



Betreff:

öffentlich

Potsdamer Mitte, Anpassung der DS 16/SVV/0269 - Konkretisierung des Leitbautenkonzepts für die Blöcke III und IV - Änderung der Verfahrensgrundsätze

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	21.11.2016
	Eingang 922:	

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

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Anlage 3 „Allgemeine Verfahrensgrundsätze“ zur Beschlussvorlage 16/SVV/0269 wird in den folgenden Inhalten geändert:

a) Zwischen den Punkten 3. und 4. wird eingefügt: „Die Grundstücke werden auf der Basis des gutachterlich festgestellten Neuordnungswertes zum Erwerb angeboten.“

b) Punkt 5. b); Um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu befördern, werden die Auswahlkriterien im Bieterverfahren wie folgt geändert:

Gewichtung	Kriterium
50 %	Gestaltung
20 %	Nutzungsmischung
30 %	Nutzungsprivilegien

c) Punkt 5., letzter Absatz, vorletzter Satz: „Die Ausloberin und abschließend die Stadtverordnetenversammlung können das Vergabeverfahren aufheben, wenn die Angebote nicht die geforderten Qualitäten bzw. nicht akzeptable Kaufpreise enthalten.“

d) Punkt 6., Sätze 1 und 2: „Die Grundstücksvergabe erfolgt in Losen. Die Vergabe von mehreren benachbarten Losen an einen Bieter ist ausgeschlossen zulässig. Ein Bieter darf maximal 3 Lose erwerben. [...]“

2. Die bisherigen Lose 1 und 2 werden zusammengelegt. Die innenliegenden Grundstücksgrenzen werden zugunsten einer für das Wohnen optimierten Innenhofbebauung verändert.
Das Blockkonzept (Anlage 1 zu 16/SVV/0269) und der Losplan (Anlage 3 zu 16/SVV/0269) sind entsprechend anzupassen.

3. Die bisher zulässige Bebauungstiefe der Blockrandbebauung wird von 13m auf 14m erweitert. Die Grundstückspässe (Anlage 4 zu 16/SVV/0269) sind entsprechend anzupassen.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

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

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die aus den vorgeschlagenen Änderungen resultierenden Aufwendungen und Einnahmen (Grundstücksverkäufe zum gutachterlich festgestellten Neuordnungswert) betreffen das Treuhandvermögen "Potsdamer Mitte".

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

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
1	1	2	0	1	100	große

Begründung:

Die Modifizierung des Verfahrens zur Grundstücksvergabe in der „Potsdamer Mitte“ für die Blöcke III und IV zielt im Wesentlichen auf die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ab. Durch die vorgeschlagenen Anpassungen wird die Vergabe an Angebote mit gefördertem und mietpreisgebundenem Wohnungsbau, an Selbstnutzer sowie Nutzungsangebote für öffentliche Einrichtungen für Kultur und Bildung privilegiert und dadurch ein Beitrag insbesondere zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum geleistet.

Durch die vorgeschlagenen Änderungen wird eine Teilnahme von Bauherren (z.B. Genossenschaften) am Bieterwettbewerb ermöglicht, welche bevorzugt die gewünschten Nutzungskonzepte mit bezahlbarem Wohnraum anbieten und umsetzen. Jedoch geht es nicht um die Privilegierung spezifischer Rechtsformen von Bietern.

Die grundlegenden Ziele des Leitbautenkonzeptes (DS 10/SVV/0412 und 16/SVV/0269) in Bezug auf die Gestaltung und Ausbildung einer sich an den historischen Parzellen orientierenden Bau- und Nutzungsstruktur werden beibehalten. Ebenso gelten weiterhin die Prämissen der verkehrlichen Vorgaben für den ruhenden Verkehr (Lage und Dimensionierung der Tiefgaragen und Lage der Zufahrten zu den Tiefgaragen). Die gestalterischen Anforderungen an die Qualität der Leitfassaden sowie die gestalterischen Vorgaben aus den Grundstückspässen für alle Gebäudekategorien bleiben bestehen.

Die Höhe des Verkaufspreises soll nicht mehr auswahlbestimmend sein (vormals mit 40% gewichtet). Daher werden die Grundstücke im Bieterverfahren zum gutachterlich festgestellten Neuordnungswert angeboten.

Um eine ausgewogene Bewertung zu erreichen, erfolgt künftig die paritätische Bewertung der Gestaltung der künftigen Gebäude (50%) sowie der Nutzung (50 %; differenziert in Nutzungsmischung (20%) und Nutzungsprivilegien (30%)). Unter die Nutzungsprivilegien fallen:

- Mietpreis- und Belegungsbindung,
- Mietpreisgarantien orientiert am Mietpreisspiegel,
- Selbstnutzer (Einzelbauherren oder Bauherrngemeinschaften) und
- öffentliche Einrichtungen für Kultur und Bildung.

Als Anreiz und zur Schaffung von Chancengleichheit werden die Kriterien innerhalb der Kategorie Nutzungsprivilegien gleichgestellt bewertet.

Eine Flexibilisierung der Vorgaben aus den Grundstückspässen für eine optimierte Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum und auch zur Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten wird für folgende Punkte gesehen:

- Erhöhung der zulässigen Dichte am Blockrand (Vergrößerung der Bebauungstiefen für die Blockrandbebauung) und
- Verdichtung der Bebauung im Blockinnenbereich in differenzierten Baukörpern.

Damit wird eine größere Variabilität für die Blockinnenbereiche geschaffen. Für die straßenseitige Bebauung gelten weiterhin – ohne Einschränkung – die Vorgaben des Leitbautenkonzeptes (DS 16/SVV/0269).

Um insbesondere Nutzungskonzepte zu ermöglichen, die sowohl Mietpreis- und Belegungsbindungen gewährleisten als auch mittel- bis langfristig bezahlbare Mieten unterhalb des Mietpreisspiegels anbieten, soll die Vergabe von benachbarten Losen an einen Bieter zulässig gemacht werden. Dies bietet unter dem Aspekt einer abgestimmten Nutzung und ggf. gebündelten Bewirtschaftung benachbarter Erdgeschosse einen Mehrwert für die Urbanität und die Qualität des öffentlichen Raums.

Insgesamt kann ein Bieter maximal 3 Lose erwerben, um eine vielschichtige differenzierte Bauherrenschaft zu gewährleisten. Die Losbildung wird in einzelnen Aspekten modifiziert (z.B. Zusammenlegung von Los 1 und 2 in Block III und Veränderung der innenliegenden Grundstücksgrenzen zugunsten einer für das Wohnen optimierten Innenhofbebauung).

Zur Entlastung der vor Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung notwendigen Debatten und Abstimmungen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr werden die sich aus den vorgeschlagenen Änderungen ergebenden Modifizierungen (insb. angepasste Bewertungsmatrix, Blockkonzept und Losplan) noch im Zuge der Beratung dieser Vorlage und damit vor der Ausschreibung der Grundstücke mit der interfraktionellen Arbeitsgruppe abgestimmt. Dadurch wird eine abgestimmte und abschließend verbindliche Festlegung durch die Stadtverordnetenversammlung ermöglicht.

Ergebnisse weiterer Prüfaufträge

Zu Beschlusspunkt 2 aus DS 16/SVV/0562

Veräußerung der Grundstücke durch Erbbaurechte

Gemäß § 159 Abs. 3 in Verbindung mit § 89 Abs. 4 Nr. 2 BauGB kann der Sanierungsträger seiner Veräußerungspflicht auch dadurch nachkommen, dass Erbbaurechte an Grundstücken bestellt werden.

Aus dem Blickwinkel der Gesamtfinanzierung der Sanierungsmaßnahme wäre dieses Vorgehen mit starken finanziellen Auswirkungen verbunden. Neben Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes stellen die erwarteten Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen einen nicht unerheblichen Finanzierungsbaustein dar. Die Einnahmen aus dem Erbbauzins wären bis zum Ende der Laufzeit der Sanierungsmaßnahme deutlich geringer als ein Kaufpreis, so dass eine Finanzierungslücke entstünde, die entweder durch die Landeshauptstadt Potsdam in Form von Haushaltsmitteln zu kompensieren wäre oder es könnten bereits geplante Erneuerungsmaßnahmen im öffentlichen Raum nicht durchgeführt werden, wenn nicht zusätzliche Fördermittel bereitgestellt würden. Vor dem Hintergrund der insgesamt Mittelknappheit, wäre eine zusätzliche Bewilligung von Fördermitteln im hohen siebenstelligen Bereich nicht zu erwarten.

Zusätzlich ist die Bestellung von Erbbaurechten an Grundstücken unter den gegenwärtigen und mittelfristigen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Bieter nicht attraktiv und schränkt deshalb die Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke ein. Die Veräußerung von Grundstücken mit Erbbaurechten ist für Investoren nur in einer Phase allgemein hoher Zinsen sinnvoll. Dabei sollte der Erbbauzins unter dem Kapitalmarktzins liegen. Gegenwärtig liegt der Kapitalzins bei 2,2 %. Erbbauzinsen sind zwischen 3,5 % und 5 % üblich.

Folgendes Beispiel soll dies veranschaulichen:

Ein Grundstück mit einem festgestellten Neuordnungswert von 500.000,- € soll im Wege der Eigentumsübertragung verkauft werden. Der Ankauf ist zu 100% fremdfinanziert und das Darlehen soll nach 30 Jahren getilgt sein. Der Kapitalmarktzinssatz beträgt 2,2 %. Die Aufwendungen betragen insgesamt 688.307 €.

Soll am gleichen Grundstück ein Erbbaurecht mit der Dauer von 99 Jahren und einem Erbbauzins von 3,5 % bestellt werden und mit einer Klausel entsprechend Lebenshaltungsindex alle drei Jahre der Erbbauzins angepasst werden, sind nach 30 Jahren 660.339 € aufgewandt.

Die Summe der Ausgaben für das Erbbaurecht übersteigt Summe der Ausgaben für einen Ankauf schon im 31. Jahr. Demnach würde ein Investor über 30 Jahre bei einem Kauf fast dieselbe Summe

zahlen, wie beim Erbbaurecht. Allerdings hätte er das Grundstück nach 30 Jahren vollständig abbezahlt und wäre alleiniger Eigentümer während sich die Zahlungen im Erbbaurecht über weitere 69 Jahre erstreckten.

Es ist daher zu befürchten, dass sich kein Investor auf die so angebotenen Grundstücke bewerben wird. Die Umsetzung der Sanierungsziele für die Blöcke III und IV wird daher durch die Veräußerung durch Erbbaurechte nicht gewährleistet.

Auch in den Erörterungen mit den örtlichen Wohnungsgenossenschaften ist bereits ungeachtet genauerer Untersetzung durch Zahlen eine entsprechend skeptische Beurteilung erkennbar geworden.

Zu Beschlusspunkt 4 aus DS 16/SVV/0562 Infrastruktureinrichtungen

Für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung ist angesichts der planerischen Anforderungen eine innenstadtweite Standortprüfung erforderlich. Nach Abschluss der Prüfung wird die Verwaltung in der ersten Jahreshälfte 2017 durch eine gesonderte Mitteilungsvorlage informieren.

Das Ergebnis der Prüfung zur möglichen Schaffung weiterer „studentischer Ankerpunkte“ (Beschluss 16/SVV/1095 und Mitteilungsvorlage 16/SVV/0546) fließt in den aktuellen Prüfauftrag mit ein.

Ausblick

Möglichkeit einer veränderten Vergabe von Block IV

Die Gestaltung und öffentlichen Nutzungen in den Erdgeschossen haben eine wesentliche Funktion für die Qualifizierung und Belegung des öffentlichen Raumes. Dies gilt insbesondere für den Block III mit seiner direkten Lage am Steubenplatz und Alten Markt.

Mit den bereits durch DS 16/SVV/0562 erfolgten und den hier vorgeschlagenen Anpassungen des Leitbautenkonzepts wird eine Grundlage geschaffen, um die Ziele des Leitbautenkonzeptes und das Ziel zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum im stadträumlichen Kontext optimal umsetzen zu können.

Allerdings sind auch mit Anpassungen, welche die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum fördern sollen, für die anspruchsvolle und komplexe Aufgabenstellung einer konsistenten Komplettierung des Gesamtensembles rund um die bedeutendste Platzanlage Potsdams und damit für die Wiedergewinnung der Potsdamer Mitte als zentralen und öffentlichen Ort der Identifikation mit der Stadt, die Vorgaben des Leitbautenkonzeptes zwingend einzuhalten und – ohne Einschränkungen – umzusetzen.

Wenn – auch unter den Bedingungen des veränderten Wertgefüges – im Block III die örtliche soziale Wohnungswirtschaft nicht im gewünschten Maße (Definition: weniger als 25% der Anzahl der Lose) zum Zug kommen sollte, wird empfohlen, in einer weiteren Stufe des Vergabeverfahrens eine Direktvergabe des Blocks IV zu beschließen, um das formulierte Ziele der Schaffung und nachhaltigen Sicherung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum zu erreichen.

Zur Aufrechterhaltung der gestalterischen Wettbewerbssituation für die Baukonzepte sollten dann je Parzelle mindestens 3 Entwürfe von unterschiedlichen Architekturbüros (Nachweis entsprechender Referenzen) vorgelegt werden (pro Parzelle jeweils Benennung eines Architekturbüros durch Genossenschaft/ProPotsdam, LHP und interfraktionelle Arbeitsgruppe).

Bei einer Änderung der Vergabeart sollten gleichwohl die Vorgaben des Leitbautenkonzeptes (DS 10/SVV/0412, 16/SVV/0269 sowie Anpassungen aus der hier in Rede stehenden Beschlussvorlage beibehalten bleiben.