



7. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Finanzen

Gremium:

Ausschuss für Finanzen

Sitzungstermin:

Mittwoch, 18.03.2015, 17:30 Uhr

Ort, Raum:

R. 280 a, Stadthaus

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- | | | |
|-----|---|---|
| 1 | Eröffnung der Sitzung | |
| 2 | Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung | |
| 3 | Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung | |
| 3.1 | Entlastungseffekte durch Freie Träger bei der Umsetzung des Schulentwicklungsplans (SEP) 2014-2020
(Wiedervorlage aus FA-Sitzung 18.02.2015)
14/SVV/0904 | Fraktion CDU/ANW, Potsdamer Demokraten/BVB Freie Wähler B/Sp. |
| 3.2 | Finanzierung Sportentwicklungsplan
15/SVV/0035 | Fraktion DIE aNDERE B/Sp. (ff) |
| 3.3 | Sportplatz Kirschallee
15/SVV/0036 | Fraktion DIE aNDERE B/Sp., WA KIS |
| 3.4 | Potsdam strebt an den Titel "Fairtrade - Town" zu erlangen
15/SVV/0043 | Fraktion Bündnis 90/Die Grünen B/Sp., KOUL, HA |
| 3.5 | Änderung (Neufassung) der Entgeltordnung Wohnheim Luftschiffhafen
15/SVV/0151 | Oberbürgermeister, FB Bildung und Sport B/Sp. (ff) |
| 4 | Mitteilungsvorlagen | |

4.1 Grundstücksverkäufe für Geschosswohnungsbau an Investoren
15/SVV/0080 Oberbürgermeister, Fachbereich Finanzen und Berichtswesen

5 Mitteilungen der Verwaltung

6 Sonstiges

Nichtöffentlicher Teil

7 Feststellung der nicht öffentlichen Tagesordnung

8 Verkauf eines Grundstücks in der Benkertstraße in Potsdam
15/SVV/0148 Oberbürgermeister, Kommunaler Immobilienservice KW

9 Diverse Grundstücksübertragungen zwischen Kommunalem Immobilienservice und Landeshauptstadt Potsdam
15/SVV/0147 Oberbürgermeister, Kommunaler Immobilien Service WA KIS

10 Sonstiges



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

14/SVV/0904

öffentlich

Betreff:

Entlastungseffekte durch Freie Träger bei der Umsetzung des Schulentwicklungsplans (SEP) 2014-2020

Einreicher: Fraktion CDU/ANW, Potsdamer Demokraten/BVB
Freie Wähler

Erstellungsdatum 25.09.2014

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

05.11.2014 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Gespräche mit freien Trägern und deren Dachorganisationen über den Bau und Betrieb benötigter Schulen zu führen, konkrete Berechnungsmodelle zu erstellen und diese mit den bisherigen Kalkulationen der Kosten zu vergleichen.

Über die jeweiligen Ergebnisse der Gespräche ist der Hauptausschuss alle zwei Monate, beginnend im Dezember 2014, zu informieren.

gez.
Fraktionsvorsitzende/r

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

--

Klimatische Auswirkungen:

--

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

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

ggf. Folgeblätter beifügen

Begründung:

Mit der Drucksache 14/SVV/0063, 5 d) Refinanzierung Umsetzung Schulentwicklungsplan, hat die Verwaltung den Auftrag erhalten zu prüfen, welche Entlastungseffekte und Bedingungen sich durch die Einbeziehung freier Träger beim Bau und Betrieb von Schulen ergeben.

Die Durchführung dieses Auftrages verlangt ein strukturiertes und systematisches Vorgehen. Zunächst sind alle Rahmenbedingungen zu erfassen, alle Möglichkeiten und Modelle (z.B. von beitragsfrei über eine Staffellung des Schulgeldes bis hin zur Kostendeckung) im Gespräch mit freien Trägern ergebnisoffen festzustellen und zu erörtern, Modelle zu konkretisieren sowie die Effekte zu quantifizieren und dem Bau und Betrieb öffentlicher Schulen gegenüberzustellen.

Die Haushaltslage der Landeshauptstadt Potsdam ist nach Einschätzung der Kommunalaufsicht weiterhin angespannt, die Leistungsfähigkeit kann nicht bescheinigt werden. Deshalb sind Konsolidierungsbemühungen des zu erwartenden erheblichen Anstiegs erforderlicher Investitionsmaßnahmen in der wachsenden Stadt notwendig. Dazu gehört insbesondere, eine Entlastung bei der Umsetzung des Schulentwicklungsplans sorgfältig zu prüfen. Die Einbeziehung freier Träger eröffnet hier Möglichkeiten. Dies kann jedoch nur festgestellt und bewertet werden, wenn die Möglichkeiten systematisch, ohne Vorbedingungen und ergebnisoffen zusammengestellt und anhand konkreter Berechnungen verglichen werden.

Dem Kreisschulbeirat und Kreiselternrat Potsdam wurde mit Schreiben vom 05.09.2014 vom MBSJ mitgeteilt, dass bezüglich der Raumgestaltung nur Standardempfehlungen des Ministeriums vorliegen und bezüglich finanziellen Unterstützungen: „Zurzeit bestehen von Seiten des MBSJ leider überhaupt keine Möglichkeiten zur Förderung geplanter Schulbaumaßnahmen.“ Des Weiteren wird mitgeteilt, „... mitgeteilt werden, dass die Stadt Potsdam an dem für „Bildung“ geplanten Anteil (der EU in der neuen Förderperiode) nicht teilhaben kann, da die „wachsenden“ Städte des Landes Brandenburg von der Förderung ausgeschlossen wurden. Damit wird unterstrichen, dass die Stadt Potsdam hinsichtlich der Flexibilität ihrer Schulbauplanungen gebunden ist und weder auf moderne Erkenntnis noch auf besondere pädagogische Forderungen eingehen kann. Umso mehr müssen freie Träger einbezogen werden, da die flexibler planen können und sowohl auf die Raumplanung wie auch auf die pädagogischen Inhalte besser eingehen können.“



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0035

öffentlich

Betreff:

Finanzierung Sportentwicklungsplan

Einreicher: Fraktion DIE aNDERE

Erstellungsdatum 12.01.2015

Eingang 922:

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung Gremium

Zuständigkeit

28.01.2015 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einen Finanzierungsplan zur Umsetzung des Sportentwicklungsplanes zu erstellen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass innerhalb der nächsten zehn Jahre die fehlenden Sporthallen und Sportflächen gebaut und der Sanierungsbedarf an den bestehenden Sportanlagen abgebaut wird.

Der Finanzierungsplan soll den Stadtverordneten im April 2015 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Carsten Linke
Fraktionsvorsitzender

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:

Termin:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

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

ggf. Folgebblätter beifügen

Begründung:

Im Auftrag der Stadt Potsdam untersuchte die Universität Potsdam die Entwicklung des Sportes, den Zustand der Sportanlagen und den Bedarf an Sportangeboten und Sportstätten. Dabei wurde ein Fehlbedarf von 17 Sporthallen und 17 Freisportflächen festgestellt.

Dieser Mangel muss in den nächsten Jahren dringend behoben werden. Dabei sollte der Neubau von Sportanlagen nicht bis zur Abarbeitung des Schulneubauprogrammes verschoben werden, sondern begleitend dazu umgesetzt werden. Die Doppelnutzung von Sportanlagen und Hallen durch Schul- und Vereinssport ist wirtschaftlich günstig und im Sportentwicklungsplan ausdrücklich vorgesehen. Dafür müssen aber bereits bei der Planung die Grundlagen geschaffen und die erforderlichen Flächen vorgesehen werden. Eine weitere Verschiebung des Problems führt langfristig zu hohen Mehrkosten beim Bau, Unterhalt und Betrieb von Sportanlagen.

Wir halten es für ein fatales Signal, wenn im Themenjahr „Potsdam bewegt“ die Chance vergeben wird, konkrete Schritte zur Überwindung des bestehenden Missstandes im Sportstättenbereich zu machen.



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0036

öffentlich

Betreff:

Sportplatz Kirschallee

Einreicher: Fraktion DIE aNDERE

Erstellungsdatum 12.01.2015

Eingang 922:

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
28.01.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im 2. Quartal 2015 einen Workshop durchzuführen, in dem untersucht wird, ob und unter welchen Voraussetzungen auf dem Gelände des Sportplatzes Kirschallee ein zusätzlicher Kleinfeldplatz und/oder weitere Sportmöglichkeiten gebaut werden können.

Zum Workshop sollen neben den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung und der Verwaltung auch die Karl-Förster-Schule, die Potsdamer Kickers und der Stadtsporthund eingeladen werden.

Carsten Linke
Fraktionsvorsitzender

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 Bornstedter Feld besteht ein gravierender Mangel an Fußballplätzen. Dieser Fehlbedarf kann nicht nur durch den Neubau von Sportanlagen gedeckt werden. Auch die Optimierung und Verdichtung der Bestandssportplätze kann zu einer Verbesserung der Situation beitragen.

Der Investitionsplan des Kommunalen Immobilienservice (KIS) sieht für das Jahr 2015 Mittel für die Sanierung des Sportplatzes Kirschallee vor. Es erscheint unserer Fraktion sinnvoll, vor einer Sanierung zu prüfen, ob durch eine Neuordnung der vorhandenen Sportflächen oder Nutzung der Nebenflächen Platz für einen zusätzlichen Trainingsplatz gewonnen werden kann.

Für den Workshop sollen keine hohen Zusatzkosten anfallen und keine Verzögerung der Sanierung des Platzes erfolgen.



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

Antrag

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0043

öffentlich

Betreff:

Potsdam strebt an den Titel "Fairtrade - Town" zu erlangen

Einreicher: Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Erstellungsdatum 13.01.2015

Eingang 922: 13.01.2015

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
28.01.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Teilnahme der Landeshauptstadt Potsdam an „Fairtrade-Towns“ in die Erarbeitung des Leitbildes für die LH P einzubeziehen.

gez. Peter Schüler
Fraktionsvorsitzender

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Beschlussverfolgung gewünscht:



Termin: 09.09.2015

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:

Dazu müsste die Stadt anstreben, den in Deutschland von TransFair e.V. verliehenen Titel „Fairtrade-Town“ zu erlangen. Sie würde sich damit verpflichten, alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die im Weiteren aufgeführten fünf Kriterien zu erfüllen.

Seit Januar 2009 können sich Kommunen in Deutschland für ihr Engagement im Fairen Handel um den Titel „Fairtrade-Town“ bewerben. Die Kampagne „Fairtrade-Town“ vernetzt erfolgreich Akteure aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Politik und fördert den Fairen Handel auf kommunaler Ebene.

Ziel der Kampagne ist es, dass sich verschiedene Akteure der Kommune gemeinsam für den Fairen Handel, ökofaire Beschaffung, auch bei öffentlichen Ausschreibungen einsetzen. In Deutschland wächst zunehmend das Bewusstsein für gerechte Produktionsbedingungen sowie soziale und umweltschonende Herstellungs- und Handelsstrukturen. Auf kommunaler Ebene spielt der „Faire“ Handel in allen gesellschaftlichen Bereichen eine wichtige Rolle, zunehmend auch bei der öffentlichen Beschaffung. Die „Fairtrade-Town“ Kampagne bietet einen Startschuss für ein faires, nachhaltiges Engagement in einer Kommune. Angeknüpft an die Lokale Agenda 21 übernimmt eine „Fairtrade-Town“ soziale Verantwortung und damit eine Vorbildfunktion für Bürgerinnen und Bürger. Für Potsdam bedeutet dies, sich einmal mehr als innovative weltoffene Stadt zu etablieren und ein positives Image zu transportieren.

Der verknüpfende Charakter der Kampagne öffnet meist ganz neue Kooperationsformen regional, national sowie international. Weltweit gibt es bereits über 1.400 „Fairtrade-Towns“ in über 24 Ländern. In Deutschland sind derzeit ca. 300 Kommunen an dieser Kampagne beteiligt. Im Land Brandenburg könnte Potsdam, nach Eberswalde, derzeit die 2. Kommune sein, um den Titel „Fairtrade-Town“ zu erhalten.

In Potsdam sind seit Jahren, Initiativen und Vereine (z.B. Venrob e.V.) und andere Handelsunternehmen tätig, die „Fair Trade – Kriterien“ erfüllen. Der „Eine Welt – Laden“, Biomärkte und Bio-Cafés und Restaurants u.v.a.m.. Im Rahmen einer größeren Fachtagung können die Institutionen eingeladen werden, um eine Steuerungsgruppe mit der Stadtverwaltung zu gründen.

Zur Erlangung des Titels müssen folgende Kriterien erfüllt werden:

Kriterium 1

Es liegt ein Beschluss der Kommune / des Kreistages vor, dass bei allen Sitzungen der Ausschüsse und des Rates sowie im Bürgermeister-, bzw. Landratsbüro Kaffee sowie ein weiteres Produkt aus

Fairem Handel verwendet wird. Es wird die Entscheidung getroffen, als Stadt (bzw. Gemeinde/Landkreis) den Titel „Fairtrade Stadt“ (bzw. Gemeinde/Landkreis) anzustreben.

Kriterium 2

Es wird eine lokale Steuerungsgruppe gebildet, die auf dem Weg zur „Fairtrade-Stadt“ (bzw. Gemeinde/Landkreis) die Aktivitäten vor Ort koordiniert.

Kriterium 3

In den lokalen Einzelhandelsgeschäften (darunter auch Floristen) sowie in Cafés und Restaurants werden „Fairtrade-Produkte“ angeboten (jeweils mindestens zwei, die Anzahl der Geschäfte und gastronomischen Betriebe richtet sich nach der Einwohnerzahl).

Kriterium 4

In öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Vereinen und Kirchen werden „Fairtrade-Produkte“ verwendet und es werden dort Bildungsaktivitäten zum Thema „Fairer Handel“ durchgeführt.

Kriterium 5

Die örtlichen Medien berichten über Aktivitäten auf dem Weg zur „Fairtrade-Stadt“ (bzw. Gemeinde/Landkreis).



Stadtverordnetenversammlung
der
Landeshauptstadt
Potsdam

- Änderungsantrag
 Ergänzungsantrag
 Neue Fassung

zur Drucksache Nr.

15/SVV/0043

 öffentlich**Einreicher:** Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**Betreff:** Potsdam strebt an, den Titel "Fairtrade - Town" zu erlangen

Erstellungsdatum 30.01.2015

Eingang 902:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.03.2015	Stadtverordnetenversammlung		X

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag Neue Fassung:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zu prüfen, ob die Landeshauptstadt Potsdam anstreben kann, den in Deutschland von TransFair e.V. verliehenen Titel „Fairtrade-Town“ zu erlangen.

Sie würde sich damit verpflichten, alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die in der Begründung aufgeführten fünf Kriterien zu erfüllen.

 Unterschrift



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0151

Betreff:

öffentlich

Änderung (Neufassung) der Entgeltordnung Wohnheim Luftschiffhafen

Einreicher: FB Bildung und Sport

Erstellungsdatum 16.02.2015

Eingang 922: 16.02.2015

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
04.03.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Neufassung der Entgeltordnung für die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung für Schülerinnen und Schüler der Spezialechule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“, im Wohnheim Zeppelinstraße 114-117, 14471 Potsdam gemäß Anlage.

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:**

Die Planansätze für den Doppelhaushalt 2015/2016 sowie der Folgejahre basieren auf der vorgelegten Kalkulation der Luftschiffhafen GmbH und dem sich daraus ergebenden von der Stadt zu tragenden Kostendeckungsfehlbetrag.

Die von der Luftschiffhafen GmbH vorgelegte Kostenkalkulation zum Antrag für den Zuschuss zur Bereitstellung, Bewirtschaftung und Betreibung des Wohnheimes weist gegenüber dem Ist des Vorjahres einen Mehrertrag aus der Vermietung von Wohnraum für Schülerinnen und Schüler von 88.987 EUR auf, der sich aus der höheren Belegungszahl nach Inbetriebnahme des Wohnheimersatzbaus ergibt. Gleichwohl kann aber nicht von einer Zuschusssenkung ausgegangen werden, da mit der (Kapazitätserhöhung von 420 auf 470 Plätze) die Positionen für Personal- und Sachkosten gestiegen sind.

Siehe Pflichtanlage inkl. Entgeltkalkulation

Die Erhöhung der Verpflegungspauschale wirkt sich nicht verbessernd auf den Ergebnishaushalt aus, weil die höheren Essensentgelte von den Teilnehmern zu zahlen sind, d. h. zusätzlichen Aufwendungen i. H. v. 48.000 EUR stehen zusätzlichen Erträgen in gleicher Höhe gegenüber.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.05.2012 die Entgeltordnung für die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim der Spezialechule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“ beschlossen. Aufgrund der damals noch gültigen Aufnahmebescheide kam die Entgeltordnung erst mit Beginn des Schuljahres 2012/13 zur Anwendung. Sie trat am 01.08.2012 in Kraft.

Mit der Neufassung soll zunächst eine rechtliche Richtigstellung erfolgen. Ferner ist vorgesehen, eine Erhöhung des Verpflegungsentgeltes zum nächstmöglichen Zeitpunkt (analog der tatsächlichen Kostensteigerung) bzw. des Unterkunftsentgeltes, allerdings aufgrund der Mietvertragsbindung erst mit Beginn des Schuljahres 2015/16 zu erreichen.

Rechtliche Richtigstellung

Die ursprünglich in die Stadtverordnetenversammlung eingebrachte Vorlage wurde auf Empfehlung des Ausschusses für Bildung und Sport mit Ergänzungen beschlossen, indem u. a.

- eine Härtefallregelung zur Kostenübernahme für das Schulessen in den § 2 Absatz 2 und
- der Rechtsanspruch auf Bereitstellung der Unterkunft für jeden Schüler der Spezialechule in den § 3 Absatz 1

neu aufgenommen wurde.

Diese Regelungen sollen mit der Neufassung der Entgeltordnung wieder aufgehoben bzw. neu formuliert werden.

Härtefallregelung

So ist die Härtefallregelung nur für minderjährige Schülerinnen und Schüler, die

- eine allgemeinbildende Schule im Gebiet der Landeshauptstadt Potsdam besuchen und
- deren Hauptwohnung sich in Potsdam befindet

anzuwenden.

Ein Wohnheim soll gem. § 99 Abs. 2 Satz 3 des Brandenburgischen Schulgesetzes (BbgSchulG) allerdings nur für solche Schülerinnen und Schüler bereitgestellt werden, denen eine tägliche Anreise nicht zugemutet werden kann. Da es sich in jedem Fall um auswärtige Schülerinnen und Schüler handelt, kann die Härtefallregelung für das Wohnheim der Spezialechule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“ nicht greifen. Die Aufhebung dieser Bestimmung ist deshalb erforderlich, um Fehlinterpretationen zu vermeiden.

Der § 2 Abs. 2 der Entgeltordnung muss demzufolge entfallen.

Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Bereitstellung der Unterkunft am konkreten Standort der Spezialechule Sport kann durch die Entgeltordnung nicht begründet werden. Zum einen stellt sich widersprüchlich dar, dass Träger des Wohnheimes die Luftschiffhafen GmbH ist, dieser Rechtsanspruch allerdings gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam als Schulträger bestünde und insofern nicht erfüllbar wäre.

Ferner geht die Bestimmung der Entgeltordnung über die Verpflichtung zur Bereitstellung eines Wohnheimes nach dem BbgSchulG hinaus, insofern hier ein individueller Unterbringungsanspruch für einen konkreten Standort in unmittelbarer Nähe zur Sportschule begründet werden und zudem auch – dem Wortlaut nach – für Potsdamer Schüler geltend gemacht werden könnte.

Eine Unterbringung kann – wie es bislang gehandhabt wurde – nur in Abhängigkeit der Kapazität und der Unterbringungsbedarfe erfolgen. So war im Fall von etwaigen Überbedarfen es der Stadt vorbehalten, einen Wohnheimplatz oder eine andere Unterkunft in einem anderen Wohnheim in Potsdam zur Verfügung zu stellen. Eine Anwahlmöglichkeit muss auch weiterhin, trotz der zwischenzeitlichen Kapazitätserhöhung, bestehen bleiben.

Deshalb ist der § 3 Abs. 1 Entgeltordnung wie folgt neu zu formulieren:

„Über die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung schließen die volljährigen Schülerinnen und Schüler, bei Minderjährigen ihre gesetzlichen Vertreter, einen Mietvertrag mit dem Träger des Wohnheims ab. Ein Rechtsanspruch auf Aufnahme besteht nicht. Bei Übernachtung entscheidet der Träger des Wohnheimes im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Potsdam und dem Olympiastützpunkt über die Aufnahme in das Wohnheim.“

Höhe des Entgeltes für die Verpflegung

Die Grundversorgung der Wohnheimnutzer wird durch den Betreiber des Schülerrestaurants sichergestellt. Mit dem Betreiber und der Landeshauptstadt Potsdam besteht ein Konzessionsvertrag, d. h. die Kosten i. H. v. derzeit 160 EUR werden vollumfänglich durch die Nutzer getragen. Entsprechend dem Konzessionsvertrag ist eine Preisanpassung im gegenseitigen Einvernehmen vertragsrechtlich für den Fall der Nichtauskömmlichkeit des Entgeltes vorgesehen. Der Betreiber strebt eine Preiserhöhung auf 190 EUR pro Monat an.

Die Nichtauskömmlichkeit begründet er wie folgt:

- Die bisherige monatliche Pauschale in Höhe von 160 EUR berücksichtigt Aufenthalte im Wohnheim an unterrichtsfreien Tagen nicht bzw. nicht mehr ausreichend. Zum Zeitpunkt der Berechnung der Monatspauschale im Jahr 2012 wurde von einer durchschnittlichen Anwesenheit im Wohnheim von 20 Tagen im Monat für 11 Monate im Jahr ausgegangen. Inzwischen werden die Schülerinnen und Schüler durchschnittlich an 24 Tagen im Monat bezogen auf 11 Monate im Jahr im Wohnheim der Spezialschule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“ betreut (siehe Anlage 1).
- Ein weiterer Aspekt, der die höhere Kostenpauschale begründet, ist die Einführung der Mindestlöhne.

Aufgrund des Angebotes des Caterers erhöht sich der rechnerische Tagessatz für die Verpflegung der Wohnheimnutzer auf Grund der Erhöhung der Monatspauschale allerdings nicht.

vertraglich vereinbarte Monatspauschale:	160,00 €/20 Anwesenheitstage = 8,00 € pro Tag
derzeitige Monatspauschale:	160,00 €/24 Anwesenheitstage = 6,66 € pro Tag
neue Monatspauschale:	190,00 €/24 Anwesenheitstage = 7,92 € pro Tag

Die Stadt beabsichtigt die Preiserhöhung auf Grund der Begründetheit zu akzeptieren.

Vergleichsbetrachtung

Im Vergleich zu den Entgelten in Wohnheimen anderer Sportschulen ist der Tagessatz für die Vollverpflegung in Höhe von ca. 8,00 EUR einer der niedrigsten. Ebenso ist der gesamte Entgeltbetrag für Wohnunterkunft und Verpflegung im Vergleich zu anderen Eliteschulen des Sports auffallend gering und würde selbst bei der geplanten Erhöhung im unteren Niveau bleiben. So liegt die Spannbreite zwischen 200 EUR (derzeit in den Eliteschulen des Landes Brandenburg) und 494,80 EUR in einer Eliteschule des Landes Sachsen (ohne Rostock und Luckenwalde, siehe Anlage 2).

Eine Sonderstellung gegenüber anderen Eliteschulen des Sports nimmt Potsdam aufgrund der hohen Kapazitätzahl von 470 Plätzen ein. Im Durchschnitt beträgt die Kapazität der anderen Schulen lediglich 161 Plätze. Eine angemessene Kostenbeteiligung ist daher für die Landeshauptstadt Potsdam bedeutender als für andere Städte, da die vollständige Umlage des Differenzbetrages aus Erträgen vom Schullastenausgleich sowie Entgelten und Aufwendungen über die Abrechnung der Schulkostenbeiträge nicht möglich ist.

Das Defizit aus der Wohnheimunterbringung würde sich bei einer Kostenbeteiligung von 230 EUR (statt 200 EUR) um ca. 48.000 EUR von 1.814.000 EUR auf 1.766.000 EUR verringern (siehe Pflichtanlage – Grobkalkulation).

Beteiligung des MBSJ und Fazit

Gem. Zuwendungsbescheid für den Ersatzneubau des Wohnheimes ist bei etwaigen Entgelterhöhungen eine Beteiligung des MBSJ vorgesehen. Diese Beteiligung erfolgte mit dem Ergebnis, dass das MBSJ eine einheitliche Entgelthöhe für die Wohnheime der Eliteschulen in Brandenburg nach wie vor angestrebt (siehe Anlage 3). Hierzu bietet das MBSJ eine gemeinsame Beratung mit allen Wohnheimträgern an. Einer kurzfristigen Erhöhung des Elternbeitrages auf bis zu 220 EUR würde das MBSJ befürworten

Obwohl das MBSJ die vorgesehene Erhöhung von 230 EUR nicht vollumfänglich unterstützt, kann die Landeshauptstadt Potsdam nicht umhin, die Entgelte für die Verpflegung zu erhöhen. Aufgrund des wiederholten Haushaltsdefizits ist die Landeshauptstadt Potsdam bei der Aufstellung der gemeindlichen Haushaltplanung regelmäßig aufgefordert Konsolidierungspotenziale zu erschließen. Zuletzt wurde im Genehmigungsschreiben der Rechtsaufsichtsbehörde zum Wirtschaftsplan des Kommunalen Immobilienservice vom 09.12.2013 explizit darauf hingewiesen, dass insbesondere alle „... gesetzlich zugelassenen Möglichkeiten für die Erhebung von örtlichen Steuern, Gebühren und Abgaben sowie Kostenerstattungen (z.B. für Schüler aus anderen Landkreisen) ...“ auszuschöpfen seien. Bei den Entgelten für das Wohnheim liegen solche rechtlichen Möglichkeiten zur Erhöhung der Kostenerstattungen ohnehin nur sehr eingeschränkt vor. Der Vergleich zu den tatsächlichen Kosten und zu Entgelten/Gebühren anderer Eliteschulen zeigt, dass trotz der Erhöhung von einer Angemessenheit der Kostenbeteiligung ausgegangen werden kann.

Folge einer um 10 EUR monatlichen, geringeren Beitragserhöhung wäre, dass die Landeshauptstadt Potsdam eine zusätzliche jährliche Kostenlast von 13.000 EUR zu tragen hätte, da für Schülerinnen und Schüler aus anderen Bundesländern kein Schulkostenbeitrag erhoben werden kann. Der Differenzbetrag für Schülerinnen und Schüler aus dem Land Brandenburg i. H. v. 35.420 EUR wäre über die Schulkostenbeiträge erst ein Jahr später refinanzierbar, d. h. die Stadt müsste zunächst ein Jahr in Vorleistungen gehen.

Die Gesamtkostenlast der Landeshauptstadt Potsdam würde mit den zusätzlichen Belastungen aus der Monatspauschale bis 220 EUR auf 1.827.356 EUR steigen.

Anlagen:

- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Schülerzahlen
- Schreiben MBSJ
- Synopse
- Neufassung Entgeltordnung

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

Betreff: Neufassung der Entgeltordnung für die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim der Spezialschule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 3671003

Bezeichnung: Wohnheim der Sportschule Potsdam Friedrich Ludwig Jahn (55).

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan							
Ertrag neu							
Aufwand laut Plan	1.788.200	1.933.700	1.966.100	1.999.100	0	0	5.898.900
Aufwand neu	1.788.200	2.232.900	2.242.900	2.317.400	2.300.100	2.297.400	11.390.700
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan	-1.788.200	-1.933.700	-1.966.100	-1.999.100	0	0	-5.898.900
Saldo Ergebnishaushalt neu	-1.788.200	-2.232.900	-2.242.900	-2.317.400	-2.300.100	2.297.400	-11.390.700
Abweichung zum Planansatz	0	-299.200	-276.800	-318.300	-2.300.100	-2.297.400	-5.491.800

5. a Durch die Maßnahme entsteht eine Haushaltsentlastung über den Planungszeitraum hinaus bis 2015 in der Höhe von insgesamt 88.987,00 Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

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

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. 3671003
Bezeichnung Wohnheim der Sportschule Potsdam Friedrich Ludwig Jahn (55) gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan? Nein Ja
- Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung
von _____ Vollzeiteinheiten verbunden.
- Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt? Nein Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein Ja

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

Hinweis zu Nr. 5 „Wirkung auf den Ergebnishaushalt“

Die tabellarische Darstellung des „Aufwands laut Plan“ basiert auf dem Ergebnishaushalt 2013/2014. Die Daten „Aufwand neu“ sind Bestandteil des Doppelhaushaltes 2015/2016.

Die Planansätze für den Doppelhaushalt 2015/2016 sowie der Folgejahre basieren auf der vorgelegten Kalkulation der Luftschiffhafen GmbH und dem sich daraus ergebenden von der Stadt zu tragenden Kostendeckungsfehlbetrag.

Die von der Luftschiffhafen GmbH vorgelegte Kostenkalkulation zum Antrag für den Zuschuss zur Bereitstellung, Bewirtschaftung und Betreibung des Wohnheimes weist gegenüber dem Ist des Vorjahres einen Mehrertrag aus der Vermietung von Wohnraum für Schülerinnen und Schüler von 88.987 EUR auf, der sich aus der höheren Belegungszahl nach Inbetriebnahme des Wohnheimersatzbaus ergibt. Gleichwohl kann aber nicht von einer Zuschusssenkung ausgegangen werden, da mit der (Kapazitätserhöhung von 420 auf 470 Plätze) die Positionen für Personal- und Sachkosten gestiegen sind.

Anlagen:

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

Grobkalkulation der Unterkunftskosten im Wohnheim der Sportschule Potsdam Friedrich Ludwig Jahn

Basisdaten: Kostenplanung 2015 zur Betreuung des Wohnheimes

1. Kostenübersicht

Position	Kostenarten	Kosten 2015
1.	Primärkosten	
1.1	Personalkosten	2.123.000 €
1.2	Qualifikationen/Dienstreisen	40.000 €
1.3	Ausstattung/Ersatz (GWG)	47.224 €
1.4	Pacht + Instandhaltungspauschale	399.940 €
1.5	Reparaturen, Material, Instandsetzungen	150.000 €
1.6	Wartungsleistungen	40.000 €
1.7	Stromlieferung	84.000 €
1.8	Wasser/Abwasser	63.000 €
1.9	Fernwärme	70.000 €
1.10	Reinigung	110.049 €
1.11	Wachschutz	18.000 €
1.12	Nachtwache	76.739 €
1.13	Telefonkosten	2.228 €
1.14	Betriebsbedarf/Büromaterial	3.000 €
1.15	Anwaltskosten/SV Gutachten	10.000 €
1.16	Schülerbetreuung	30.000 €
1.17	Gebühren/Bescheide	25.000 €
1.18	sonstige Aufwendungen	20.000 €
1.19	Abfallentsorgung	22.400 €
1.20	Regie-/Verwaltungskosten	168.830 €
Summe Primärkosten		3.503.409 €
2.	kalkulatorische Kosten	
2.1	kalk. Abschreibungen	19.017 €
2.2	kalk. Zinsen	4.417 €
Summe kalkulatorische Kosten		23.433 €
Gesamtkosten		3.526.842 €

2. Kostenkalkulation eines Wohnheimplatzes

Gesamtkosten	3.526.800 €
Kapazität (Wohnheimplätze)	470
Kosten pro Wohnheimplatz pro Monat	625 €

3. Entgelt mit 230 € Monatspauschale

Personenkreis	Wohnheim- plätze	Entgelt/Monat pro Platz	Ertrag aus Entgelten (11 Monate)
SuS	440	40 €	193.600 €
Kaderbelegung	30	0 €	0 €
Gesamt	470	-	193.600 €

4. jährliche Kostenlast der LHP

Gesamtkosten	3.526.800 €
Erträge aus Entgelten	-193.000 €
Erträge aus Schulkostenbeiträgen	-1.400.000 €
Erträge aus Bereitstellung WH-Plätze OSP	-80.000 €
Erträge aus Gästevermietungen	-25.000 €
sonstige Erträge	-13.824 €
Kostenlast der LHP	1.814.976 €

5. zusätzliche Kostenlast bei Entgelten mit 220 € Monatspauschale

	Monatspauschale		Differenz/ Monat	Kostenlast für 118 SuS/Jahr
	220,00 €	230,00 €		
Schülerschaft aus anderen Bundesländern/ Ausland				
Verpflegungspauschale	190 €	190 €	0 €	0 €
Entgelt für Unterkunft	30 €	40 €	10 €	12.980 €
Schülerschaft aus Brandenburg (umlagefähig im Schulkostenbeitrag)				
Verpflegungspauschale	190 €	190 €	0 €	0 €
Entgelt für Unterkunft	30 €	40 €	10 €	35.420 €

Berechnung der Gesamtkostenlast

Kostenlast der LHP - Nr. 4 mit Begabtdifferenzierung und bis 230 € Monatspauschale	1.814.976 €
+ Kostenlasterhöhung mit Monatspauschale 220 €	12.980 €
Gesamt	1.827.956 €

Anlage 1

Übersicht der Sportarten - Zeitraum: 01.08.2013 - 31.07.2014	
Sportart	Ø Tage im Internat Schüler/Jahr
Fußball	264
Handball	259
Judo	271
Kanu	269
Leichtathletik	258
Moderner Fünfkampf	289
Paralympics	234
Rudern	278
Schwimmen	250
Triathlon	261
Volleyball	268
Durchschnitt	264

Herkunftsort - Bewohner Internat - Stand: 01.11.2014	
Bundesland	Anzahl Schüler
Brandenburg	273
Berlin	34
Potsdam	1
Andere	81
Ausland	3
Gesamtsumme	392

Hinweis: Bei den Durchschnittsberechnungen wurden nur die Schüler berücksichtigt, welche in diesem Zeitraum durchgängig im Internat bzw. bei Sodexo angemeldet waren.

Bundesland	Stützpunkt/Schule	Zimmer	Kapazität/ Plätze	Entgelt Unterkunft u. Verpflegung	davon Vollverpflegung bezogen auf Wohnheime im Monat	Tagessatz für Verpflegung
Mecklenburg Vorpommern	Eliteschule des Sports Rostock	1 oder 2 Bett	90	550,00 €	nicht bekannt	nicht bekannt
	Eliteschule des Sports Schwerin	1 oder 2 Bett	110	395,00 € - 440,00 €	nicht bekannt	nicht bekannt
	Eliteschule des Sports Neubrandenburg	1 oder 2 Bett od. Appart.	130	419,00 €	170,00 €	7,08 €
Berlin	Eliteschule des Sports Poelchau- Oberschule					
	Schul- und Leistungszentrum Berlin	1 oder 2 Bett	280	380,00 €	200,00 €	8,33 €
	Eliteschule des Sports, Flatow- Oberschule					
Brandenburg	Eliteschule des Sports Potsdam	2 Bett	450	200,00 €	160,00 €	6,66 €
	Eliteschule des Sports Luckenwalde	1 oder 2 Bett	25	175,00 €	nicht bekannt	nicht bekannt
	Eliteschule des Sports Frankfurt/Oder	1 oder 2 Bett	180	200,00 €	nicht bekannt	nicht bekannt
Sachsen	Eliteschule des Sports Cottbus	1 oder 2 Bett	298	200,00 €-250,00 €	nicht bekannt	nicht bekannt
	Eliteschule des Sports Dresden	2 Bett	nicht bekannt	430,40 €	230,40 €	9,60 €
	Eliteschule des Sports Leipzig	1 oder 2 Bett	124	413,80 €	202,80 €	8,45 €
	Eliteschule des Sports Altenberg	1 oder 2 Bett	50	494,80 €	244,80 €	10,20 €
	Eliteschule des Sports Chemnitz	2 Bett	216	365,40 €	170,40 €	7,10 €
	Eliteschule des Sports Klingenthal	2 Bett	42	418,20 €	223,20 €	9,30 €
Sachsen Anhalt	Eliteschule des Sports Oberwiesenthal	1 bis 4 Bett	100	419,20 €	241,20 €	10,05 €
	Eliteschule des Sports Halle	2 Bett	264	450,00 €	210,00 €	8,75 €
	Eliteschule des Sports Magdeburg	2 Bett	198	230,00 €	nicht bekannt	nicht bekannt
Thüringen	Eliteschule des Sports Oberhof	2 Bett	200	235,00 €	nicht bekannt	nicht bekannt
	Eliteschule des Sports Jena	2 Bett	220	285,00 €	nicht bekannt	nicht bekannt
	Eliteschule des Sports Erfurt	1 bis 3 Bett	215	255,00 €	nicht bekannt	nicht bekannt

Anlage 3

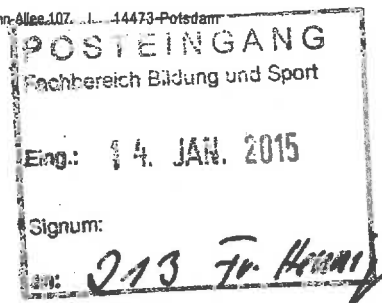


LAND BRANDENBURG

Ministerium für Bildung,
Jugend und Sport

Ministerium für Bildung, Jugend und Sport | Heinrich-Mann-Allee 107 | 14473 Potsdam

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Bildung und Sport
Hegelallee 6 – 10
14467 Potsdam



21(1)

81

Heinrich-Mann-Allee 107
14473 Potsdam

Bearb.: Herr Dr. Hoepner
Gesch-Z.: 24.3
Hausruf: 866 3743
Fax: 866 3707
Internet: www.mbjs.brandenburg.de
Andreas.hoepner@mbjs.brandenburg.de

Bus / Tram / Zug / S-Bahn
(Haltestelle Hauptbahnhof
Eingang Friedrich-Engels-Straße)

Potsdam, 09. Januar 2015

**Neufassung der Entgeltordnung für die Bereitstellung von Unterkunft und
Verpflegung für Schülerinnen und Schüler der Spezialschule Sport
„Friedrich-Ludwig-Jahn“ in Potsdam**

Ihr Schreiben vom 28.11.2014

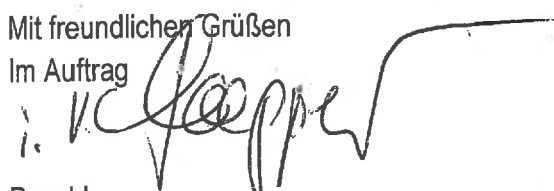
Sehr geehrte Frau Rademacher,

vielen Dank für Ihr o.g. Schreiben, in dem Sie über die beabsichtigten
Veränderungen bei der Neufassung der Entgeltordnung informieren. Für die in der
Anlage übersandte Übersicht zur Kosten- und Finanzierungssituation sowie dem
Vergleich der Entgelte für die Unterkunft und Verpflegung in Ostdeutschland
bedanke ich mich.

Wie Ihnen bereits bekannt ist, beabsichtige ich Ende Januar 2015 alle Träger der
Wohnheime im Land Brandenburg zu einer gemeinsamen Beratung einzuladen.
Ziel ist die einvernehmliche und landeseinheitliche Festlegung der Anpassung des
bisher landeseinheitlichen Elternbeitrages von 200 €. Dabei sollen auch die von
Ihnen aufgeworfenen Fragestellungen thematisiert werden.

Auf Grund der von Ihnen zum Ende letzten Jahres mitgeteilten schwierigen
Situation in Potsdam hätte ich auch vorab keine Bedenken gegen eine kurzfristige
Erhöhung des Elternbeitrages auf bis zu 220 €.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Pezold

Anlage: Synopse zur Neufassung Neufassung der Entgeltordnung für die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung für Schülerinnen und Schüler der Spezialschule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“, im Wohnheim Zeppelinstraße 114-117, 14471 Potsdam

Vergleich der bisherigen Fassung und der geplanten Fassung

Aktuelle Fassung	Geplante Fassung	Bemerkungen
<p>Entgeltordnung für die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim der Spezialschule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“, Zeppelinstraße 114-117, 14471 Potsdam</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am 02.05.2012 folgende Entgeltordnung beschlossen:</p> <p>Rechtsgrundlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> – § 99 Abs. 2 Satz 3, 114 Abs. 4 Satz 1 und 2 des Brandenburgischen Schulgesetzes (BbgSchulG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. August 2002 (GVBl. I S. 78), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2011 (GVBl. I, Nr. 35) <p style="text-align: center;">§ 1 Gegenstand der Entgeltordnung</p> <p>(1) Die Inanspruchnahme von Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim der</p>	<p>Neufassung der Entgeltordnung für die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung für Schülerinnen und Schüler der Spezialschule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“, im Wohnheim Zeppelinstraße 114-117, 14471 Potsdam vom ...</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am ... folgende erste Änderung der Entgeltordnung beschlossen:</p> <p>Rechtsgrundlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> – § 99 Abs. 2 Satz 3, 114 Abs. 4 Satz 1 und 2 des Brandenburgischen Schulgesetzes (BbgSchulG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. August 2002 (GVBl. I S. 78), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. März 2014 (GVBl. I/2, [14]) <p style="text-align: center;">§ 1 Gegenstand der Entgeltordnung</p> <p>(1) Die Entgeltordnung gilt für Schülerinnen und Schüler der Spezialschule Sport „Friedrich</p>	<p>Der bisherige Absatz 1 unterteilt sich in der Neufassung in Absatz 1 und 2.</p>

<p>Spezialschule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“, Zeppelinstraße 114-117 in 14471 Potsdam ist entgeltpflichtig.</p> <p>(2) Zur Zahlung des Entgelts ist derjenige verpflichtet, der Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim in Anspruch nimmt. Bei minderjährigen Nutzern sind zur Zahlung des Entgelts ihre gesetzlichen Vertreter verpflichtet.</p> <p>(3) Die Inanspruchnahme eines Wohnheimplatzes beinhaltet stets sowohl Unterkunft als auch Verpflegung. Durch den Betreiber des Schülerrestaurants wird eine sportgerechte Grundversorgung angeboten. Darüber hinausgehende Verpflegungsangebote an die volljährigen Schülerinnen und Schüler und bei Minderjährigen an ihre gesetzlichen Vertreter werden von dieser Entgeltordnung nicht erfasst. Diese Grundversorgung umfasst die komplette Aufenthaltsdauer im Wohnheim unabhängig vom Aufenthaltzweck und mindestens 3 Grundmahlzeiten.</p>	<p>Ludwig Jahn“, die das Wohnheim in der Zeppelinstraße 114-117 in 14471 Potsdam bewohnen.</p> <p>(2) Die Inanspruchnahme von Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim in der Zeppelinstraße 114-117 in 14471 Potsdam ist entgeltpflichtig.</p> <p>(3) Zur Zahlung des Entgelts ist derjenige verpflichtet, der Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim in Anspruch nimmt. Bei minderjährigen Nutzern sind zur Zahlung des Entgelts ihre gesetzlichen Vertreter verpflichtet.</p> <p>(4) Die Inanspruchnahme eines Wohnheimplatzes beinhaltet für Schülerinnen und Schüler stets sowohl Unterkunft als auch Verpflegung. Durch den Betreiber des Schülerrestaurants wird eine sportgerechte Grundversorgung angeboten. Darüber hinausgehende Verpflegungsangebote an die volljährigen Schülerinnen und Schüler und bei Minderjährigen an ihre gesetzlichen Vertreter werden von dieser Entgeltordnung nicht erfasst. Diese Grundversorgung umfasst die komplette Aufenthaltsdauer im Wohnheim unabhängig vom Aufenthaltzweck und mindestens drei Grundmahlzeiten.</p>	<p>Der bisherige Absatz 2 wird zu Absatz 3 in der Neufassung und ist unverändert.</p> <p>Der bisherige Absatz 3 wird zu Absatz 4 in der Neufassung und ist unverändert.</p>
--	--	---

<p style="text-align: center;">§ 2 Höhe des Entgelts</p> <p>(1) Für die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung im genannten Wohnheim sind nachfolgende Entgelte für die monatliche Nutzung zu entrichten:</p> <p>a) für die Unterkunft: 40,00 EUR b) für die Verpflegung (Grundversorgung) 160,00 EUR</p> <p>(2) In besonderen sozialen Härtefällen kann das zu entrichtende Entgelt ermäßigt oder erlassen werden. Über Ermäßigung oder Erlass entscheidet der Fachbereich Bildung und Sport im Einvernehmen mit der Schulleitung auf Antrag nach Maßgabe der Regelungen aus der Satzung über die Kostenübernahme für das Schulesen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 2 Höhe des Entgelts</p> <p>(1) Für die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung im genannten Wohnheim sind von Schülerinnen und Schülern, nachfolgende Entgelte für die monatliche Nutzung zu entrichten:</p> <p>a) für die Unterkunft 40,00 EUR b) für die Verpflegung (Grundversorgung) 190,00 EUR</p> <p>(2) In den Fällen nach Absatz 1 und 2 werden jährlich Entgelte für insgesamt 11 Monate im Kalenderjahr gefordert.</p>	<p>Das Entgelt für die Verpflegung soll der gestiegenen Anzahl der Aufenthaltstage im Wohnheim angepasst werden.</p> <p>Bisheriger Absatz 2 wurde aufgehoben, weil die Anwendung der Härtefallregelung keine Rechtsgrundlage hat.</p> <p>Das MBS hat am 22.03.2012 die Zustimmung vom 14.02.2012 zu einer Erhebung eines Entgeltes für Unterkunft und Verpflegung auf einen Zeitraum von bis zu 11 Monaten im Jahr geändert.</p>
--	---	--

<p style="text-align: center;">§ 3 Entstehung der Entgeltforderung</p> <p>(1) Über die Bereitstellung von Unterkunft schließen die volljährigen Schülerinnen und Schüler, bei Minderjährigen ihre gesetzlichen Vertreter, einen Mietvertrag mit dem Träger des Wohnheims ab. Anspruch auf Bereitstellung der Unterkunft hat, wer Schüler der Spezialschule Sport ist.</p> <p>(2) Über die Bereitstellung der Verpflegung schließen die volljährigen Schülerinnen und Schüler, bei Minderjährigen ihre gesetzlichen Vertreter, einen Verpflegungsvertrag mit dem Betreiber des Schülerrestaurants ab.</p> <p>(3) Die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung soll in der Regel für ein Schuljahr vereinbart werden.</p> <p style="text-align: center;">§ 4 Weitere Regelungen</p> <p>Weitere Regelungen, insbesondere zur Fälligkeit des Entgelts, zu den Folgen bei Säumnis, Nichtinanspruchnahme von</p>	<p style="text-align: center;">§ 3 Entstehung der Entgeltforderung</p> <p>(1) Über die Bereitstellung der Unterkunft schließen die volljährigen Schülerinnen und Schüler, bei Minderjährigen ihre gesetzlichen Vertreter, einen Mietvertrag mit dem Träger des Wohnheims ab. Ein Rechtsanspruch auf Aufnahme besteht nicht. Bei Übernachtung entscheidet der Träger des Wohnheimes im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Potsdam und dem Olympiastützpunkt über die Aufnahme in das Wohnheim.</p> <p>(2) (u n v e r ä n d e r t)</p> <p>(3) (u n v e r ä n d e r t)</p> <p style="text-align: center;">§ 4 Weitere Regelungen</p> <p>(u n v e r ä n d e r t)</p>	<p>Der Anspruch auf Aufnahme in das Wohnheim wurde neu definiert. Die Regelung, dass alle Schülerinnen und Schüler der Spezialschule Sport einen Anspruch auf einen Wohnheimplatz haben, wurde aufgehoben. Künftig besteht für den v. g. Personenkreis kein Rechtsanspruch auf Aufnahme in das Wohnheim. Vielmehr entscheidet der Träger des Wohnheimes im Einvernehmen mit der LHP und dem OSP über die Aufnahme in das Wohnheim.</p>
---	---	--

Unterkunft und/oder Verpflegung sowie zur Beendigung der Nutzung eines Wohnheimplatzes sind Gegenstand des jeweils abzuschließenden Miet- bzw. Verpflegungsvertrags.

**§ 5
Inkrafttreten**

- (1) Die Entgeltordnung für die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim der Spezialechule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“, Zeppelinstraße 114-117, 14471 Potsdam tritt am 01.08.2012 in Kraft.

**§ 5
Inkrafttreten**

Die erste Änderung der Entgeltordnung für die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim der Spezialechule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“, Zeppelinstraße 114-117, 14471 Potsdam tritt am ... in Kraft.

Neufassung der Entgeltordnung für die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung für Schülerinnen und Schüler der Spezi­alschule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“, im Wohnheim Zeppelinstraße 114-117, 14471 Potsdam vom ...

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am ... die folgende erste Änderung der Entgeltordnung beschlossen:

Rechtsgrundlage:

- § 99 Abs. 2 Satz 3, 114 Abs. 4 Satz 1 und 2 des Brandenburgischen Schulgesetzes (BbgSchulG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. August 2002 (GVBl. I S. 78), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. März 2014 (GVBl. I/2, [14])

§ 1

Gegenstand der Entgeltordnung

- (1) Die Entgeltordnung gilt für Schülerinnen und Schüler der Spezi­alschule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“, die das Wohnheim in der Zeppelinstraße 114-117 in 14471 Potsdam bewohnen.
- (2) Die Inanspruchnahme von Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim in der Zeppelinstraße 114-117 in 14471 Potsdam ist entgeltpflichtig.
- (3) Zur Zahlung des Entgelts ist derjenige verpflichtet, der Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim in Anspruch nimmt. Bei minderjährigen Nutzern sind zur Zahlung des Entgelts ihre gesetzlichen Vertreter verpflichtet.
- (4) Die Inanspruchnahme eines Wohnheimplatzes beinhaltet für Schülerinnen und Schüler stets sowohl Unterkunft als auch Verpflegung. Durch den Betreiber des Schülerrestaurants wird eine sportgerechte Grundversorgung angeboten. Darüber hinausgehende Verpflegungsangebote an die volljährigen Schülerinnen und Schüler und bei Minderjährigen an ihre gesetzlichen Vertreter werden von dieser Entgeltordnung nicht erfasst. Diese Grundversorgung umfasst die komplette Aufenthaltsdauer im Wohnheim unabhängig vom Aufenthaltszweck und mindestens drei Grundmahlzeiten.

§ 2

Höhe des Entgelts

- (1) Für die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung im genannten Wohnheim sind von Schülerinnen und Schülern nachfolgende Entgelte für die monatliche Nutzung zu entrichten:
 - a) für die Unterkunft 40,00 EUR
 - b) für die Verpflegung (Grundversorgung) 190,00 EUR
- (2) In den Fällen nach Absatz 1 werden jährlich Entgelte für insgesamt 11 Monate im Kalenderjahr gefordert.

§ 3

Entstehung der Entgeltforderung

- (1) Über die Bereitstellung der Unterkunft schließen die volljährigen Schülerinnen und Schüler, bei Minderjährigen ihre gesetzlichen Vertreter, einen Mietvertrag mit dem Träger des Wohnheims ab. Ein Rechtsanspruch auf Aufnahme besteht nicht. Bei Übernachtung entscheidet der Träger des Wohnheimes im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Potsdam und dem Olympiastützpunkt über die Aufnahme in das Wohnheim.
- (2) Über die Bereitstellung der Verpflegung schließen die volljährigen Schülerinnen und Schüler bei Minderjährigen ihre gesetzlichen Vertreter, einen Verpflegungsvertrag mit dem Betreiber des Schülerrestaurants ab.
- (3) Die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung soll in der Regel für ein Schuljahr vereinbart werden.

§ 4

Weitere Regelungen

Weitere Regelungen, insbesondere zur Fälligkeit des Entgelts, zu den Folgen bei Säumnis, Nichtinanspruchnahme von Unterkunft und / oder Verpflegung sowie zur Beendigung der Nutzung eines Wohnheimplatzes sind Gegenstand des jeweils abzuschließenden Miet- bzw. Verpflegungsvertrags.

§ 5

Inkrafttreten

Die erste Änderung der Entgeltordnung für die Bereitstellung von Unterkunft und Verpflegung im Wohnheim der Spezialechule Sport „Friedrich Ludwig Jahn“, Zeppelinstraße 114-117, 14471 Potsdam tritt am 01. August 2015 in Kraft.

Potsdam, den ...

Jann Jakobs
Oberbürgermeister



**Landeshauptstadt
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Mitteilungsvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

15/SVV/0080

Betreff:
Grundstücksverkäufe für Geschosswohnungsbau an Investoren

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 13/SVV/0495

Einreicher: GB Zentrale Steuerung und Finanzen	Erstellungsdatum	22.01.2015
	Eingang 922:	22.01.2015

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
28.01.2015	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung DS-Nr. 13/SVV/0495 vom 05.03.2014 sollte der Stadtverordnetenversammlung (SVV) ein Konzept vorgelegt werden, in dem dargestellt wird, wie die Landeshauptstadt Potsdam einen Verkauf von Grundstücken für den Wohnungsbau an private Investoren mit folgenden konkreten Bedingungen verbinden kann:

1. Der Investor verpflichtet sich zur Einhaltung der Mietenbremse, wie sie für die ProPotsdam gilt (die umlagefähigen Kosten sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete werden auf 9% beschränkt; Mietsteigerungen werden abweichend von der Regelung in § 558 Absatz 3 BGB [Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete] auf maximal 15% in vier Jahren begrenzt; Mieterhöhungen bei Weitervermietung dürfen höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel liegen).
2. Er muss einen angemessenen Anteil Wohnungen schaffen, für die eine Mietpreisbindung gilt. Diese Wohnungen können sich auch im bisherigen Bestand in Potsdam befinden.
3. Ebenso muss klar geregelt sein, bis wann das Grundstück spätestens bebaut sein muss.

Fortsetzung der Mitteilung Seite 3

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Durch die Anwendung dieses Konzeptes kommt es je nach Variante zu geringeren Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen, so dass weniger finanzielle Mittel zur Deckung künftiger investiver Maßnahmen der Landeshauptstadt Potsdam zur Verfügung stehen werden. Die Mindereinzahlungen können derzeit nicht quantifiziert werden.

Dem entgegen steht die kommunalaufsichtliche Anforderung, dass die Landeshauptstadt ihre Möglichkeiten ausschöpft, Investitionen mit Eigenmitteln zu finanzieren, um nicht mehr (Investitions-) Kredite aufnehmen zu müssen als erforderlich; hierzu gehört auch die Vermögensaktivierung etwa durch die Veräußerung von Grundstücken. Dieses Spannungsverhältnis lässt sich am besten dadurch auflösen oder verringern, dass im Ergebnis- und Finanzhaushalt deutliche zahlungswirksame Überschüsse erzielt werden, die ihrerseits dazu führen, dass hieraus im größeren Umfange Eigenmittel für Investitionen zur Verfügung stehen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

--

--

Anlage:

Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage**Betreff:** Grundstücksverkäufe zum Geschosswohnungsbau an private Investoren

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen? Nein Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe? Nein Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten? Nein Ja Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. 1119901 Bezeichnung: Grundvermögen der Landeshauptstadt Potsdam.

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
Ertrag laut Plan							
Ertrag neu							
Aufwand laut Plan							
Aufwand neu							
Saldo Ergebnishaushalt laut Plan							
Saldo Ergebnishaushalt neu							
Abweichung zum Planansatz							

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

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

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

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

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

Nein Ja

9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.

Nein Ja

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

Durch die Anwendung dieses Konzeptes kommt es je nach Variante zu geringeren Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen, so dass weniger finanzielle Mittel zur Deckung künftiger investiver Maßnahmen der Landeshauptstadt Potsdam zur Verfügung stehen werden. Die Mindereinzahlungen können derzeit nicht quantifiziert werden.

Dem entgegen steht die kommunalaufsichtliche Anforderung, dass die Landeshauptstadt ihre Möglichkeiten ausschöpft, Investitionen mit Eigenmitteln zu finanzieren, um nicht mehr (Investitions-) Kredite aufnehmen zu müssen als erforderlich; hierzu gehört auch die Vermögensaktivierung etwa durch die Veräußerung von Grundstücken. Dieses Spannungsverhältnis lässt sich am besten dadurch auflösen oder verringern, dass im Ergebnis- und Finanzhaushalt deutliche zahlungswirksame Überschüsse erzielt werden, die ihrerseits dazu führen, dass hieraus im größeren Umfange Eigenmittel für Investitionen zur Verfügung stehen.

Anlagen:

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

Inhaltsverzeichnis

I. Geltungsbereich

II. Ausgangsbedingungen, Rechts- und Beschlusslage

1. Haushaltsrechtliche und haushaltswirtschaftliche Rahmenbedingungen
2. Kommunalrechtliche Rahmenbedingungen
3. Mietpreisbindung / Förderung
4. Mietpreis- und Belegungsbindungen
5. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.2012 (DS-Nr. 12/SVV/0466): Festlegungen zu Modernisierungumlage, Mietsteigerungen und Neuvermietungszuschlägen bei Wohnungen der städtischen ProPotsdam

III. Varianten der Umsetzung

1. Verfahren
2. Varianten

Varianten 1a bis c: Wohnungsbau mit Mietpreisbindungen für Einkommensgruppen innerhalb der Einkommensgrenzen des WoFG – Preisnachlass in Höhe von bis zu 40% (ggf. anteilig)

Variante 1a: Preisnachlass in Höhe von bis zu 40% für das gesamte Grundstück/Objekt in Verbindung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für alle Wohnungen.

Variante 1b: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 40% für einen festgelegten Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen unter 100% (Festpreis / Wettbewerb um die Bindungsdauer)

Variante 1c: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 40% für einen „Von-Bis“-Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ((Festpreis / Wettbewerb um den größten Anteil gebundener Wohnungen)

Varianten 2a bis c: Wohnungsbau mit Mietpreisbindungen für Einkommensgruppen oberhalb der Einkommensgrenzen des WoFG – Preisnachlass in Höhe von bis zu 20% (ggf. anteilig)

Variante 2a: Preisnachlass in Höhe von bis zu 20% für das gesamte Grundstück/Objekt

Variante 2b: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 20% für einen Anteil von Wohnungen mit Mietpreisbindungen (oberhalb Einkommensgrenzen WoFG)

Variante 2c: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 20% für einen „Von-Bis“-Anteil von Wohnungen mit Mietpreisbindungen (oberhalb Einkommensgrenzen WoFG, Wettbewerb)

Varianten 3a und b: Ausschreibungsverfahren ohne Preisabschlag

Variante 3a: Verkauf zum Festpreis

Variante 3b: Verkauf zum Höchstgebot

IV. Abweichungen

V. Weiteres Verfahren zum Konzept

VI. Haushaltswirtschaftliche Hinweise

Mit der Mitteilungsvorlage DS-Nr. 14/SVV/0862 wurde der SVV am 17.09.2014 eine Zwischenmitteilung vorgelegt, aus der unter anderem hervorgeht, dass sich das nachfolgende Konzept auf diejenigen Grundstücke bezieht, die sich im rechtlichen Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) befinden und für einen Verkauf geeignet sind (Finanzvermögen). Der Umgang mit Grundstücken im städtebaulichen Treuhandvermögen bedarf weitgehenderer Betrachtungen und wird im Rahmen des Wohnungspolitischen Konzeptes untersucht.

Das nachfolgend dargestellte Konzept soll bei der Veräußerung von für den Geschosswohnungsbau geeigneten Grundstücken und Bestandsimmobilien des Finanzvermögens der Landeshauptstadt Anwendung finden.

I. Geltungsbereich

Von diesem Konzept werden Grundstücke erfasst, die sich im Finanzvermögen der LHP außerhalb der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete befinden, die gemäß 79 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) entbehrlich sind (d.h., nicht für kommunale Pflichtaufgaben benötigt werden) und die für den **Geschosswohnungsbau** geeignet sind oder die bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, welche einer Sanierung zugeführt werden sollen. Der Geltungsbereich für die **Varianten 1a bis 2c** umfasst die im Stadtgebiet ausgewiesenen **Fördergebietskulissen**. Der Geltungsbereich für die **Varianten 3a und 3b** umfasst das gesamte Stadtgebiet.

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 dieses Konzept fallen Grundstücke, die sich typischerweise für Ein- oder Zweifamilienhäuser eignen.

II. Ausgangsbedingungen, Rechts- und Beschlusslage

1. Haushaltsrechtliche und haushaltswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die LHP musste und muss regelmäßig ihre nicht für pflichtige Aufgaben benötigten Grundstücke veräußern, um hieraus Einzahlungen zu generieren, die im Finanzhaushalt einen wesentlichen Deckungsbeitrag für die Investitionen der Stadt bilden. Neben den investiven Schlüsselzuweisungen des Landes sind diese Vermögensaktivierungen seit vielen Jahren die wichtigste Säule zur Erlangung von Eigenmitteln für Investitionen. Sie machen jährlich einen siebenstelligen Betrag aus (2013 2,38 Mio. €; 2014 3,49 Mio. €), der allerdings aufgrund der abnehmenden Zahl aktivierbarer Grundstücke ebenfalls abnimmt (Planentwurf 2015 2,89 Mio. €; 2016 1,0 Mio. €).

Soweit keine Eigenmittel für Investitionen zur Verfügung stehen, dürfen diese entweder nicht getätigt werden oder aber sie sind unter restriktiven Bedingungen mit Kredit zu finanzieren.

Gemäß § 64 Abs. 3 BbgKVerf darf die Gemeinde Kredite nämlich nur aufnehmen, „wenn eine andere Finanzierung nicht möglich oder wirtschaftlich unzweckmäßig wäre“. Im Sinne dieses gesetzlichen Subsidiaritätsprinzips muss die LHP neben dem vollständigen Einsatz der investiven Schlüsselzuweisungen auch die Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen vorrangig zur Finanzierung der Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen einsetzen und dabei ihre Möglichkeiten ausschöpfen.

Sind Kreditaufnahmen tatsächlich erforderlich, so muss zum einen nachgewiesen werden, dass die zu finanzierenden investiven Maßnahmen unabweisbar und unaufschiebbar sind. Darauf hat die Kommunalaufsichtsbehörde insbesondere in der Genehmigungsverfügung zum Wirtschaftsplan 2014 des Kommunalen Immobilien Service (KIS) vom 23.10.2014 hingewiesen. Zum anderen darf die „künftige dauernde Leistungsfähigkeit“ der Gemeinde dem nicht entgegenstehen; d.h., die

Folgekosten wie Schuldendienst (Zins, Tilgung) und erhöhte laufende Kosten müssen von der Gemeinde nachhaltig getragen werden können.

Die LHP wird in den nächsten Jahren Kredite in erheblichen Größenordnungen aufnehmen müssen (u.a. zur Umsetzung des Schulentwicklungsplanes, mittelbar für die Verkehrsinfrastruktur). Daher hat die LHP Maßnahmen zur Steigerung von Erträgen unter Ausschöpfung der gesetzlich zugelassenen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen und ihre Haushaltskonsolidierungsbemühungen zu verstärken (siehe hierzu auch den Beschluss 14/SVV/0063 vom 02.04.2014 „Refinanzierung der Umsetzung der Schulentwicklungsplanung...“).

Sollten Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen gegenüber ihrem (möglichen) vollen Wert gemindert werden und infolgedessen Kreditaufnahmen für Investitionen nötig sein, ist das o.a. gesetzliche Subsidiaritätsprinzip nicht mehr eingehalten.

Kreditaufnahmen der Landeshauptstadt und des Kommunalen Immobilien Service unterliegen der Genehmigungspflicht. Werden Einzahlungen aus Vermögensaktivierung durch eine entsprechende Einflussnahme nicht in dem Maße erzielt, wie es am Markt möglich wäre, kann sich dies negativ auf die jeweiligen kommunalaufsichtlichen Genehmigungsverfahren auswirken (bis hin zu Einschränkungen und Ablehnung).

2. Kommunalrechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 79 Abs. 2 BbgKVerf sollen Vermögensgegenstände, somit auch Grundstücke, nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. In diesen Fällen bedürfen Grundstücksveräußerungen nicht der Genehmigung durch die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde (siehe § 2 Abs. 1 Genehmigungsfreistellungsverordnung). Wenn bei einer Grundstücksveräußerung der Kaufpreis mindestens dem wertunbeeinflussten vollen Verkehrswert entspricht, ist der Kaufvertrag genehmigungsfrei. Für den Fall, dass es gelingt, bei Verkäufen trotz der im o.a. Beschluss vorgesehenen Bedingungen den vollen Verkehrswert zu erzielen, entfällt somit die o.g. Genehmigungspflicht (siehe unten, Variante III.3).

Abweichend hiervon ist die Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten gemäß § 2 Abs. 4 Genehmigungsfreistellungsverordnung (GenehmFV) auch genehmigungsfrei, wenn diese „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“. Diese Rahmenbedingungen beschreiben den sozialen Wohnungsbau im herkömmlichen Sinne, der regelmäßig durch öffentliche Förderung unterstützt wird. In diesen Fällen kann der Kaufpreis (mindestens Verkehrswert) um bis zu 40%, bei „Maßnahmen des übrigen geförderten Wohnungsbaus“ um bis zu 20% unterschritten werden.

Voraussetzung für die Reduzierung des Kaufpreises ist die Umsetzung der gesetzlich vorgesehenen Mietpreis- und Belegungsbindung entsprechend der gültigen Einkommensgrenzen. Es muss zudem sichergestellt sein, dass der gewährte Preisnachlass an die zukünftigen Bewohner/Mieter des geschaffenen Wohnraums weitergegeben wird und nicht zur Gewinnmaximierung des Investors/Bauträgers beiträgt. Dazu werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen zugunsten der LHP dinglich gesichert.

Wird ein Abschlag vom Kaufpreis gewährt, ist eine Mehrerlösklausel für mindestens 10 Jahre durch ein Grundpfandrecht zu sichern (ebenfalls in § 2 Abs. 4 GenehmFV geregelt).

Insoweit besteht diese Möglichkeit, nämlich einer Preisreduzierung (Grundstücksverkauf, ohne dass der „volle Wert“ i.S.d. § 79 Abs. 2 BbgKVerf erzielt wird) nach der GenehmFV. Sie ist jedoch für die mit dem Beschluss gemeinte Art von Wohnungsbau (durch private Investoren) nur dann anwendbar,

- wenn die Investition entweder direkt nach den Bedingungen des „geförderten Wohnungsbaus“ realisiert wird oder aber zumindest vergleichbar (ggf. auch ohne Förderung, aber nach den dafür gültigen Kriterien) – dies wird in den nachfolgenden Varianten unter III. näher beschrieben – sowie
- wenn – nach dem o.a. Wortlaut der GenehmFV – die Wohnungen „ausschließlich“ diesem Förderzweck dienen, also zu 100%.

Da aber als „angemessener Anteil“ mietpreisgebundener Wohnungen im Sinne des Beschlusses vom 05.03.2014 auch ein geringerer Anteil in Betracht kommt (z.B. mindestens 15 % der Wohnungen), soll auch untersucht werden, ob hierfür nicht ebenfalls eine entsprechende anteilige Preisreduzierung möglich ist.

3. Mietpreisbindung / Förderung

Die im Folgenden beschriebenen Veräußerungsvarianten dienen der Schaffung auch eines Anteiles von Wohnungen, 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.

Zur besseren Lesbarkeit wird für diese Wohnungen nachfolgend der Begriff „**mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum**“ verwendet. Orientierung sind dabei die Regelungen, die sich aus den Förderbestimmungen des Landes ergeben.

Für den Bau dieser Wohnungen können Investoren Landesförderung beantragen - wenn die Grundstücke innerhalb der vom Land bestätigten Förderkulissen liegen. Die GenehmFV zielt in ihren beiden Tatbeständen einer möglichen Preisreduzierung auch vorrangig auf den öffentlich geförderten Wohnraum ab; gleichwohl erscheint die tatsächliche Inanspruchnahme der öffentlichen Förderung nicht zwingend, wenn das Bauvorhaben alle sonstigen Bedingungen wie bei einer öffentlichen Förderung einhält (Mietpreis- und Belegungsbindung, s.u.). Die Veräußerungsverfahren sollen daher die Käufer nicht zur Beantragung von Förderung verpflichten; die Verwaltung wird jedoch im Rahmen dieser Verfahren darauf hinwirken, dass die Käufer die angebotene Förderung möglichst in Anspruch nehmen.

Förderbedingungen im Land Brandenburg

Im Folgenden werden kurz die Förderbedingungen des Landes Brandenburg mit Stand Januar 2015 dargestellt. Bei Veränderung dieser Förderbedingungen kann es nötig werden, auch die Regeln für den Grundstücksverkauf anzupassen. In der Vereinbarung zwischen Landeshauptstadt und Land zur Mietwohnraumförderung vom 14.04.2014 wurde vom Land in Aussicht gestellt, bis 2016 mindestens eine weitere Einkommensgruppe oberhalb der Einkommensgrenzen des WoFG in die Förderung aufzunehmen, damit wären auch andere „Zielmieten“ verbunden. Diese Wohnungen wären dann ggf. auch für Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein geeignet. § 2 Abs. 4 GenehmFV enthält für die Entwicklung solcher „Maßnahmen des übrigen geförderten Wohnungsbaus“ andere Regelungen, nämlich die Möglichkeit einer Preisreduzierung von bis zu 20% (s.u. Varianten 2a und 2b).

Neubau

Das Land Brandenburg fördert über die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) Maßnahmen des Neubaus und der Neuschaffung von Gebäuden mit mindestens 3 Mietwohnungen, die nach Fertigstellung für die dauerhafte Versorgung von bestimmten Zielgruppen zu sozialverträglichen Mieten geeignet sein sollen. Die Maßnahmen sind an eine Gebietskulisse gebunden, die das Land formell eingegrenzt hat. Diese umfasst

- innerstädtische Sanierungs- oder Entwicklungsgebiete
- „Vorranggebiete Wohnen“ und
- „Konsolidierungsgebiete des Stadtumbaus“,

wenn sich diese Gebiete in Städten der regionalen Wachstumskerne, in Stadtumbaustädten oder Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg befinden.

Die ILB fördert die Maßnahmen mit zinsverbilligten Darlehen in einer Höhe von bis zu 1.000,00 EUR/m² Wohnfläche. In Einzelfällen können zusätzliche Mittel gewährt werden, die zwischen 50,00 EUR/m² und 150,00 EUR/m² Wohnfläche betragen können.

Die ILB gewährt die Darlehen über einen Zeitraum von 15 Jahren zinsfrei bei einer anfänglichen Tilgung von 2% jährlich. Nach Ablauf der 15 Jahre betragen Zinssatz und Tilgung jeweils mindestens 1%/Jahr. Eigenkapital ist regelmäßig i.H.v. mindestens 20 % der Gesamtkosten einzubringen.

Sanierung/Modernisierung/Instandsetzung

Das Land Brandenburg fördert über die ILB Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung zur generationengerechten Anpassung von Gebäuden mit mindestens 3 Mietwohnungen, die nach Fertigstellung für die dauerhafte Versorgung von bestimmten Zielgruppen zu sozialverträglichen Mieten geeignet sein sollen.

Dazu zählen unter anderem:

- gebrauchswerterhöhende Maßnahmen für die jeweilige Zielgruppe
- generationengerechte Gestaltung der Hof- und Freiflächen zur Schaffung von barrierefrei erreichbaren Wohnungen
- Verbesserung der Energieversorgung/Wasserversorgung/Entwässerung
- bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken und Instandsetzungen zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit
- Schaffung von Voraussetzungen für die Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnik.

Die Maßnahmen sind ebenfalls an eine Gebietskulisse gebunden, die das Land formell eingegrenzt hat. Diese umfasst

- innerstädtische Sanierungs- oder Entwicklungsgebiete
- „Vorranggebiete Wohnen“ und
- „Konsolidierungsgebiete des Stadtumbaus“,

wenn sich diese Gebiete in Städten der regionalen Wachstumskerne, in Stadtumbaustädten oder Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg befinden.

Die ILB fördert die Maßnahmen mit zinsverbilligten Darlehen. Die Darlehen betragen 40% der anerkannten Baukosten bei maximal 650,00 EUR/m² Wohnfläche und je Wohnung höchstens 100 m². In Einzelfällen können zusätzliche Mittel gewährt werden, die zwischen 70,00 EUR/m² und 150,00 EUR/m² Wohnfläche betragen.

Die ILB gewährt die Darlehen über einen Zeitraum von 15 Jahren zinsfrei bei einer anfänglichen Tilgung von 4% jährlich. Nach Ablauf der 15 Jahre betragen Zinssatz und Tilgung jeweils mindestens 1%/Jahr. Eigenkapital ist regelmäßig i.H.v. mindestens 15 % der Gesamtkosten einzubringen.

Die Einstiegsrente beträgt für den geförderten Wohnraum derzeit 5,50 €/m² nettokalt. Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Begrenzung ergeben sich ebenfalls aus diesen Förderrichtlinien.

Bei der Anmietung von Wohnungen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, ist für den Mieter der Besitz eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) die Voraussetzung für den Bezug. Wohnberechtigungsscheine können Wohnungssuchende erhalten, wenn ihr Gesamtjahreseinkommen und das Jahresbruttoeinkommen aller mit ziehenden familien- bzw. haushaltsangehörigen Personen zusammen die gesetzlich vorgegebene Einkommensgrenze nicht übersteigt:

Einkommensgrenzen: (gelten ab 01.01.2002)

- für einen Einpersonenhaushalt: 12.000 €
- für einen Zweipersonenhaushalt: 18.000 €
- zuzüglich für jede weitere zum Haushalt gehörende Person: 4.100 €
- zuzüglich für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne § 32 Abs.1-5 Einkommenssteuergesetz: 500.00 €

Ein WBS wird in Abhängigkeit von der angemessenen Wohnraumgröße vergeben (gültig seit 01.01.2002):

Haushaltsangehörige	Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnräume
1 Personenhaushalt	bis zu 50 qm	oder 2 Wohnräume
2 Personenhaushalt	bis zu 65 qm	oder 2 Wohnräume
3 Personenhaushalt	bis zu 80 qm	oder 3 Wohnräume
4 Personenhaushalt	bis zu 90 qm	oder 4 Wohnräume

für jede weitere Person 10 qm.

Ein zusätzlicher Wohnraum von je 10 qm ist möglich: zur Berücksichtigung

- besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse eines Haushaltsangehörigen oder

- eines nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartenden zusätzlichen Raumbedarfes oder zur Vermeidung einer besonderen Härte.

4. Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Gewährung von öffentlichen Mitteln zur Wohnraumförderung ist an Mietpreis- und Belegungsbindungen gekoppelt.

Die Mietpreisbindung ist im Rahmen der mit öffentlichen Mitteln bezuschussten Vermietung Pflicht. Sie richtet sich nach der so genannten Bewilligungsmiete. Für Wohnraum, der seit dem ersten Januar 2001 oder in einigen Bundesländern seit dem ersten Januar 2003 gefördert wurde, gelten die Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes. Wie bei der Bewilligungsmiete unterliegt dieser Wohnraum einer Mietpreisbindung, die aber nicht in ihrer Höhe bei der Kostenmiete, sondern bei einer ortsüblichen Vergleichsmiete anzusetzen und anzugleichen ist. Die Mietpreisbindung ist somit eine Form des Mieterschutzes. Durch die Angleichung an eine durchschnittliche Kosten- oder Vergleichsmiete, sollen überzogene Mietforderungen zu Gunsten des Mieters unterbunden werden.

Ein allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, von dem durch Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu fordern, eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung einem Wohnungssuchenden zu überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einer Bescheinigung nach § 27 WoFG ergibt.

Belegungsrechte können nach § 26 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) als allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte und Besetzungsrechte begründet werden.

Ein Benennungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

Ein Besetzungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, einen Wohnungssuchenden zu bestimmen, dem der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat.

Belegungsbindungen werden regelmäßig unter Beachtung des § 44 Nummer 2 WoFG zwischen dem/der Zuwendungsempfänger(in) und der zuständigen Stelle (Amt, amtsfreie Gemeinde, kreisfreie Stadt) für die Dauer der Zweckbindung entsprechend dem Bedarf der Kommune vereinbart und werden Bestandteil der Förderzusage.

In der Förderzusage zur Wohnraumförderung kann nach § 26 Abs. 3 WoFG bestimmt werden, dass die zuständige Stelle unter in der Förderzusage festgelegten Voraussetzungen befristet oder unbefristet statt eines allgemeinen Belegungsrechtes ein Benennungsrecht oder ein Besetzungsrecht im Sinne § 26 Absatz 2 ausüben kann.

Zum Zwecke der Schaffung bzw. des Erhalts sozialer stabiler Bewohnerstrukturen können die Belegungsrechte nach § 26 Absatz 1 Nr. 2 oder 3 WoFG sowie den Förderrichtlinien des Landes anteilig auch an anderen Wohnungen begründet werden, wenn die so gebundenen Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzweckes gleichwertig sind (mittelbare Bindung).

5. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.2012 (DS-Nr. 12/SVV/0466): Festlegungen zu Modernisierungumlage, Mietsteigerungen und Neuvermietungszuschlägen bei Wohnungen der städtischen ProPotsdam

Durch diesen Beschluss der SVV sollten Voraussetzungen geschaffen werden, um die folgenden mietstabilisierenden Maßnahmen bei Mietwohnungen der städtischen Gesellschaft ProPotsdam ab dem 01.10.2012 einzuführen:

- Die umlagefähigen Kosten sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete werden auf 9% beschränkt (nach § 559 BGB wären bis zu 11% möglich),
- Mietsteigerungen werden abweichend von der Regelung in § 558 Absatz 3 BGB [Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete] auf maximal 15% in 4 Jahren begrenzt (nach § 558 BGB gilt eine Kappungsgrenze von 20% bezogen auf drei Jahre),
- Mieterhöhungen bei Weitervermietung dürfen höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel liegen.

Diese Regelungen werden jeweils im Rahmen der nachfolgend beschriebenen Umsetzungsvarianten dem jeweiligen Käufer ganz oder anteilig beschlussgemäß auferlegt.

III. Varianten der Umsetzung

Für alle nachfolgend genannten Varianten gilt Folgendes:

Mittelbare Bindungen

Der jeweilige Investor hat die Möglichkeit, die von der LHP vorgegebenen Bedingungen anstatt auf dem Kaufgrundstück auch auf bereits in seinem Bestand befindlichen Grundstücken bzw. in darauf bereits befindlichen Gebäuden innerhalb des Stadtgebiets von Potsdam ersatzweise zu erfüllen. Das heißt, der Investor kann auf dem erworbenen kommunalen Grundstück auch bindungsfreie Wohnungen errichten, wenn er aus dem eigenen Bestand nach Qualität und Anzahl vergleichbare Wohnungen (neu) mit den von der LHP gewünschten Bindungen versieht und damit die kommunalen Ziele ebenfalls erreicht werden. Diese werden zwischen dem Erwerber und der zuständigen Stelle der LHP entsprechend dem Bedarf der Kommune vereinbart. Die Verpflichtungen werden in den Grundbüchern der Ersatzgrundstücke gesichert.

Überdies werden dem jeweiligen Investor in jedem Fall die Bedingungen der sogenannten „Mietenbremse“, wie sie für die ProPotsdam gilt, auferlegt (s.o.).

Verfahren

Bevor das Grundstück bzw. die Bestandsimmobilie über eine Ausschreibung auf dem Markt zum Verkauf angeboten wird, wird unter Beteiligung des Fachbereiches Soziales und Gesundheit (Bereich Wohnen) und des Fachbereiches Stadtplanung und Stadterneuerung (Bereich Stadtentwicklung) die Art des Verfahrens ausgewählt und die an den Verkauf zu knüpfenden Verpflichtungen der LHP formuliert. Orientierung sind dabei die geltenden Förderbestimmungen des Landes (auch wenn keine Förderung in Anspruch genommen wird) sowie für die Varianten 1a bis 2b ein Anteil von regelmäßig mindestens 15% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen mit Bezug auf die gültigen Gebietskulissen und auf die Vereinbarung zwischen Landeshauptstadt und Land zur Mietwohnraumförderung vom 14.04.2014.

Der Oberbürgermeister setzt den Hauptausschuss grundstücksbezogen über die vorgesehene Ausschreibungsvariante und die beabsichtigten Verpflichtungen in Kenntnis.

Im Anschluss wird das jeweilige Ausschreibungsverfahren durchgeführt und das Ergebnis dem zuständigen Gremium zur Beschlussfassung vorgelegt.

Übersicht Veräußerungsverfahren

	Grundlage	Mietpreis- /Belegungsbindung	Ausschreibung	Entscheidungs- kriterium	Förderung
1a	Verkehrswert- gutachten	100% der WE 15 Jahre	Festpreis: 60% des Verkehrswertes oder mehr	Bindungsdauer (über 15 Jahre hinaus)	In Förderkulisse, Förderung möglich

1b	Verkehrswertgutachten	15 bis unter 100% der WE Mind. 15 Jahre	Festpreis: anteilig bis zu 60% des Verkehrswertes oder mehr	Bindungsdauer (über 15 Jahre hinaus)	In Förderkulisse, Förderung möglich
1c	Verkehrswertgutachten	15 bis unter 100% der WE 15 Jahre	Festpreis: anteilig bis zu 60% des Verkehrswertes oder mehr	Anteil geb. WE (über Mindestanteil hinaus)	In Förderkulisse, Förderung möglich
2a	Verkehrswertgutachten	100% der WE 15 Jahre	Festpreis: 80% des Verkehrswertes oder mehr	Bindungsdauer (über 15 Jahre hinaus)	In Förderkulisse, Förderung möglich
2b	Verkehrswertgutachten	15 bis unter 100% der WE Mind. 15 Jahre	Festpreis: anteilig bis zu 80% des Verkehrswertes oder mehr	Bindungsdauer (über 15 Jahre hinaus)	In Förderkulisse, Förderung möglich
2c	Verkehrswertgutachten	15 bis unter 100% der WE Mind. 15 Jahre	Festpreis: anteilig bis zu 80% des Verkehrswertes oder mehr (Wettbewerb)	Anteil geb. WE (über Mindestanteil hinaus)	In Förderkulisse, Förderung möglich
3a	Verkehrswertgutachten	Von LHP vorgegeben, 15 Jahre	Festpreis: Verkehrswert	Bindungsdauer (über 15 Jahre hinaus)	LHP, auch außerhalb Förderkulisse - dann keine Förderung möglich
3b	Verkehrswertgutachten	Von LHP vorgegeben, 15 Jahre	Höchstgebot: Mindestens Verkehrswert	Höchstgebot	LHP, auch außerhalb Förderkulisse - dann keine Förderung möglich

Da es für die Genehmigungsfreiheit einer preisreduzierten Grundstücksveräußerung für den Wohnungsbau nach der GenehmFV maßgeblich darauf ankommt, dass es sich um Wohnungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau handelt (oder zumindest um Vorhaben, die den Bedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechen), sind diese Möglichkeiten zuerst zu betrachten.

Der Geltungsbereich der Varianten 1a – 2c beschränkt sich auf die im Stadtgebiet ausgewiesenen Fördergebietskulissen.

Varianten 1a bis c: Wohnungsbau mit Mietpreisbindungen für Einkommensgruppen innerhalb der Einkommensgrenzen des WoFG – Preisnachlass in Höhe von bis zu 40% (ggf. anteilig)

Variante 1a: Preisnachlass in Höhe von bis zu 40% für das gesamte Grundstück/Objekt in Verbindung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen für alle Wohnungen.

Vorab wird durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der aktuelle, von den Regelungen des geförderten Wohnungsbaus unbeeinflusste Verkehrswert des Grundstücks bzw. der Bestandsimmobilie ermittelt (vgl. § 2 Abs. 1 Nummer 2 GenehmFV).

Das jeweilige Grundstück bzw. die Bestandsimmobilie wird unter Benennung eines Kaufpreises, der 60% oder mehr des ermittelten vollen Verkehrswertes entspricht, im Rahmen einer Ausschreibung zum Verkauf angeboten.

Es wird von der LHP für alle entstehenden Wohnungen eine zeitlich befristete Belegungs- und Mietpreisbindung für (mindestens) 15 Jahre vorgegeben, die den Bedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entspricht.

Das heißt, dass der Investor dann nur an einen WBS-Berechtigten vermieten darf. Die Mietpreisbindung orientiert sich im Hinblick auf die Einstiegsrente an den jeweils für Sozialwohnungen gültigen Förderrichtlinien des Landes Brandenburg (Einstiegsrente derzeit 5,50 €/m² nettokalt). Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Begrenzung ergeben sich dementsprechend ebenfalls aus diesen Förderrichtlinien.

Der Käufer / Investor kann dafür angebotene Fördermittel in Anspruch nehmen, muss es aber nicht zwingend.

Im Ergebnis der Ausschreibung erhält derjenige Bieter den Zuschlag, der die von der LHP vorgegebenen Kriterien erfüllt und sich über den in der Ausschreibung geforderten Bindungszeitraum von 15 Jahren hinaus im Vergleich zu den anderen Bietern am längsten zu einer erweiterten Mietpreis- und Belegungsbindung verpflichtet.

Die Mietpreis- und Belegungsbindungen werden zugunsten der LHP dinglich gesichert. Im Kaufvertrag wird eine konkrete Bauverpflichtung/Sanierungsverpflichtung mit einem Endzeitpunkt der Fertigstellung und eine Nutzungsverpflichtung vereinbart, die für den Fall der Nichteinhaltung mit einer dinglich gesicherten Vertragsstrafe und einem Rückfallrecht für die LHP abgesichert wird.

Zusätzlich wird eine Nachzahlungsverpflichtung (Mehrerlösklausel), die zeitlich an die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung angepasst ist, bzgl. des bis zu 40 %-igen Preisnachlasses vereinbart für den Fall, dass der Erwerber das Objekt nicht vereinbarungsgemäß nutzt und die Wohnungen nicht entsprechend der vorgegebenen Bedingungen vermietet. Auch diese Verpflichtung wird durch eine Sicherungsgrundschuld zugunsten der LHP dinglich gesichert.

Variante 1b: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 40% für einen festgelegten Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen unter 100% (Festpreis / Wettbewerb um die Bindungsdauer)

Vorab wird durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der aktuelle, von den Regelungen des geförderten Wohnungsbaus unbeeinflusste Verkehrswert des Grundstücks bzw. der Bestandsimmobilie ermittelt (s.o.).

Für den flächenmäßigen Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen des Verkaufsgegenstandes wird ein von bis zu 40%-iger Abschlag vom Kaufpreis vorgenommen und das Grundstück mit dem sich daraus ergebenden, reduzierten Kaufpreis zum Erwerb angeboten.

Der Wortlaut der GenehmFV (§ 2 Abs. 4 S. 1) sieht eine solche anteilige Betrachtung nicht vor. Gleichwohl sollte auch die Schaffung eines relevanten Anteils von öffentlich gefördertem Wohnraum zur (dann anteiligen) Preisreduzierung berechtigen, ohne dass dafür eine gesonderte kommunalaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist. Die Landeshauptstadt stellt sich hier auf den Standpunkt, dass dies unter dem rechtlichen Gesichtspunkt möglich sein muss, dass, wenn „das Größere“ genehmigungsfrei ist, dies auch für „das Geringere“, das Anteilige zu gelten hat (a maiore ad minus).

Für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen wird von der LHP eine zeitlich befristete Belegungs- und Mietpreisbindung über 15 Jahre vorgegeben, die den Bedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entspricht.

Das heißt, dass der Investor nur an einen WBS-Berechtigten vermieten darf. Die Mietpreisbindung orientiert sich im Hinblick auf die Einstiegsrente an den jeweils für Sozialwohnungen gültigen Förderrichtlinien des Landes Brandenburg (Einstiegsrente derzeit 5,50 €/m² nettokalt). Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Begrenzung ergeben sich dementsprechend ebenfalls aus diesen Förderrichtlinien.

Der Käufer / Investor kann dafür angebotene Fördermittel in Anspruch nehmen, muss es aber nicht zwingend.

Im Ergebnis der Ausschreibung erhält derjenige Bieter den Zuschlag, der die von der LHP vorgegebenen Kriterien erfüllt (Mindestanteil der Mietpreis- und Belegungsbindung, Mindestlaufzeit von 15 Jahren) und die längste Bindungszeit bietet.

Im Kaufvertrag wird eine konkrete Bauverpflichtung/Sanierungsverpflichtung mit einem Endzeitpunkt der Fertigstellung und eine Nutzungsverpflichtung vereinbart, die für den Fall der Nichteinhaltung mit einer dinglich gesicherten Vertragsstrafe und einem Rückfallrecht für die LHP abgesichert wird.

Für den Fall, dass der Erwerber das Objekt nicht vereinbarungsgemäß nutzt und die Wohnungen nicht entsprechend der vorgegebenen Bedingungen vermietet, wird zusätzlich eine Nachzahlungsverpflichtung (Mehrerlösklausel), die zeitlich an die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung angepasst ist, bzgl. des von bis zu 40 %-igen (anteiligen) Preisnachlasses vereinbart. Auch diese Verpflichtung wird durch eine Sicherungsgrundschuld zugunsten der LHP dinglich gesichert.

Variante 1c: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 40% für einen „Von-Bis“-Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (Festpreis / Wettbewerb um den größten Anteil gebundener Wohnungen)

Diese Variante entspricht der Variante 1b), das Vergabekriterium ist hier aber der darüber hinausgehende Anteil der Bindungen (Festpreis / Wettbewerb um den Anteil der Bindung).

Varianten 2a bis c: Wohnungsbau mit Mietpreisbindungen für Einkommensgruppen oberhalb der Einkommensgrenzen des WoFG – Preisnachlass in Höhe von bis zu 20% (ggf. anteilig)

Wie unter II. 3. dargelegt, hat das Land Brandenburg in Aussicht gestellt, in Zukunft wieder eine (derzeit nicht verfügbare) weitere Förderungslinie vorzusehen, bei der die zulässige Einkommensgrenze überschritten werden darf und dann andere Zielmieten gelten. Nach § 2 Abs. 4 GenehmFV wäre dann für solche „Maßnahmen des übrigen geförderten Wohnungsbaus“ eine Preisreduzierung um (bis zu) 20% zulässig. Die Varianten 1a bis 1c wären unter dieser Voraussetzung sinngemäß auch für eine solche Zielgruppe auszugestalten, wobei die (anteilige) Preisreduzierung auf den in der Verordnung fixierten Wert von bis zu 20% anzupassen wäre.

Variante 2a: Preisnachlass in Höhe von bis zu 20% für das gesamte Grundstück/Objekt

Variante 2b: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 20% für einen Anteil von Wohnungen mit Mietpreisbindungen (oberhalb Einkommensgrenzen WoFG)

Variante 2c: Preisnachlass in Höhe von bis zu (anteiligen) 20% für einen „Von-Bis“-Anteil von Wohnungen mit Mietpreisbindungen (oberhalb Einkommensgrenzen WoFG) (Wettbewerb um die größte Mietpreis- und Belegungsbindung)

Auch hier wäre jeweils vorab durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der aktuelle, von den Regelungen des geförderten Wohnungsbaus unbeeinflusste Verkehrswert des Grundstücks bzw. der Bestandsimmobilie zu ermitteln (vgl. § 2 Abs. 1 Nummer 2 GenehmVF).

Varianten 3a und b: Ausschreibungsverfahren ohne Preisabschlag

Für diejenigen Fälle, in denen es nicht erfolgversprechend erscheint, Grundstücke oder Bestandsimmobilien vollständig oder mit einem großen Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen entweder für Vorhaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (oder aber nach den dafür geltenden Bedingungen) zu veräußern, sollen die folgenden Varianten Anwendung finden.

Variante 3a: Verkauf zum Festpreis

Vorab ist der volle, unbeeinflusste Verkehrswert des Grundstückes / der Bestandsimmobilie durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Unter diesem Wert darf das Grundstück nicht veräußert werden (vgl. § 2 Abs. 1 Nummer 2 GenehmFV).

Im Ausschreibungsverfahren gibt die LHP neben den Bedingungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung einen Festpreis vor, der dem vorab ermittelten vollen Verkehrswert entspricht. Die Interessenten werden gebeten mitzuteilen, wie lange sie sich über den von der LHP vorgegebenen Bindungszeitraum hinaus verpflichten, diese Bindung einzuhalten.

Im Ergebnis der Ausschreibung erhält derjenige Bieter den Zuschlag, der die von der LHP vorgegebenen Kriterien erfüllt und sich über den in der Ausschreibung geforderten Bindungszeitraum hinaus im Vergleich zu den anderen Bietern mit dem größten Bindungsvolumen zu einer erweiterten Mietpreis- und Belegungsbindung verpflichtet.

Gleichzeitig wird im zu schließenden Kaufvertrag eine konkrete Bau- oder Sanierungsverpflichtung mit einem Endzeitpunkt der Fertigstellung und eine Nutzungsverpflichtung vereinbart, die für den Fall der Nichteinhaltung mit einer dinglich gesicherten Vertragsstrafe und einem Rückfallrecht für die LHP abgesichert wird.

In diesem Fall ist der Verkauf nach hiesiger Ansicht genehmigungsfrei (vgl. § 2 Absatz 1 Nummer 2 GenehmFV).

Variante 3b: Verkauf zum Höchstgebot

Vorab ist der volle, unbeeinflusste Verkehrswert des Grundstückes / der Bestandsimmobilie durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Unter diesem Wert darf das Grundstück nicht veräußert werden (vgl. § 2 Abs. 1 Nummer 2 GenehmFV).

Im Ausschreibungsverfahren gibt die LHP den Zeitraum und die Bedingungen zur Belegungs- und Mietpreisbindung vor.

Außerdem wird ein Mindestkaufpreis, der dem vorab ermittelten vollen Verkehrswert entspricht, vorgegeben.

Die Interessenten werden gebeten, unter diesen Bedingungen ein Kaufangebot abzugeben, das den vorgegebenen Mindestkaufpreis erreichen oder überschreiten muss.

Im Ergebnis der Ausschreibung erhält derjenige Bieter den Zuschlag, der das Höchstgebot abgegeben hat, das den vorgegebenen Mindestkaufpreis (voller Verkehrswert) erreichen oder überschreiten muss.

Gleichzeitig wird im zu schließenden Kaufvertrag eine konkrete Bau- oder Sanierungsverpflichtung mit einem Endzeitpunkt der Fertigstellung und eine Nutzungsverpflichtung vereinbart, die für den Fall der Nichteinhaltung mit einer dinglich gesicherten Vertragsstrafe und einem Rückfallrecht für die LHP abgesichert wird.

In diesem Fall ist der Verkauf nach hiesiger Ansicht ebenfalls genehmigungsfrei (ebenfalls nach § 2 Absatz 1 Nummer 2 GenehmFV, da das Höchstgebotsverfahren nicht „bedingungsfrei“ war, wie in § 2 Absatz 1 Nummer 1 GenehmFV vorgesehen).

IV. Abweichungen

Abweichend vom Beschluss muss es möglich bleiben, Grundstücke im Geltungsbereich dieses Konzeptes in Einzelfällen und mit entsprechender Begründung auch ohne Bedingungen zu verkaufen. Dies könnte beispielsweise aus städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozial- und kulturpolitischen sowie infrastrukturellen Gründen oder ähnlichem notwendig werden, wenn die LHP eines ihrer Grundstücke zu einem bestimmten Zweck veräußern will, auch wenn diese Grundstücke für den Geschosswohnungsbau geeignet wären.

V. Weiteres Verfahren zum Konzept

Gemäß Beschluss DS-Nr. 11/SVV/0889 vom 07.03.2012, Leitlinie über das Verfahren zur Veräußerung von Grundstücken durch die Landeshauptstadt Potsdam (III, 1.), sind alle kommunalen Grundstücke grundsätzlich im Wege einer Ausschreibung zum Höchstgebot zu veräußern. Diese Leitlinie wäre zu ergänzen bzw. an das vorstehende Konzept anzupassen.

Zuvor wird das vorliegende Konzept der Kommunalaufsicht des Landes Brandenburg zur Erörterung und mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt. Die Hinweise und ggf. Vorgaben der Aufsicht sollen bei der Umsetzung des Konzeptes und bei der Ergänzung bzw. Anpassung der o.a. Leitlinie zur Grundstücksveräußerung Berücksichtigung finden.

VI. Haushaltswirtschaftliche Hinweise

Durch die Anwendung dieses Konzeptes kommt es je nach Variante zu geringeren Einzahlungen aus Grundstücksveräußerungen, so dass weniger finanzielle Mittel zur Deckung künftiger investiver Maßnahmen der Landeshauptstadt Potsdam zur Verfügung stehen. Die Mindereinzahlungen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden. Dem entgegen steht die kommunalaufsichtliche Anforderung, dass die Landeshauptstadt ihre Möglichkeiten ausschöpft, Investitionen mit Eigenmitteln zu finanzieren, um nicht mehr (Investitions-) Kredite aufnehmen zu müssen als erforderlich. Dieses Spannungsverhältnis lässt sich am besten dadurch auflösen oder verringern, dass im Ergebnis- und Finanzhaushalt deutliche zahlungswirksame Überschüsse erzielt werden, die ihrerseits dazu führen, dass hieraus im größeren Umfang Eigenmittel für Investitionen zur Verfügung stehen.