

Protokollauszug

aus der
73. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und
Bauen
vom 13.11.2012

öffentlich

**Top 3.10 Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung
12/SVV/0703
vertagt**

Herr Kahle (Stadtentwicklung-Verkehrsentwicklung) erinnert an den Ausgangspunkt, dem Auftrag der Stadtverordnetenversammlung zur Erarbeitung einer Richtlinie zur Beteiligung an den Kosten für soziale Infrastruktur. Die Richtlinie folgt den Empfehlungen des Deutschen Institutes für Urbanistik. Vertreter der Fraktionen waren in zwei Workshops in die Diskussion zur Begleitung des Gutachtens eingebunden. Diese Kosten sind zusätzliche Kosten, die tendenziell zu Druck auf die Mieten und Baupreisen in Potsdam führen. Es bedarf dazu einer politischen Entscheidung, ob diese Kosten vollständig oder teilweise umgelegt werden sollen.

Wenn ein Grundstück durch kommunale Bauleitplanung zu einem Baugrundstück wird, erfährt dieses eine beträchtliche Bodenwertsteigerung. Durch die Baulandentwicklung ist die Wertsteigerung aber auch mit finanziellen Aufwendungen (z.B. Planungskosten, Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Kosten für soziale Infrastruktur) verbunden. Insbesondere die Erweiterung oder der Neubau von Kita-, Hort- und Grundschulplätzen verursacht Kosten, die bisher direkt durch Investitionen oder indirekt über Beiträge aus dem städtischen Haushalt (und damit durch die Steuerzahler) sowie durch Elternbeiträge gedeckt werden müssen.

Bei der nun angestrebten Verlagerung auf die Seite der Baulandentwicklung werden Erfahrungen aus anderen Städten, z.B. München, zunutze gemacht.

Es werden nur solche Bauvorhaben berücksichtigt werden können, für die noch kein Baurecht besteht. Voraussetzung für die Umsetzung dieser Richtlinie ist die Schaffung von Baurecht. Mit der Koppelung von Baurecht und Kostenbeteiligung wird die Positivwirkung erzielt, auch einen Kita- bzw. Grundschulplatz zu finden.

Hierbei sind nur Bebauungspläne betroffen, die in Aufstellung sind und bei denen noch keine Entwurfsplanung vorliegt. Es erfolgt keine nachträgliche Auferlegung auf die Investoren (Vertrauensschutz).

Zum Verfahren: Sollte die Politik dem Beschlussvorschlag folgen, so ist die Erarbeitung einer Bevölkerungsprognose erforderlich, um die Ausgewogenheit zwischen den Bedarfen aus Baugebieten, die bestehen und denen, die neu hinzukommen herzustellen, und so den Nachweis für den zwingenden Zusatzbedarf zu führen. Diese Prognose wird zum Ende des Jahres vorliegen. Neubaupotentiale für Kita- und Grundschulbedarf werden entsprechend der Vorlage vorbereitet.

Auf verschiedene Nachfragen und Hinweise der Ausschussmitglieder geht Herr Kahle ein:

- Praktische Umsetzung – Vorabkosten? Verweis auf die Anlage 3 und 4 (Musterrechenblätter für fiktive Beispiele; erforderlich für jedes Bebauungsplanverfahren)
- Vorleistung durch Entwickler eines solchen Baugebietes erforderlich; dann Refinanzierung über Verkauf bzw. Miete

Herr Heuer regt folgende Änderungsanträge an:

2.3 neu

Die Richtlinie findet keine Anwendung für Vorhaben innerhalb von Sanierungsgebieten. Für Entwicklungsgebiete ist sie dem Grunde nach sinngemäß auf die geltenden Verfahren der Kostenverteilung anzuwenden.

5.2 Satz 3 neu

Soziale Infrastrukturkosten im Sinne dieser Richtlinie sind Kinderbetreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, Horte) und Grundschulen. Weiterhin können im Einzelfall weiterführende Schulen, Sportanlagen, Spielplätze, Jugendfreizeiteinrichtungen, Begegnungsstätten sowie Bereiche mit Aufenthaltsqualität einbezogen werden.

5.4 Satz 3 neu

In die Betrachtung sind auch Plätze in Einrichtungen privater Träger einzubeziehen, soweit diese erkennbar nachhaltig über freie Platzkapazitäten verfügen.5.5

5.5 neuen Satz anfügen

Diese Sätze sind regelmäßig der allgemeinen Kostenentwicklung anzupassen.

5.7 streichen

Oder alternativ Satz neu anfügen:

Bedarfe mehrerer Planungsgebiete in räumlichem Zusammenhang sind aufzusummieren.

Herr Heuer schlägt die Durchführung einer 2. Lesung zu dieser Vorlage vor.

Herr Goetzmann (Stadtplanung und Stadterneuerung) geht auf die Anregungen von Herrn Heuer ein. Hinsichtlich des Themas Entwicklungsgebiete gibt es eine klare Orientierung durch den Gesetzgeber, die festlegt, dass alle Wertzuwächse zwischen dem Eingangswert und dem Endwert für öffentliche Maßnahmen in diesem Gebiet zu verwenden sind. Deshalb gibt es hier keine Erschließungsbeiträge etc.

Die Anregung über weitere Einrichtungen nachzudenken sollte in zwei Jahren nochmals betrachtet werden. Bis dahin habe man ein überschaubares Feld der Kitaeinrichtungen/Grundschulen und die Möglichkeit aufgrund der bis dahin gemachten Erfahrungen die Ausweitung auf weitere Infrastrukturmaßnahmen vorzunehmen.

Herr Goetzmann unterstreicht, dass der kausale Zusammenhang zwischen der Zahlung, die erfolgt und dem tatsächlichen Einsatz für Krippe, Kita oder Grundschule, Hort nachgewiesen werden muss. Ziel sollte immer sein, die Bebauungspläne in den Vordergrund zu rücken, bei denen Neubauvorhaben Vorrang haben. Zu beachten ist aber auch Bauleitplanung zur Qualitätssicherung, die ggf. nur in marginalem Umfang neues Baurecht schafft; das ist der Anknüpfungspunkt für Ziff. 5.7 (Absehen von der Kostenübertragung für soziale Infrastruktur, wenn ein sehr geringer Platzbedarf für die soziale Infrastruktur ermittelt wird).

Herr Teuteberg hält das Verfahren für zu bürokratisch und spricht sich dafür aus, die Vorlage abzulehnen.

Herr Kirsch hingegen hält das vorgeschlagene Verfahren für richtig und erkundigt sich nach dem Zahlungsweg.

Herr Goetzmann verweist auf darauf, dass die Zahlung zweckgebunden erfolgt. Dies müsse in entsprechenden Zahlungs-/Finanzierungs-/Vertragswerken festgelegt werden. Auch hier werde man auf die Erfahrungen aus anderen Städten zurück greifen.

Der Ausschuss verständigt sich nach weiteren Meinungsäußerungen dahin gehend, dass die Vorlage in der Sitzung am 27.11.12 in einer zweiten Lesung abschließend behandelt wird. Die Fraktionen werden gebeten, ggf. ihre Vorschläge etc. (einschließlich Fehlmeldung) per e-mail bis spätestens 22.11.12 an Stadtplanung-Stadterneuerung@rathaus.potsdam.de zu übermitteln, so dass die Verwaltung am 27.11. darauf eingehen kann.

Herr Teuteberg bittet zur 2. Lesung um eine Darstellung des bürokratischen Aufwandes und die Höhe der Einnahmen.

Herr Goetzmann informiert abschließend, dass nach Punkt 7 der Richtlinie, diese für die Bebauungspläne gelten soll, die noch weder in der öffentlichen Auslegung noch in den förmlichen Beteiligungsschritten gewesen sind. In der nächsten Sitzung kann ein Überblick gegeben werden, wo es kritische Kandidaten (Bebauungspläne) in der Nähe dieses Stichtages gibt und zur Frage, wann ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird.