



Potsdamer Baulandmodell wird fortgeschrieben

20.01.2020 Fachinformation

Die Verwaltung der Stadt Potsdam hat der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2020 die Beschlussvorlage zur Fortschreibung der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam, kurz Potsdamer Baulandmodell, vorgelegt. Wie bisher bereits umgesetzt, werden weiterhin Berechnungsannahmen des Potsdamer Baulandmodells regelmäßig überprüft und, soweit erforderlich, angepasst. Auch das Anwendungsmonitoring soll fortgeführt werden. Darüber hinaus beinhaltet die Vorlage die Verpflichtung, noch in diesem Jahr zu prüfen, ob und auf welche Weise Flächenabtretungen und kommunaler Zwischenerwerb in das Potsdamer Baulandmodell integriert werden können.

Bernd Rubelt, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt, sagt: „Die Wohnungsmarktengpässe der vergangenen Jahre und daraus resultierende Mietpreissteigerungen haben dafür gesorgt, dass sich insbesondere Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen nur noch eingeschränkt aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die Landeshauptstadt Potsdam sieht es daher als eine dringliche Aufgabe der allgemeinen Daseinsvorsorge an, für diese Haushalte preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung ist Teil einer wohnungspolitischen Gesamtstrategie. 2013 haben wir den ersten Schritt in die richtige und notwendige Richtung getan und mit der 2017 eingeführten Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam, kurz „Potsdamer Baulandmodell“, konsequent fortgeführt. Mit der jetzt anstehenden Fortschreibung des Potsdamer Baulandmodells verbessern wir die Anwendung der Richtlinie weiter.“

„Als Ergebnis der Evaluierung und Fortschreibung der Richtlinie aus dem Jahr 2013 beinhaltet das im Januar 2017 beschlossene ‚Potsdamer Baulandmodell‘ zusätzlich die Verpflichtung zur anteiligen Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums in allen betroffenen Vorhaben. In der Fortschreibung wurden verschiedene technische Abläufe, Kostenannahmen und Berechnungsmethoden aktualisiert und zwischenzeitlich erfolgte Änderungsbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung in den Richtlinien text aufgenommen“, ergänzt der Bereichsleiter Stadtentwicklung, Erik Wolfram.

Durch die verbindliche Bauleitplanung können neue Baurechte geschaffen werden, mit denen im Regelfall erhebliche Bodenwertsteigerungen einhergehen. Dieser Wertsteigerung stehen aber auch Kosten gegenüber, die sich aus der Baulandentwicklung ergeben: Dazu gehören etwa Planungskosten, Erschließungsaufwendungen, die Umsetzung umweltbezogener Kompensationsmaßnahmen und Kosten für soziale Infrastruktur. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente müssten viele dieser Kosten von der Allgemeinheit getragen werden, während von der Wertsteigerung allein die Planungsbegünstigten (in der Regel Grundstückseigentümer) profitieren. Dem § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zufolge besteht die Aufgabe der Bauleitplanung unter anderem darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Daraus wird in Potsdam das Ziel abgeleitet, die bei der Baulandentwicklung entstehenden Gewinne und Lasten „sozialgerecht“ zwischen den Eigentümern von neu geschaffenem Bauland und der Allgemeinheit zu verteilen. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) und dem Erschließungsvertrag (§11 BauGB) Instrumente entwickelt, die einen stärkeren Ausgleich von Wertsteigerung und Kosten einer Baulandentwicklung ermöglichen. Diese Instrumente werden zur Übertragung der im ersten Absatz beispielhaft benannten Kosten bereits seit Jahren durch die Landeshauptstadt Potsdam angewendet.

Um diese Vorgehensweise zu systematisieren, beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 30. Januar 2013 die „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“. In dieser wurde insbesondere die Übertragung planungsbedingter Kosten und die Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer an der Herstellung von Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen geregelt. Durch ihre Anwendung konnte in den vergangenen Jahren ein wichtiger Beitrag zum erforderlichen Ausbau dieser Infrastruktur in der wachsenden Landeshauptstadt Potsdam geleistet werden.

Eine Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau, das heißt, zur Herstellung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums, war in der oben genannten Richtlinie zur Kostenbeteiligung noch nicht enthalten, da zum Zeitpunkt der Einführung keine Wohnungsbauförderung im Land Brandenburg existierte. Diese Förderung wurde jedoch 2014 wiedereingeführt und in den folgenden Jahren wiederholt durch Anpassung der Förderkonditionen ausgebaut.

Neben den entsprechenden Zielsetzungen für das kommunale Wohnungsunternehmen ProPotsdam GmbH zum Neubau von gebundenen Wohnungen, dem Angebot mittelbarer Bindungen und der Konzeptvergabe von kommunalen Grundstücken sollte daher auch die bestehende Richtlinie zur Kostenbeteiligung um diesen Aspekt ergänzt werden. Dazu wurden die nunmehr vorhandenen Fördermittel in Form einer Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau in die bestehende Richtlinie aufgenommen und Anwendungserfahrungen aus den bisherigen Kostenbeteiligungsverpflichtungen ausgewertet. Dieser Prozess erfolgte unter intensiver Einbeziehung von Vertretern aus Politik, Wohnungswirtschaft und Verwaltung sowie externen Fachgutachtern.

Die Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam, kurz ‚Potsdamer Baulandmodell‘, findet Anwendung auf alle Planverfahren, durch die zusätzliche Baurechte festgesetzt werden. Im Monitoringbericht 2018 zum Potsdamer Baulandmodell wurden die Anwendungsergebnisse seit Einführung evaluiert und auf dieser Grundlage verschiedene Vorschläge zur Anpassung der Richtlinie vorgestellt. Die möglichen Auswirkungen der Änderungsvorschläge wurden im Jahresverlauf 2019 mit Vertretern der Stadtverordnetenversammlung, der Wohnungswirtschaft, der wohnungswirtschaftlichen Fachverbände und der städtischen Fachverwaltungen erörtert. Die Ergebnisse dieses Prozesses werden im jetzt vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Potsdamer Baulandmodells zusammengeführt.

<https://bbu.de/beitraege/potsdamer-baulandmodell-wird-fortgeschrieben>