



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

Gremium: Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
Sitzungstermin: Dienstag, 28.06.2022, 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 der Sitzung vom 14.06.2022

- 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

- 3.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe **22/SVV/0418** Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung (Wiedervorlage)

- 3.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht **19/SVV/0608** Einreicher: Fraktion DIE LINKE (Wiedervorlage)

- 4 Informationen zu Nachfragen von Ausschussmitgliedern

- 4.1 Sachstand Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt" Fachbereich Stadtplanung

- 5 Sonstiges

- 5.1 Information über Finanzierung und Organisation der Wohnungsbauvorhaben in Modulbauweise für Geflüchtete durch die Pro Potsdam

Nicht öffentlicher Teil

6 Vorstellung von Bauvorhaben



Niederschrift

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

Sitzungstermin: Dienstag, 14.06.2022
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 20:27 Uhr
Ort, Raum: Plenarsaal, Stadtverwaltung Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469
Potsdam

Anwesend sind:

Ausschussvorsitz

Herr Dr. phil. Wieland Niekisch CDU Leitung der Sitzung

Ausschussmitglieder

Frau Saskia Hüneke Bündnis 90/Die
Grünen
Frau Dr. Anja Günther DIE LINKE ab 18:06 Uhr
Herr Ralf Jäkel DIE LINKE
Frau Liane Enderlein DIE aNDERE
Herr Chaled-Uwe Said AfD

stellv. Ausschussmitglieder

Herr Daniel Keller SPD bis 20:00 Uhr
Herr Leon Troche SPD
Herr Jens Dörschel Bündnis 90/Die
Grünen

sachkundige Einwohner

Herr Willo Göpel CDU
Herr Horst Heinzl BürgerBündnis
Herr Stefan Matz BI Fahrland
Herr Steffen Pfrogner DIE aNDERE
Herr Holger Reinhard Rohde Freie Demokraten
Herr Lars Selwig SPD

Beigeordneter

Herr Bernd Rubelt Geschäftsbereich 4

Nicht anwesend sind:

Ausschussmitglieder

Herr Pete Heuer	SPD	entschuldigt
Frau Babette Reimers	SPD	entschuldigt
Herr Dr. Gert Zöller	Bündnis 90/Die Grünen	entschuldigt

zusätzliches Mitglied

Herr Wolfhard Kirsch	Bürgerbündnis	entschuldigt
----------------------	---------------	--------------

Vertreter des zusätzlichen Mitgliedes

Frau Dr.med. Carmen Klockow	Bürgerbündnis	entschuldigt
-----------------------------	---------------	--------------

sachkundige Einwohner

Herr Ken Gericke	Bündnis 90/Die Grünen	entschuldigt
------------------	-----------------------	--------------

Vertreter der Beiräte

Frau Dr. Ursula Zufelde	Seniorenbeirat	entschuldigt
-------------------------	----------------	--------------

Gäste

Herr Erik Wolfram	(Fachbereich Stadtplanung) zu TOP 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 4.2, 5
Frau Julia Fitzner	(Bereich Gesamtstädtische Planung) zu TOP 3.1
Herr Harald Kümmel	(Geschäftsstelle Bauen und Projekte) zu TOP 3.6
Dr. Karsten Bujara	(Wirtschaftsförderung) zu TOP 3.4, 4.1
Herr Janecke	(Firma Semmelhaack) zu TOP 4.2

Schriftführer/in:

Frau Franziska Anhoff GB Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft, Umwelt

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 der Sitzung vom 24.05.2022

- 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
 - 3.1 Zwischenerwerb im Baulandmodell - Pilotverfahren Marquardt
Vorlage: 22/SVV/0415
Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
(vorauss. in 1. Lesung)
 - 3.2 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe
Vorlage: 22/SVV/0418
Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
 - 3.3 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht
Vorlage: 19/SVV/0608
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
(Wiedervorlage)
 - 3.4 Gründerpreis der Landeshauptstadt Potsdam
Vorlage: 22/SVV/0437
Einreicher: Fraktion CDU
 - 3.5 Schaffen von Wohnraum in Potsdam
Vorlage: 22/SVV/0450
Einreicher: Fraktion CDU
 - 3.6 Aufhebung des Beschlusses 19/SVV/0193 'Schulstandort Waldstadt Süd' und
weiteres Verfahren
Vorlage: 22/SVV/0456
Einreicher: Oberbürgermeister, Geschäftsstelle Bauen und Projekte
 - 3.7 Flohmarkt für Potsdam
Vorlage: 22/SVV/0509
Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Mobilität und technische
Infrastruktur
(Mitteilungsvorlage)
- 4 Mitteilungen der Verwaltung
 - 4.1 Gewerbemonitor Potsdam 2022
Wirtschaftsförderung
 - 4.2 Berichterstattung zum Bebauungsplan Nr. 161 "Seniorenwohnanlage Ketziner
Straße"
Fachbereich Stadtplanung
- 5 Sonstiges

Nicht öffentlicher Teil

- 6 Vorstellung von Bauvorhaben

Niederschrift:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende, Herr Dr. Niekisch, begrüßt die Mitglieder und eröffnet die Sitzung.

zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 24.05.2022

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 8 von 9 stimmberechtigten Mitgliedern fest.

Zur Niederschrift der Sitzung vom 23.5.2022 gibt es den folgenden Hinweis:

Herr Göpel bezieht sich auf den TOP 5.1 Berichterstattung zur „Ökologischen Umgestaltung und Aufwertung des Randes des neuen Lustgartens und des Platzes vor dem Filmmuseum“. Bei einer Ortsbegehung mit der Verwaltung seien Maßnahmen besprochen worden, die u.a. auf der Grünfläche vor dem Marstall umgesetzt werden sollen. Diese Maßnahmen sollten nach seiner Erinnerung im Nachgang zur Sitzung in das Protokoll aufgenommen werden. Da sie bis jetzt noch nicht enthalten sind, bittet Herr Göpel dies nachzuholen.

Die Aufstellung erfolgt als Ergänzung in diesem Protokoll:

Hinweis der Verwaltung:

Die vor Ort besprochenen Maßnahmen sind genau die, die im angepassten Beschluss textlich aufgeführt sind (siehe DS 20/SVV/1139).

Ideen aus der Ortsbesichtigung waren:

- die breite steinerne Einfassung der drei Rasenflächen vor dem Filmmuseum teilweise zurückzubauen
- die vergrößerte freie Fläche mit Rasen und mit Blumenrabatten und ggf. kleinen Gehölzen zu begrünen
- ergänzend vor dem Filmmuseum Bänke aufzustellen
- zwischen Mercure-Hotel, der Breiten Straße und der Behelfszufahrt zum Hotel eine Fläche zu entsiegeln, für Baumpflanzung vorzubereiten und mit ein bis drei repräsentativen geeigneten Bäumen (z. B. Platane, Kastanie) zu bepflanzen
- parallel zur Breiten Straße Grünstreifen vorzubereiten und zu bepflanzen, so dass die Nutzbarkeit des Festplatzes im Wesentlichen gewahrt bleibt
- gegenüber der Spielbank Bäume zu ergänzen, ebenso am Zaun nördlich der Breiten Straße
- im Lindenparterre eine Entsiegelung / Entschotterung zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Bäume vorzunehmen
- die Abstimmung mit dem Planungsbüro des damaligen Wettbewerbs
- zu prüfen, ob die Lindenallee von der Breiten Straße bis zur Langen

Brücke fortgeführt werden kann, ggf. auch mit anderen standortgeeigneten Bäumen

Die Niederschrift der Sitzung vom 23.5.2022 wird (ungeändert) mit 5:0:3 bestätigt.

Zur Tagesordnung ergehen folgende Hinweise:

- Herr Jäkel bittet die Tagesordnungspunkte 3.2 „Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe“ und 3.3 „Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht“ bis zur nächsten Sitzung zurückzustellen; seine Fraktion arbeitet derzeit noch an Änderungsanträgen in dieser Angelegenheit

Unter Sonstiges

- erfolgt die Ankündigung zur Ausstellung „Stadtraum Stadtkanal“ durch Herrn Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) sowie
- der Sachstand zum Verfahren Block IV

Die so geänderte Tagesordnung wird mit 8:0:1 bestätigt.

Anträge auf Rederecht liegen nicht vor.

zu 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

zu 3.1 Zwischenerwerb im Baulandmodell - Pilotverfahren Marquardt

Vorlage: 22/SVV/0415

Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
(vorauss. in 1. Lesung)

Frau Fitzner (Bereich Gesamtstädtische Planung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt ist.

Mit dem Ortsbeirat Marquardt steht die Verwaltung im Austausch. Die bisherige Resonanz sei positiv. Eine offizielle Behandlung der Vorlage im Ortsbeirat steht noch aus, sie erfolgt voraussichtlich am 21.6.2022.

Die Mitglieder haben Nachfragen zu verschiedenen Themen, darunter u.a. die Möglichkeit der Unterbringung von Einzelhandel, Emissionsschutz aufgrund des Güterverkehrs, die Flächenverteilung, sozialer Wohnungsbau sowie die Art der Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau und/oder einzelne Häuser).

Frau Fitzner und Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) gehen auf die Nachfragen ein. So ist beispielsweise ein Supermarkt aufgrund der zu geringen Einwohnerzahl nicht möglich, aber kleine Geschäfte wären denkbar, wenn sich jemand findet, der sie betreibt.

Der Emissionsschutz wird mitzuplanen sein.

In welcher Form der Wohnungsbau im Einzelnen erfolgt ist noch nicht festgelegt (ob nur Geschosswohnungsbau oder auch einzelnstehende Häuser), Reihenhäuser wären eventuell vorstellbar.

Eine konkrete Flächenaufteilung gibt es noch nicht, die Darstellung ist bisher nur schematischer Natur.

Der Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

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

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

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Stimmhaltung:	1

zu 3.2 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe

Vorlage: 22/SVV/0418

Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und in der kommenden Sitzung erneut aufgerufen (siehe Abstimmung zur Tagesordnung).

zu 3.3 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht
Vorlage: 19/SVV/0608
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
(Wiedervorlage)

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und in der kommenden Sitzung erneut aufgerufen (siehe Abstimmung zur Tagesordnung).

zu 3.4 Gründerpreis der Landeshauptstadt Potsdam
Vorlage: 22/SVV/0437
Einreicher: Fraktion CDU

Herr Dr. Niekisch bringt den Antrag ein.

Herr Dr. Bujara (Wirtschaftsförderung) nimmt für die Verwaltung Stellung. Er begrüßt den Antrag, der jedoch als Prüfauftrag zur Beschlussfassung empfohlen werden sollte. Auch die anvisierte Zielgruppe „innovative Startups“ sollte in Gründer*innen und junge Unternehmen geändert werden, um den Teilnehmerkreis zu erweitern.

Frau Hüneke bringt den Änderungsantrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 13.6.2022 ein:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Exposé für einen Potsdamer Gründerpreis zu erarbeiten, mit dem Ausgründungen oder besonders innovative Start-ups mit Unternehmenssitz in Potsdam gefördert und/oder ausgezeichnet werden.

Das Exposé sollte neben fachlich-inhaltlichen Vorfestlegungen auch Vergabekriterien, Auswahlgremien und Aussagen zu damit verbundenen Kosten enthalten.

Den Stadtverordneten ist im November 2022 das Exposé für weitere Entscheidungen vorzulegen.,,

Nach kurzer Debatte schlägt Herr Dr. Niekisch die folgende Abwandlung des Änderungsantrages der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vor:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, **in einem** Exposé **einen jährlich auszulobenden** für einen Potsdamer Gründerpreis zu **prüfen**erarbeiten, mit dem Ausgründungen oder besonders innovativer Start-ups mit Unternehmenssitz in Potsdam gefördert und/oder ausgezeichnet werden**auszeichnen soll**.

Das Exposé sollte neben fachlich-inhaltlichen Vorfestlegungen auch Vergabekriterien, Auswahlgremien und Aussagen zu damit verbundenen Kosten enthalten.

Für die Ausrichtung des Gründerpreises können z.B. die gründungsfördernden Institutionen aus dem Gründerforum Potsdam und weitere Akteure als Kooperationspartner gewonnen werden.

Den Stadtverordneten ist im November 2022 ~~das~~**dieses** Exposé für ~~weitere Entscheidungen vorzulegen.~~ **Dabei sollen den Stadtverordneten u.a. Vorschläge bezüglich möglicher inhaltlicher Schwerpunktsetzung, der Vergabekriterien, der Juryzusammensetzung und des Inhalts des Preises unterbreitet werden.“**

Frau Hüneke übernimmt die Änderungen für den Antragsteller.

Der Vorsitzende stellt den geänderten Änderungsantrag der Fraktion Bündnis90/ Die Grünen zur Abstimmung.

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

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in einem Exposé einen jährlich auszulobenden Gründerpreis zu prüfen, der Start-ups mit Unternehmenssitz in Potsdam auszeichnen soll.

Das Exposé sollte neben fachlich-inhaltlichen Vorfestlegungen auch Vergabekriterien, Auswahlgremien und Aussagen zu damit verbundenen Kosten enthalten.

Für die Ausrichtung des Gründerpreises können z.B. die gründungsfördernden Institutionen aus dem Gründerforum Potsdam und weitere Akteure als Kooperationspartner gewonnen werden.

Den Stadtverordneten ist im November 2022 dieses Exposé vorzulegen. Dabei sollen den Stadtverordneten u.a. Vorschläge bezüglich möglicher inhaltlicher Schwerpunktsetzung, der Vergabekriterien, der Juryzusammensetzung und des Inhalts des Preises unterbreitet werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	1
Stimmhaltung:	0

zu 3.5 Schaffen von Wohnraum in Potsdam
Vorlage: 22/SVV/0450
Einreicher: Fraktion CDU

Herr Dr. Niekisch bringt den Antrag ein.

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) nimmt für die Verwaltung Stellung. Er empfiehlt, den Antrag als durch Verwaltungshandeln erledigt zu erklären. Die gezeigten Folien werden dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Frau Hüneke stellt den Antrag zur Geschäftsordnung (GO), den Antrag als durch Verwaltungshandeln erledigt zu erklären.

Für den GO-Antrag spricht niemand.

Dagegen spricht Herr Dr. Niekisch. Der Antrag soll eine bestehende Lücke schließen.

Abstimmungsergebnis: mit 7:2:0 angenommen.

zu 3.6 Aufhebung des Beschlusses 19/SVV/0193 'Schulstandort Waldstadt Süd' und weiteres Verfahren

Vorlage: 22/SVV/0456

Einreicher: Oberbürgermeister, Geschäftsstelle Bauen und Projekte

Herr Kümmel (Geschäftsstelle Bauen und Projekte) bringt die Vorlage ein und begründet sie. Er bittet um Zustimmung.

Herr Keller fordert eine zügige Standortsuche für die weggefallenen (wettkampftauglichen) Sportflächen.

Herr Dr. Niekisch bringt den Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion ein:

„Ziffer 4 des Beschlussvorschlages wird wie folgt ergänzt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Fortschreibung der Integrierten Sportentwicklungsplanung eine qualifizierte Sportanlagenstandortplanung in Auftrag zu geben, die die im Sportentwicklungsplan identifizierten Bedarfe des Potsdamer Sports nach einer nachvollziehbaren Abwägung öffentlich-rechtlicher Belange standortscharf abbildet. **Bei der Sportanlagenstandortplanung sind die im neu auszulegenden Bebauungsplans Nr. 142 wegfallenden Flächen mit zu berücksichtigen.“**

Herr Jäkel spricht sich für die Vorlage der Verwaltung aus und gegen den soeben eingebrachten Ergänzungsantrag. Es sei zu akzeptieren, dass es wachstumsbegrenzende Faktoren gibt.

Herr Selwig betont das Kriterium der verkehrlichen Anbindung, welches bei der Entscheidung für einen Standort von hoher Wichtigkeit sei.

Herr Rubelt und Herr Kümmel gehen auf die Nachfragen und Anmerkungen der Mitglieder ein. Herr Kümmel bezieht sich auf die Standortsuche für Sportflächen, bei der die Kernfrage immer sei, mit welcher Eingriffsintensität das möglich ist. Turnierfähige Anlagen haben zudem besondere Ansprüche, die berücksichtigt werden müssen und die Standortsuche zusätzlich erschweren.

Auch in der vorliegenden Planung müsse im Landschaftsschutzgebiet gebaut werden, aber eben nicht mehr in der Intensität, wie in der ursprünglichen

Fassung.

Der Standort Waldstadt Süd verfügt über die nötige verkehrliche Anbindung und wurde u.a. deswegen ausgewählt.

Der Vorsitzende stellt den Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion zur Abstimmung:

Ziffer 4 des Beschlussvorschlages wird wie folgt ergänzt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Fortschreibung der Integrierten Sportentwicklungsplanung eine qualifizierte Sportanlagenstandortplanung in Auftrag zu geben, die die im Sportentwicklungsplan identifizierten Bedarfe des Potsdamer Sports nach einer nachvollziehbaren Abwägung öffentlich-rechtlicher Belange standortscharf abbildet. **Bei der Sportanlagenstandortplanung sind die im neu auszulegenden Bebauungsplans Nr. 142 wegfallenden Flächen mit zu berücksichtigen.**

Abstimmungsergebnis: mit 4:0:5 angenommen.

Der Vorsitzende stellt die geänderte Vorlage zur Abstimmung.

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

1. Beschluss 19/SVV/0193 vom 06.11.2019 zum Schulstandort Waldstadt Süd wird aufgehoben.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur Vermeidung rechtlicher Auseinandersetzungen über die Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 142 „Schulstandort Waldstadt Süd“, das B-Plan-Aufstellungsverfahren ohne die wettkampftauglichen Großsportanlagen im Landschaftsschutzgebiet fortzuführen und den Bebauungsplanentwurf entsprechend geändert neu auszulegen.
3. Für den hochbaulichen Realisierungswettbewerb des Kommunalen Immobilienservice sollen weiterhin folgende Maßgaben berücksichtigt werden:
 - Beteiligung der Bürgerschaft und der Fraktionen am Planungswettbewerb;
 - Unterbringung der Schulsportanlagen primär in der Fläche für Gemeinbedarf (G1);
 - keine Hochbauten im LSG;
 - Erarbeitung einer Außenanlagenplanung, die den Waldstadtcharakter möglichst aufgreift, einen hohen Grünanteil im Plangebiet sichert, öffentliche Wegebeziehungen vorsieht und durch Baumpflanzungen und konstruktive Elemente Beschattungen von Aufenthalts- und Bewegungsräumen gewährleistet;
 - nachhaltige, energieeffiziente und barrierefreie Planung der Schulgebäude mit Nachhaltigkeitszertifizierung und

- Bauleistik mit größtmöglichem Baumerhalt.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen der Fortschreibung der Integrierten Sportentwicklungsplanung eine qualifizierte Sportanlagenstandortplanung in Auftrag zu geben, die die im Sportentwicklungsplan identifizierten Bedarfe des Potsdamer Sports nach einer nachvollziehbaren Abwägung öffentlich-rechtlicher Belange standortscharf abbildet. **Bei der Sportanlagenstandortplanung sind die im neu auszulegenden Bebauungsplans Nr. 142 wegfallenden Flächen mit zu berücksichtigen.**

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	7
Ablehnung:	0
Stimmenthaltung:	2

zu 3.7 Flohmarkt für Potsdam

Vorlage: 22/SVV/0509

Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur (Mitteilungsvorlage)

Mehrere Mitglieder sehen den Antrag nicht richtig bearbeitet. Es ging darum, den Alten Markt zu beleben. Er spiele in der Mitteilungsvorlage jedoch keine Rolle. Die bisherige Nutzung des Alten Marktes sei noch nicht so, dass sie dem Platz entspricht. Es wird an seine historische Funktion erinnert und für eine behutsame Nutzung und Wiederbelebung plädiert.

Herr Heinzel weist darauf hin, dass die Stadt keinen Flohmarkt betreiben kann, sie kann nur die Fläche zur Verfügung stellen.

Herr Troche erkundigt sich, ob ein Markt auf dem Alten Markt genehmigungsfähig sei.

Herr Rubelt erklärt, dass es sich um eine Sondernutzung handelt, die über das übliche Verfahren genehmigungsfähig ist. Wie der Markt dann im Einzelnen aussieht, dafür müssten (vom Antragsteller) Konzepte erstellt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes nimmt die Mitteilungsvorlage Drucksache 22/SVV/0509 zur Kenntnis.

zu 4 Mitteilungen der Verwaltung

zu 4.1 Gewerbemonitor Potsdam 2022

Wirtschaftsförderung

Herr Dr. Bujara (Wirtschaftsförderung) berichtet zum Gewerbemonitor anhand einer Präsentation, die neben dem vollständigen Bericht diesem Protokoll als

Anlage beigefügt ist.

Auf Nachfragen der Mitglieder geht Herr Dr. Bujara ein.

**zu 4.2 Berichterstattung zum Bebauungsplan Nr. 161 "Seniorenwohnanlage
Ketziner Straße"**

Fachbereich Stadtplanung

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) informiert zum aktuellen Stand des Bebauungsplans Nr. 161. Die Präsentation wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Frau Hüneke spricht den Widerspruch zwischen dem ursprünglich geplanten Flachdach der Eckhäuser und dem nun vom Gestaltungsrat favorisierten Satteldach an.

Herr Pfrogner erkundigt sich nach der Breite der Straße auf dem Gelände.

Auf eine weitere Anregung für die Gestaltung von Herrn Said geht Herr Wolfram ein. Zur Breite der Straße kann er keine genauen Angaben machen, er geht aber davon aus, dass der durch die Einrichtung bedingte Verkehr darauf möglich sein wird.

Herr Janecke (Vertreter der Firma Semmelhaack) informiert, dass der Vorhabenträger den aktuellen Empfehlungen des Gestaltungsrates folgt und das durchgehende Dach umsetzen wird.

zu 5 Sonstiges

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) informiert über die geplante Ausstellung „Stadtraum Stadtkanal“ im Kunsthaus sans titre und lädt die Mitglieder des SBWL-Ausschusses für eine eigene Führung (zusätzlich zu den öffentlichen Terminen) am 28.6.2022 ein. Dort besteht dann auch noch einmal die Möglichkeit des Meinungsaustausches.

Herr Wolfram informiert auf Nachfrage von Herrn Dr. Niekisch zum Sachstand des weiteren Verfahrens Potsdamer Mitte. Die ProPotsdam wie auch das Studentenwerk werden ein Wettbewerb durchführen – wie das auch bei den Blöcken III und IV der Fall war.

Herr Göpel erkundigt sich nach dem Sonderprogramm Bau für Geflüchtete und möchte wissen, wie sich die Kosten verteilen, insbesondere wie hoch der Eigenanteil der Landeshauptstadt daran ist.

Die Verwaltung berichtet dazu in der nächsten Sitzung unter dem Tagesordnungspunkt Sonstiges.

Nicht öffentlicher Teil

zu 6 Vorstellung von Bauvorhaben

Keine.

Dr. Wieland Niekisch
Ausschussvorsitzender

Franziska Anhoff
Niederschrift

Zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes am 28.6.2022

Voten aus anderen Ausschüssen und Ortsbeiräten zur Kenntnis

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
22 SVV 0418	Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe	
	Ausschuss für Finanzen am 22.6.2022	zurückgestellt
	Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion am 14.6.2022	zurückgestellt
	<i>Hauptausschuss</i>	<i>Am 29.6.2022</i>
19 SVV 0608	Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht	
	Ausschuss für Finanzen am 22.6.2022	zurückgestellt



**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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
		3		2	100	große

Klimaauswirkungen

positiv negativ x keine

Fazit Klimaauswirkungen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass es nur noch wenige städtische Grundstücke (außerhalb der Treuhandvermögen) gibt, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind, v.a. sind dieses Garagenflächen. Nicht unter diese Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe fallen Grundstücke bis zu 1.000 m².

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlagen

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

Anlage 1

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 befinden¹ 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 m², die nicht an weitere Flächen der Stadt grenzen². 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

¹ 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)

² Der hohe Aufwand für Konzeptverfahren für kleinere Einzelflächen mit weniger als 1.000 m², 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.³

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

2 Besondere Akteure auf dem Wohnungsmarkt

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

- a) Die ProPotsdam GmbH hat als 100%iges städtisches Unternehmen eine besondere Rolle auf dem Wohnungsmarkt. Als Gesellschafterin hat die Stadt umfangreiche Möglichkeiten, die Geschäftspolitik der ProPotsdam GmbH zu beeinflussen und so bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen zu sichern.

Diese Möglichkeiten gehen deutlich über das hinaus, was durch gesetzliche Regelungen oder Bindungen durch Landesförderung erreicht werden kann. Um die Erfüllung der vereinbarten Ziele auch im Neubau zu sichern, unterstützt die Stadt die ProPotsdam GmbH.

- b) Wohnungsbaugenossenschaften kommt zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums eine zentrale Bedeutung zu. Ihre Mitglieder haben entsprechende Selbstverwaltungs- und Mitwirkungsrechte (Organschaft, Wahl- und Kontrollrechte). Genossenschaftliche Unternehmen verpflichten sich gegenüber ihren Mitgliedern zu preisstabilen Mieten sowie sicheren Wohnverhältnissen (Satzungszweck). Die Gebäude werden langfristig im Bestand gehalten. Ein Verkauf der einzelnen Häuser oder Wohnungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist praktisch ausgeschlossen. Sie sind verlässliche und lokal verankerte Partner der Stadt bei der Wohnungspolitik sowie Quartiersentwicklung.
- c) Mietwohnungsorganisationen⁴, 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.

³ 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.

⁴ 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.⁵
- 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** übertragen⁶ 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.⁷

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

⁵ 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 / 75m² = Wohnungszahl

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

⁷ 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.⁸
- 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 Fläche⁹, 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.¹⁰ Bei reduziertem Erbbauzinssatz nimmt der Zins Bezug auf den vollen Verkehrswert.¹¹
- 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 Dauer¹²) 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.

⁸ 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 € / m² bereitzustellen. Die Landeshauptstadt Potsdam erhält ein Benennungsrecht für alle gebundenen Wohnungen.

⁹ Dabei wird angenommen, dass der Anteil der jeweiligen Wohnfläche gleich dem Anteil der Grundstücksfläche ist.

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

¹² 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.¹³
- 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 Wohnungsbaus¹⁴. 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 Beschlusslage¹⁵. 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

¹³ 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.

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

¹⁵ 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.¹⁶ Hierbei nehmen die konzeptionellen Kriterien bei der Bewertung der Angebote ebenfalls 50% ein (vgl. Punkt 3.3 b). Mindestens muss jedoch der gutachterlich ermittelte unbeeinflusste Verkehrswert erreicht werden.

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

4 Gebietsentwicklung

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

¹⁶ 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>ProPotsdam</p>	<p>Übertragung in das Gesellschaftsvermögen, die je nach Einzelfall entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen kann</p>	<p>Geförderter und mietpreisgedämpfter Wohnungsbau</p>
<p>Genossenschaften Studentenwerk</p>	<p>Konzeptverfahren mit Verkauf zum Verkehrswert, Reduzierung nach GenehmFV für geförderten Wohnungsbau 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>Mietwohnorganisationen</p>	<p>Konzeptverfahren mit Erbbaurechtsbestellung* 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>Baugruppen</p>	<p>Konzeptverfahren mit Erbbaurechtsbestellung* 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: 2.500m²
 Angenommener Verkehrswert: 500 €/m²
 Voller Verkehrswert: 1.250.000 €

Art / Bindung	Anteile	Verkehrswert / Reduzierung auf gem. § 2 Abs. 3 GenehmFV		Preis €/m ²	Fläche in m ²	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 ² NK	50%	60%	des Verkehrswertes	300	1250	375.000
Gebundener Anteil (WBS+20) Anfangsmiete 7,00 €/m ² NK	25%	60%	des Verkehrswertes	300	625	187.500
	100%				2.500	812.500 €

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



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.



Niederschrift

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

Sitzungstermin:	Dienstag, 28.06.2022
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:10 Uhr
Ort, Raum:	Plenarsaal, Stadtverwaltung Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 14469 Potsdam

Anwesend sind:

Ausschussvorsitz

Herr Dr. phil. Wieland Niekisch	CDU	Leitung der Sitzung
---------------------------------	-----	---------------------

Ausschussmitglieder

Frau Saskia Hüneke	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Dr. Gert Zöllner	Bündnis 90/Die Grünen
Frau Dr. Anja Günther	DIE LINKE
Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE
Frau Liane Enderlein	DIE aNDERE
Herr Chaled-Uwe Said	AfD

zusätzliches Mitglied

Herr Wolfhard Kirsch	Bürgerbündnis
----------------------	---------------

stellv. Ausschussmitglieder

Herr Leon Troche	SPD
Herr Dr. Hagen Wegewitz	SPD

sachkundige Einwohner

Herr Ken Gericke	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Willo Göpel	CDU
Herr Steffen Pfrogner	DIE aNDERE
Herr Lars Selwig	SPD

Nicht anwesend sind:

Ausschussmitglieder

Herr Pete Heuer	SPD	entschuldigt
Frau Babette Reimers	SPD	entschuldigt

sachkundige Einwohner

Herr Horst Heinzel	BürgerBündnis	entschuldigt
Herr Stefan Matz	BI Fahrland	entschuldigt
Herr Holger Reinhard Rohde	Freie Demokraten	entschuldigt

Vertreter der Beiräte

Frau Dr. Ursula Zufelde	Seniorenbeirat	entschuldigt
-------------------------	----------------	--------------

Beigeordneter

Herr Bernd Rubelt	Geschäftsbereich 4	entschuldigt
-------------------	--------------------	--------------

Gäste

Herr Erik Wolfram	(Fachbereich Stadtplanung) zu TOP 4.1
Herr Dr. Matthias Schoen	(Bürgerinitiative Medienstadt) Rederecht zu TOP 4.1

Schriftführer/in:

Frau Franziska Anhoff GB Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft, Umwelt

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 der Sitzung vom 14.06.2022
- 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
- 3.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe
Vorlage: 22/SVV/0418
Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
(Wiedervorlage)
- 3.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht
Vorlage: 19/SVV/0608

Einreicher: Fraktion DIE LINKE
(Wiedervorlage)

- 4 Informationen zu Nachfragen von Ausschussmitgliedern
- 4.1 Sachstand Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt"
Fachbereich Stadtplanung
- 5 Sonstiges
- 5.1 Information über Finanzierung und Organisation der Wohnungsbauvorhaben in
Modulbauweise für Geflüchtete durch die Pro Potsdam
- 5.2 Ausstellung zum Stadtkanal
Fachbereich Stadtentwicklung

Niederschrift:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende, Herr Dr. Niekisch, begrüßt die Mitglieder und eröffnet die Sitzung.

zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 14.06.2022

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 9 von 9 stimmberechtigten Mitgliedern fest.

Zur Niederschrift der Sitzung vom 14.6.2022 gibt es keine Hinweise.

Die Niederschrift wird mit 8:0:1 bestätigt.

Zur Tagesordnung ergehen folgende Hinweise:

- die Tagesordnungspunkte 3.1 „Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe“ und
3.2 „Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht“ werden auf
Bitte des Antragstellers bis September 2022 zurückgestellt

Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.
Ein Antrag auf Rederecht liegt vor zum

- Tagesordnungspunkt 4.1 Sachstand Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt" für die Bürgerinitiative Medienstadt, Herrn Dr. Schoen.

Dem Antrag auf Rederecht wird einstimmig zugestimmt.

zu 3 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

zu 3.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe

Vorlage: 22/SVV/0418

Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
(Wiedervorlage)

Der Tagesordnungspunkt wird bis September 2022 zurückgestellt (siehe Abstimmung zur Tagesordnung).

zu 3.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht

Vorlage: 19/SVV/0608

Einreicher: Fraktion DIE LINKE
(Wiedervorlage)

Der Tagesordnungspunkt wird bis September 2022 zurückgestellt (siehe Abstimmung zur Tagesordnung).

zu 4 Informationen zu Nachfragen von Ausschussmitgliedern

zu 4.1 Sachstand Bebauungsplan Nr. 119 "Medienstadt"

Fachbereich Stadtplanung

Herr Dr. Schoen nimmt sein Rederecht für die Bürgerinitiative Medienstadt wahr. Die ausführliche Stellungnahme der Bürgerinitiative ist den Mitgliedern im Vorfeld der Sitzung zugegangen.

Auf drei Punkte geht Herr Dr. Schoen noch einmal gezielt ein, er vertieft die Themen Umwelt, Verkehr sowie Verfahrensablauf. Er weist u.a. auf die massive weitere Bebauung hin und die daraus resultierende stärkere Flächenversiegelung. Auch die Thematik Regenwasser sei im Bebauungsplan noch nicht gelöst. Die Verkehrsprognose bezieht sich auf nicht mehr aktuelle Zahlen, das Verkehrsaufkommen habe sich in der Zwischenzeit spürbar erhöht. Das Konzept hierzu müsse nachgebessert werden. Ebenfalls kritisiert er die Abläufe den Bebauungsplan betreffend. Die Ergebnisse der noch stattfindenden Werkstatt müssen in den vorliegenden Entwurf einbezogen werden.

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) nimmt anhand einer Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt ist, für die Verwaltung Stellung. Als nächste Schritte erfolgen die Auswertung der 27 eingegangenen Stellungnahmen sowie die Rückkopplung mit den Fachgutachtern. Daraus resultierende eventuelle Änderungen würden dann im Plan vorgenommen.

Herr Wolfram erläutert detailliert das geplante Werkstattverfahren, das öffentlich per Livestream verfolgt werden kann und zunächst aus zwei Terminen besteht, zwischen die sich eine Aufbereitungsphase schaltet. Sollte mehr Zeit benötigt

werden, ist auch ein dritter Termin möglich. Im Ergebnis der Werkstatt soll ein geschärftes städtebauliches Konzept vorliegen. Architektenkammer und Gestaltungsrat haben zwischenzeitlich doch eine mögliche Bereitschaft zur Begleitung des Formates signalisiert.

Frau Hüneke erkundigt sich zu Ablauf und Besetzung der Werkstatt.

Herr Jäkel mahnt die geltende Beschlusslage zu beachten. Er bittet außerdem zu prüfen, jedem stimmberechtigten Mitglied des hiesigen Ausschusses die Möglichkeit zur Teilnahme am Werkstattverfahren zu ermöglichen und nicht nur einen Vertreter pro Fraktion zuzulassen.

Frau Dr. Günther möchte wissen, wie eine integrierte Betrachtung der drei betroffenen Bebauungspläne sowie ein Variantenvergleich im Werkstattverfahren möglich sind. Sie plädiert nach wie vor für das Format des städtebaulichen Wettbewerbs anstatt des Werkstattverfahrens.

Herr Progner erkundigt sich unter anderem nach der Teilnahme der Eigentümer.

Herr Dr. Niekisch erkundigt sich, wann und wie die Ergebnisse der Auslegung in die Werkstatt einfließen.

Mehrere Mitglieder bezweifeln, dass die für das Werkstattverfahren eingeplante Zeit ausreichend ist.

Herr Wolfram geht auf die Nachfragen der Mitglieder ein. So sollen die angrenzenden Gebiete mit in den Blick genommen werden. Die Eigentümer (auch der Nachbarflächen) werden in dem Werkstattverfahren vertreten sein. Einen Variantenvergleich wird es nicht geben. Den Wunsch der Teilnahme aller stimmberechtigten Mitglieder des hiesigen Ausschusses an der Werkstatt wird die Verwaltung prüfen. Mehr Zeit ist sicherlich von Vorteil, unter Umständen könnte auch die Dauer pro Werkstatttermin erhöht werden. Zunächst sei die Auswertung der Stellungnahmen abzuwarten, danach sei eine Empfehlung möglich. Auf einen Vorschlag zum alternativen Umgang mit dem Bebauungsplan Nr. 119 von Herrn Gericke geht Herr Wolfram ein.

zu 5 Sonstiges

zu 5.1 Information über Finanzierung und Organisation der Wohnungsbauvorhaben in Modulbauweise für Geflüchtete durch die Pro Potsdam

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) teilt stellvertretend für den Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration mit, dass eine direkte Beteiligung der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) an den Bau- und Finanzierungskosten nicht vorgesehen ist. Nach aktuellem Konzept ist eine Kapitalmarktfinanzierung geplant. Die Refinanzierung des entsprechenden Kapitaldienstes erfolgt über

Mietzahlungen der LHP. Die Höhe dieser Mietzahlungen ist – abgesehen von der noch unklaren Höhe der tatsächlichen Herstellkosten – auch abhängig von der Laufzeit der Verträge und dem Bauplanungsrecht. KfW-Programme sind entweder für kommunale Unternehmen nicht verfügbar (Programm IKK 208) oder bieten hinsichtlich des Zinssatzes keinen wirklichen Fördervorteil (Programm IKU 148). Zu Möglichkeiten der Landeswohnraumförderung werden derzeit noch Gespräche geführt. Diese Informationen basieren auf der Zuarbeit der ProPotsdam.

Der Kommunale Immobilien Service hat aus dem Förderprogramm (KfW Sonderförderung über das etablierte Programm „IKK - Investitionskredit Kommunen“ [208]) bereits Gelder für die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften bewilligt bekommen. Für die ProPotsdam sei das nicht möglich.

Herr Wolfram erläutert des Weiteren anhand einer Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt ist, den Planungsstand der ProPotsdam zu Unterkünften für Geflüchtete. Dabei sind sechs Flächen zur Aktivierung vorgeschlagen, auf die er eingeht.

Herr Göpel erkundigt sich nach der zusätzlichen finanziellen Belastung für die Landeshauptstadt und ob Fördermittel ggf. vom Bund in Frage kommen, worauf Herr Wolfram auf seine vorstehenden Aussagen verweist.

Herr Jäkel bezieht sich auf die Fläche in Golm (Eichenweg) und bittet um eine Stellungnahme des Fachbereiches Bildung, Jugend und Sport, warum die Fläche nicht als Sportplatz geeignet ist.

Herr Pfrogner erkundigt sich nach der ursprünglichen Nutzung der Fläche am Wieselkiez.

Herr Dr. Niekisch bezieht sich auf die vorgenommene Teilung des Bebauungsplanes Nr. 157 und möchte wissen, wie damit jetzt weiter verfahren wird.

Herr Wolfram geht auf die Nachfragen der Mitglieder ein.

zu 5.2 Ausstellung zum Stadtkanal Fachbereich Stadtentwicklung

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtentwicklung) bezieht sich auf die Einladung der Mitglieder zu einer gesonderten Führung durch die Ausstellung Ergebnisse der Studierendenwerkstatt zum Stadtkanal, zu der nur sehr wenige Teilnehmer vor Ort waren.

Herr Dr. Niekisch berichtet kurz aus der Ausstellung.

Herr Göpel erkundigt sich zu der Baugenehmigung des Projektes in der

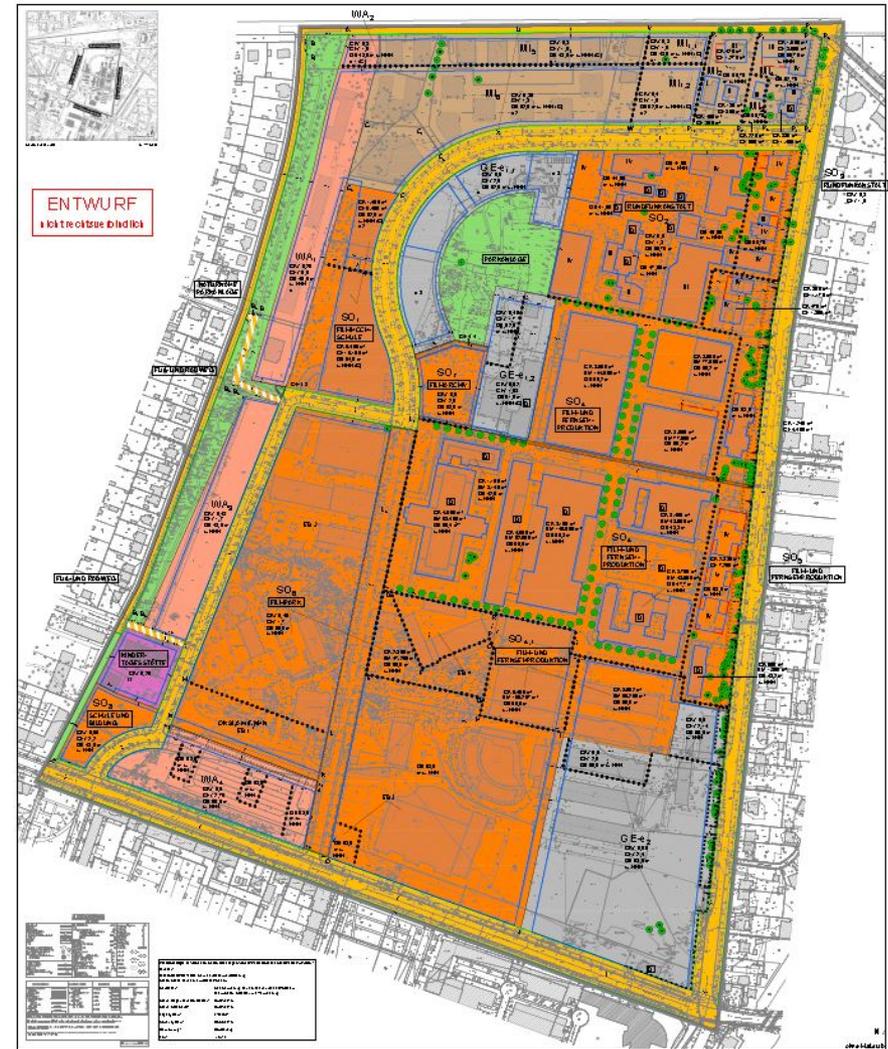
Französischen Straße, vor dem Sans Titre.

Dr. Wieland Niekisch
Ausschussvorsitzender

Franziska Anhoff
Niederschrift

SBWL 28.06.2022

4.1 Sachstand Bebauungsplan Nr. 119 „Medienstadt“,



Planverfahren

- 27 eingegangene Stellungnahmen zur erneuten (eingeschränkten) öffentlichen Auslegung (14.05. - 20.06.2022).
- Stellungnahmen werden derzeit sorgfältig ausgewertet.
- weitere Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 119 „Medienstadt“ in Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen.
- Das **Werkstattverfahren** läuft eigenständig. Das dort zu diskutierende Baukonzept ist nicht Gegenstand der aktuellen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs Nr. 119.

Werkstattverfahren:

Bisher sind zwei öffentliche Termine im Rahmen des Werkstattverfahrens geplant (Werkstatt vor Ort in der Medienstadt und Live-Stream via Internet)

1. 26.08.2022 18:00 – 21:00 Uhr
2. 25.11.2022 17:00 – 21:00 Uhr

Aufbereitungsphase der ersten Werkstattsitzung zwischen beiden Terminen

Themen und Fragen: SVV-Beschluss DS 21/SVV/1209

Aufteilung der Themen auf die Sitzungen (Arbeitsstand Ende Juni)
Inhaltliche Schwerpunkte der 1. Werkstatt

(Virtuelle) Ortsbegehung

Vorstellung des vorliegenden Konzepts

Themenblock 1:

Ausgangssituation und Anforderungen

Themenblock 2:

Gebäudehöhen, Dichte, Sichtbarkeit, Denkmalschutz

Themenblock 3:

Verkehr

Ggf. Arbeitsaufträge für die 2. Werkstatt

Inhaltliche Schwerpunkte der 2. Werkstatt

- Rückblick auf Diskussionsergebnisse aus der 1. Sitzung der Planungswerkstatt
ggf. Auswertung der Arbeitsaufträge
- **Themenblock 4:** Nutzung, Stärkung der Medienstadt
- **Themenblock 5:** Gestaltung Gebäude u. Freiflächen, Klimaschutz- /anpassung
- **Themenblock 6:** Sozialräumliche Entwicklung
- Schärfung der städtebaulichen Qualifizierung des vorliegenden Konzepts mit Festlegungen / Empfehlungen

Ukraine Wohnprojekte



Ukraine Wohnprojekte

Der aktuelle Unterbringungsstand Mai 2022



	Adresse	WE leer (unmöbliert)	Anzahl Zimmer	Unterbringung (2 Personen / Zimmer)	Verfügbarkeit
1	Binsenhof 2 - 8g	21	52	104	01.05.2022
2	Am Alten Markt 10	38	42	84	01.05.2022
3	Otterkiez 1 - 21	9	15	30	01.05.2022
4	Zeppelinstr. 7-10	13	34	68	01.05.2022
5	Gaußstr. 53	1	3	6	01.05.2022
6	Guido-Seeber-Weg 3	1	2	4	01.05.2022
7	Schilfhof 20	1	3	6	01.05.2022
8	Erich-Weinert-Str. 33	1	3	6	01.05.2022
9	Günther-Simon-Str. 1	1	3	6	01.05.2022
10	Willi-Schiller-Weg 9	1	1	2	01.05.2022
11	Zum Teufelssee 17	1	3	6	15.05.2022
12	Großbeerenstr. 144	1	2	4	16.05.2022
13	Patrizierweg 69	1	2	4	16.05.2022
14	Gutenbergstr. 54	1	2	4	16.05.2022
Gesamt		91	167	334	



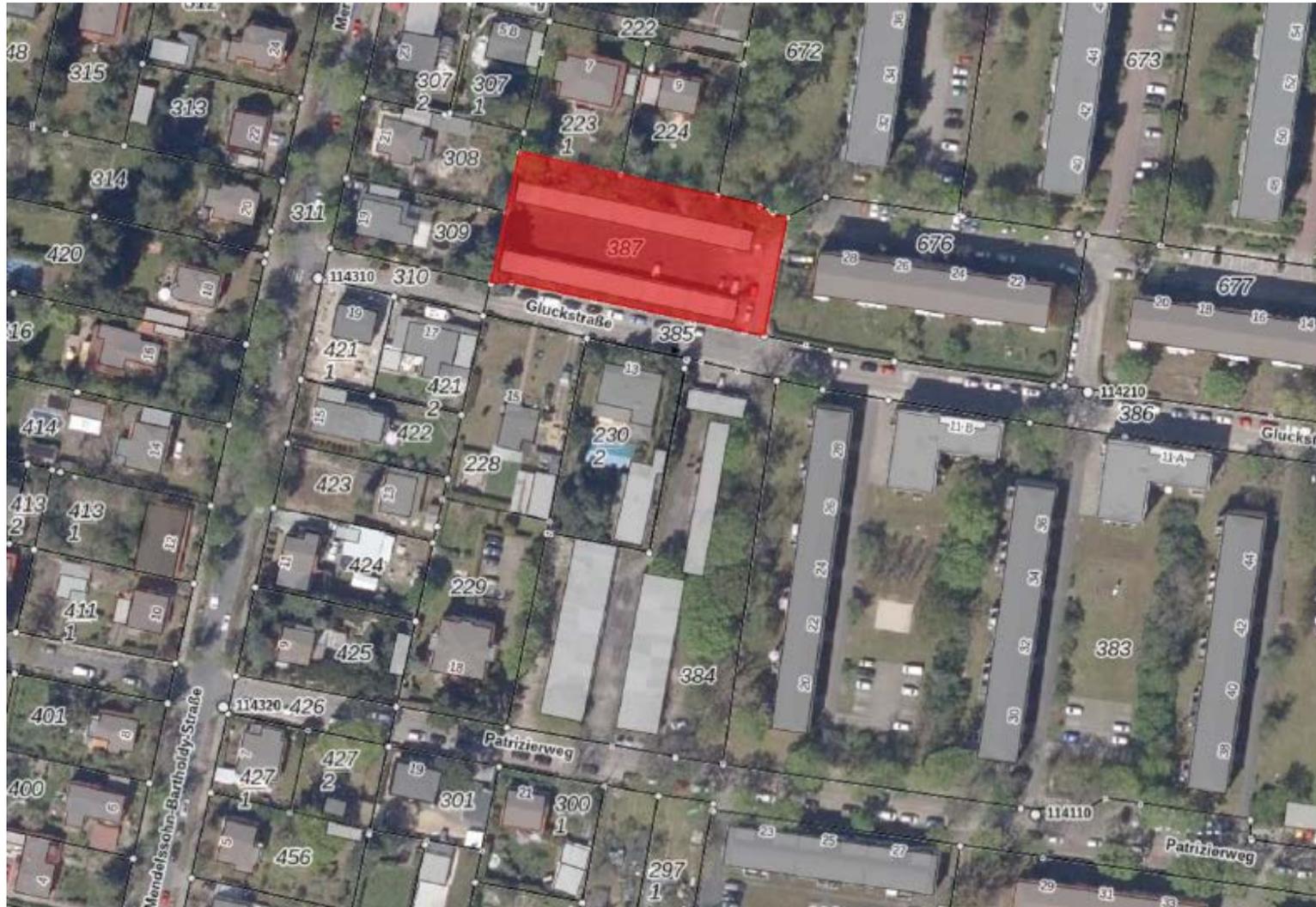
Ukraine Wohnprojekte Neubauvorhaben



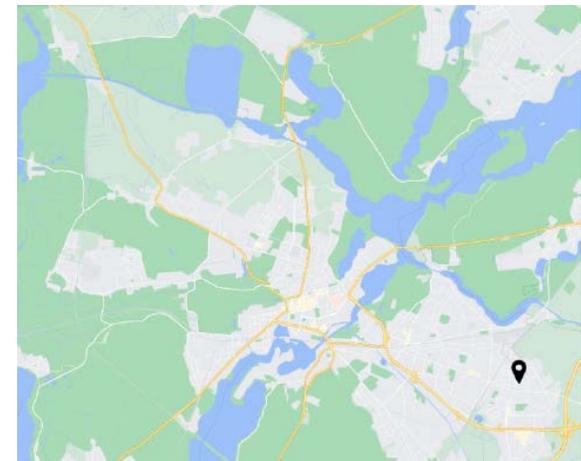
	Bauvorhaben	Anzahl WE in ca.
1	Am Stern, Gluckstraße	22-30
2	Am Stern, Patrizierweg	50-70
3	Golm, Kossätenweg	60
4	Golm, Eichenweg	78
5	Schlaatz, Wieselkiez	78
6	Am Stern, Ziolkowskistraße / Newtonstraße	109

**An den 6 Standorten könnten
rd. 400 WE
in Modulbauweise errichtet werden.**

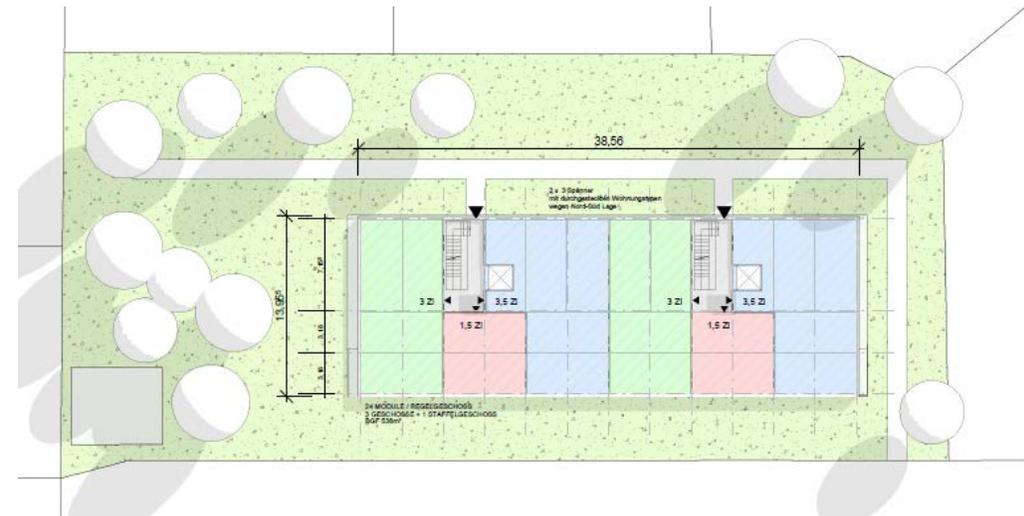
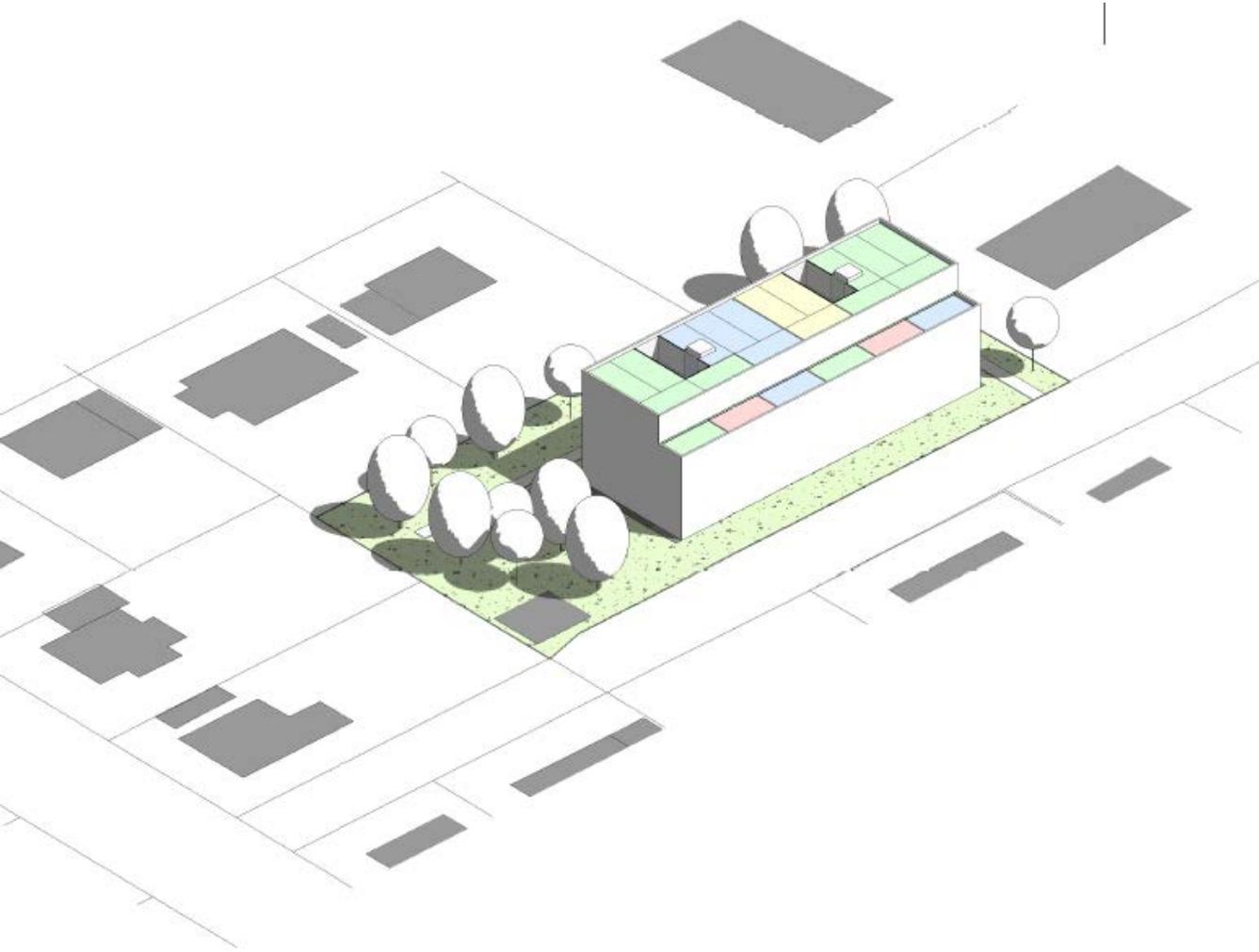
Am Stern, Gluckstraße – Lageplan und Eckdaten



Planungsrecht	gem. § 34 BauGB
Grundstücksfläche	2.131 m ²
Anzahl Wohneinheiten	22
Wohnfläche	1.460
max. Geschosse	3 + Staffelgeschoss
Gebäudetypologie	Mehrspanner
Anzahl Stellplätze	ca. 8
Energie-Effizienz-Standard	EH 40 NH



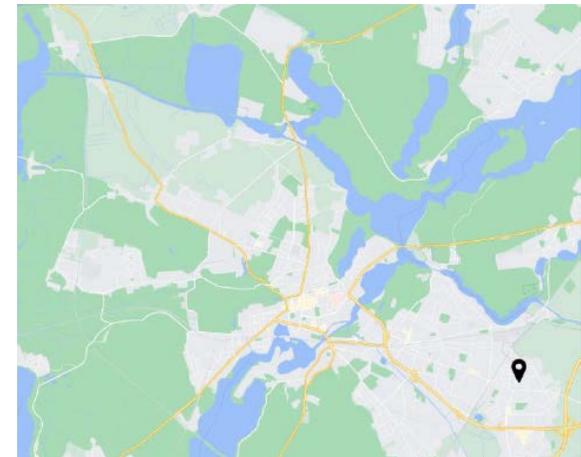
Am Stern, Gluckstraße – Machbarkeitsstudie MaxModul



Am Stern, Patrizierweg – Lageplan und Eckdaten



Planungsrecht	gem. § 34 BauGB
Grundstücksfläche	3.685 m ²
Anzahl Wohneinheiten	ca. 50 - 70
Wohnfläche	3.000 m ²
max. Geschosse	4
Gebäudetypologie	Mehrspanner + Laubengang
Gewerbe	Büro für Träger + Gemeinschaftsraum
Energie-Effizienz-Standard	EH 40 NH



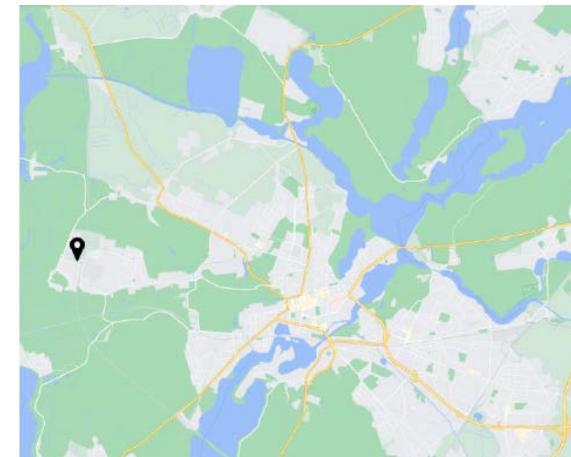
Am Stern, Patrizierweg – Visualisierung B&O



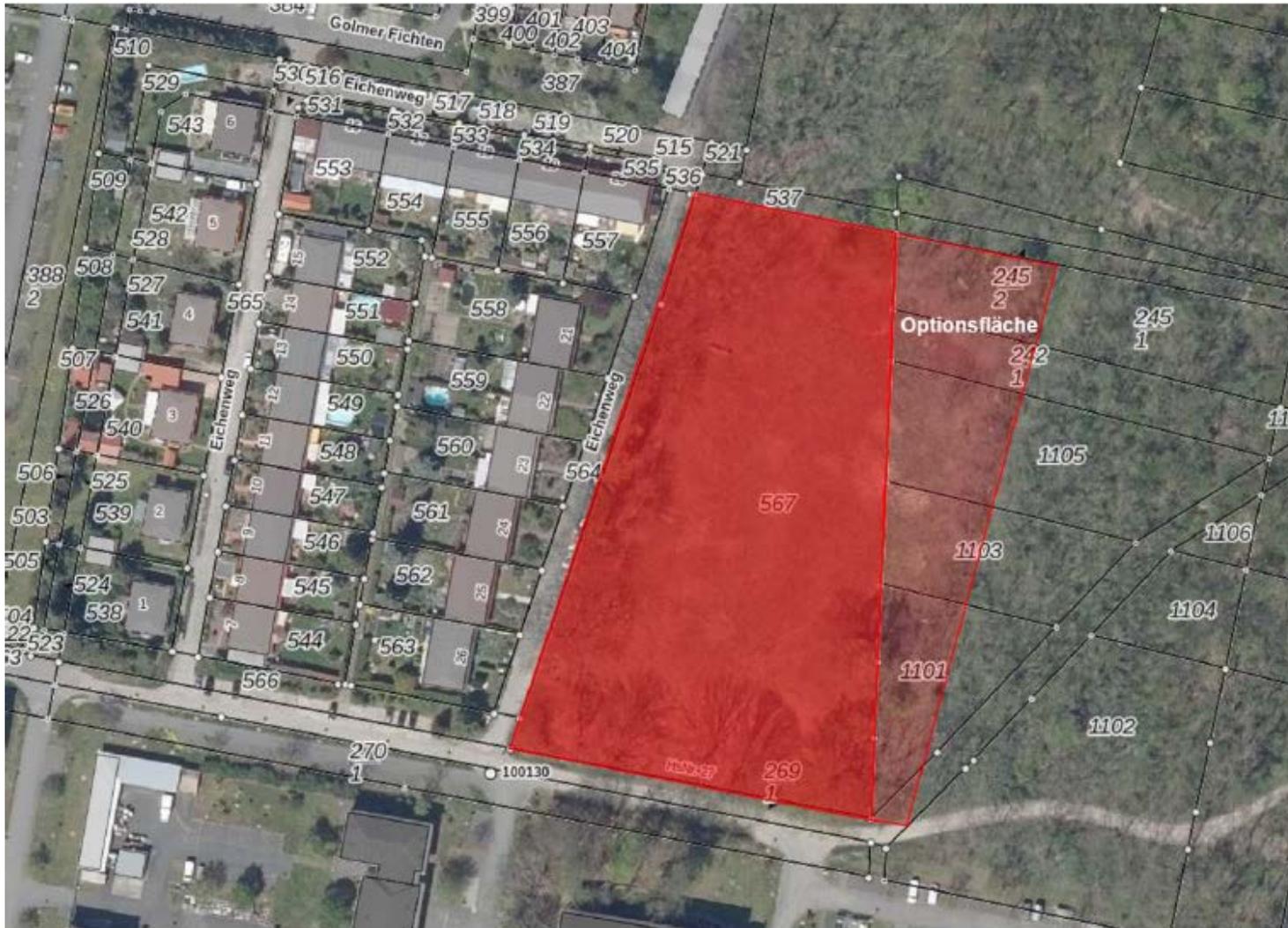
Golm, Kossätenweg – Lageplan und Eckdaten



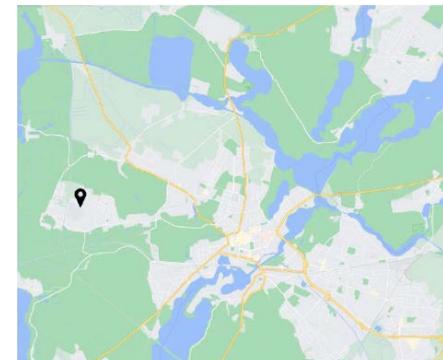
Planungsrecht	§ 246(9) BauGB
Grundstücksfläche	5.440 m ²
Anzahl Wohneinheiten	60 - 80
Wohnfläche	ca. 5.000m ²
max. Geschosse	3
Gebäudetypologie	Mehrspanner
Anzahl Stellplätze	ca. 40
Energie-Effizienz-Standard	mind. KfW 55



Golm, Eichenweg – Lageplan und Eckdaten



Planungsrecht	§ 246(9) BauGB
Grundstücksgröße	9.289 m ² gem. Kaufvertrag
Anzahl Wohneinheiten	78
Wohnfläche	4.696,32 m ²
max. Geschosse	3
Gebäudetypologie	4-5 – Spänner
Anzahl Stellplätze	39
Energie-Effizienz-Standard	KfW 55 MaxModul, EH40 EE/NH möglich



Golm, Eichenweg – MaxModul / Bebauungsvariante



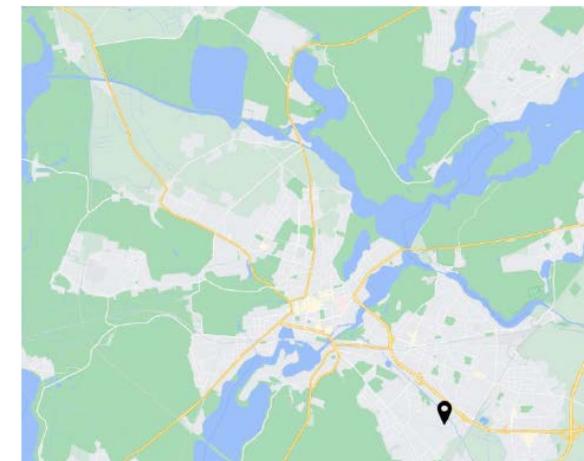
Visualisierung / Beispiel



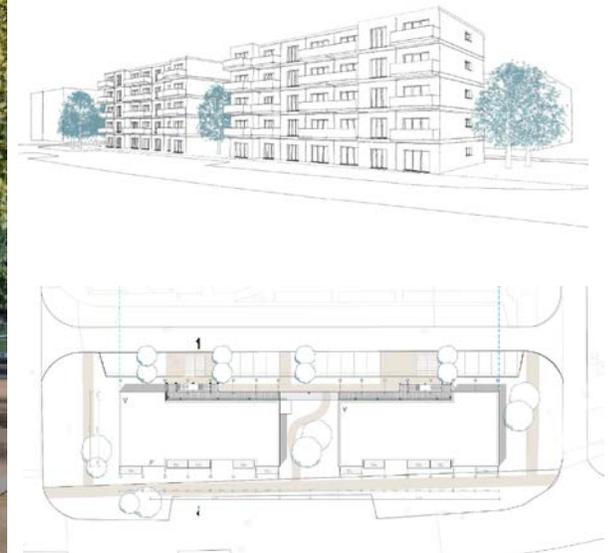
Schlaatz, Wieselkiez – Lageplan und Eckdaten



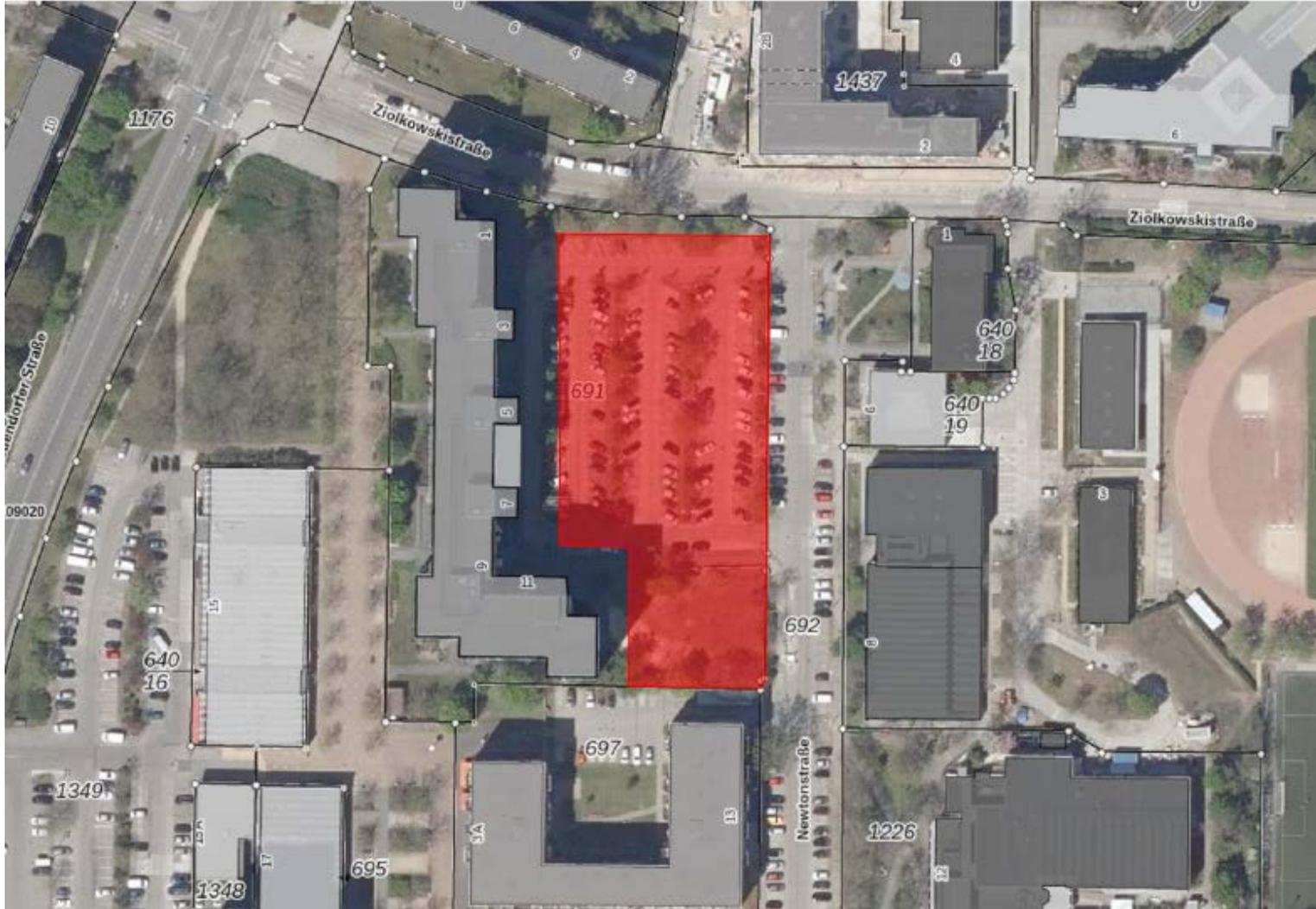
Planungsrecht	gem. § 34 BauGB
Grundstücksfläche	3.000 m ²
Anzahl Wohneinheiten	ca. 78
Wohnfläche	ca. 4.000 m ²
max. Geschosse	5
Gebäudetypologie	Laubengang
Anzahl Stellplätze	28
Energie-Effizienz-Standard	EH 40 NH



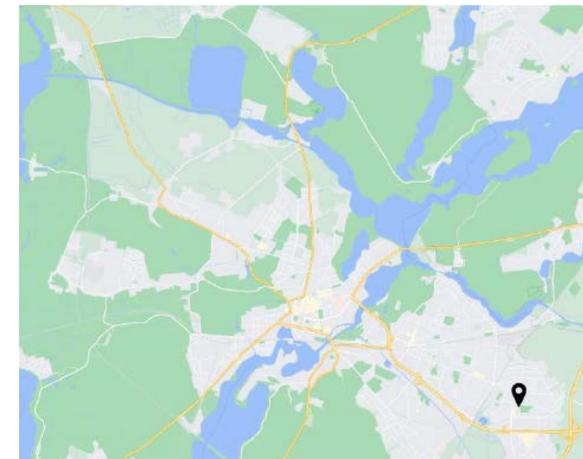
Schlaatz, Wieselkiez - aktivhaus / Bebauungsvariante



Am Stern, Ziolkowskistraße / Newtonstraße – Lageplan und Eckdaten



Planungsrecht	offen
Grundstücksteilfläche	6.000 m ²
Anzahl Wohneinheiten	109
Wohnfläche	7.920 m ²
max. Geschosse	6
Gebäudetypologie	Mehrspanner
Anzahl Stellplätze	54
Energie-Effizienz-Standard	EH 40 NH



Am Stern, Ziolkowskistraße / Newtonstraße – Baumassenstudie Form Follows You GmbH

