und Materialien verlangen, soweit dies zur Gefahrenabwehr bei Schadensereignissen in dieser Anlage dient. Darüber hinaus sind die Kosten für Übungen der jeweils zuständigen Aufgabenträger nach § 2 Abs. 1

BbgBKG, die einen Unfall in der betreffenden Anlage zum Gegenstand haben, zu erstatten.

- (4) Unberührt bleibt das Recht anderer Behörden zur Erhebung von Gebühren aufgrund besonderer Vorschriften, wenn sie in eigener Zuständigkeit an der Durchführung der Brandverhütungsschau teilgenommen haben oder nach Durchführung der Brandverhütungsschau tätig geworden sind.
- (5) Die Pflicht zur Erstattung von Kostenersatz und Auslagen ist auch dann gegeben, wenn die geplante Brandverhütungsschau aus Gründen nicht stattgefunden hat, die nicht in der Verantwortung Brandschutzdienststelle liegen.

### **§ 3 Bemessungsgrundlage**

- (1) Der Kostenersatz für eigenes Personal der Brandschutzdienststelle der Landeshauptstadt Potsdam bei der Durchführung einer Brandverhütungsschau wird nach dem Personalansatz bemessen.
- (2) Die Kosten für eine Brandverhütungsschau bestehen aus den folgenden Einzelpositionen:
  - a) Dauer vor Ort für einen Mitarbeiter des feuerwehrtechnischen Dienstes. Das ist die Zeit des Eintreffens am Objekt bis zum Verlassen des Objektes.
  - b) Vor- und Nachbereitungszeit.  
Hierzu wird die Zeit „Dauer der Brandverhütungsschau“ pauschal mit folgenden Faktoren multipliziert:

Faktor	Dauer der Brandschau „Dauer vor Ort“
i. 0,75	unter 2 Stunden
ii. 1,00	2 bis 8 Stunden
iii. 0,50	über 8 Stunden

- (3) Für die An- und Abfahrt werden gemäß Anlage pro Mitarbeitenden des feuerwehrtechnischen Dienstes und für das Fahrzeug eine Stunde in den Postleitzahlenbereichen 14469 sowie 14476 und eine halbe Stunde in den anderen Postleitzahlenbereichen der Landeshauptstadt Potsdam in Ansatz gebracht.

### **§ 4 Kostenersatzschuldende**

- (1) Kostenersatzschuldner sind
  - a. In den Fällen des § 2 Abs. 1 die nach § 33 BbgBKG Verpflichteten (Eigentümer, Besitzer oder sonstige Nutzungsberechtigte von baulichen Anlagen),
  - b. In den Fällen des § 2 Abs. 2 der Erstellung, Überprüfung und Überarbeitung des externen Notfallplanes, der Betreiber des Betriebsbereiches,
  - c. In den Fällen des § 2 Abs. 3 die Eigentümer, Besitzer oder sonstige Nutzungsberechtigte im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BbgBKG.
- (2) Mehrere Kostenersatzschuldner haften als Gesamtschuldner.

### **§ 5 Härtefälle**

Von der Erhebung von Kostenersatz kann die Landeshauptstadt Potsdam ganz oder teilweise absehen, soweit sie im Einzelfall eine unbillige Härte wäre oder ein besonderes öffentliches Interesse für den Verzicht besteht.

### **§ 6 Entstehung und Fälligkeit**

Der Kostenersatz wird durch Kostenbescheid erhoben. Der Kostenbescheid wird 30 Tage nach Bekanntgabe/Zustellung an den Kostenschuldner fällig.

### **§ 7 Datenschutz**

- (1) Die Landeshauptstadt Potsdam ist berechtigt, zum Zwecke der Kostenerhebung nach dieser Satzung die erforderlichen Daten zu erheben, zu speichern, zu verwenden und zu verarbeiten.
- (2) Erforderliche Daten sind insbesondere Name und Anschrift des Kostenschuldners bzw. des gesetzlichen Vertreters sowie die tatsächlichen Angaben zum Grund der Gebührenpflicht.
- (3) Zur Ermittlung des Kostenschuldenden können zum Zwecke Kostenerhebung die in Absatz 2 genannten Daten bei Dritten erhoben werden. Dritte sind insbesondere Polizeibehörden, Ordnungsbehörden, Meldebehörden und das Kraftfahrtbundesamt.
- (4) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Landesdatenschutzgesetzes sowie des § 17 BbgBKG.

### **§ 8 In – Kraft - Treten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Potsdam, den

Mike Schubert  
**Oberbürgermeister**

## Anlage:

<b>Tarif</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Gebühren./. Stunde</b>
<b>1.</b>	<b>Stundensätze Personal</b>	
1.1	MA fw.-techn. Dienst	66,90 €
<b>2.</b>	<b>Stundensätze Fahrzeuge</b>	
2.1	Personenkraftwagen	103,20 €
	-	
<b>3.</b>	<b>Besondere Pauschbeträge</b>	
3.1	Für die entstehenden Aufwendungen, etwa für den Einsatz von Personal oder Geräten von Dritten oder andere Kosten, werden die der Landeshauptstadt Potsdam in Rechnung gestellten Beträge nach Maßgabe der Satzung zugrunde gelegt.	
3.2	Für besondere, nicht in der Satzung aufgeführte Leistungen, werden die Gebühren nach ausgerückten Fahrzeugen und dem tatsächlichen Zeit-, Material, und Personalaufwand gemäß Gebührenverzeichnis berechnet.	



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0417**

**Betreff:**

öffentlich

### Satzung über die Erhebung von Gebühren bei Leistungen der Feuerwehr der Landeshauptstadt Potsdam (Feuerwehrgebührensatzung)

Einreicher: Fachbereich Feuerwehr

Erstellungsdatum: 12.05.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

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

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung über die Erhebung von Gebühren bei Leistungen der Feuerwehr der Landeshauptstadt Potsdam (Feuerwehrgebührensatzung)

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?** Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Siehe Pflichtanlage

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>
	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>keine</b>

**Klimaauswirkungen**

positiv     negativ    x keine

**Fazit Klimaauswirkungen:**

Keine Auswirkungen

**Begründung:**

Gemäß § 45 Abs. 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) sind für Leistungen der Feuerwehr unter bestimmten Voraussetzungen Gebühren zu leisten. Die vorliegenden Gebührensätze sollen den Teil der Kosten der Feuerwehr decken, für die entsprechend der im § 45 Abs. 1 BbgBKG genannten Tatbestände Gebühren verlangt werden sollen bzw. können. Somit sind die Kosten für diese Einsätze nicht durch die Allgemeinheit zu tragen, sondern werden durch Gebühren entsprechend dem Verursacherprinzip bzw. im Rahmen der Gefährdungshaftung ersetzt.

## Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

**Betreff:** Feuerwehrgebührensatzung

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 1260000 Bezeichnung: Brandschutzaufgaben.
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
<b>Ertrag</b> laut Plan	756.000 €	861.500 €	862.600 €	875.100 €	885.800 €	0	4.245.600 €
<b>Ertrag</b> neu	760.600 €	861.500 €	862.600 €	875.100 €	885.800 €	900.000 €	5.145.600 €
<b>Aufwand</b> laut Plan	13.544.500 €	13.580.000 €	14.790.700 €	15.560.000 €	16.069.500 €	0	73.351.000 €
<b>Aufwand</b> neu	13.350.800 €	13.580.000 €	14.790.700 €	15.560.000 €	16.069.500 €	16.500.000 €	89.851.000 €
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan	-12.788.500 €	-12.718.500 €	-13.928.100 €	-14.684.900 €	-15.183.700 €	0	-69.105.400 €
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu	-12.590.200 €	-12.718.500 €	-13.928.100 €	-14.684.900 €	-15.183.700 €	-15.600.000 €	-84.708.400 €
<b>Abweichung zum Planansatz</b>	198.300 €	0	0	0	0	-15.600.000 €	-15.401.700 €

5. a Durch die Maßnahme entsteht eine Haushaltsbelastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt 15.600.000,00 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Einzahlungen</b> neu								
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Auszahlungen</b> neu								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu								
<b>Abweichung zum Planansatz</b>								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. Bezeichnung gedeckt.
8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja  
Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von Vollzeiteinheiten verbunden.  
Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?  Nein  Ja
9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.  Nein  Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Die Feuerwehr arbeitet mit einer, den allgemeinen kaufmännischen Grundsätzen entsprechenden, Kostenleistungsrechnung und erstellt jährlich einen Betriebsabrechnungsbogen (BAB). Dieser BAB dient, unter anderem, als Grundlage für die Erarbeitung von Gebührentarifen für Leistungen der Feuerwehr gemäß § 45 (1) Nr. 1 - 8 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG).

Die vorliegenden Gebühren sollen den Teil der Kosten der Feuerwehr decken, für die entsprechend der im § 45 BbgBKG genannten Tatbestände Gebühren verlangt werden soll bzw. kann. Somit sind die Kosten für diese Einsätze nicht durch die Allgemeinheit zu tragen, sondern werden entsprechend dem Verursacherprinzip bzw. im Rahmen der Gefährdungshaftung ersetzt.

**Anlagen:**

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen  
**(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

## **Satzung über die Erhebung von Gebühren bei Leistungen der Feuerwehr der Landeshauptstadt Potsdam (Feuerwehrgebührensatzung)**

Aufgrund der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21]) in Verbindung mit §§ 1,2,4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung vom 31.März 2004 (GVBl.I S.174), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl.I/19, S. 36) und mit §§ 44 und 45 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – BbgBKG) vom 24.Mai 2004, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl.I/19, Nr. 43) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am ... folgende Satzung erlassen.

### **§ 1 Grundsatz**

Die Landeshauptstadt Potsdam unterhält eine Feuerwehr gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (BbgBKG).

### **§ 2 Gebührentatbestand**

- (1) Die Landeshauptstadt Potsdam erhebt für die Einsätze und Leistungen der öffentlichen Feuerwehr, nachfolgend als "Feuerwehr" bezeichnet, Gebühren nach dem als Anlage beigefügten "Gebührentarif", der Bestandteil dieser Satzung ist. Die Pflicht zur Erstattung von Gebühren und Auslagen ist auch dann gegeben, wenn die angeforderten Mannschaften, Fahrzeuge und Geräte wegen zwischenzeitlicher Beseitigung der Gefahr oder des Schadens oder aus sonstigen Gründen nicht mehr benötigt werden.
- (2) Für den Einsatz von Sonderlöschmitteln bei Bränden in Gewerbe- und Industriebetrieben erhebt die Landeshauptstadt Potsdam Gebühren nach dem als Anlage beigefügten "Gebührentarif 3", der Bestandteil dieser Satzung ist.
- (3) Ansprüche der Landeshauptstadt Potsdam (insbesondere zivilrechtliche Ansprüche) für andere als die in der Anlage zu dieser Satzung bezeichneten Leistungen bleiben von dieser Satzung unberührt.
- (4) Gebühren können auch bei missbräuchlicher Alarmierung der Feuerwehr erhoben werden.

### **§ 3 Gebührenschuldner**

- (1) Zur Zahlung der durch Einsätze im Sinne des § 2 Abs. 1 dieser Satzung entstandenen Gebühren ist verpflichtet, wer
  1. die Gefahr oder den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat,
  2. ein Fahrzeug hält, wenn die Gefahr oder der Schaden beim Betrieb von Kraft-, Schienen-, Luft- oder Wasserfahrzeugen ausgegangen ist, oder wer in sonstigen Fällen der Gefährdungshaftung verantwortlich ist,
  3. als Transportunternehmer, Eigentümer, Besitzer oder sonstiger Nutzungsberechtigter verantwortlich ist, wenn die Gefahr oder der Schaden durch brennbare Flüssigkeiten im Sinne der Betriebssicherheitsverordnung oder durch besonders feuergefährlich Stoffe oder gefährliche Güter im Sinne der jeweils

einschlägigen Gefahrgutverordnung oder des Wasserhaushaltsgesetzes entstanden ist,

4. als Veranstalter nach § 34 Abs. 2 BbgBKG oder als Verpflichteter nach § 35 BbgBKG verantwortlich ist,
  5. ein Tier hält, das geborgen oder gerettet worden ist,
  6. Eigentümer, Besitzer oder sonstiger Nutzungsberechtigter eines Gebäudes ist, aus dem Wasser entfernt wurde,
  7. wider besseres Wissen oder in grob fahrlässiger Unkenntnis der Tatsachen die Feuerwehr oder Einheiten und Einrichtungen im Katastrophenschutz alarmiert hat oder
  8. eine Brandmeldeanlage betreibt, wenn diese einen Falschalarm ausgelöst hat.
- (2) Zur Zahlung der durch Einsätze im Sinne des § 2 Abs. 2 dieser Satzung entstandenen Gebühren ist verpflichtet, wer die Gefahr oder den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.
- (3) Mehrere Kostenersatzschuldner haften als Gesamtschuldner. Bei vorsätzlicher Brandstiftung und sonstigem vorsätzlichem Verhalten haftet nur der Täter.

#### **§ 4 Grundlagen der Gebührenbemessung**

- (1) Maßstab für die Berechnung der Gebühr gem. § 2 Abs. 1 ist die Einsatzzeit des Personals und der im Gebührentarif genannten Fahrzeuge, soweit sie zum Einsatz gekommen sind. Maßstab für die Berechnung der Gebühr gem. § 2 Abs. 2 ist die Menge des jeweils verbrauchten Sonderlöschmittels.
- (2) Der Einsatz des Personals sowie die Auswahl der Geräte und Fahrzeuge erfolgt entsprechend der gültigen Ausrückeordnung der Landeshauptstadt Potsdam. Nach der Lagebeurteilung am Ereignisort liegt der Einsatz von Sonderlöschmitteln sowie von Personal, Geräten und Fahrzeugen im pflichtgemäßen Ermessen der Einsatzleitung der Feuerwehr.
- (3) Einsatzzeit ist die Zeit von der Alarmierung der öffentlichen Feuerwehr der Landeshauptstadt Potsdam bis zur Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft des jeweils zum Einsatz gekommenen Fahrzeuges. Die Abrechnung der Einsätze erfolgt minutengenau.
- (4) Ist nach Einsätzen eine besondere Reinigung bzw. Prüfung der Fahrzeuge und Geräte oder sonstige Maßnahmen zur Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft erforderlich, werden die Kosten entsprechend des Gebührentarifs gesondert in Ansatz gebracht.

#### **§ 5 Entstehung und Fälligkeit**

- (1) Die Gebühr wird durch Gebührenbescheid erhoben. Die Gebühren werden zum im Bescheid festgesetzten Datum fällig.
- (2) Die Feuerwehr kann die Ausführung einer Leistung oder die Überlassung von Geräten von einer vorherigen angemessenen Sicherheitsleistung für die Gebühren abhängig machen.

#### **§ 6 Härtefälle**

Von der Erhebung von Gebühren kann die Landeshauptstadt Potsdam ganz oder teilweise absehen, soweit sie im Einzelfall eine unbillige Härte wäre oder ein besonderes öffentliches Interesse für den Verzicht besteht.

#### **§ 7 Haftung**

Die Feuerwehr haftet nicht für Personenschäden oder Sachschäden, die durch unsachgemäße Behandlung der in Anspruch genommenen Geräte und Ausrüstungsgegenstände durch den Gebührenschuldner verursacht worden sind.

## **§ 8 Datenschutz**

(1) Die Landeshauptstadt Potsdam ist berechtigt, zum Zwecke der Gebührenerhebung nach dieser Satzung die erforderlichen Daten zu erheben, zu speichern, zu verwenden und zu verarbeiten.

(2) Erforderliche Daten sind insbesondere Name und Anschrift des Gebührenschuldners bzw. des gesetzlichen Vertreters sowie die tatsächlichen Angaben zum Grund der Gebührenpflicht.

(3) Zur Ermittlung des Gebührenschuldners können zum Zwecke Gebührenerhebung die in Absatz 2 genannten Daten bei Dritten erhoben werden. Dritte sind insbesondere Polizeibehörden, Ordnungsbehörden, Meldebehörden und das Kraftfahrtbundesamt.

(4) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Landesdatenschutzgesetzes sowie des § 17 BbgBKG.

## **§ 8 In – Kraft - Treten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Potsdam, den

Mike Schubert  
**Oberbürgermeister**

## Anlage:

<b>Tarif</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Gebühren./. Stunde</b>
<b>1.</b>	<b>Personalggebühren</b>	
1.1	Mitarbeitende des feuerwehrtechnischen Dienstes	66,90 €
1.2	Brandsicherheitswache, je Person	24,40 €
1.3	Rettungsdienstsicherheitswache, je Person	21,70 €
1.4	Notarztsicherheitswache, je Person	50,60 €
<b>2.</b>	<b>Fahrzeuggebühren</b>	
2.1	Drehleiter	151,10 €
2.2	Löschfahrzeug (TLF, HLF, LF, TSFW)	156,10 €
2.3	Wechseladefahrzeug	625,60 €
2.4	Wechseladerfahrzeug mit Kran	646,60 €
2.5	Abrollbehälter (AB-ÖL-Wehr, AB-Rüst, AB-Schlauch/Wasser, AB- Umwelt, AB Logistik, AB Mulde Groß/Klein und Pritsche, u.a.)	771,20 €
2.6	Einsatzleitwagen	67,30 €
2.7	Rüstwagen	94,40 €
2.8	Gerätewagen	509,00 €
2.9	Mannschaftstransportwagen	475,40 €
2.10	Rettungsboot mit Außenbordmotor inkl. Trailer (RTB)	252,20 €
2.11	Mehrzweckboot	425,00 €
2.12	Rettungstransportwagen für Sicherheitswachen	46,20 €
2.13	Notarzteinsatzfahrzeug für Sicherheitswachen	31,90 €
2.14	Krankentransportwagen für SIWA	27,70 €
	-	
<b>3.</b>	<b>Kosten für den Einsatz von Fremdpersonal und -gerät, Ölbinde-, Säurebinde- und Schaummitteln, Entsorgung und Auslagen, Ersatzbeschaffungen</b>	
3.1	Verwendete Verbrauchsmaterialien (z.B. Ölbindemittel, Ölsperren Chemikalienschutzanzüge usw.) und deren Entsorgung werden zusätzlich in Höhe der entstandenen Kosten berechnet.	
3.2	Erforderliche Ersatzbeschaffungen werden dem Gebühren- und Auslagenschuldner in Rechnung gestellt.	
3.3	Für die entstehenden Aufwendungen, etwa für den Einsatz von Personal oder Geräten von Dritten, werden die der Landeshauptstadt Potsdam in Rechnung gestellten Beträge nach Maßgabe der Satzung zugrunde gelegt.	

3.4	Bei Wasserentnahme aus öffentlichen Netzen und bei Schaummitteln wird der Selbstkostenpreis berechnet. Die Kosten für das mit den Fahrzeugen eingesetzte Personal werden gemäß Tarif - Nr. 1.1. bzw. für Brand- und andere Sicherheitswachen gemäß 1.2. bis 1.4. berechnet.
<b>4.</b>	<b>Gebühren in sonstigen Fällen</b>
4.1	Für besondere, nicht in der Satzung aufgeführte Leistungen, werden die Gebühren nach ausgerückten Fahrzeugen und dem tatsächlichen Zeit-, Material, und Personalaufwand gemäß Gebührenverzeichnis berechnet.



Stadtverordnetenversammlung  
der  
Landeshauptstadt  
Potsdam

## Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**22/SVV/0440**

öffentlich

### Betreff:

Aufkommensneutrale Neuregelung der Grundsteuer

**Einreicher:** Fraktion CDU

Erstellungsdatum: 17.05.2022

Freigabedatum: \_\_\_\_\_

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung    Gremium

Zuständigkeit

01.06.2022

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung bekennt sich zu einer aufkommensneutralen Umsetzung der Grundsteuer und beauftragt den Oberbürgermeister im Rahmen der Neuregelung der Grundsteuer sicherzustellen, dass dieses Ziel erreicht wird. Hierfür sind bei der bis Ende 2024 anstehenden Neufestsetzung die Hebesätze der Grundsteuer zu senken, sofern dies für eine aufkommensneutrale Umsetzung erforderlich ist.

Der Stadtverordnetenversammlung ist mit der Aufstellung des nächsten Doppelhaushaltes ein erster Bericht zu geben, welche Auswirkungen die Neuermittlung der Steuerwerte und der Steuermessbeträge haben werden und in welcher Höhe die Hebesätze anzupassen sind, um die Neuregelung der Grundsteuer aufkommensneutral umzusetzen.

gez.

Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Mit der Neuregelung der Grundsteuer wurde seitens des Gesetzgebers auf Bundes- und Landesebene eine aufkommensneutrale Umsetzung in Aussicht gestellt. Bei den in Brandenburg geltenden Vorschriften zur Neuregelung der Grundsteuer sind höhere Grundsteuerwerte und Grundsteuermessbeträge vorgegeben. Gerade auch im Hinblick auf die in Potsdam gestiegenen Grundstücks- und Immobilienpreise ist eine aufkommensneutrale Umsetzung damit nur durch eine Senkung des Hebesatzes möglich.

Mit der zurzeit anstehenden Neufeststellung der Grundsteuerwerte und der hierfür erforderlichen Erklärung der Immobilieneigentümer im Zeitraum Mai bis Ende Oktober 2022 besteht bei den Bürgern eine zunehmende Verunsicherung, ob neben den zurzeit stark ansteigenden Energiekosten auch Kostensteigerungen bei anderen Nebenkosten des Wohnens im größeren Umfang zu erwarten sind. Es ist daher bereits jetzt geboten, dass die Landeshauptstadt Potsdam sich für die spätestens in 2024 anstehende Festsetzung der Hebesätze zu einer aufkommensneutralen Umsetzung und damit der Senkung der Hebesätze bekennt.