



53. 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, 11.10.2022, 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 27.09.2022

- 3 Vorbehaltlich der Überweisung der StVV am 5.10.2022
 - 3.1 Bebauungsplan Katharinenholzstraße (gem. der DS 22/SVV/0826) Fachbereich Stadtplanung

 - 3.2 Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam (gem. der DS 22/SVV/0827) Fachbereich Stadtplanung

- 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
 - 4.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe **22/SVV/0418** Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung (Wiedervorlage)

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

4.3 schrittweise Sanierung der Straßen und Gehwege in der Brandenburger Vorstadt, Potsdam-West und dem Kiewitt, sowie in der Berliner- und Nauener Vorstadt
22/SVV/0741 Einreicher: Fraktion CDU
(2. Lesung)

5 Sonstiges

Nicht öffentlicher Teil

6 Vorstellung von Bauvorhaben

Zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes am 11.10.2022

Voten aus anderen Ausschüssen und Ortsbeiräten zur Kenntnis

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
22 SVV 0418	Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe	
	Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion	am 18.10.2022
	Ausschuss für Finanzen	am 19.10.2022
	Hauptausschuss	am 30.11.2022
19 SVV 0608	Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht	
	Ausschuss für Finanzen	am 19.10.2022

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
22 SVV 0741	schrittweise Sanierung der Straßen und Gehwege in der Brandenburger Vorstadt, Potsdam-West und dem Kiewitt, sowie in der Berliner- und Nauener Vorstadt	
	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität am 22.9.2022	abgelehnt



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

22/SVV/0826

Betreff:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 34-5 "Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße"
Änderung des Titels und der Planungsziele, Aufhebung der Veränderungssperre, Prüfung der
Erweiterung des Geltungsbereichs**

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 20.09.2022

Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.10.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 34-5 "Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße" ist unter dem Titel „Katharinenholzstraße“ fortzuführen.
2. Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses werden dahingehend geändert, dass die bestehenden Gärten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ zu sichern sind.
3. Die Aufhebungssatzung zur Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 34-5 „Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam in der Fassung vom 02.06.2021 (öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 26 vom 10.06.2021, S. 3 f) wird beschlossen (s. Anlage).
4. Es ist zu prüfen, ob eine Einbindung der Flächen nördlich der Katharinenholzstraße – mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum und einer Kulturellen Einrichtung – städtebaulich sinnvoll ist

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein



Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:****Planungs- bzw. Verfahrenskosten**

Mit der Änderung des Titels und der Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 34-5 sowie der Aufhebung der Satzung über die Veränderungssperre sind keine Kosten zu erwarten.

Für die fachliche Betreuung und für die Koordinierung des Planverfahrens sind verwaltungsinterne Aufwendungen zu erwarten. Die hoheitlichen Leistungen, die hierfür im Fachbereich Stadtplanung zu erbringen sind, können gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht durch einen Dritten übernommen werden. Die im Fachbereich Stadtplanung zu erbringenden nicht-hoheitlichen Leistungen werden aufgrund der vorgesehenen Planungsziele (Sicherung städtebaulicher Qualitäten) ebenfalls nicht einem Dritten übertragen und sollen daher verwaltungsintern erbracht werden.

Realisierungskosten und mögliche Folgekosten

Angaben zur weiteren zeitlichen Abwicklung und Umsetzung des Planverfahrens sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da erst im Laufe des Planverfahrens eine weitere Konkretisierung erfolgt.

Genauere Angaben zu den ggf. zu erwartenden Realisierungskosten und zu möglichen Folgekosten werden im Laufe der Erarbeitung des Planverfahrens erfolgen.

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
0	0	1	0	1	40	geringe

Klimaauswirkungen

positiv negativ keine

Fazit Klimaauswirkungen:**Begründung:**

Aus aktuellem Anlass besteht das Erfordernis, die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 34-5 „Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße“ sowie den Titel zu ändern.

Mit Unterstützung des Gartenvereins „An der Katharinenholzstraße“ e.V. sind zur Sicherung der bestehenden Gartenanlagen Erholungspachtverträge zwischen der Eigentümer:in und den Pächtern geschlossen worden. Damit besteht für die aktuellen Gartenpächter die Möglichkeit, ihre Gärten für Erholungszwecke zu nutzen, die Natur zu genießen und Nahrungsmittel selbst anzubauen. Die Landeshauptstadt Potsdam unterstützt den Willen des Gartenvereins und der Pächter und formuliert als neues Planungsziel die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholungsgärten. Dementsprechend ist auch der Titel des Bebauungsplans Nr. 34-5 anzupassen.

Durch die veränderten Planungsziele ist die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 34-5 „Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam in der Fassung vom 02.06.2021 (Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 26 vom 10.06.2021) überholt. Es wurde daher eine Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Veränderungssperre verfasst (s. Anlage).

Prüfauftrag

Mehrere Grundstückseigentümer nördlich der Katharinenholzstraße beabsichtigen ihre Grundstücke durch die Schaffung von Wohnraum sowie einer Kultureinrichtung zu qualifizieren. Da der überwiegende Teil dieser Grundstücke nach § 35 BauGB zu bewerten ist, also im sogenannten Außenbereich liegt, ist hier die Baurechtschaffung ausschließlich über einen Bebauungsplan möglich. Diesbezüglich ist zu eruieren, ob die beabsichtigte Entwicklung grundsätzlich städtebaulich sinnvoll ist. Auch wenn Wohnraum in Potsdam dringend benötigt wird, gilt es u.a. zu klären, welche Gebäudetypologien vor dem Hintergrund einer klimagerechten Entwicklung empfehlenswert sind, wie die Abgrenzung der Entwicklungsfläche aussehen kann und ob die im Gebiet liegende Gartenanlage „Schlehenhecke“ ganz oder teilweise erhalten werden kann oder eine Verlagerung möglich ist.

Anlage:

Aufhebungssatzung zur Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 34-5 „Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam

**Aufhebungssatzung zur Satzung über die Veränderungssperre
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 34-5
„Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße“
der Landeshauptstadt Potsdam**

Aufgrund des § 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) i.V. m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22 [Nr. 18], S. 6) hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam in ihrer öffentlichen Sitzung am die folgende Satzung beschlossen.

**§ 1
Aufhebung**

Die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 34-5 „Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam vom 02.06.2021 (öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 26 vom 10.06.2021, S. 3 f) wird aufgehoben.

**§ 2
Inkrafttreten der Aufhebungssatzung zur Veränderungssperre**

Die Aufhebungssatzung zur Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 34-5 „Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft.

Potsdam, den

Mike Schubert



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

22/SVV/0827

Betreff:

öffentlich

Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 20.09.2022

Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
05.10.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- Für die folgenden Bereiche im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld, für die die Entwicklungssatzung nicht aufgehoben wird, gelten die beschlossenen Entwicklungsziele einschließlich der erforderlichen Sanierung der Angermannstraße und des zweigleisigen Ausbaus der Tramtrasse und der Tramhaltestellen weiter. Dies betrifft
 - Quartier Rote Kaserne West
 - Nördliche Gartenstadt, Baufelder WA 13.1, WA 17.1 und WA 18 bis WA 25 sowie die Gemeinbedarfsfläche
 - Angermansiedlung
 - Gemeinbedarfsfläche an der David-Gilly-Straße
 - Volkspark, Teilbereiche großer Wiesenpark, In den Wällen und Bugapark an der Biosphäre
 - Verkehrsfläche der Kiepenheuerallee
 - Teilflächen der Georg-Hermann-Allee, der Nedlitzer Straße, der Viereckremise, der Fritz-von-der-Lancken-Str. und der Graf-von-Schwerin-Str., sowie die angrenzenden privaten Grundstücke (Gemarkung Nedlitz, Flur 1, Flurstücke 431, 433 und 452 und Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstücke 480/1, 1305, 1306, 1048, 1049 und 767) für den zweigleisigen Ausbau der Tramtrasse.
- Die Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam wird gem. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB i.V.m. § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB beschlossen (gemäß Anlage 1).

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:**

Der Beschluss hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld erfolgt über ein Treuhandvermögen gemäß § 167 i.V.m. § 160 BauGB. Die Schlussabrechnung des Treuhandvermögens und dessen Überführung in den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam erfolgt nach der endgültigen Aufhebung der Entwicklungssatzung für alle Teilbereiche.

Die zu zahlende Grunderwerbsteuer für die an die Stadt Potsdam zu übertragenden Grundstücke stellt keine finanziellen Auswirkungen dar, welche den Haushalt der Stadt Potsdam zusätzlich belasten. Die Mittel wurden bereits über die Haushaltsplanung 2023/ 2024 im Produktkonto 5110621.5441200 bereitgestellt.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Begründung:**Begründung der Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam.**

Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 i.V.m. § 169 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB ist die Entwicklungssatzung auch in Teilbereichen aufzuheben, wenn die Entwicklung durchgeführt ist. Für die folgenden Bereiche ist dies der Fall, und damit sind die Voraussetzungen für die weitere Anwendung des besonderen Städtebaurechts für die Grundstücke nicht mehr gegeben:

- Campus am Jungfernsee,
- Nedlitzer Holz, Fläche östlich der Nedlitzer Straße zwischen Campus am Jungfernsee und Rote Kaserne Ost,
- Rote Kaserne Ost,
- Am Golfplatz,
- Flächen zwischen Nedlitzer Straße und Peter-Huchel-Straße (ohne Angermannsiedlung),
- Rote Kaserne West nördlich Esplanade (Gesamtschule und öffentliche Grünanlage),
- Wohnbebauung an der Esplanade,
- Am Schragen,
- Campus Fachhochschule,
- Kaserne Pappelallee,
- Kaserne Pappelallee / Johannes-Lepsius-Straße,
- Lazarett,
- Garde-Ulanen-Kaserne,
- Ruinenbergkaserne,
- Kaserne Kirschallee (ohne die Gemeinbedarfsfläche an der David-Gilly-Straße),
- Wohngebiet Neue Kirschallee,
- Südliche Gartenstadt,
- Nördliche Gartenstadt ohne die Baufelder WA 13.1, WA 17.1 und WA 18 bis 25 sowie die Gemeinbedarfsfläche,
- Volkspark, Teilbereiche Waldpark südlich Esplanade und Remisenpark,
- Verkehrsflächen, die nicht vom Ausbau der Tramtrasse betroffen sind,
- Verkehrsflächen der Pappelallee und der Nedlitzer Straße, die im Bereich der Entwicklungssatzung aber nicht in den Geltungsbereichen der genannten Bebauungsplangebiete liegen.

Die Teilaufhebung der Entwicklungssatzung soll nicht gelten für die folgenden Bereiche:

- Quartier Rote Kaserne West,
- Nördliche Gartenstadt, Baufelder WA 13.1, WA 17.1 und WA 18 bis WA 25 sowie die Gemeinbedarfsfläche,
- Angermannsiedlung,
- Gemeinbedarfsfläche an der David-Gilly-Straße,
- Volkspark, Teilbereiche großer Wiesenpark, In den Wällen und Bugapark an der Biosphäre,
- Verkehrsfläche der Kiepenheuerallee,
- Teilflächen der Georg-Hermann-Allee, der Nedlitzer Straße, der Viereckremise, der Fritz-von-der-Lancken-Str. und der Graf-von-Schwerin-Str., sowie die angrenzenden privaten Grundstücke (Gemarkung Nedlitz, Flur 1, Flurstücke 431, 433 und 452 und Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstücke 480/1, 1305, 1306, 1048, 1049 und 767) für den zweigleisigen Ausbau der Tramtrasse.

Auf den genannten Bauflächen ist die Entwicklung entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. entsprechend der Konkretisierung der Entwicklungsziele noch nicht abgeschlossen, daher ist hier das Steuerungsinstrument des besonderen Städtebaurechts weiterhin erforderlich.

Die Teilaufhebung bewirkt für den aufgehobenen Bereich, dass die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 i.V.m. § 169 BauGB entfallen und die Landeshauptstadt das Grundbuchamt ersuchen wird, die Entwicklungsvermerke im Grundbuch zu löschen.

Außerdem sind die entwicklungsbedingten Ausgleichsbeträge von den Eigentümern per Bescheid gemäß § 154 i.V.m. § 169 BauGB einzufordern, sofern sie nicht bereits durch vertragliche Regelungen entsprechend § 169 BauGB beglichen worden sind. Da die Grundstücke im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld jedoch im Wesentlichen im Zuge der Bodenordnung zum entwicklungsbedingten Neuordnungswert veräußert wurden und damit die Ausgleichbetragspflicht bereits abgegolten bzw. durch vertragliche Regelungen entsprechend § 169 BauGB beglichen worden sind, handelt es sich hier nur noch um Einzelfälle.

Anlage 1 Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld mit der Anlage ‚Geltungsbereich‘ (2 Seiten Satzung, 1 Seite Geltungsbereich)

Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam

Aufgrund des § 3 Absatz 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19 S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6) in Verbindung mit § 162 und § 169 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

- (1) Die Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam vom 22.02.1993 (rückwirkend in Kraft gesetzt aufgrund eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB durch Bekanntmachung des Beschlusses vom 02. Juni 2021 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam vom 19. August 2021, Nr. 31/2021) wird hiermit für das nachfolgend näher beschriebene Teilgebiet aufgehoben.
- (2) Das Teilgebiet umfasst die nachfolgend bezeichneten Bereiche.
 - Bebauungsplan 83 "Campus am Jungfernsee"
 - die an die Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 83, 146-1, 10, 95 und 52 grenzende Fläche des Waldgebietes Nedlitzer Holz
 - Bebauungsplan 52 "Rote Kaserne Ost" ohne die Flurstücke 431, 452 und 433 in der Flur 1 der Gemarkung Nedlitz sowie ohne die Flurstücke 1305, 1306, 1048, 1049 und 1045 in der Flur 1 der Gemarkung Potsdam
 - Bebauungsplan 49 "Am Golfplatz" ohne die Flurstücke 480/1, 480/7 und 802 in der Flur 1 der Gemarkung Potsdam
 - Bebauungsplan 55 "Angermannsiedlung / Nedlitzer Straße" ohne die Angermannsiedlung (WA 2) und ohne das Flurstück 767 in der Flur 1 der Gemarkung Potsdam
 - Bebauungsplan 80-2 "Rote Kaserne West / nördlich Esplanade" ohne das Mischgebiet
 - Bebauungsplan 80-1 "Rote Kaserne West / Biosphäre" ohne das Sondergebiet Biosphäre
 - Bebauungsplan 42-4 "Kaserne Pappelallee - Am Schragen"
 - Bebauungsplan 42-3 "Kaserne Pappelallee / Fachhochschule" ohne das Flurstück 1583 in der Flur 26 der Gemarkung Potsdam
 - Bebauungsplan 42-2 "Kaserne Pappelallee"
 - Bebauungsplan 42-1 "Kaserne Pappelallee / Johannes-Lepsius-Straße"
 - Bebauungsplan 59 "Lazarett"
 - Bebauungsplan 64 "Garde-Ulanen-Kaserne"
 - das an den Bebauungsplan 59 angrenzende Quartier „Ruinenbergkaserne“
 - Bebauungsplan 40 "Kaserne Kirschallee" ohne Baufeld C
 - Bebauungsplan 14A "Neue Kirschallee / Habichtweg"
 - Bebauungsplan 66A "Südliche Gartenstadt"
 - Bebauungsplan 66B "Nördliche Gartenstadt" ohne die Baufelder WA 13.1, WA 17.1 und WA 18 bis WA 25 sowie ohne die Gemeinbedarfsfläche jeweils im Geltungsbereich der 1. Änderung
 - Flächen der Georg-Hermann-Allee ohne das Flurstück 2544 in der Flur 26 der Gemarkung Potsdam

- Flächen der Nedlitzer Straße ohne die Flurstücke 363, 162, 333, 336, 292, 161/3, 294 und 322 in der Flur 1 der Gemarkung Nedlitz sowie ohne die Flurstücke 801, 481, 482, 798, und 799 in der Flur 1 der Gemarkung Potsdam
 - Verkehrsflächen der Pappelallee, die im Bereich der Entwicklungssatzung aber nicht in den Geltungsbereichen der vorstehend in §1 Abs. 2 genannten Bebauungspläne liegen
- (3) Der Geltungsbereich der teilweisen Satzungsauhebung ist in der als Anlage beigefügten Karte („Geltungsbereich der Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam“, vom 15.08.2022) durch eine schraffierte Fläche kenntlich gemacht. Diese Karte ist Bestandteil der Satzung.
- (4) Der Bereich, der Entwicklungsbereich bleibt, ist in der als Anlage beigefügten Karte grau hinterlegt dargestellt.

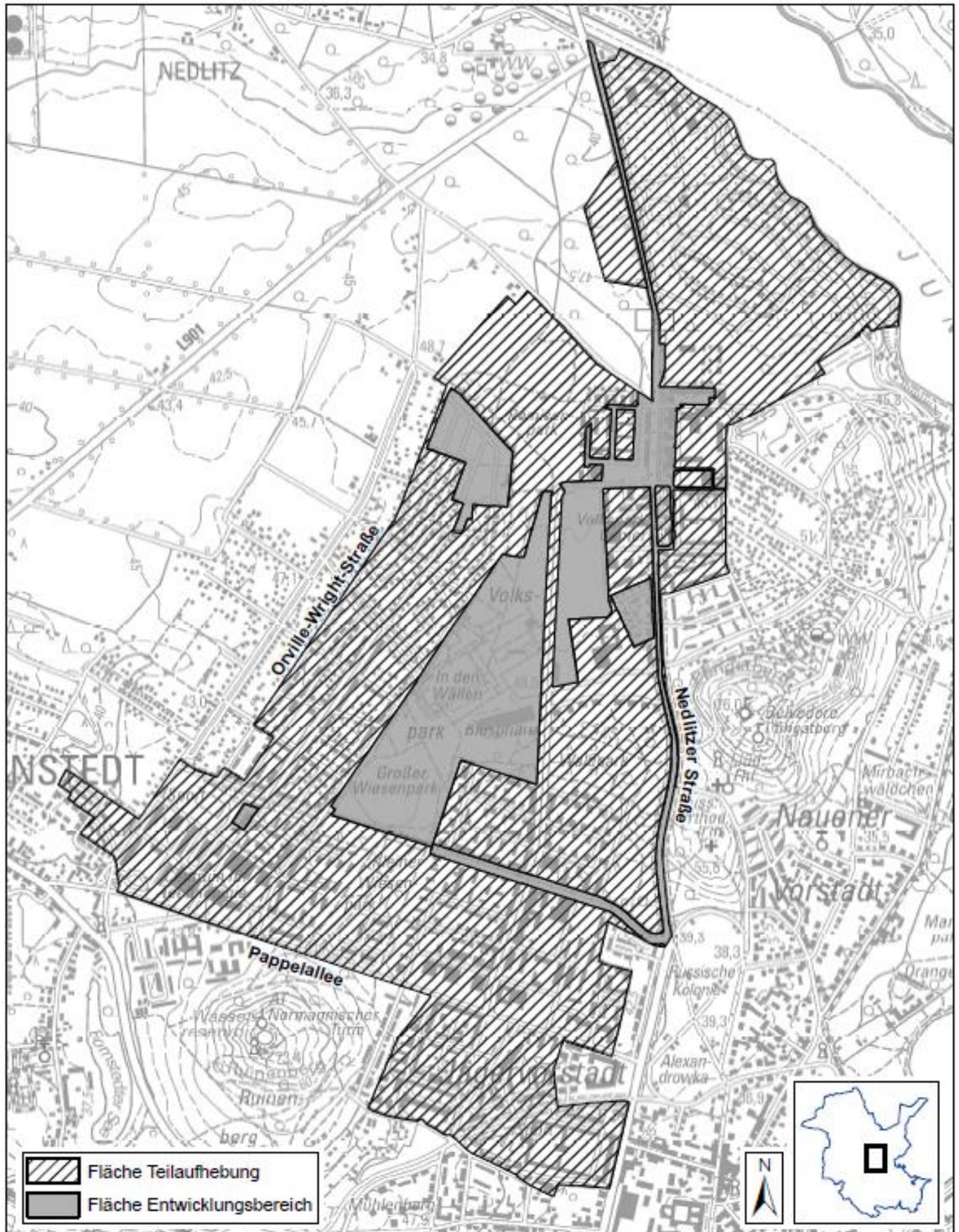
§ 2

Diese Satzung wird nach § 162 Abs. 2 Satz. 4 i.V.m. § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam rechtsverbindlich.

Potsdam, den

.....
Mike Schubert
Oberbürgermeister

Geltungsbereich der Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam





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 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 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

- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

22/SVV/0418

 öffentlichEinreicher: **Fraktion Sozial.DIE LINKE**

Betreff: Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe – Anlage 1

Erstellungsdatum 11.10.2022

Eingang 502:

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

Änderungsvorschlag:

Anlage 1

Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe durch die Landeshauptstadt Potsdam

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

1 Geltungsbereich und Grundsätze

- a) Die Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe gilt für die Erbbaurechtsbestellung sowie Übertragung und Veräußerung von Grundstücken, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden und die für den Geschosswohnungsbau geeignet oder mit Objekten des Geschosswohnungsbaus bebaut sind. Sie formuliert die Grundregeln für den Umgang mit solchen Grundstücken neu. Beim Geschosswohnungsbau handelt es sich um den Bau von einem oder mehreren Gebäuden mit Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise. Objekte des Geschosswohnungsbaus sind Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehr als einer Etage, die von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden. Nicht unter diesen Begriff und unter diese Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe fallen Grundstücke mit einer Größe bis zu 1.000 m², die nicht an weitere Flächen der Stadt grenzen. Eine abschließende Definition der Kriterien wird aus den Zielen für die jeweilige Fläche und den sich daraus ergebenden Anforderungen abgeleitet.
- b) Grundsätzlich werden städtische Grundstücke nicht veräußert. Sie dienen der Deckung von Flächenbedarfen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Nur falls Flächen für die öffentliche Daseinsvorsorge entbehrlich sind, ist eine Übertragung oder ~~Veräußerung~~ oder Erbbaurechtsbestellung möglich. Dabei sind die Bestimmungen der Brandenburger Kommunalverfassung (insbesondere § 79 BbgKVerf) und der Genehmigungsfreistellungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung

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

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

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

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

2 Besondere Akteure auf dem Wohnungsmarkt

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

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

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

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

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

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

3 Umgang mit Wohnungsbaugrundstücken

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

Folgende **Prüfreihenfolge** wird hierbei verfolgt:

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

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

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

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

3.1 Geförderter Mietwohnungsbau

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

3.2 Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

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

Bewertungskriterien entsprechend ergänzt werden.

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

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

3.3 Wohnungen ohne Mietpreis- oder Belegungsbindungen

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

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

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

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

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

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

4 Gebietsentwicklung

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

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

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

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

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg
Unterschrift



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

- Änderungsantrag**
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

22/SVV/0418

 öffentlichEinreicher: **Fraktion Sozial.DIE LINKE**

Betreff: Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe Grundsätze

Erstellungsdatum 11.10.2022

Eingang 502:

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

Änderungsvorschlag:

Die Grundsätze

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

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

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

Der Anwendungsbereich

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

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

e) **Flächen für landwirtschaftliche Nutzung;**

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

Das Konzeptverfahren

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

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

1 Varianten der Konzeptvergabe

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

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

Als Gewichtung wird bestimmt, Abweichungen davon sind zu begründen:

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

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

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

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

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

2 Kriterien der Konzeptqualität

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

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

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

2.1 Kriterium Wohnungspolitik

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

2.2 Städtebau / Quartier

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

2.3 Funktion/ Architektur:

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

2.4 Ökologie / Mobilität / Verkehr

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

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

3 Vergabegremium

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

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

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

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

politische und nutzer*innenbezogene Mitglieder:

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

sachbezogene Mitglieder:

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

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

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

Konzeptvergabe in Verbindung mit einem Planungswettbewerb nach RPW 2013

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

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

4 Ablauf des Vergabeverfahrens

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

4.1 Vorbereitung

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

Über die Veräußerung einer Liegenschaft entscheidet die Stadtverordnetenversammlung. Sie bestimmt

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

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

4.2 Bekanntmachung

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

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

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

4.3 Informations- und Auftaktveranstaltung, Kolloquium

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

4.4 Auswahlgespräche / Sitzung des Vergabegremiums

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

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

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

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

4.5 Bekanntgabe der Entscheidung

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

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

4.6 Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens

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

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

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

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

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

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

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg

Unterschrift



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

- Änderungsantrag**
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

22/SVV/0418

 öffentlich**Einreicher:** Fraktion Sozial.DIE LINKE**Betreff:** Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe - Präambel

Erstellungsdatum 11.10.2022

Eingang 502:

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

Änderungsvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

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

„1. Präambel

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

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

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

Dieser Grundsatz gilt für die gesamte Leitlinie Grundstücksvergabe.“

Begründung:

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

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg

Unterschrift



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

22/SVV/0418

 öffentlich**Einreicher:** Fraktion Sozial.DIE LINKE**Betreff:** Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe – Anlage 2

Erstellungsdatum 11.10.2022

Eingang 502:

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

Ergänzungsvorschlag:

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

Begründung:

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

gez. Dr. Sigrid Müller, Stefan Wollenberg

 Unterschrift



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.



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

22/SVV/0741

öffentlich

Betreff:

schrittweise Sanierung der Straßen und Gehwege in der Brandenburger Vorstadt, Potsdam-West und dem Kiewitt, sowie in der Berliner- und Nauener Vorstadt

Einreicher: Fraktion CDU

Erstellungsdatum: 23.08.2022

Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

Zuständigkeit

07.09.2022

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis Ende Januar 2023 einen Zeit- und Maßnahmenplan vorzulegen, wie besonders in der Brandenburger Vorstadt, Potsdam-West, dem Kiewitt, aber auch in vielen Bereichen der Berliner- und Nauener Vorstadt der äußerst schlechte und oft gefährliche Zustand der Straßen-, Gehwege, der Medien/Kanalisation u. z.T. auch der Beleuchtung schrittweise nach den Vorbildern der Geschwister-Scholl- und Clara-Zetkin-Straße behoben und saniert werden kann. Der Zeitplan sollte bis zum Abschluss der Instandsetzungsmaßnahmen das Jahr 2030 nicht überschreiten. Dies ausgehend von den schon z.T. bestehenden, regelmäßig vorgetragenen Prioritätenlisten, deren Abarbeitungen gegenüber den großen Mißständen absolut schleppend und total unzureichend erfolgt.

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

In den benannten Stadtvierteln im Potsdamer Westen gibt es den schon seit Langem bekannten und beklagten Sanierungsstau bei Straßen, Gehwegen, Bordsteinkanten, teilweise der Beleuchtung und bei den Medien unterhalb der Straßendecke.

Nach der Wiedervereinigung sind ein paar Bereiche ähnlich gut saniert worden, wie z.B. in den Sanierungsgebieten der Innenstadt und in Babelsberg. In der Brandenburger Vorstadt waren das die Instandsetzung der Clara-Zetkin-, und der Geschwister-Scholl-Straße. Dort sind Straßen, Gehwege, Bordsteine vorbildlich instand gesetzt worden. An anderen Stellen wurden wenigstens die Bordsteine an den Überwegen abgesenkt und glatt gepflastert. Das betrifft aber eben nur 5 % des gesamten Gebietes und dessen Missstände. Ein gleiches oder ähnlichen Zustand gibt es auch in der Nauener und Berliner Vorstadt. Hier gibt es neben der massiven „Unansehnlichkeit“ viele Sicherheitsprobleme für älteren Menschen zu Fuß, per Rollator oder Rollstuhl, für Kinder, Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer und auch für Autos. Bei Starkregen sind dann viele Gehwege kaum noch passierbar.

Obgleich hier kein flächendeckender, städtebaulicher Missstand vorzuliegen scheint, kann diese massive Problematik nicht durch vereinzelte, „kleinteilige Massnahmen“ behoben werden.

Landeshauptstadt Potsdam

Geschäftsbereich

**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am:

Titel des Antrages:

Drucksache Nr.:**TOP:****Stellungnahme der Verwaltung**

1. Rechtliche Einschätzung

2. Berücksichtigung im Haushaltsplan

3. Zeitliche Umsetzbarkeit

4. Inhaltliche Einordnung

Datum/Unterschrift
Oberbürgermeister / Geschäftsleitende/r



Niederschrift

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

Sitzungstermin: Dienstag, 11.10.2022
Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr
Sitzungsende: 19:55 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 Pete Heuer	SPD	
Frau Babette Reimers	SPD	
Herr Dr. Gert Zöllner	Bündnis 90/Die Grünen	
Frau Dr. Anja Günther	DIE LINKE	ab 18:06 Uhr
Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE	
Herr André Tomczak	DIE aNDERE	
Herr Chaled-Uwe Said	AfD	

zusätzliches Mitglied

Herr Wolfhard Kirsch Bürgerbündnis bis 19:27 Uhr

sachkundige Einwohner

Herr Ken Gericke	Bündnis 90/Die Grünen
Herr Horst Heinzl	BürgerBündnis
Herr Stefan Matz	BI Fahlrad
Herr Steffen Pfrogner	DIE aNDERE
Herr Lars Selwig	SPD

Nicht anwesend sind:

sachkundige Einwohner

Herr Willo Göpel	CDU	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

Frau Diana Waberski Frau Petra Reich	(Bereich Stadtraum Süd-West) zu TOP 3.1 (Vorstand Kleingartenverein „An der Katharinenholzstraße“ e.V.) Rederecht zu TOP 3.1
---	--

Frau Yvonne Stolzmann Frau Sigrun Rabbe Herr Sebastian Anderka Herr Thomas Schenke	(Bereich Stadtraum Mitte) zu TOP 3.2 (Sanierungsträger Potsdam GmbH) zu TOP 3.2 (Bereich Gesamtstädtische Planung) zu TOP 4.1, 4.2 (Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur) zu TOP 4.3
---	--

Herr Erik Wolfram Herr Falko Drescher	(Fachbereich Stadtplanung) zu TOP 5 (Anwohner) Rederecht zu TOP 5 Wollstraße
--	---

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 27.09.2022
- 3 Vorbehaltlich der Überweisung der StVV am 5.10.2022
- 3.1 Bebauungsplan Nr. 34-5 "Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße"
Änderung des Titels und der Planungsziele, Aufhebung der
Veränderungssperre, Prüfung der Erweiterung des Geltungsbereichs
Vorlage: 22/SVV/0826
Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung

- 3.2 Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam
Vorlage: 22/SVV/0827
Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
- 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
- 4.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe
Vorlage: 22/SVV/0418
Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
(Wiedervorlage)
- 4.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht
Vorlage: 19/SVV/0608
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
(Wiedervorlage)
- 4.3 schrittweise Sanierung der Straßen und Gehwege in der Brandenburger Vorstadt, Potsdam-West und dem Kiewitt, sowie in der Berliner- und Nauener Vorstadt
Vorlage: 22/SVV/0741
Einreicher: Fraktion CDU
(2. Lesung)
- 5 Sonstiges

Niederschrift:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

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

In Absprache mit Herrn Heuer (Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam und Ausschussmitglied) informiert der Vorsitzende, dass sich durch die Teilung der Fraktion DIE LINKE in Sozial.DIE LINKE und DIE LINKE die Sitzverteilung im hiesigen Ausschuss ändert. Die Fraktion der Freien Demokraten erhält demnach einen Sitz als ordentliches Mitglied. Die Fraktion DIE LINKE verliert ihren Sitz als ordentliches Mitglied und nimmt als zusätzliches Mitglied (aktive Teilnahme ohne Stimmrecht), vertreten durch Herrn Jäkel, teil. Die Fraktion Sozial.DIE LINKE erhält einen Sitz als ordentliches Mitglied, vertreten durch Frau Dr. Günther. Da sich die FDP-Fraktion für den heutigen Ausschuss entschuldigt hat, gelte dies als offizielle Inanspruchnahme des Sitzes und die neue Sitzverteilung wird in Abstimmung mit den Mitgliedern bereits in der heutigen Sitzung umgesetzt.

**zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung /
Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle
Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 27.09.2022**

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

Zur Niederschrift der Sitzung vom 27.9.2022 gibt es keine Hinweise.

Die Niederschrift wird einstimmig bestätigt.

Zur Tagesordnung ergehen folgende Hinweise:

- Die Tagesordnungspunkte 4.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe und 4.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht werden gemeinsam und in 1. Lesung behandelt

Die geänderte Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

Anträge auf Rederecht liegen vor für die Tagesordnungspunkte

- 3.1 „B-Plan Katharinenholzstraße“ für Frau Petra Reich (Vorstand Kleingartenverein „An der Katharinenholzstraße“ e.V.)
- 5 Sonstiges – Information zur Wollestraße 52 für den Anwohner Herrn Falko Drescher

Die Anträge auf Rederecht werden einstimmig bestätigt.

Zur Tagesordnung am 15.11.2022 beantragt Herr Dr. Niekisch, den Antrag „Wiedereröffnung der Straße am Lustgartenwall für Fahrradfahrer und Fußgänger“ DS 22/SVV 0837 im Zuge der Selbstbefassung im SBWL zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

zu 3 Vorbehaltlich der Überweisung der StVV am 5.10.2022

**zu 3.1 Bebauungsplan Nr. 34-5 "Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße"
Änderung des Titels und der Planungsziele, Aufhebung der
Veränderungssperre, Prüfung der Erweiterung des Geltungsbereichs
Vorlage: 22/SVV/0826**

Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung

Frau Reich (Kleingartenverein „An der Katharinenholzstraße“ e.V.) nimmt ihr Rederecht wahr. Sie schildert die rechtliche Situation für die Kleingartenanlage.

Frau Waberski (Bereich Stadtraum Süd-West) ergänzt die Ausführungen von

Frau Reich und bringt die Vorlage anhand einer Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt ist, ein.

Frau Hüneke spricht sich für die Vorlage aus und beantragt, den Punkt 4 wie folgt zu ergänzen:

4. „Es ist zu prüfen, ob **und wie weit** eine Einbindung der Flächen nördlich der Katharinenholzstraße – mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum und einer Kulturellen Einrichtung – städtebaulich sinnvoll ist.“

Herr Jäkel beantragt zusätzlich die Ergänzung des Punktes 4 um den Satz:

„Weiterhin ist zu prüfen, ob auf der Fläche eine Erweiterung von Kleingartenflächen sinnvoll ist.“

Herr Pfrogner äußert Bedenken zur Dichte der Bebauung, was die Kritik der Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (SPSG) zur Folge haben könnte.

Frau Reimers spricht den nördlichen Bereich an, wo dringend etwas getan werden müsse.

Herr Tomczak bringt einen eigenen Bebauungsplan für den nördlichen Bereich ins Spiel.

Frau Waberski und Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) gehen auf die Nachfragen der Mitglieder ein.

Der Vorsitzende stellt den Ergänzungsantrag von Frau Hüneke zur Abstimmung:

4. Es ist zu prüfen, ob **und wie weit** eine Einbindung der Flächen nördlich der Katharinenholzstraße – mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum und einer Kulturellen Einrichtung – städtebaulich sinnvoll ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig **angenommen**.

Der Vorsitzende stellt den Ergänzungsantrag von Herrn Jäkel zur Abstimmung:

Ergänzung des Punktes 4 um den Satz:

Weiterhin ist zu prüfen, ob auf der Fläche eine Erweiterung von Kleingartenflächen sinnvoll ist.

Abstimmungsergebnis: mit 5:1:2 **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. Der Bebauungsplan Nr. 34-5 „Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße“ ist unter dem Titel „Katharinenholzstraße“ fortzuführen.
2. Die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses werden dahingehend geändert, dass die bestehenden Gärten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ zu sichern sind.
3. Die Aufhebungssatzung zur Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 34-5 „Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße“ der Landeshauptstadt Potsdam in der Fassung vom 02.06.2021 (öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 26 vom 10.06.2021, S. 3 f) wird beschlossen (s. Anlage).
4. Es ist zu prüfen, ob **und wie weit** eine Einbindung der Flächen nördlich der Katharinenholzstraße – mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum und einer Kulturellen Einrichtung – städtebaulich sinnvoll ist. **Weiterhin ist zu prüfen, ob auf der Fläche eine Erweiterung von Kleingartenflächen sinnvoll ist.**

Abstimmungsergebnis:
einstimmig angenommen.

zu 3.2 Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam
Vorlage: 22/SVV/0827

Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung

Frau Rabbe (Sanierungsträger Potsdam GmbH) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt ist, ein.

Frau Dr. Günther hat eine Verständnisfrage zum Produktkonto und zur Höhe der Grunderwerbssteuer.

Beides bietet Frau Stolzmann (Bereich Stadtraum Mitte) an nachzureichen.

Im Nachgang zur Sitzung teilt die Verwaltung mit:

Das Produktkonto lautet: 5110621.5441200 – Grunderwerbssteuer, es ist der Gesamtmaßnahme EG Krampnitz zugeordnet, es werden aber jegliche Grunderwerbssteuern der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete für welche die Stadt Potsdam aufkommen muss daraus finanziert. Eine Änderung der Zuordnung des Produktkontos auf den Bereich Finanzen und Grundstücke ist geplant.

Folgende Mittel sind geplant: 2023 – 106.000,00 € und für die Jahre 2024 bis 2027 je 120.000,00 €.

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. Für die folgenden Bereiche im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld, für die die Entwicklungssatzung nicht aufgehoben wird, gelten die beschlossenen Entwicklungsziele einschließlich der erforderlichen Sanierung der Angermannstraße und des zweigleisigen Ausbaus der Tramtrasse und der Tramhaltestellen weiter. Dies betrifft
 - Quartier Rote Kaserne West
 - Nördliche Gartenstadt, Baufelder WA 13.1, WA 17.1 und WA 18 bis WA 25 sowie die Gemeinbedarfsfläche
 - Angermannsiedlung
 - Gemeinbedarfsfläche an der David-Gilly-Straße
 - Volkspark, Teilbereiche großer Wiesenpark, In den Wällen und Bugapark an der Biosphäre
 - Verkehrsfläche der Kiepenheuerallee
 - Teilflächen der Georg-Hermann-Allee, der Nedlitzer Straße, der Viereckremise, der Fritz-von-der-Lancken-Str. und der Graf-von-Schwerin-Str., sowie die angrenzenden privaten Grundstücke (Gemarkung Nedlitz, Flur 1, Flurstücke 431, 433 und 452 und Gemarkung Potsdam, Flur 1, Flurstücke 480/1, 1305, 1306, 1048, 1049 und 767) für den zweigleisigen Ausbau der Tramtrasse.

2. Die Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam wird gem. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB i.V.m. § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB beschlossen (gemäß Anlage 1).

Abstimmungsergebnis:
einstimmig **angenommen**.

zu 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

zu 4.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe

Vorlage: 22/SVV/0418

Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung
(Wiedervorlage)

Die Tagesordnungspunkte 4.1 und 4.2 werden gemeinsam und in 1. Lesung behandelt (siehe Abstimmung zur Tagesordnung).

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

Herr Kirsch erkundigt sich, wie viel Fläche die Landeshauptstadt Potsdam mit Stichtag heute besitzt.

Diese Information wird durch die Verwaltung aufbereitet und zur zweiten Lesung vorgestellt.

Herr Jäkel bringt seinen Änderungsantrag vom 14.6.2022 ein:

„Auf Seite 3 von 8 der beiliegenden Leitlinie ist eine Umformulierung des 2. Punktes wie folgt vorzunehmen:

2.

Ein Verkauf an Genossenschaften kann erfolgen, wenn diese eine geeignete Entwicklung dieser Flächen ermöglichen können.

Analog wird dieser Prüfschritt auch für Flächen in Nachbarschaft des Studentenwerkes angewandt.“

Frau Dr. Günther bringt den Änderungsantrag der Fraktion Sozial.DIE LINKE zu den Grundsätzen ein:

„Die Grundsätze

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

wesentlicher stadtentwicklungspolitischer Ziele mit sicherstellt.

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

Der Anwendungsbereich

Der Anwendungsbereich dieser Leitlinie zur Konzeptvergabe erstreckt sich auf

folgende Flächennutzungen:

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

Das Konzeptverfahren

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

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

1 Varianten der Konzeptvergabe

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

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

Als Gewichtung wird bestimmt, Abweichungen davon sind zu begründen:

Konzept 70% (mind. 50%)

Kaufpreis 30% (max. 50%)

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

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

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

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

2 Kriterien der Konzeptqualität

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

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

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

2.1 Kriterium Wohnungspolitik

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

2.2 Städtebau / Quartier

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

2.3 Funktion/ Architektur:

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

2.4 Ökologie / Mobilität / Verkehr

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

3 Vergabegremium

Zur qualitativen Bewertung der eingereichten Konzepte wird ein Vergabegremium

zusammengestellt und berufen. Für jedes Konzeptverfahren wird das Gremium projektbezogen neu zusammengestellt und berufen.

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

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

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

politische und nutzer*innenbezogene Mitglieder:

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

sachbezogene Mitglieder:

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

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

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

Konzeptvergabe in Verbindung mit einem Planungswettbewerb nach RPW 2013

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

In der sich an den Planungswettbewerb anschließenden Vergabeentscheidung ersetzt die Preisgerichtsentscheidung mit ihren Empfehlungen im Vergabegremium die Stimmen der Vertreter*innen der beteiligten

Fachverwaltungen und die Fachleute. Das Vergabegremium wertet nur noch den Preis und die Preisgerichtsentscheidung.

4 Ablauf des Vergabeverfahrens

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

4.1 Vorbereitung

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

Über die Veräußerung einer Liegenschaft entscheidet die Stadtverordnetenversammlung. Sie bestimmt

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

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

4.2 Bekanntmachung

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

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

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

4.3 Informations- und Auftaktveranstaltung, Kolloquium

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

4.4 Auswahlgespräche / Sitzung des Vergabegremiums

Die Bieter haben Gelegenheit, ihr Konzept dem Vergabegremium vorzustellen. Das Vergabegremium entscheidet nach den in der Bekanntmachung festgelegten Wertungskriterien. Um dem Vergabegremium eine sachgerechte Bewertung der einzelnen Konzepte zu ermöglichen, erfolgt im Vorfeld eine vergleichende Vorprüfung aller Konzepte.

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

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

4.5 Bekanntgabe der Entscheidung

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

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

4.6 Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens

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

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

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

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

Erfolgt der Grundstücksverkauf zu einem Preis unterhalb des Marktwerts, so

müssen zusätzliche beihilferechtliche Voraussetzungen eingehalten werden. In diesem Fall ist z.B. eine Betrauung mit einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse notwendig.

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

Frau Dr. Günther bringt den Änderungsantrag der Fraktion Sozial.DIE LINKE zur Anlage 1 ein:

„Anlage 1
Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe durch die Landeshauptstadt Potsdam

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

1 Geltungsbereich und Grundsätze

- a) Die Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe gilt für die Erbbaurechtsbestellung sowie Übertragung und Veräußerung von Grundstücken, die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam befinden und die für den Geschosswohnungsbau geeignet oder mit Objekten des Geschosswohnungsbaus bebaut sind. Sie formuliert die Grundregeln für den Umgang mit solchen Grundstücken neu. Beim Geschosswohnungsbau handelt es sich um den Bau von einem oder mehreren Gebäuden mit Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise. Objekte des Geschosswohnungsbaus sind Wohngebäude mit mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten auf mehr als einer Etage, die von mindestens einem Treppenhaus erschlossen werden. Nicht unter diesen Begriff und unter diese Ergänzung der Leitlinie für Grundstücksverkäufe fallen Grundstücke mit einer Größe bis zu 1.000 m², die nicht an weitere Flächen der Stadt grenzen. Eine abschließende Definition der Kriterien wird aus den Zielen für die jeweilige Fläche und den sich daraus ergebenden Anforderungen abgeleitet.
- b) Grundsätzlich werden städtische Grundstücke nicht veräußert. Sie dienen der Deckung von Flächenbedarfen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Nur falls Flächen für die öffentliche Daseinsvorsorge entbehrlich sind, ist eine Übertragung oder ~~Veräußerung~~ oder Erbbaurechtsbestellung möglich. Dabei sind die Bestimmungen der Brandenburger Kommunalverfassung (insbesondere § 79 BbgKVerf) und der Genehmigungsfreistellungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Zur Vermeidung von Verlusten für die Landeshauptstadt Potsdam ist darüber hinaus eine Veräußerung unterhalb des Buchwertes nur in Ausnahmefällen zulässig.
- c) Die Verwaltung legt der Stadtverordnetenversammlung regelmäßig eine ~~Verkaufsplanung vor, aus der die geplanten Verkäufe, ergänzt um~~

strategische Planung der Erbbaurechts-bestellungen, für die Grundstücke der Landeshauptstadt Potsdam **vor, aus der** und die Zuordnung zu den Segmenten dieser Leitlinie hervorgeht. Angestrebt wird für diese Planung ein 2-Jahres-Turnus, beginnend 2023/2024. **Verkäufe sind grundsätzlich zu vermeiden. Sollen diese dennoch in Einzelfällen erfolgen, so sind sie zu begründen, durch strategische Flächenankäufe im gleichen Umfang zu kompensieren und der Stadtverordneten-versammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.**

- d) d) Zur Vorlage der jeweils nächsten Planung erfolgt eine Berichterstattung über die umgesetzten und noch laufenden Verfahren.
- e) ~~e) Die unter c) benannte Verkaufsplanung sollte gemäß MV 18/SVV/0169 das Ergebnis der systematischen Prüfung enthalten, ob im Einzelfall ein Erbbaurecht bestellt werden kann. Diese Prüfung wird mit Beschlussfassung durch die vorliegende Ergänzung der Leitlinie ersetzt. Die Prüfung erfolgt nicht in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten. Im Regelfall findet hier keine Erbbaurechtsbestellung statt, da die Einnahmen aus der Grundstücksveräußerung zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme benötigt werden und damit Erbbaurechte nicht umsetzbar sind. 3-~~
- f) Für alle Wohnungsbaugrundstücke, die nicht gemäß der Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe vergeben werden können und für alle anderen städtischen Grundstücke gilt die bestehende „Leitlinie Grundstücksverkäufe“ (DS-Nr.11/SVV/0889 in Verbindung mit DS-Nr. 96/0189) unverändert fort.
- g) Für Treuhandvermögen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete wird diese Ergänzung der Leitlinie sinngemäß angewandt, sofern dem die Regelungen des BauGB, insbesondere diejenigen des § 169 Abs. 5-8 BauGB, nicht entgegenstehen. Die Sanierungs- und Entwicklungsziele werden im Rahmen der städtebaulichen Erfordernisse und Zielsetzungen und der gesicherten Gesamtfinanzierung (ohne Erhöhung des zulässigen Defizits) bestimmt. Bei der Erarbeitung der Veräußerungsstrategie der einzelnen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen finden ergänzend zum gesetzlichen Zügigkeitsgebot, den gesetzlichen Vorgaben zur Berücksichtigung bestimmter Käuferkreise sowie den gesetzlichen Wertermittlungs- und Finanzierungsvorgaben auch die Maßgaben dieser neuen Regelungen in der bestehenden Leitlinie Berücksichtigung, wenn und soweit hierfür infolge der gesetzlichen Vorgaben des BauGB und der ImmoWertV noch Spielraum verbleibt. Es ist regelmäßig zu informieren.

2 Besondere Akteure auf dem Wohnungsmarkt

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

- a) Die ProPotsdam GmbH hat als 100%iges städtisches Unternehmen eine

besondere Rolle auf dem Wohnungsmarkt. Als Gesellschafterin hat die Stadt umfangreiche Möglichkeiten, die Geschäftspolitik der ProPotsdam GmbH zu beeinflussen und so bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen zu sichern.

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

- b) Wohnungsbaugenossenschaften kommt zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums eine zentrale Bedeutung zu. Ihre Mitglieder haben entsprechende Selbstverwaltungs- und Mitwirkungsrechte (Organschaft, Wahl- und Kontrollrechte). Genossenschaftliche Unternehmen verpflichten sich gegenüber ihren Mitgliedern zu preisstabilen Mieten sowie sicheren Wohnverhältnissen (Satzungszweck). Die Gebäude werden langfristig im Bestand gehalten. Ein Verkauf der einzelnen Häuser oder Wohnungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen ist praktisch ausgeschlossen. Sie sind verlässliche und lokal verankerte Partner der Stadt bei der Wohnungspolitik sowie Quartiersentwicklung.
- c) Mietwohnungsorganisationen, bei denen die Mieter*innen bzw. Nutzer*innen sehr weitreichende Mitbestimmungsrechte haben, verfolgen eine andere Strategie als andere Immobilienunternehmen. Dabei hat die langfristige Sicherung des günstigen Wohnens für die Mitglieder bzw. Mieter*innen einen sehr hohen Stellenwert. Das wird durch Satzungen oder vertragliche Regelungen abgesichert.
- d) Das Studentenwerk ist als Anstalt des öffentlichen Rechts durch den Gesellschaftszweck verpflichtet, bezahlbares Wohnen für Studierende anzubieten. Die durchschnittlichen Mieten des Studentenwerkes liegen deutlich unter denen anderer Anbieter kleiner möblierter Wohnungen in Potsdam. Vorrang für die Schaffung von Studierendenwohnheimen hat die Bereitstellung von Flächen durch das Land Brandenburg.
- e) Baugruppen sind Gruppen selbstnutzender Haushalte, die gemeinsame Projekte entwickeln. Möglich ist das in verschiedenen Gesellschaftsformen. Das gemeinschaftliche Wohnen ist ein wichtiges Element mit unterschiedlich starker Ausprägung. Das bezahlbare Wohnen steht auch bei vielen dieser Gruppen im Vordergrund, zudem engagieren sie sich oft auch im Stadtteil. Familiengerechte Wohnungen im Geschoss sind zudem eine Alternative zum Einfamilienhaus, im direkten Vergleich mit deutlich weniger Flächenverbrauch.

3 Umgang mit Wohnungsbaugrundstücken

- a) Grundstücke für Geschosswohnungsbau, soweit diese nicht an die städtische Wohnungsgesellschaft (Pro Potsdam) übertragen werden, sollen in der Regel auf der Grundlage von Konzeptverfahren vergeben werden, da die Stadt auch bei der Flächenvergabe wohnungspolitische Ziele umsetzen will. Diese bestehen vor allem darin, langfristig bedarfsgerechten Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen und zu erhalten. Vorrang haben dabei Bedarfe, die auf dem freien Wohnungs- und Grundstücksmarkt nicht gedeckt werden.
- b) Flächen, die für Geschosswohnungsbau geeignet sind, werden künftig vorrangig für geförderten Wohnungsbau (vgl. Punkt 3.1) oder

mietpreisgedämpften Wohnungsbau (vgl. Punkt 3.2) mit Belegungsbindung vergeben. Es ist die Mischung verschiedener Wohnungsbaukategorien (vgl. Punkte 3.1 bis 3.3) auf einem Grundstück möglich. Maßstab für die Aufteilung der Flächen ist die baurechtlich mögliche Geschossfläche.

- c) Die Grundstücke für Geschosswohnungsbau werden entweder übertragen veräußert **oder** im es werden Erbbaurecht bestellt. Dies richtet sich danach, für welche Akteure die Flächen geeignet und von Interesse sind.

Folgende **Prüfreihefolge** wird hierbei verfolgt:

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

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

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

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

3.1 Geförderter Mietwohnungsbau

a) Für den geförderten Mietwohnungsneubau sind die jeweils geltenden Regelungen der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg zu beachten.

b) Voraussetzung dafür sind verfügbare Fördermittel des Landes Brandenburg und die Erfüllung der jeweiligen Bedingungen aus den Förderrichtlinien. Auch wenn die Käufer und Erbbaurechtsnehmer nicht verpflichtet werden können, Fördermittel tatsächlich in Anspruch zu nehmen, sind die Regelungen der Landesförderung Grundlage des Verfahrens. Daher muss es zumindest möglich sein, die entsprechende Förderung zu beantragen.

~~c) Ein Verkauf der Grundstücke in dieser Kategorie erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum reduzierten Festpreis unter Anwendung der Genehmigungsfreistellungsverordnung (GenehmFV), insbesondere des § 2 Abs. 3 GenehmFV. Dabei werden die vorhandenen Reduzierungsmöglichkeiten ausgeschöpft. Für den Anteil der 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 **Die** Erbbaurechtsbestellung richtet sich **nach der geltenden Beschlusslage zur Höhe des** der Erbbauzinssatzes. nach der jeweils geltenden Beschlusslage. 10 **Ein reduzierter Erbbauzins ist für Genossenschaften, das Studierendenwerk, sowie Mietwohnorganisationen und Baugruppen, die geförderten** Mietwohnungsbau schaffen möglich. Bei reduziertem Erbbauzinssatz nimmt der Zins Bezug auf den **Ertragswert** ~~vollen Verkehrswert~~.

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

e) Bewertungskriterien im Konzeptverfahren sind die über die Mindestvorgaben der Landes-förderung zu Mietpreis- und Belegungsbindungen hinausgehende Bindungen (Umfang und Dauer) und die Mieten im ungebundenen Teil. Im begründeten Einzelfall, z.B. um besondere Wohnbedarfe zu realisieren, können die Bewertungskriterien entsprechend ergänzt werden.

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

g) Die Bindungen sind im Grundbuch zu sichern. Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Erwerbers ist im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag zu verankern.

3.2 Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

a) Mit dem preisgedämpften Mietwohnungsbau sollen ohne Wohnungsbauförderung Mieten oberhalb der Mieten des sozialen Wohnungsbaus, aber unter der üblichen Neubaumarktmiete vereinbart werden.

b) Die Vermietung dieser Wohnungen erfolgt mit einer Belegungsbindung für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommengrenzen des BbgWoFG liegen, die aber trotzdem Schwierigkeiten haben, sich bedarfsgerecht auf dem Wohnungsmarkt in Potsdam mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Das zulässige Höchsteinkommen dieser Haushalte wird von der Landeshauptstadt Potsdam definiert, ggf. auch in Abstufungen. Es nimmt Bezug auf das vereinbarte Mietniveau und die sich daraus ergebende Mietbelastung.

c) Die Vergabe ~~Ein Verkauf~~ der Grundstücke erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum **Festzinspreis**. ~~Bei Erbbaurechtsbestellung nimmt der Erbbauzins auf den Festpreis Bezug.~~ Der Erbbauzinssatz richtet sich nach der jeweils geltenden Beschlusslage.

~~d) Der Festpreis ist der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelte Verkehrswert.~~

e) Bewertungskriterien im Konzeptverfahren sind die günstigste Einstiegsmiete und eine möglichst geringe Mietentwicklung (Mietpreisbindung) sowie die langfristige Sicherung der Bereitstellung für die Zielgruppen des preisgedämpften Mietwohnungsbaus mit einer Laufzeit in Anlehnung des sozialen Wohnungsbaus. Im begründeten Einzelfall, z.B. um besondere Wohnbedarfe zu decken, können

die Bewertungskriterien entsprechend ergänzt werden.

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

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

3.3 Wohnungen ohne Mietpreis- oder Belegungsbindungen

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

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

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

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

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

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

4 Gebietsentwicklung

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

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

c) Bei größeren Gebietsentwicklungen werden die unter Punkt 2 genannten

Akteure, die sich besonders eignen, um bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen, entsprechend bei der Flächenvergabe berücksichtigt.

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

Frau Dr. Günther bringt den Änderungsantrag der Fraktion Sozial.DIE LINKE zur Präambel ein:

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

„1. Präambel

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

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

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

Dieser Grundsatz gilt für die gesamte Leitlinie Grundstücksvergabe.“

Frau Dr. Günther bringt den Änderungsantrag der Fraktion Sozial.DIE LINKE zur Anlage 2 ein:

„In der Ergänzung der Leitlinie Grundstücksvergabe soll die Anlage 2

Konzeptvergabe neu eingefügt werden.“

Herr Dr. Zöllner stellt den Antrag zur Geschäftsordnung (GO) auf Ende der Debatte. Für eine fundierte Diskussion fehle den Mitgliedern die entsprechende Vorbereitung, sie solle auf die nächste Sitzung verschoben werden.

Für den GO-Antrag spricht sich Frau Reimers aus.
Dagegen spricht niemand.

Der Vorsitzende stellt den Antrag zur Geschäftsordnung zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen.

zu 4.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht

Vorlage: 19/SVV/0608

Einreicher: Fraktion DIE LINKE

(Wiedervorlage)

Debatte siehe Tagesordnungspunkt 4.1. Der Antrag wird in der nächsten Sitzung in 2. Lesung aufgerufen.

zu 4.3 schrittweise Sanierung der Straßen und Gehwege in der Brandenburger Vorstadt, Potsdam-West und dem Kiewitt, sowie in der Berliner- und Nauener Vorstadt

Vorlage: 22/SVV/0741

Einreicher: Fraktion CDU

(2. Lesung)

Herr Dr. Niekisch bringt die mit der Verwaltung abgestimmte neue Fassung des Antrages ein:

„Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis Ende **Mai** 2023 eine Zeit- und Maßnahmenplan vorzulegen, wie besonders in der Brandenburger Vorstadt, Potsdam-West, dem Kiewitt, aber auch in vielen Bereichen der Berliner- und Nauener Vorstadt der äußerst schlechte und oft gefährliche Zustand der Straßen-, Gehwege, der Medien/Kanalisation u. z.T. auch der Beleuchtung schrittweise nach den Vorbildern der Geschwister-Scholl- und Clara-Zetkin-Straße behoben und saniert werden kann. Der Zeitplan sollte bis zum Abschluss der Instandsetzungsmaßnahmen das Jahr 2030 nicht überschreiten. Dies ausgehend von den schon z.T. bestehenden, regelmäßig vorgetragenen Prioritätenlisten, deren Abarbeitungen gegenüber den großen Mißstände absolut schleppend und total unzureichend erfolgt. **Konkret soll die Verwaltung prüfen, ob die besonders schlechten und so gut wie fahraduntauglichen Straßen Lenne'straße, Nansenstraße, Seestraße, Straße am Neuen Garten und die Sellostraße in der Priorität der Straßen- und Gehweginstandsetzungen vorgezogen werden können. Insbesondere geht es auch um die Behebung der jährlichen auftretenden, gefährlichen Überschwemmungen bei Starkregen der Kreuzung Sello/Zepelinstraße.**“

Herr Schenke (Fachbereich Mobilität und technische Infrastruktur) betont nochmals, dass Instandsetzungsmaßnahmen nur vorbehaltlich der Finanzierung möglich sind.

Die Mehrheit der Mitglieder kritisiert, dass der Antrag einen einzelnen Stadtteil behandelt. Sie sprechen sich dafür aus, dieses Thema gesamtstädtisch zu betrachten und sich an die bestehende Prioritätenliste zu halten.

Frau Reimers erinnert zusätzlich daran, dass Verkehrsthemen in den Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität (KUM) gehören. Sie bittet doppelte Überweisungen von Anträgen und Vorlagen zu vermeiden.

Herr Jäkel bittet den Link zur „Maßnahmenliste zur Beseitigung des aufgelaufenen Instandsetzungsstaus“ ins Protokoll aufzunehmen und regt an, den Stand der Sanierungsmaßnahmen einmal jährlich vorzustellen.

Link zur Maßnahmenliste: <http://allris01.lhp.intern/bi/vo020.asp?VOLFDNR=28717>

Im KUM, so Herr Gericke, werde die Prioritätenliste regelmäßig vorgestellt.

Der Vorsitzende stellt die neue Fassung des Antrages zur Abstimmung.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis Ende **Mai** 2023 eine Zeit- und Maßnahmenplan vorzulegen, wie besonders in der Brandenburger Vorstadt, Potsdam-West, dem Kiewitt, aber auch in vielen Bereichen der Berliner- und Nauener Vorstadt der äußerst schlechte und oft gefährliche Zustand der Straßen-, Gehwege, der Medien/Kanalisation u. z.T. auch der Beleuchtung schrittweise nach den Vorbildern der Geschwister-Scholl- und Clara-Zetkin-Straße behoben und saniert werden kann. Der Zeitplan sollte bis zum Abschluss der Instandsetzungsmaßnahmen das Jahr 2030 nicht überschreiten. Dies ausgehend von den schon z.T. bestehenden, regelmäßig vorgetragenen Prioritätenlisten, deren Abarbeitungen gegenüber den großen Mißstände absolut schleppend und total unzureichend erfolgt. **Konkret soll die Verwaltung prüfen, ob die besonders schlechten und so gut wie fahrraduntauglichen Straßen Lenne'straße, Nansenstraße, Seestraße, Straße am Neuen Garten und die Sellostraße in der Priorität der Straßen- und Gehweginstandsetzungen vorgezogen werden können. Insbesondere geht es auch um die Behebung der jährlichen auftretenden, gefährlichen Überschwemmungen bei Starkregen der Kreuzung Sello/Zepelinstraße.**

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	2
Ablehnung:	6
Stimmenthaltung:	0

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des

ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Antrag abzulehnen.

zu 5 Sonstiges

Information zum Beschluss „Berücksichtigung ökologischer Kriterien in der örtlichen Bauleitplanung“

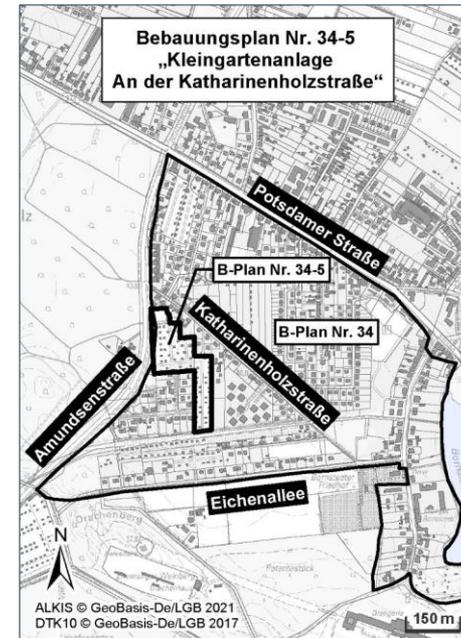
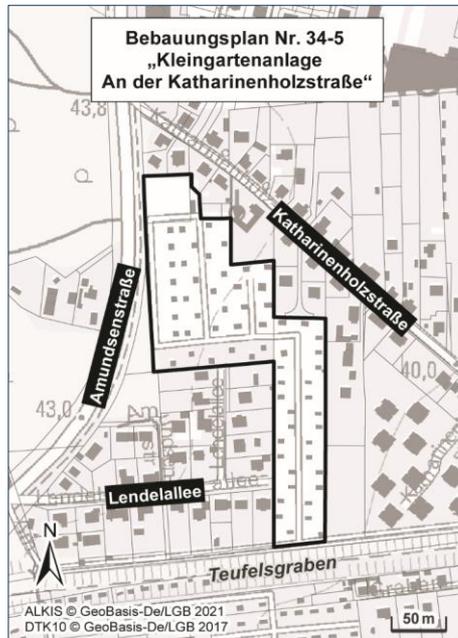
Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) informiert, dass die Berichterstattung nicht zu dem im Beschluss bestimmten Termin erfolgen kann. Er kündigt die Auskunft für das nächste Jahr an, wenn dann hoffentlich die entsprechende Stelle besetzt und die extreme Personalnot behoben ist.

Information zum Sachstand Wollestraße 52

Herr Drescher (Anwohner) nimmt sein Rederecht wahr. Er schildert die Situation und benennt einen dringenden Handlungsbedarf.

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) informiert, dass das Verfahren durch den erstplatzierten Bieter nicht wie geplant weitergeführt wird. Mit dem zweitplatzierten sind die Verhandlungen aufgenommen worden, derzeit sind noch einigen Zuarbeiten durch ihn zu erbringen.

TOP 3.1 Bebauungsplan Nr. 34-5 „Kleingartenanlage An der Katharinenholzstraße“ Änderung des Titels und der Planungsziele, Aufhebung der Veränderungssperre, Prüfung der Erweiterung des Geltungsbereichs



Fachbereich Stadtplanung / Stadtraum Süd-West
SBWL-Ausschuss 11.10.2022

Rückblick

Aufstellungsbeschluss am 02.06.2021 gefasst.

Planungsanlass:

Dauerhafte Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Kleingärten entspr. der Vorgaben des Kleingartenentwicklungskonzeptes (2007) und der Fortschreibung des STEK Kleingärten (2018).

Insbesondere Kleingärten auf privaten Flächen sind oftmals - aufgrund mangelnder zivilrechtlicher Grundlagen (Pachtverträge) - in ihrer dauerhaften Erhaltung gefährdet.

Planungsziel:

Sicherung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“.

1. Änderung des Titels und der Planungsziele

Geänderter Planungsanlass:

Zur Sicherung der Gartenanlagen „An der Katharinenholzstraße“ sind im Sommer 2022 Erholungspachtverträge zwischen der Eigentümerin und den Pächtern geschlossen worden (mit Unterstützung des Gartenvereins).

Die Verwaltung unterstützt dieses zum Erhalt der gärtnerischen Nutzung.

Geändertes Planungsziel:

Sicherung der bestehenden Gärten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“

Geänderter Titel:

Bebauungsplan Nr. 34-5 „Katharinenholzstraße“

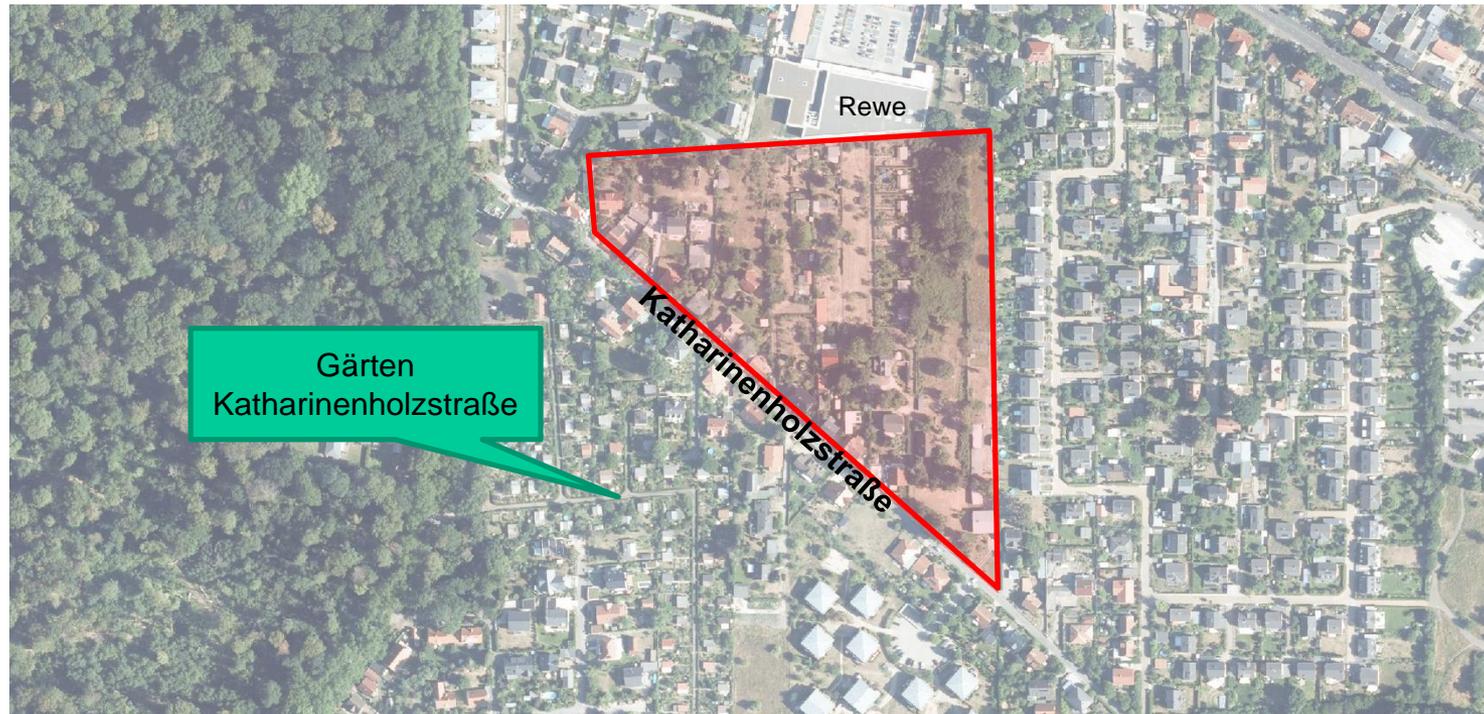
2. Aufhebung der Veränderungssperre

Durch die veränderten Planungsziele ist die Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans Nr. 34-5 überholt.

Die Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Veränderungssperre ist Teil der aktuellen Vorlage (s. Anlage zur BV).

3. Prüfung der Erweiterung des Geltungsbereichs

Ist eine Entwicklung nördlich der Katharinenholzstraße zur Schaffung von Wohnraum und einer Kultureinrichtung städtebaulich sinnvoll?



3. Prüfung der Erweiterung des Geltungsbereichs

Klärung nötig:

- Abgrenzung der Entwicklungsfläche
- Flächenverfügbarkeit / Entwicklungsbereitschaft
- Erschließung
- Baumasse/Gebäudetypologie
- KGA „Schlehenhecke“ (7 Parzellen) – Erhalt, teilweiser Erhalt, Verlagerung?

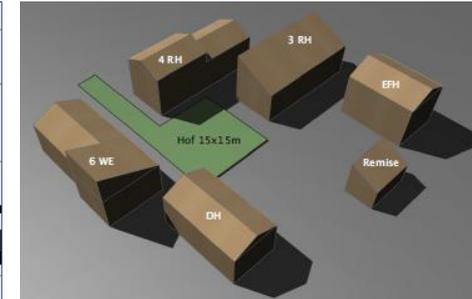
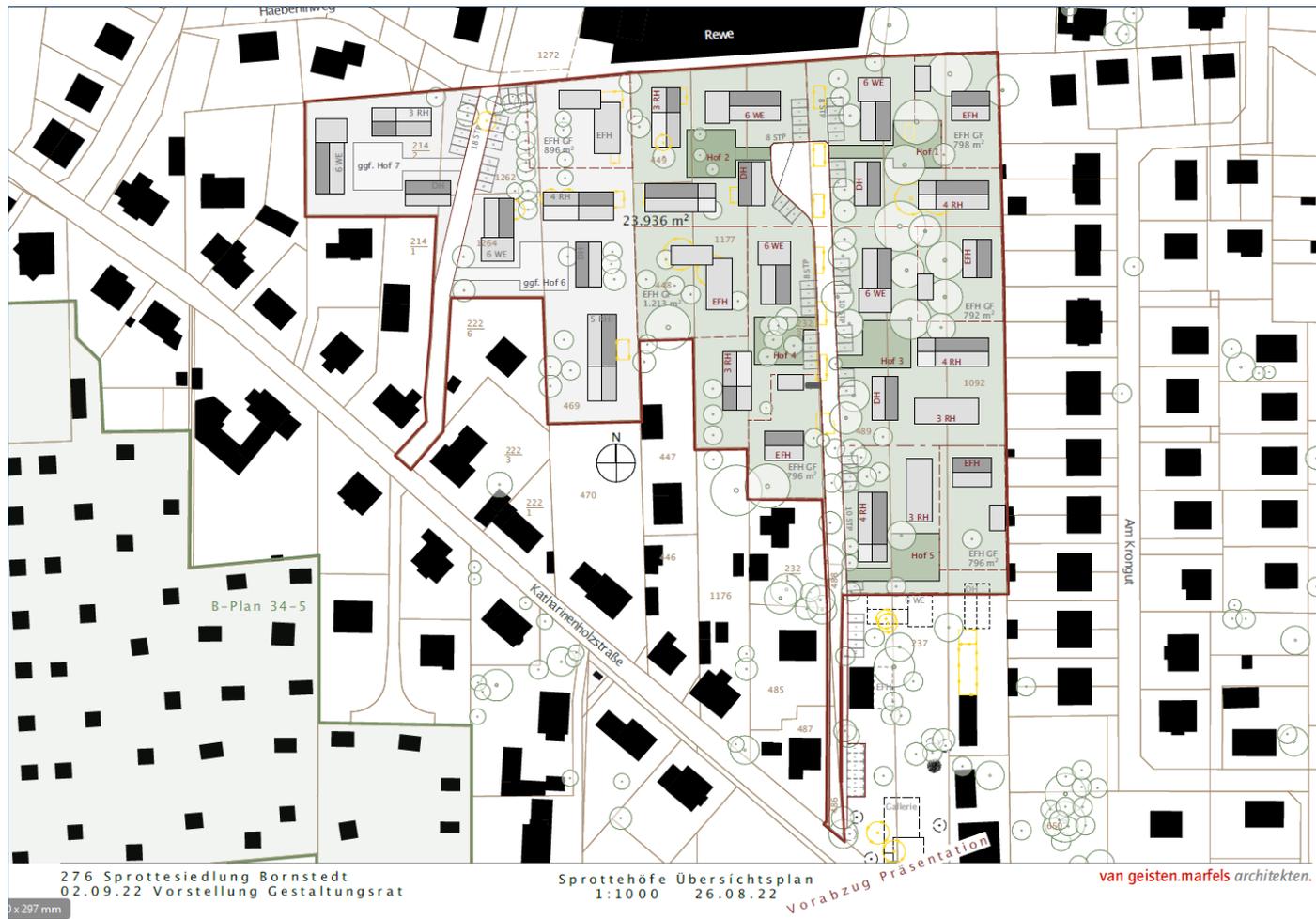
→ ggf. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 34-5 um diese Flächen

3. Prüfung der Erweiterung des Geltungsbereichs

Kleingartenanlage „Zur Schlehenhecke“ (7 Parzellen)



Sprottehöfe Bornstedt | Vorstellung Gestaltungsrat 02.09.2022



5 bis 7 Höfe mit bis zu
100 WE und
„Sprottemuseum“.

4. Zeitschiene

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes	11.10.2022
Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung	01.11.2022

Empfehlung: Verfahren bleibt in der Priorität 1.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**



ENTWICKLUNGSTRÄGER

Bornstedter Feld – ProPotsdam



Entwicklungsbereich Bornstedter Feld - Teilaufhebung

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und ländliche Entwicklung
am 11.10.2022



Ein Unternehmen
der Landeshauptstadt
Potsdam

Der Entwicklungsbereich

- Das Bornstedter Feld wurde 1993 als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach dem **Besonderen Städtebaurecht des BauGB (§ 165ff BauGB)** förmlich festgelegt.
- Aufgabe ist die Konversion und zusammenhängende Entwicklung des Bornstedter Feldes mit seinen 8 ehemaligen Kasernen und dem dazugehörigen Übungsgelände zu einem neuen Stadtteil.
- Der Entwicklungsbereich hat eine Größe von 300 ha.



Wesentliche Entwicklungsziele

- **Konversion und zusammenhängende Entwicklung** des 300 ha großen Bornstedter Feldes mit 8 ehemaligen Kasernen und dazugehörigem Übungsgelände zu einem neuen Stadtteil
- **Erhalt** der ortsprägenden **Kasernen-Ensembles**
- **Kompakter Städtebau** mit moderater Dichte
- **Urbane Mischung** von Nutzungen
- Angebot **sozialer Infrastruktur**
- Soziale Mischung durch **differenzierte Wohnungs- und Eigenheimangebote**
- Durchgehender Grünzug mit **Volksparkcharakter**
- **Ökologischer Städtebau**
- Ausbau öffentlicher Personennahverkehr sowie Radverkehr

Aufgaben der Gemeinde zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme

- Mit der städtischen Entwicklungsmaßnahme nach § 165ff BauGB verfügt die Kommune über die zeitliche und finanzielle Steuerungshoheit zur Baulandentwicklung und Schaffung von Wohnungen für rund 15.500 Einwohner in einer wachsenden Kommune.
- Erforderlich sind dafür
 - die Schaffung von Planungsrecht (§ 166 Abs. 1 BauGB)
 - der Erwerb (§ 166 Abs. 3 BauGB) und die Veräußerung (§ 169 Abs. 5 – 8 BauGB) von Grundstücken
 - die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 146, 147 BauGB)
 - die Herstellung von Erschließung und Grünflächen (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 146, 147 BauGB)
 - die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen wie Schulen und Kitas (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 146, 148 BauGB)

➔ **die Landeshauptstadt Potsdam als Gemeinde ist Herrin des Verfahrens und Entscheidungsträgerin zur Bauland- und Siedlungsentwicklung**

Abschluss der Maßnahme und Aufhebung der Entwicklungssatzung

- Für den Abschluss der Entwicklungsmaßnahme und die Aufhebung der Entwicklungssatzung gelten die Vorschriften des § 169 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. §§ 162 – 164 BauGB
- § 162 BauGB „Aufhebung der Sanierungssatzung“ lautet (auszugsweise):

(1) Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder

2. ...

3. ...

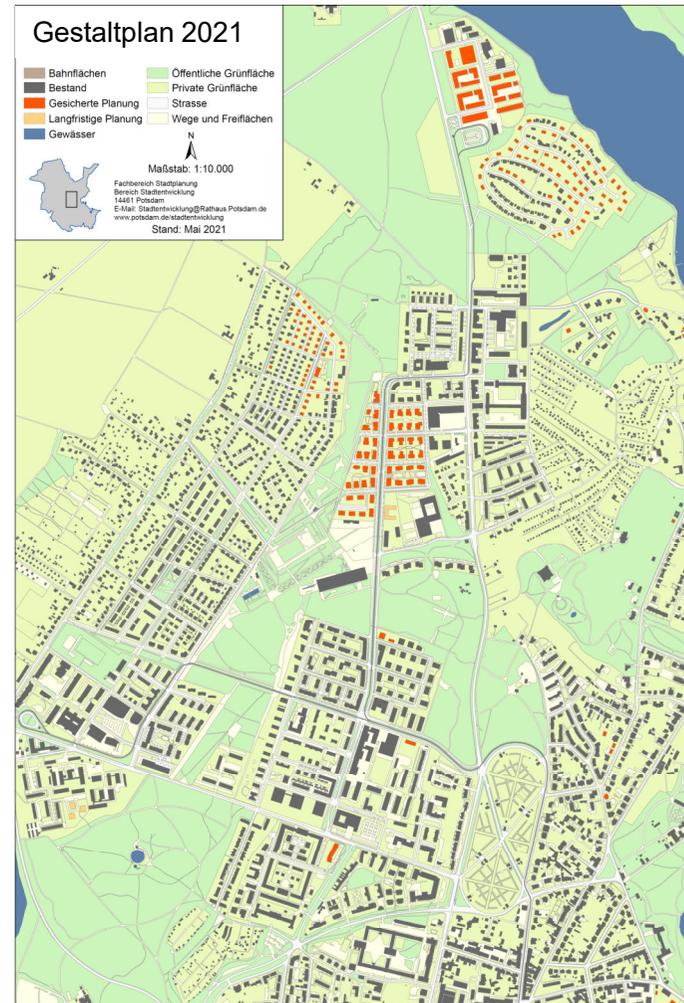
4. ...

Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

(2) Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. ...

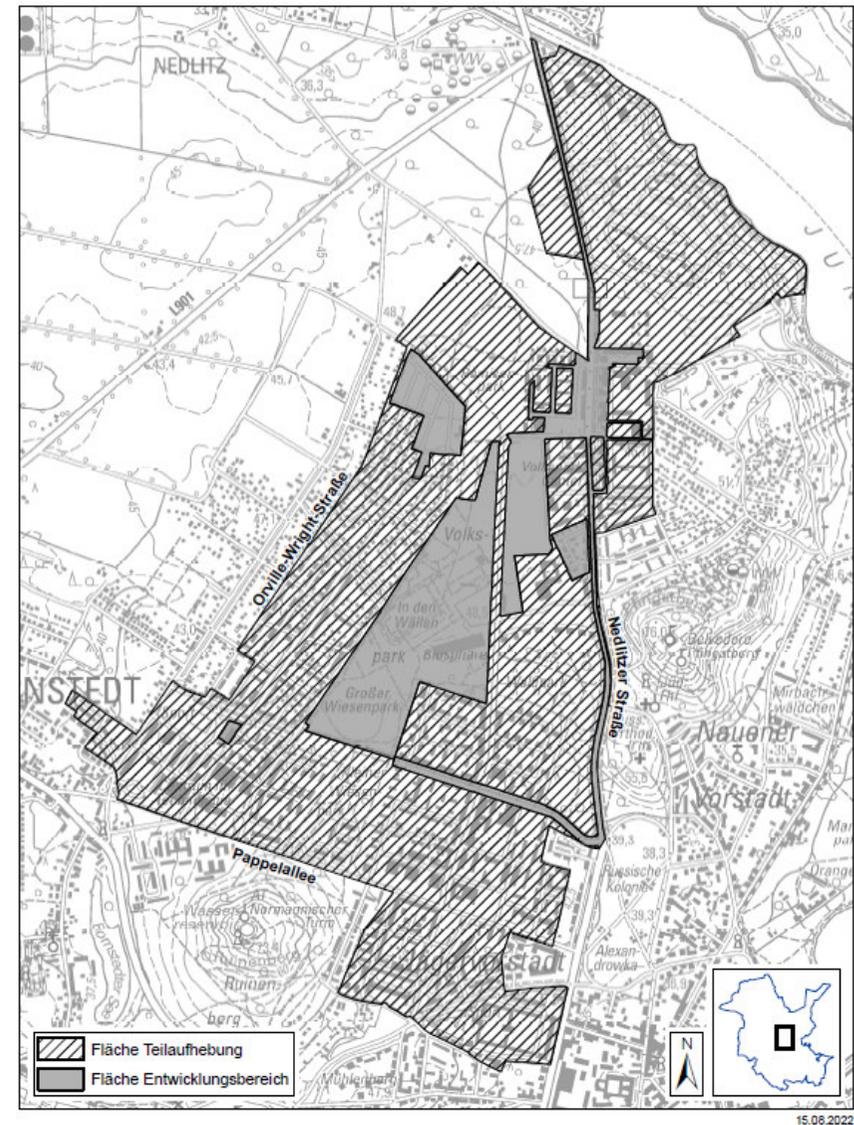
(3) ...

Das Bornstedter Feld



Geltungsbereich der Satzung über die teilweise Aufhebung der Entwicklungssatzung für den Entwicklungsbereich Bornstedter Feld der Stadt Potsdam

In den zur Aufhebung ausgewiesenen Bereichen sind die Ziele und Zwecke der Maßnahme abgeschlossen und vollumfänglich umgesetzt (§ 165 BauGB)



Zahlen – Fakten - Daten

Wohnen

- ca. 14.150 von prognostizierten ca. 15.500 Einwohnern leben bereits im Bornstedter Feld (Stand 30.06.2022)
- ca. 7.520 von ca. 8.275 Wohneinheiten sind realisiert (rd. 91 %)
- ca. 445 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau befinden sich derzeit in der Umsetzung



Arbeiten

- ca. 4.000 von erwarteten 5.000 Arbeitsplätzen wurden bisher geschaffen
- Betriebe in der GUK, KaPa, RoKa Ost und Campus Jungfernsee (u.a. Kassenärztliche Vereinigung, ProPotsdam, DKB, SAP, Druckerei Rüss, Miethke (Medizintechnik), FHP, pct, ATU, Handel, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur)



Soziale Infrastruktur

- 10 Kitas mit ca. 930 Plätzen sind in Nutzung
- 3 Kitas mit ca. 330 Plätzen sind im Bau bzw. in der Planung
- 3 Grundschulen für rd. 1.135 Schüler (7 Züge entwicklungsbedingt) und rd. 765 Hortplätze sind realisiert
- Da Vinci-Gesamtschule für 860 Schüler (5/3 Züge) ist in Betrieb
- Jugendfreizeiteinrichtung Montelino mit rd. 40 Plätzen
- Oberstufenzentrum I Technik
- Fachhochschule Potsdam



Einzelhandel

- Im Bornstedter Feld gibt es 2 Nahversorgungszentren:
- Quartier Kirschallee mit Rewe, Penny, Rossmann, Apotheke, Optiker und weiteren Läden
- Nedlitzer Straße mit Aldi, Rewe, BioCompany und dm



Zahlen – Fakten - Daten

Bodenordnung

- rd. 428.000 t Altlasten, Hausmüll, Asbest, Bodenverunreinigungen, Dachpappe etc. und 127 Tanks wurden fachgerecht entsorgt
- Munitionsfreimessung
- Abbruch nicht erhaltenswerter Bausubstanz
- Teilungsvermessung



Baurecht und Vermarktung

- 25 von 26 Bebauungsplänen sind in Kraft gesetzt
- die Vermarktung von rd. 140 ha Bauland ist abgeschlossen
- insgesamt wurden bisher über 410 Mio. € vom Entwicklungsträger in die Entwicklung des Bornstedter Feldes investiert (Stand 30.06.2021)
- dadurch wurden Investitionen von über rd. 2,4 Mrd. € durch private Investoren generiert (Stand 30.06.2021)

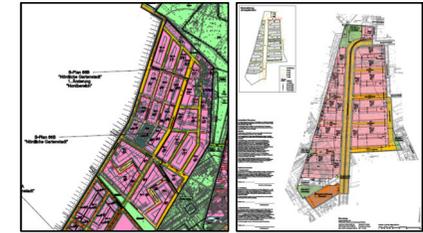


Verkehr und Grün

- die Erschließung des Bornstedter Feldes ist abgeschlossen, rd. 46 km Straßen sind gebaut
- 2 Straßenbahnäste mit insgesamt 4,4 km Länge sind errichtet
- Volkspark mit ca. 63 ha ist grüne Mitte des neuen Stadtteils
- ca. 12 ha öffentliche Grünanlagen sind neu angelegt
- rd. 4.250 Bäume wurden bisher in den öffentlichen Grünanlagen und Straßen neu gepflanzt



Bauvorhaben/Umsetzung Entwicklungsträger Bornstedter Feld



Kita Rote Kaserne West West, WA 1.1	im Bau
• III. Quartal 2021 – IV. Quartal 2022	
Kita Gartenstadt Nord II (Hermann-Mattern-Promenade)	im Bau
• III. Quartal 2020 – Oktober 2023	
WA 8 - Jugendfreizeiteinrichtung	in Planung
• ab 2023	
Infrastruktur David-Gilly-Straße (u. a. Sportfunktionsgebäude)	in Planung
Erneuerung Angermannstraße	in Planung
• 2023-2024	
Zweigleisiger Ausbau Tram Nordost	in Planung
Städtebauliche Qualifizierung Umfeld Biosphäre	in Planung

Ausblick – Bausteine für die Aufhebung der Gesamtentwicklung

Abschluss A-/E-Bilanz

- Ergebnis Grüne 0



Baumbilanz

- Überhang - positives Ergebnis mit 723 Bäumen



Haushaltsbefragung

- Veröffentlichung der Ergebnisse in 2023

Evaluierung der Gesamtmaßnahme

- Ergebnis in 2023

Formaler Abschluss Aufhebung der Satzung

4.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe

Landeshauptstadt Potsdam
Geschäftsbereich 4
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Gesamtstädtische Planung

- **Potsdam** ist eine wachsende Stadt mit einem **hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum** (2000: 140.000; 2021: 183.000 Einwohner).
- Potsdam gehört weiter zu den Regionen mit einer **sehr dynamischen Preisentwicklung für Bauland**, denn der großen Nachfrage nach Potsdamer Wohnobjekten steht **nur ein begrenztes Angebot** entgegen.
- Wohnraum für sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten wird dringend benötigt.



- Wahrnehmung der kommunalen Verantwortung und Ausschöpfung aller Handlungsspielräume, um **mehr bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung** zu stellen.
- **Übergang** von einer fiskal orientierten Bodenpolitik zu einer **strategischen, sozial ausgerichteten Bodenpolitik**.

- Eine neue kommunale Bodenpolitik erfordert die **Überarbeitung** des **kommunalen Regelwerkes**:
 - **Leitlinie Grundstücksverkäufe**
 - (DS 11/SVV/0889, SVV-Beschluss am 7. März 2012)
- **Ergänzung der Leitlinie Grundstücksverkäufe zielt auf die Stärkung des Geschosswohnungsbau ab und ist ein wichtiger Schritt zur Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnraum.**
- **Wichtige Akteure auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt wie die ProPotsdam und die Wohnungsbaugenossenschaften wurden bei der Überarbeitung beteiligt.**

Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe



Landeshauptstadt
Potsdam

Kurzer Rückblick Erarbeitungsprozess

- **2018:** Auftrag zur Fortschreibung bestehender Leitlinie Grundstücksverkäufe (u.a. Aufnahme der Möglichkeit von Konzeptausschreibungen gewünscht)
- **2020:** Veröffentlichung der ersten Fassung der Ergänzung der Leitlinie, in Politischer Diskussion Wunsch nach verstärkter Berücksichtigung des Erbbaurechts
- **2021:** Durchführung Werkstattreihe zum Thema „Erbbaurecht“
- **2022:** Ausarbeitung und Vorlage neuer Fassung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Werkstattreihe

Anwendungsbereich

- Bildet Ergänzung der bisherigen Leitlinie Grundstücksverkäufe und gilt ausschließlich für kommunale Grundstücke größer 1.000 m², die für den Geschosswohnungsbau geeignet bzw. mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind
- Die Art der Vergabe richtet sich danach, für welche Akteure diese Flächen geeignet und von Interesse sind
- Die ergänzten Regeln finden bei Grundstücksübertragung/-veräußerung sowie bei Erbaurechtsbestellung durch die LHP Anwendung; für Treuhandvermögen der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete gilt sinngemäße Anwendung
- 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“

Grundsätzlich werden städtische Grundstücke nicht veräußert – nur falls Flächen für die öffentliche Daseinsvorsorge entbehrlich sind, wird eine Flächenvergabe nach folgender **Prüfreihefolge** verfolgt:

1. Vorrangig sollen die Grundstücke an die städtische Wohnungsgesellschaft **ProPotsdam übertragen** 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 (auch hier gefördert oder mietpreisgedämpft).

Geförderter Mietwohnungsbau:

Realisierung von Mieten des sozialen Wohnungsbaus gemäß Regelungen der Landesförderung Brandenburg:

- mind. 50% der Bindungen für Haushalte mit WBS (Nettokaltmiete 6,00 EUR/m²)
 - bis 25% WBS+20 (Nettokaltmiete 7,50 EUR/m²),
 - Rest frei vermietet
-
- Verkauf der Grundstücke für die Kategorie erfolgt im Rahmen von Konzeptverfahren zum reduzierten Verkehrswert unter Ausschöpfung der Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellungsverordnung
 - Bei Erbbaurechtsvergabe richtet sich der Erbbauzinssatz nach der geltenden Beschlusslage

Preisgedämpfter Mietwohnungsbau:

- Mieten oberhalb der Mieten des sozialen Wohnungsbaus, aber unter aktueller Marktmiete, Spanne zwischen ca. 8,50 bis 10,50 EUR/m² Nettokaltmiete, bedarfsgerechte Mischung je nach Standort und Vorhaben
 - Ermöglicht Bindungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des BbgWoFG liegen
-
- Verkauf der Grundstücke für die Kategorie erfolgt im Rahmen von Konzeptverfahren zum Festpreis (Verbilligung hier nicht möglich)
 - Bei Erbbaurechtsvergabe richtet sich der Erbbauzinssatz nach der geltenden Beschlusslage

Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe



Landeshauptstadt
Potsdam

Kategorien bezahlbaren Wohnungsbaus

Wohnungsbau ohne Mietpreis- oder Belegungsbindungen

- Vorrangig für Baugruppen und vergleichbar
 - Eigentumsbildung zur Selbstnutzung
-
- Konzeptverfahren mit Bestellung Erbbaurecht
 - Höhe des Erbbauzinses wird bei Vergabe in Wettbewerb gestellt

Grundgedanke der ergänzten Leitlinie soll auch bei der künftigen Neuentwicklung größerer Gebiete gelten:

- Ausgewogene Mischung der verschiedenen Formen bezahlbaren Wohnungsbaus und auch von freifinanziertem Wohnungsbau
- Anteil von mindestens 30% der neu entstehenden Wohnfläche soll mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für Zielgruppen des sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden (gefördert und preisgedämpft)
- Zuvor genannte Akteure (ProPotsdam, Genossenschaften, Mietwohnorganisationen, Baugruppen, Studentenwerk) sollen bei Flächenvergabe berücksichtigt werden



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

www.potsdam.de/stadtplanung
stadtplanung@rathaus.potsdam.de
gesamtstaedtscheplanung@rathaus.potsdam.de

Änderungsantrag

14.06.2022

22/SVV/0418

Betreff:
Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe

Einreicher:
Ralf Jäkel
Fraktion Die Linke

Der SBWL / die StVV mögen beschließen:

Auf Seite 3 von 8 der beiliegenden Leitlinie ist eine Umformulierung des 2. Punktes wie folgt vorzunehmen:

2.

Ein Verkauf an Genossenschaften kann erfolgen, wenn diese eine geeignete Entwicklung dieser Flächen ermöglichen können.

Analog wird dieser Prüfschritt auch für Flächen in Nachbarschaft des Studentenwerkes angewandt.

Begründung:

Genossenschaften in Potsdam sind in ganz besonderer Weise für die Schaffung und langfristige Sicherung von für die Bewohner günstigen Wohnungen engagiert tätig. Sie tun dies ohne Gewinnerzielungsabsicht in vorbildlicher Weise. Darum kommen für die Entwicklung von Wohnbauflächen durch Genossenschaften nicht nur Flächen in Frage, die in räumlicher Nähe zu anderen genossenschaftlichen Grundstücken einer Genossenschaft liegen sondern auch andere geeignete Flächen im Stadtgebiet. Beispielsweise wurden durch eine Potsdamer Genossenschaft auch die Neubauten im Stiel des Holländerviertels unmittelbar neben dem E. v. B Klinikum völlig neu aufgebaut. Es ist kein sachlicher Grund erkennbar, irgendwelche Einschränkungen für die Tätigkeit von Genossenschaften zu formulieren. Im Gegenteil sind zusätzliche Unterstützungen für Genossenschaften angezeigt.

Ralf Jäkel