



Betreff:

öffentlich

**Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam
(Potsdamer Baulandmodell)**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	14.11.2016
	Eingang 922:	

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
07.12.2016		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (kurz: Potsdamer Baulandmodell) (Anlage 2) ist als Fortschreibung der bisher geltenden „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden.
Beschlussvorlagen zur Einleitung von städtebaulichen Planungen gemäß 2.1 des Potsdamer Baulandmodells, die Wohnungsbau ermöglichen, sind der Stadtverordnetenversammlung nur dann zuzuleiten, wenn die von der künftigen Planung begünstigten Eigentümer bzw. Vorhabenträger eine Zustimmung gemäß Anlage A der Richtlinie vorgelegt haben.
2. Das Potsdamer Baulandmodell findet ab dem Zeitpunkt seiner Beschlussfassung für alle bereits laufenden Bebauungsplanverfahren Anwendung, bei denen die Beschlussvorlage zur 1. öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht worden ist. In den anderen Fällen gilt die bisherige „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ weiter.
Analog findet das Potsdamer Baulandmodell ab dem Zeitpunkt seiner Beschlussfassung Anwendung für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB oder im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, wenn nach deren Beschlussfassung die Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht begonnen wurde. In den anderen Fällen gilt sonst analog die bisherige „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ weiter.
3. Die Annahmen des Potsdamer Baulandmodells sind regelmäßig zu überprüfen und, falls erforderlich, anzupassen.
4. Eine umfassende Evaluierung des Potsdamer Baulandmodells ist nach fünf Jahren durchzuführen. Darin soll ein besonderer Schwerpunkt auf die Evaluierung der neuen Regelungen zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gelegt werden.

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
		3	2	3	160	sehr große

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit dem Beschluss 11/SVV/0796 „Sozialgerechte Bodennutzung“ vom 07.03.2012 den Oberbürgermeister mit der Erarbeitung einer Richtlinie beauftragt. Diese wurde am 30.01.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und seitdem regelmäßig angewendet. Sowohl der Beschluss der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung aus dem Jahr 2013 als auch der Beschluss 15/SVV/0833 „Novellierung Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung“ vom 27.01.2016 sehen die Evaluierung und Fortschreibung der bisherigen Richtlinie vor.

Die Ergebnisse der Evaluierung sind im „Kurzbericht zur Evaluierung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung, Anwendungszeitraum: 2013 bis 2016“ (Anlage 1) dargestellt.

Die Fortschreibung der Richtlinie erfolgte auf der Grundlage der Evaluierung in einem breit angelegten Beteiligungsprozess, in den Vertreter der Politik, der Wohnungswirtschaft, Verbände der Wohnungswirtschaft, Mieter, Vertreter von drei Modellgebieten sowie die Verwaltung eingebunden waren. Die wohnungswirtschaftlichen Annahmen und Kernpunkte der Richtlinie sind Ergebnis dieser Diskussion.

- zu 2. Im Rahmen der Fortschreibung wurden drei wesentliche Themenkomplexe überarbeitet bzw. neu in die Richtlinie aufgenommen:
- Überprüfung und soweit nötig Anpassung der Rechenannahmen (z.B. durchschnittliche Wohnungsgrößen, Kosten für Kita- und Grundschulplätze)
 - Integration des Themas Mietpreis- und Belegungsbindungen
 - Ergänzung von bereits praktizierten Ausführungsregelungen für die Richtlinienanwendung (z.B. Definition anrechenbarer Erschließungskosten)
- zu 5. Die Erfahrung bei der Evaluierung der bisherigen Richtlinie nach drei Jahren Anwendung hat gezeigt, dass die zur Verfügung stehende Datenbasis (fünf abgeschlossene Bebauungspläne) gerade ausreichend für eine aussagekräftige Evaluierung war. Insofern erscheint ein verlängerter Anwendungszeitraum (fünf Jahre) vor einer erneuten Evaluierung sinnvoll. Unabhängig davon soll in kürzeren Zeitabständen von ersten Erfahrungen mit der neu in das Potsdamer Baulandmodell aufgenommenen Thematik der Mietpreis- und Belegungsbindungen berichtet werden.

Die neu aufgestellte Richtlinie behandelt nun nicht allein die Thematik der Kostenbeteiligung an der Schaffung von Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen, sondern regelt nunmehr auch die Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Daraus resultiert der neue Titel der Richtlinie, der die sozialgerechte Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam in den Fokus stellt.

Anlagen:

- Anlage 1: Kurzbericht zur Evaluierung der Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung, Anwendungszeitraum: 2013 bis 2016 (4 Seiten)
- Anlage 2: Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam (Potsdamer Baulandmodell) (32 Seiten)

