



## Niederschrift

### 54. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 29.11.2022
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21:46 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Raum 405, Hegelallee, Haus 1

---

#### 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
Herr André Tomczak	DIE aNDERE

#### zusätzliches Mitglied

Herr Wolfhard Kirsch	Bürgerbündnis	bis 19:12 Uhr
Herr Ralf Jäkel	DIE LINKE	

#### sachkundige Einwohner

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

#### Beigeordneter

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

## **Nicht anwesend sind:**

### **Ausschussmitglieder**

Herr Chaled-Uwe Said                      AfD                      entschuldigt

### **sachkundige Einwohner**

Herr Willo Göpel                      CDU                      entschuldigt  
Herr Stefan Matz                      BI Fahrland                      entschuldigt  
Herr Holger Reinhard Rohde                      Freie Demokraten                      entschuldigt

### **Vertreter der Beiräte**

Frau Dr. Ursula Zufelde                      Seniorenbeirat                      entschuldigt

### **Gäste**

Herr Erik Wolfram                      (Fachbereich Stadtplanung) zu TOP 3.1, 3.2, 3.5, 3.10,  
4.1, 5  
Frau Elke Kolesnyk                      (Fachbereich Klima, Umwelt und Grünflächen) zu TOP  
3.6, 3.8  
Herr Gregor Jekel                      (Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration) zu TOP  
3.11  
Herr Thomas Harding                      (Vorstand Alexander Haus Verein) zu TOP 4.1  
Herr Reichert                      (David Chipperfield Architects) zu TOP 4.1  
Frau Schenke                      (David Chipperfield Architects) zu TOP 4.1  
Herr Winfried Sträter                      (Ortsvorsteher Groß Glienicke) zu TOP 4.1  
Herr David Oberthür                      (ProPotsdam) zu TOP 4.2  
Herr Bert Nicke                      (ProPotsdam) zu TOP 4.2  
Herr Dr. Matthias Schoen                      (Bürgerinitiative Medienstadt) Rederecht zu TOP 5

### **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 11.10.2022
  
- 3                      Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung

- 3.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe  
Vorlage: 22/SVV/0418  
Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung  
(2. Lesung)
- 3.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht  
Vorlage: 19/SVV/0608  
Einreicher: Fraktion DIE LINKE  
(Wiedervorlage)
- 3.3 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte"  
Konkretisierung der Sanierungsziele Block V  
Vorlage: 22/SVV/0931  
Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
- 3.4 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" - Block III, Änderung eines  
Verfahrensgrundsatzes aufgrund Eigentümerwechsel Los 8  
Vorlage: 22/SVV/0906  
Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung
- 3.5 Zusammenfassung der geteilten Bebauungspläne B 157-1 und B 157-2 zu  
einem Bebauungsplan B 157  
Vorlage: 22/SVV/0780  
Einreicher: Ortsbeirat Golm
- 3.6 Verbesserter Lärmschutz entlang der A115  
Vorlage: 22/SVV/0813  
Einreicher: Fraktion Freie Demokraten
- 3.7 Bodenuntersuchungen am Campus Griebnitzsee  
Vorlage: 22/SVV/0834  
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
- 3.8 Petition „Volkspark für alle erhalten“ berücksichtigen  
Vorlage: 22/SVV/0840  
Einreicher: Fraktion CDU
- 3.9 Fassadengestaltung der Häuser der Studentenwohnanlage Breite-  
Seelenbinderstraße  
Vorlage: 22/SVV/0843  
Einreicher: Fraktion CDU
- 3.10 Wiederöffnung der Straße Am Lustgartenwall für Fahrradfahrer und Fußgänger  
Vorlage: 22/SVV/0837  
Einreicher: Fraktion CDU  
(Selbstbefassung)
- 3.11 Konzeptvergabe für die Sellostraße 20 und 21  
Vorlage: 22/SVV/0838  
Einreicher: Fraktion DIE LINKE
- 4 Mitteilungen der Verwaltung
- 4.1 Information zum Haus Alexander  
Fachbereich Stadtplanung
- 4.2 Berichterstattung Krampnitz – Nordgebäude Stadtplatz Ost ruhend stellen,  
Moratorium!  
Geschäftsstelle Bauen und Projekte

- 4.3 Auswertung Fahrt nach Kassel - Galeria Kaufhof / Karstadt Kassel  
Geschäftsbereich 4
- 5 Sonstiges

### **Nicht öffentlicher Teil**

- 6 Vorstellung von Bauvorhaben

### **Niederschrift:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

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

#### **zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung/ Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 11.10.2022**

##### Information zur Ausschussbesetzung:

Die Freie Demokratische Partei nimmt ihren Sitz im SBWL ab dem 1.1.2023 wahr. Bis dahin tagt der Bauausschuss mit 8 Mitgliedern. Herr Jäkel nimmt ab sofort als zusätzliches Mitglied teil, Frau Dr. Günther als Vertreterin für die Fraktion Sozial.DIE LINKE.Potsdam.

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit mit 7 von 8 stimmberechtigten Mitgliedern fest.

Zur Niederschrift der Sitzung vom 11.10.2022 gibt es keine Hinweise.

Die Niederschrift wird einstimmig bestätigt.

Zur Tagesordnung ergehen folgende Hinweise:

- Herr Tomczak beantragt, den Tagesordnungspunkt 3.3 Sanierungsgebiet Potsdamer Mitte – Konkretisierung der Sanierungsziele Block V in 1. Lesung zu behandeln

**Abstimmungsergebnis:** mit 2:5:0 abgelehnt.

- die Verwaltung bittet den Tagesordnungspunkt (TOP) 3.11 Konzeptvergabe für die Sellostraße 20 und 21 zu Beginn der Tagesordnung zu behandeln, da der zuständige Mitarbeiter zum selben TOP auch in den Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion muss

- Die Tagesordnungspunkte 3.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe und 3.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht werden gemeinsam behandelt
- Der Tagesordnungspunkt 3.9 Fassadengestaltung der Häuser der Studentenwohnanlage Breite-Seelenbinderstraße wird zurückgestellt
- Der Tagesordnungspunkt 4.1 Information zum Haus Alexander wird gegen 19:30 Uhr aufgerufen

Die geänderte Tagesordnung wird mit 6:1:0 bestätigt.

### zu 3 **Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

#### zu 3.11 **Konzeptvergabe für die Sellostraße 20 und 21**

**Vorlage: 22/SVV/0838**

Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Herr Jekel (Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration) nimmt für die Verwaltung Stellung. Er empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Frau Dr. Günther bringt den Änderungsantrag für die Fraktion Sozial.DIE LINKE ein:

„Der Oberbürgermeister wird in seiner Eigenschaft als Gesellschaftervertreter der Stadt für die ProPotsdam GmbH beauftragt, für die kommunalen Häuser Sellostraße 20 und 21 **den Sanierungsbedarf aufzuzeigen, inkl. einer Kostenschätzung sowie die Sanierungsabsicht der ProPotsdam für die genannten Häuser zu bestätigen.**

**Darüber hinaus sollte geprüft werden, wie eine Vergabe** mittels Konzeptverfahren ~~eine Ausschreibung~~ zur Vergabe nach Erbbaurecht **möglich wäre. vorzunehmen.**

Dabei sollten folgende Grundsätze des Konzeptverfahrens **geprüft werden** gelten:

- Bieter: nur gemeinnützige juristische Personen
- - Erbbauzins von 1€ pro Jahr
- Bieter haben Wohnraum mit Sozialbindung nach Richtlinien der Stadt Potsdam zu schaffen
- Bieter haben die Einbindung bisheriger Mieter und der Nachbarschaft bei der Konzepterarbeitung und Umsetzung nachzuweisen
- Bieter sollen möglichst eine nachhaltige Sanierung der beiden Häuser vornehmen
- Bieter sollen einen Gemeinschaftsraum zur Nutzung für Mieter und Nachbarschaft schaffen“

Nach kurzer Debatte, in der die Ausführungen der Verwaltung unterstützt werden, zieht Frau Dr. Günther den Änderungsantrag zurück.

Herr Jäkel zieht den Antrag für den Antragsteller zurück.

### zu 3.1 **Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe**

#### **Vorlage: 22/SVV/0418**

Einreicher: Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung  
(2. Lesung)

Die Tagesordnungspunkte 3.1 Ergänzung Leitlinie Grundstücksverkäufe und 3.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht werden gemeinsam behandelt (siehe Abstimmung zur Tagesordnung).

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) erinnert an die Ausführungen zur 1. Lesung in der letzten Sitzung. Heute geht er detailliert auf die vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsanträge ein.

#### Änderungsantrag Herr Jäkel vom 11.10.2022

„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.“

Empfehlung der Verwaltung: Annahme.

**Abstimmungsergebnis:** mit 7:0:0 angenommen.

#### Änderungsantrag Fraktion Sozial.DIE LINKE Grundsätze

„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

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** (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 „

#### Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung erklärt sich bereit, die Änderungen in die Konkretisierung aufzunehmen und der Antragsteller zieht den Änderungsantrag zurück.

Frau Dr. Günther stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu und zieht den Änderungsantrag für den Antragsteller zurück.

#### Änderungsantrag Fraktion Sozial.DIE LINKE Anlage 1

„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 m<sup>2</sup>, 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) ~~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.
- 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 Genehmigungs-~~  
~~freistellungsverordnung (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 Studirendenwerk,**  
**sowie Mietwohnorganisationen und Baugruppen, die geförderten**  
Mietwohnungsneubau 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 Mietwohnungsneubau

a) Mit dem preisgedämpften Mietwohnungsneubau 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 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.<sup>16</sup> Hierbei nehmen die konzeptionellen Kriterien bei der Bewertung der Angebote ebenfalls 50% ein (vgl. Punkt 3.3 b). Mindestens muss jedoch der gutachterlich ermittelte unbeeinflusste Verkehrswert erreicht werden.~~

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

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

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

#### **4 Gebietsentwicklung**

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

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

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

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

#### Empfehlung der Verwaltung:

Der Änderungsantrag sollte abgelehnt werden.

Frau Dr. Günther beantragt die getrennte Abstimmung des Satzes auf Seite 3:  
Eine Weiterveräußerung zuvor städtischer Grundstücke wird ausgeschlossen.

**Abstimmungsergebnis:** mit 2:5:0 abgelehnt.

**Abstimmungsergebnis verbleibender Änderungsantrag zur Anlage 1:** mit 1:5:1 abgelehnt.

#### Änderungsantrag Fraktion Sozial.DIE LINKE Präambel

„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.“

#### Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung erklärt sich bereit, die Ergänzung in die Konkretisierung aufzunehmen. Der Satz auf Seite 2, „Aus diesem Grund ist die Vergabe von Grundstücken zukünftig vornehmlich im Rahmen von Erbbaupacht durch Konzeptvergabeverfahren zu realisieren.“ sollte jedoch gestrichen werden.

**Abstimmungsergebnis** (Streichung des Satzes, Aus diesem Grund ist die Vergabe von Grundstücken zukünftig vornehmlich im Rahmen von Erbbaupacht durch Konzeptvergabeverfahren zu realisieren.): mit 6:1:0 **angenommen**.

Frau Dr. Günther stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu und zieht den Ergänzungsantrag für den Antragsteller zurück.

#### Änderungsantrag Fraktion Sozial.DIE LINKE Anlage 2

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

#### Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung erklärt sich bereit, die Ergänzung in die Konkretisierung aufzunehmen und der Antragsteller zieht den Ergänzungsantrag zurück.

Frau Dr. Günther stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu und zieht den Ergänzungsantrag für den Antragsteller zurück.

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. 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.

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.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig angenommen.

### zu 3.2 Grundstücksvergabe nach Konzept und Erbbaupacht

**Vorlage: 19/SVV/0608**

Einreicher: Fraktion DIE LINKE  
(Wiedervorlage)

Herr Jäkel stellt fest, dass der Antrag erledigt ist und zieht ihn für den Antragsteller zurück.

**zu 3.3 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte"**  
**Konkretisierung der Sanierungsziele Block V**  
**Vorlage: 22/SVV/0931**  
Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung

Frau Rabbe (Sanierungsträger Potsdam GmbH) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage beigefügt ist, ein.  
Über eine von der ProPotsdam eingerichtete Mieterberatung konnten für alle betroffenen Mieter Regularien und Lösungen gefunden werden. Darunter fallen beispielsweise Ersatzwohnungen, Umzugshilfen, Hilfe bei Wohnungsbesichtigungen u. Ä. Auch Geflüchteten konnten Ersatzwohnungen angeboten werden.

Herr Tomczak bemängelt eine unzureichende Auseinandersetzung mit der vorliegenden Maßnahme. Verschiedene Themen, wie Nachhaltigkeit, klimatische Auswirkungen aber auch wohnungspolitische und wirtschaftliche Überlegungen seien bisher nur ungenügend betrachtet worden. Auch die geplante Tiefgarage sei nicht mehr zeitgemäß.

Einige Mitglieder sehen mehr Vorteile im Abriss und Neubau und sprechen sich für die Vorlage der Verwaltung aus, andere plädieren für eine Sanierung des Bestandsgebäudes.

Frau Hüneke bringt den Änderungsantrag der Fraktion Bündnisi90/ Die Grünen ein:

„Punkt 7 ist zu ergänzen:

Dabei sind die Kriterien der Nachhaltigkeitszertifizierung EH 40 NH strikt einzuhalten und darüberhinausgehende Kriterien in Abhängigkeit von der Entwicklung der Förderung anzupassen.“

**Abstimmungsergebnis:** mit 5:0:2 **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. Die Konkretisierung des Blocks V aus dem Leitbautenkonzept (DS 10/SVV/0412) erfolgt auf der Grundlage des Blockkonzeptes gemäß **Anlage 1**.
2. Die allgemein gültigen Ziele und Leitlinien werden gemäß **Anlage 2** für den Block V fortgeschrieben und formulieren die blockbezogenen Vorgaben zur architektonischen Gestaltqualität und machen Nutzungsvorgaben.

3. Neben den Zielen und Leitlinien enthalten die Gebäudepässe gemäß **Anlage 3** parzellengenaue Vorgaben zu Nutzung und Gestaltung der künftigen Gebäude.
4. Die ProPotsdam GmbH wird verpflichtet, für die architektonische Gestaltung der zukünftigen Gebäude ein wettbewerbliches Verfahren gemäß **Anlage 4** durchzuführen.
5. Gemäß Beschluss DS 16/SVV/0562 verbleibt das Grundstück des Wohnhauses Am Alten Markt 10 im Eigentum der ProPotsdam GmbH und wird gemäß Beschluss DS 21/SVV/0007 um die für die Realisierung des Blocks V notwendigen Flächen ergänzt.
6. Die ProPotsdam GmbH errichtet mietpreis- und belegungsgebundenen sowie bedarfsgerechten Wohnraum in Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungsstellen der Landeshauptstadt Potsdam, insbesondere dem Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration. Die Abstimmung erfolgt auf der Grundlage der üblichen Regularien und Praxis zwischen ProPotsdam und der Landeshauptstadt Potsdam bei Umsetzung geförderter Wohnungsbaumaßnahmen. Die Einbindung ist bereits im Zuge des durchzuführenden Wettbewerbsverfahrens zu gewährleisten (**Anlage 4**).
7. Gemäß Masterplan 100 % Klimaschutz Potsdam 2050 wird die ProPotsdam GmbH verpflichtet, durch ökologische und nachhaltige Bauweisen, z. B. Holzbau, Nutzung von Recyclingbaustoffen, den aktuellen Herausforderungen an den Klimawandel entsprechend zu planen und zu bauen.  
**Dabei sind die Kriterien der Nachhaltigkeitszertifizierung EH 40 NH strikt einzuhalten und darüberhinausgehende Kriterien in Abhängigkeit von der Entwicklung der Förderung anzupassen.**

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>5</b>
Ablehnung:	<b>2</b>
Stimmenthaltung:	<b>0</b>

**zu 3.4 Sanierungsgebiet "Potsdamer Mitte" - Block III, Änderung eines Verfahrensgrundsatzes aufgrund Eigentümerwechsel Los 8  
 Vorlage: 22/SVV/0906**

Einreicher: Oberbürgermeister, FB Stadtplanung

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

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. Die Landeshauptstadt Potsdam nimmt den Eigentumswechsel in Los 8 zur Kenntnis. Der ursprüngliche Bestbieter veräußert das Los an die Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG. Der Beschluss 18/SVV/249 (Bestätigung der Bestbietenden) wird in diesem Punkt entsprechend aufgehoben. Die Zielrichtung, genossenschaftlich organisierte Wohnungen im Potsdamer Zentrum weiter zu befördern wird begrüßt.
2. Die im Vergabeverfahren bewerteten Nutzungsprivilegien in den bisher vertraglich fixierten Größenordnungen sind vollständig zu übernehmen. Ein Wechsel des Nutzungsprivilegs „Selbstnutzung“ in „Wohnangebote mit Mietbindung unter 10% unter Mietspiegel“ ist zulässig.
3. Das ausgewählte und im Rahmen der Bauqualitätssicherung abgestimmte Baukonzept aus dem Vergabeverfahren ist vollständig zu übernehmen.
4. Von dem Beschluss 16/SVV/0776 wird in Bezug auf die „Allgemeinen Verfahrensgrundsätze“ – zu dem Aspekt „Vergabe mehrerer straßenseitig benachbarter Lose an einen Bieter sind nicht zulässig“ – abgewichen, da das Nutzungs- und Baukonzept und damit die Umsetzung der Sanierungsziele gesichert bleiben.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig angenommen.

**zu 3.5 Zusammenfassung der geteilten Bebauungspläne B 157-1 und B 157-2 zu einem Bebauungsplan B 157**

**Vorlage: 22/SVV/0780**

Einreicher: Ortsbeirat Golm

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) nimmt für die Verwaltung Stellung. Er empfiehlt die Ablehnung des Antrages.

Der Vorsitzende stellt den Antrag zur Abstimmung.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Veränderung der Prioritäten im Bereich Verbindliche Bauleitplanung für die Jahre 2022 bis 2023 zu überarbeiten, um die derzeitigen Bebauungspläne Nr. 157-1 und 157-2 zusammenzufassen und als ganzheitlichen Bebauungsplan B 157 „Neue Mitte Golm“ wieder in die Bearbeitung unter der Priorität 1 aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>1</b>
Ablehnung:	<b>5</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den Antrag abzulehnen.

**zu 3.6 Verbesserter Lärmschutz entlang der A115**  
**Vorlage: 22/SVV/0813**

Einreicher: Fraktion Freie Demokraten

Frau Kolesnyk (Fachbereich Klima, Umwelt und Grünflächen) nimmt für die Verwaltung Stellung. Im soeben stattgefundenen Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion wurde der Antrag in der Fassung des Ausschusses für Klima, Umwelt und Mobilität (KUM), dies im Rahmen der Fortschreibung der Lärmaktionsplanung vorzustellen, zur Beschlussfassung empfohlen.

Der Ergänzungsantrag der Fraktion DIE LINKE wurde dort abgelehnt.

Herr Jäkel bringt den Ergänzungsantrag der Fraktion DIE LINKE ein:

„Der Beschlusstext wird nach dem 1. Halbsatz um folgende Einfügung ergänzt:  
„sich an den Bundesverkehrsminister zu wenden mit dem Ziel“

**Abstimmungsergebnis:** 2:5:0 abgelehnt.

Der Vorsitzende stellt den Antrag in der Fassung aus dem KUM-Ausschuss zur Abstimmung.

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

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, geeignete Maßnahmen seitens der Landeshauptstadt Potsdam zur Reduzierung des emittierten Lärms entlang der A115 für die Wohngebiete Drewitz, Stern und Kirchsteigfeld sowie die Finanzierung der dafür anfallenden Kosten zu ermitteln.

Das Ergebnis der Prüfung soll ~~der Stadtverordnetenversammlung bis Ende Q1 2023~~ **im Rahmen der Fortschreibung der Lärmaktionsplanung** vorgestellt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>6</b>
Ablehnung:	<b>0</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>

**zu 3.7 Bodenuntersuchungen am Campus Griebnitzsee**  
**Vorlage: 22/SVV/0834**

Einreicher: Fraktion DIE LINKE

Frau Dr. Günther bringt den Antrag ein.

Herr Rubelt nimmt für die Verwaltung Stellung. Die Landeshauptstadt Potsdam

hat hier keine Befugnisse, da es sich um eine Landesaufgabe handelt. Der Kontakt mit dem zuständigen Landesamt wurde aufgenommen, das entsprechend tätig geworden ist.

Herr Jäkel erklärt den Antrag für den Antragsteller für durch Verwaltungshandeln (durch das Land) erledigt.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig **angenommen**.

**zu 3.8**     **Petition „Volkspark für alle erhalten“ berücksichtigen**  
**Vorlage: 22/SVV/0840**  
Einreicher: Fraktion CDU

Herr Dr. Niekisch erklärt, dass der Ausschuss für Partizipation, Transparenz und Digitalisierung den Antrag in seiner Sitzung für durch Verwaltungshandeln erledigt erklärt hat. Diesem Votum wolle er sich anschließen.

**Abstimmungsergebnis** durch Verwaltungshandeln erledigt: einstimmig **angenommen**.

**zu 3.9**     **Fassadengestaltung der Häuser der Studentenwohnanlage Breite-Seelenbinderstraße**  
**Vorlage: 22/SVV/0843**  
Einreicher: Fraktion CDU

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt (siehe Abstimmung zur Tagesordnung).

**zu 3.10**    **Wiederöffnung der Straße Am Lustgartenwall für Fahrradfahrer und Fußgänger**  
**Vorlage: 22/SVV/0837**  
Einreicher: Fraktion CDU  
(Selbstbefassung)

Herr Dr. Niekisch bringt den Antrag ein, der im Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität ungeändert zur Beschlussfassung empfohlen worden ist.

Der Vorsitzende stellt den Antrag zur Abstimmung.

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

Die Straße Am Lustgartenwall zwischen dem Parkplatz/Einmündung der Straße am Innenministerium im Osten und der Kreuzung Kietz-, Hoffbauer- und Dortustraße im Westen wird als Durchgangsstraße für Fußgänger und

Fahrradfahrer wieder eröffnet. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, darüber mit der Landesregierung zu verhandeln und der Stadtverordnetenversammlung vom Ergebnis dieser Verhandlungen im März 2023 zu berichten. Diese weitere Urbanisierung der Innenstadt kann auch eine sinnvolle Ergänzung zur beschlossene Ertüchtigung des Uferweges zwischen Wassertor und Hinzenberg sein.

**Abstimmungsergebnis:**  
einstimmig **angenommen**.

#### **zu 4            Mitteilungen der Verwaltung**

##### **zu 4.1        Information zum Haus Alexander** Fachbereich Stadtplanung

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) informiert einleitend zum Bebauungsplan Nr. 22 Am Weinberg.

Herr Harding (Alexander Haus Verein) gibt Hintergrundinformationen zum Alexander Haus.

Herr Reichert und Frau Schenke (David Chipperfield Architects) stellen den geplanten Neubau eines Seminargebäudes vor.  
Die Vorstellung im Ortsbeirat Groß Glienicke erzeugte eine hohe Akzeptanz.

Die entsprechenden Präsentationen werden dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Herr Sträter (Ortsvorsteher Groß Glienicke) informiert, dass der Ortsbeirat das Projekt unterstützt, nachdem bei den Anwohnern anfängliche Bedenken ausgeräumt werden konnten. Man bekomme eine besondere Begegnungsstätte, die sich nun auch positiv in die Umgebung einfügt. Zu lösen ist jedoch noch, und das vordringlich, das Verkehrsproblem.

##### **zu 4.2        Berichterstattung Krampnitz – Nordgebäude Stadtplatz Ost ruhend stellen, Moratorium!**

Geschäftsstelle Bauen und Projekte

Herr Oberthür (ProPotsdam) berichtet zum o.g. Sachverhalt und geht auf die Nachfragen der Mitglieder ein.

Herr Jäkel, Herr Pfrogner und Herr Tomczak kritisieren das aktuelle Verkaufsverfahren und möchten wissen, wie das zustande gekommen ist.  
Herr Tomczak sieht zudem den dringenden Bedarf einer Wiederbelebung der interfraktionellen Abstimmung.

Herr Rubelt erläutert das Zustandekommen des gewählten Verkaufskonzeptes.

Herr Pfrogner kritisiert scharf, dass vor der Entscheidung zur Änderung des Verkaufskonzeptes die Stadtverordneten nicht einbezogen worden sind.

Herr Nicke (ProPotsdam) geht auf die Anmerkungen und Kritik ein.

Herr Tomczak möchte wissen, wie die Einbindung der Stadtverordneten künftig gewährleistet werden kann.

Herr Rubelt erläutert den Berichtsmodus, auf den sich Verwaltung und Stadtverordnete verständigt haben. Das sind beispielsweise regelmäßige Statusberichte im Hauptausschuss.

#### **zu 4.3      Auswertung Fahrt nach Kassel - Galeria Kaufhof / Karstadt Kassel** Geschäftsbereich 4

Herr Rubelt berichtet zum Sachverhalt. Potsdam müsse zum einen überlegen, wie und ob Kasseler Konzepte angepasst und integriert werden können. Zum anderen sei es entscheidend, die Kaufkraft in der Innenstadt zu binden. Der Oberbürgermeister prüft derzeit verschiedene Maßnahmen.

#### **zu 5            Sonstiges**

##### Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan 122-2 „Kleingärten Obere Donarstraße/ Concordiaweg“

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) informiert, dass der Bebauungsplan bestätigt wurde und die Kleingartenanlage weiterhin gesichert ist. Ob gegen das Urteil Rechtsmittel eingelegt wird, ist noch nicht bekannt. Auch die Begründung des Urteils liegt noch nicht vor.

##### Sachstand der Gutachten zum Werkstattverfahren „Medienstadt“/ Auswertung 2. Workshop

Abstimmung Rederecht für Herrn Dr. Schoen, Bürgerinitiative Medienstadt: einstimmig **angenommen**.

Herr Dr. Schoen nimmt sein Rederecht wahr. Von dem Ergebnis der letzten Werkstatt ist er enttäuscht. Zu viele Fragen sind noch offen, er wünscht sich einen konsensorientierten Prozess.

Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) erinnert wiederholt an den vorliegenden Beschluss, an dem sich die Verwaltung orientiert. Ein weiterer Termin für 2023 wird derzeit gesucht.

Mehrere Mitglieder sehen diverse offene Punkte, die noch der Klärung bedürfen. So irritiert beispielsweise der Plan, im Turm ein Bordinghouse unterzubringen ebenso wie die vorgestellten Sichtbeziehungen. Einige wünschen sich städtebauliche Varianten. Andere wollen das Projekt als Chance begriffen wissen.

Frau Hüneke verweist nochmals auf das Vorliegen eines strukturellen Problems – Adressat der Kritik sei nicht die Verwaltung, sondern der Investor. Die Verwaltung könne die Kritik maximal aufnehmen und an die zuständige Stelle weitergeben.

Herr Rubelt teilt mit, dass die Zusammenarbeit der Verwaltung mit dem Bauherrn in regelmäßigem Austausch jederzeit gegeben ist. Auch eine Auswertung der Werkstatt werde vorgenommen.

Er bietet nochmals an, vor der nächsten Werkstatt den Ablauf im hiesigen Ausschuss abzustimmen. Vor der letzten Werkstatt ging das leider nicht, da die betreffende Sitzung ausgefallen sei.

Die Verwaltung und die Mitglieder verständigen sich, die Werkstatt Medienstadt künftig als festen Tagesordnungspunkt jeweils rechtzeitig vor und nach der Werkstatt auf die Tagesordnung zu nehmen.

#### Josephinen-Wohnanlage Potsdam

Herr Rubelt informiert, dass die Verwaltung aktuell die Vorgänge prüft. Eine Anhörung wurde eingeleitet, deren Frist Ende der Woche ausläuft.

Frau Reimers spricht nicht umgesetztes Wohn- und Baurecht an. Ihr fallen immer wieder beschlossene Bebauungspläne auf, die nicht umgesetzt werden. Zu betreffenden Projekten wünscht sie sich im nicht öffentlichen Teil Auskunft, zum Beispiel Zentrum Ost.

Herr Rubelt bietet an, dass sich die Mitglieder mit bestimmten Projekten an die Verwaltung wenden können und diese dann im nicht öffentlichen Teil besprochen werden.

### **Nicht öffentlicher Teil**

#### **zu 6      Vorstellung von Bauvorhaben**

Dr. Wieland Niekisch  
Ausschussvorsitzender

Franziska Anhoff  
Niederschrift

**Zur Vorbereitung der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes am 17.1.2023**

**Voten aus anderen Ausschüssen und Ortsbeiräten zur Kenntnis**

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
22 SVV 0940	Arbeitsfähigkeit und Kapazitäten der Stadtplanung und Bauaufsicht stärken und an die Herausforderungen anpassen	
	Ausschuss für Finanzen am 23.11.2022	abgelehnt
22 SVV 0958	Rahmenplanung Stadtraum „Am Kanal“	
	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität am 15.12.2022	<b>geändert beschlossen:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zur Ermittlung, Untersuchung und Bewertung zukunftsfähiger, nachhaltiger städtebaulicher Entwicklungspotentiale sollen eine <b>Rahmenplanung als integriertes Handlungskonzept</b> und vertiefende Gutachten <b>für den Stadtraum „Am Kanal“</b> durchgeführt werden. Als Teilbereiche sind die Grundstücksflächen zwischen der Türkstraße und Holzmarktstraße sowie des 3. Bauabschnitts des Stadtkanals zwischen Kellertor- und Berlinerbrücke Bestandteil dieser Planungen. Der Untersuchungsbereich für den Stadtraum „Am Kanal“ ergibt sich aus der Anlage 1.</li> <li>2. Die Aufnahme in Förderprogramme zur Planung und Umsetzung von Maßnahmen soll geprüft werden.</li> <li>3. <b>In der Rahmenplanung ist an der Wiederherstellung des Stadtkanals als durchgehendem Fließgewässer festzuhalten, genauso wie an der weitestmöglich am Original orientierten Wiederherstellung des Stadtkanals im Abschnitt zwischen Kellertor und Berliner Straße.</b></li> </ol>	

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
	<p>4. An den im SVV-Begleitbeschluss vom 1. Dezember 2021 zur Aufhebung der Sanierungssatzung "Am Kanal / Stadtmauer" (Vorlage: 21/SVV/0913) formulierten Aufträgen wird festgehalten. Dementsprechend sind im Abschnitt zwischen Kellertor und Berliner Straße mit geringem Aufwand umsetzbare Umsetzungsschritte so weit wie möglich vorzuziehen.</p> <p>sowie Ergänzung  „Für den Bereich des Stadtkanals, der in der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2001 als 3. Bauabschnitt gekennzeichnet wurde, soll als Vorzugsvariante die historische Wiederherstellung des Stadtkanals angestrebt werden.</p> <p>Die planungsrechtlichen Voraussetzungen (mit Entwurfs- und Genehmigungsplanung) zu einer denkmalgerechten Sanierung des 3. Bauabschnittes des Potsdamer Stadtkanals sind zu schaffen sowie dessen Umsetzung ganz oder teilweise durch ein ÖPP Modell oder einem bürgerlichen Engagement zu prüfen.“</p>	
	Ausschuss für Finanzen am 23.11.2022	zurückgestellt
22 SVV 0962	Vereinbarung von Prioritäten für den Fachbereich Stadtplanung, hier: Prioritätenfestlegung 2023	
	Ortsbeirat Grube 21.11.2022	zur Kenntnis genommen
	Ortsbeirat Groß Glienicke am 22.11.2022	ungeändert beschlossen

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
	Ortsbeirat Fahrland am 23.11.2022	ungeändert beschlossen
	<i>Ortsbeirat Neu Fahrland am 23.12.2022 nochmals zurückgestellt</i>	<i>Erneute Behandlung am 15.2.2023</i>
	Ortsbeirat Golm am 24.11.2022	ungeändert beschlossen
	Ortsbeirat Satzkorn am 24.11.2022	zur Kenntnis genommen
	Ortsbeirat Eiche am 15.12.2022	<b>geändert beschlossen:</b>
	<p>Prioritäten im Fachbereich Stadtplanung für das Jahr 2023 gemäß der in Anlage 3 dargestellten Übersicht in Orientierung an den im Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.03.2001 zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung (DS 01/SVV/059/2) getroffenen Festlegungen und dazu nachfolgender Beschlüsse.</p> <p><b>Änderungen in der Anlage 2 „Stadtraum Süd-West“:</b></p> <p><b>In Anlage 2 der Drucksache ist im Stadtraum Süd-West</b></p> <p><b>Das Planverfahren Kaiser-Friedrich-Straße 1-2 (OT Eiche) ist von Priorität 2 in Priorität 1 zu ändern.</b></p> <p><b>Das Planverfahren Feuerwehrstandort westliches Potsdam / Eiche ist von Priorität 1 in Priorität 2 zu ändern.</b></p>	

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
	Ortsbeirat Uetz-Paaren 28.11.2022	zur Kenntnis genommen
	Ortsbeirat Marquardt am 29.11.2022	zur Kenntnis genommen
22 SVV 0979	Fortschreibung Prioritätenliste naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität am 15.12.2022	abgelehnt
22 SVV 1008	Unterstützung Blumenfee vom Luisenplatz	
	Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität am 24.11.2022	ungeändert beschlossen
	Ausschuss für Finanzen am 23.11.2022	<b>geändert beschlossen:</b>
	Der Oberbürgermeister <b>wird</b> beauftragt, <b>weiterhin</b> das ehrenamtliche Engagement der Blumenfee auf dem Luisenplatz Potsdam mit Sachmitteln <del>aus dem Budget der LHP</del> zu unterstützen.	

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
22 SVV 1051	Verkaufsexposé Krampnitz – Nordgebäude Stadtplatz Ost ruhend stellen, Moratorium!	
	Ausschuss für Finanzen am 21.12.2022	abgelehnt
22 SVV 1100	Aktualisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Wohnblock Staudenhof	
	<i>Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität</i>	<i>am 23.2.2023</i>
	<i>Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion am</i>	<i>(voraussichtlich am 14.2.2023)</i>
22 SVV 1158	Prüfung der Einrichtung von wettkampffähigen Sportstätten in der LHP: Innenstadt und Babelsberg. Aufnahme des westlichen Viertels des Lustgartens in die Potentialflächen	
	Ausschuss für Bildung und Sport am 20.12.2022	zurückgestellt

Drucksache	Ausschuss	Votum bzw. Datum der Behandlung
22 SVV 1127 Bürgerhaushalt Nummer 8: Planung Ortsumgehungsstraße Potsdam		
	<i>Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität</i>	<i>am 23.2.2023</i>
	<i>Ortsbeirat Golm</i>	<i>am 19.1.2023</i>
	<i>Ortsbeirat Eiche</i>	<i>am 26.1.2023</i>
	<i>Federführender Ausschuss: Ausschuss für Finanzen</i>	<i>noch nicht benannt</i>
22 SVV 1128 Bürgerhaushalt Nummer 9: Erhalt und Schutz von Kleingärten in Potsdam		
	<i>Federführender Ausschuss: Ausschuss für Finanzen</i>	<i>noch nicht benannt</i>

<b>Drucksache</b>	<b>Ausschuss</b>	<b>Votum bzw. Datum der Behandlung</b>
22 SVV 1129	Bürgerhaushalt Nummer 10: Radschnellwege-Konzept mit Schnellstrecke Hauptbahnhof / Potsdam-West	
	<i>Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität</i>	<i>am 23.2.2023</i>
	<i>Federführender Ausschuss: Ausschuss für Finanzen</i>	<i>noch nicht benannt</i>
22 SVV 1135	Bürgerhaushalt Nummer 16: Jugend- und Freizeitfläche am Nuthepark / Hauptbahnhof finanzieren	
	<i>Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität</i>	<i>am 23.2.2023</i>
	<i>Jugendhilfeausschuss</i>	<i>am 19.1.2023</i>
	<i>Federführender Ausschuss: Ausschuss für Finanzen</i>	<i>noch nicht benannt</i>

<b>Drucksache</b>	<b>Ausschuss</b>	<b>Votum bzw. Datum der Behandlung</b>
22 SVV 1138	Bürgerhaushalt Nummer 19: Wohnblock „Staudenhof“ erhalten / sanieren	
	<i>Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität</i>	<i>am 23.2.2023</i>
	<i>Ausschuss für Gesundheit, Soziales, Wohnen und Inklusion</i>	<i>(voraussichtlich am 14.2.2023)</i>
	<i>Federführender Ausschuss: Ausschuss für Finanzen</i>	<i>noch nicht benannt</i>
22 SVV 1139	Bürgerhaushalt Nummer 20: Fahrradweg-Lückenschluss zwischen Satzkorn und Marquardt	
	<i>Ausschuss für Klima, Umwelt und Mobilität</i>	<i>am 23.2.2023</i>
	<i>Ortsbeirat Satzkorn</i>	<i>am 19.1.2023</i>
	<i>Federführender Ausschuss: Ausschuss für Finanzen</i>	<i>noch nicht benannt</i>