



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Richtlinie zur sozialgerechten
Baulandentwicklung in der
Landeshauptstadt Potsdam**

(Potsdamer Baulandmodell)

Stand: 26. Oktober 2016

Impressum:

Landeshauptstadt Potsdam

464 Bereich Stadtentwicklung

14461 Potsdam

Tel.: +49 331 289-2541

unter Mitarbeit von:

 **Quaestio** beteiligte Mitarbeiter:
FORSCHUNG & BERATUNG Bernhard Faller, Colin Beyer

Friesenstraße 17

53175 Bonn

Tel.: 0228 / 2668880

www.quaestio-fb.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Präambel	1
2.	Anwendung	3
2.1.	Vorhaben im Sinne der Richtlinie	3
2.2.	Vorhaben außerhalb der Richtlinie	3
2.3.	Die Richtlinienanwendung im Bebauungsplanverfahren	4
3.	Bestimmungen der Richtlinie	5
3.1.	Planungskosten	5
3.2.	Öffentliche Grünanlagen	6
3.3.	Umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen	6
3.4.	Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur	7
3.5.	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau	14
4.	Erschließung	18
4.1.	Erschließungsverträge	18
4.2.	Erschließungskonzept	20
5.	Einhaltung der Angemessenheit	21
5.1.	Definition „Angemessenheit“	21
5.2.	Wertermittlung zur Bestimmung der planungsbedingten Wertsteigerung	22
5.3.	Priorisierung der Richtlinieninhalte bei Überschreiten der Angemessenheit	22
6.	Anlagen	24
Anlage A	Muster-Zustimmungserklärung	24
Anlage B	Aufteilung der Altersjahrgänge und Versorgungsquoten der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	25
Anlage C	Planungs- und Sozialräume der Landeshauptstadt Potsdam	26
Anlage D	Annahmen zur Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils	27
Anlage E	Räumliche Verteilung des Anteils der Empfänger von Transferleistungen (SGB II und SGB XII) an der Gesamtbevölkerung nach Stadtteil	28

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	- Baugesetzbuch
BNatSchG	- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
ILB	- Investitionsbank des Landes Brandenburg
MietwohnungsbauförderungsR	- Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus
WBS	- Wohnberechtigungsschein
WBS +40%	- Einkommen bis zu 40% über den Einkommensgrenzen für einen WBS
WE	- Wohneinheit
WoFG	- Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)

1. Präambel

Durch die kommunale Bauleitplanung werden im Regelfall neue Baurechte geschaffen, mit denen erhebliche Bodenwertsteigerungen einhergehen können. Dieser Wertsteigerung stehen aber auch Kosten gegenüber, die sich aus der Baulandentwicklung ergeben: Dazu gehören Planungskosten, Erschließungskosten, umweltbezogene 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 BauGB zufolge besteht u.a. die Aufgabe der Bauleitplanung darin, „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ zu gewährleisten. Daraus kann das Ziel abgeleitet werden, Gewinne und Lasten, die bei der Baulandentwicklung entstehen, „sozialgerecht“ zwischen dem Eigentümer des Grundstückes und der Allgemeinheit zu verteilen. Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Erschließungsvertrag Instrumente entwickelt, die eine Verteilung der Wertsteigerung und der Kosten einer Baulandentwicklung ermöglichen. Diese Instrumente werden zur Übertragung einiger der benannten Kosten seit Jahren durch die Landeshauptstadt Potsdam angewendet.

Um diese Vorgehensweise zu systematisieren beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 30.01.2013 die „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“. Hier wurde insbesondere die Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer bei der Herstellung von Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen geregelt. Durch ihre Anwendung kann ein wichtiger Beitrag zum erforderlichen Ausbau dieser spezifischen sozialen Infrastruktur in der wachsenden Landeshauptstadt Potsdam geleistet werden.

Regelungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen waren in der oben genannten Richtlinie noch nicht enthalten, weil es zum Zeitpunkt des Beschlusses der Richtlinie keine Neubauförderung des Landes Brandenburg gab. Diese Förderung wurde jedoch 2014 wieder eingeführt, 2016 wurden zusätzlich die Förderkonditionen verbessert.

Wohnungsmarktengpässe und davon ausgehende Preissteigerungen haben dafür gesorgt, dass sich insbesondere Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen nur noch eingeschränkt aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Es ist daher dringliche Aufgabe der allgemeinen Daseinsvorsorge, für diese Haushalte preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Neben den entsprechenden Zielsetzungen für das kommunale Wohnungsunternehmen zum Neubau von gebundenen Wohnungen, dem Angebot mittelbarer Bindungen und der Konzeptvergabe von Grundstücken ist auch die Aufnah-

me des Themas in die fortgeschriebene Richtlinie ein geeignetes Instrument zur Schaffung neuer Angebote für diese Haushalte.

Als Ergebnis der Evaluierung und Fortschreibung der bisher angewandten Richtlinie beinhaltet die neu erarbeitete "Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam" (kurz: Potsdamer Baulandmodell) nun zusätzlich die Verpflichtung zur Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus. Daraus entstehen den Planungsbegünstigten wirtschaftliche Nachteile, deren Höhe in einem mit der Wohnungswirtschaft abgestimmten Verfahren berücksichtigt wird. Instrumente zur Umsetzung der Richtlinie sind der städtebauliche Vertrag, der Erschließungsvertrag (beide §11 BauGB) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (§12 BauGB). Die Übernahme der Planungskosten wird durch Kostenübernahmeverträge zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und den Planungsbegünstigten geregelt.

2. Anwendung

2.1. Vorhaben im Sinne der Richtlinie

Vorhaben im Sinne dieser Richtlinie sind städtebauliche Planungen, deren Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung (§§ 8 und 12 BauGB sowie nach §§13 und 13a BauGB) oder durch städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ermöglicht wird.

Planungsbegünstigte im Sinne dieser Richtlinie sind in der Regel die Grundstückseigentümer.

Erläuterung und Begründung:

Anwendungsbereich der vorliegenden Richtlinie sind Vorhaben, in denen durch die genannten Verfahren zusätzliche Baurechte begründet werden.

Der Begriff des „Vorhabens“ dieser Richtlinie geht über das einzelne bauliche Vorhaben hinaus. Gemeint sind hier städtebauliche Planungen, die in der Regel mehrere bauliche Vorhaben bzw. Gebäude umfassen. Neben gewerblichen Baulandentwicklern oder Wohnungsunternehmen können Planungsbegünstigte auch Einzeleigentümer von (Teil-)Flächen sein, auf denen eine städtebauliche Entwicklung angestrebt wird.

In der Richtlinie wird vereinfachend der Begriff der „Planungsbegünstigten“ verwendet, innerhalb des konkreten Bebauungsplanes können damit je nach Anzahl der beteiligten Parteien ein oder mehrere Eigentümer, Vorhabenträger oder Entwickler gemeint sein.

2.2. Vorhaben außerhalb der Richtlinie

Die Richtlinie findet keine Anwendung

- a) bei Vorhaben, die ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig sind, also durch eine Genehmigung nach §§ 34 und 35 BauGB, soweit nicht der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zur Ausräumung beeinträchtigter öffentlicher Belange notwendig ist,**
- b) bei Bebauungsplanverfahren, die keine über den Bestand hinausgehenden Baurechte begründen, keine Änderung der Art der baulichen Nutzung vornehmen oder für Vorhaben in Gebieten mit bereits rechtsgültigen Bebauungsplänen,**
- c) bei Vorhaben innerhalb von Sanierungsgebieten in umfassenden Verfahren oder Entwicklungsbereichen,**

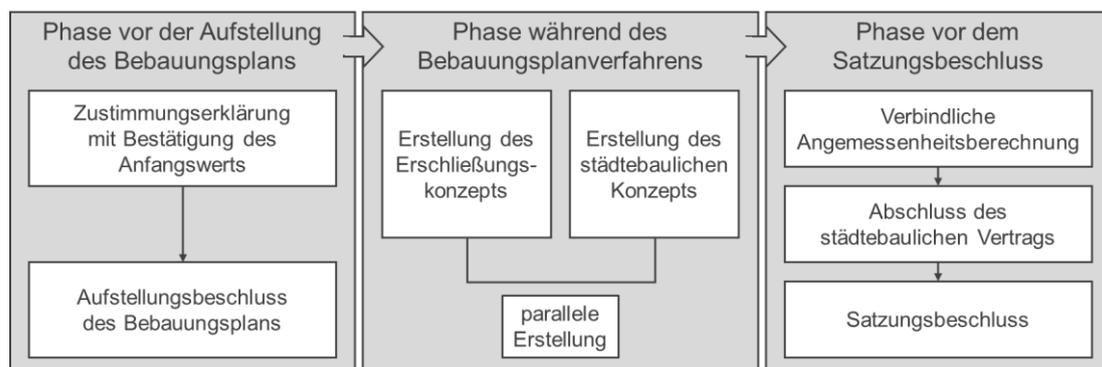
d) bei Bebauungsplänen oder Teilen von Bebauungsplänen, in deren Geltungsbereich ein Umlegungsverfahren nach BauGB durchgeführt wird.

Erläuterung und Begründung:

- a) Die Richtlinie gilt nicht für Vorhaben, bei denen keine zusätzlichen Baurechte über den Bestand hinaus entstehen.
- b) Mit Bebauungsplänen können auch Flächen überplant werden, auf denen schon Baurechte bestehen. Solche Planungen erfolgen, um z.B. eine städtebauliche Qualifizierung zu erreichen oder die Zulässigkeit der Art und des Maßes der Nutzung zu verändern. Maßgeblich für die Anwendbarkeit der Regelungen zur Beteiligung an den Kosten der sozialen Infrastruktur und der Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ist die Frage, ob durch diese Planungen die Nutzbarkeit der Fläche für Wohnungsbau erhöht wird (siehe dazu 3.4.1 und 3.5.1).
- c) Das Baugesetzbuch sieht für die Gebiete, in denen das besondere Städtebaurecht (§ 136 BauGB ff., soweit die Sanierung im umfassende Verfahren durchgeführt wird) angewendet wird, die Kostenbeteiligung über die Erhebung von Ausgleichbeträgen bzw. den Grundstücksverkauf zum Endwert vor. Eine darüber hinausgehende kommunale Regelung scheidet daher aus. In der Regel gewährleistet das besondere Städtebaurecht jedoch eine weitgehende Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen. Damit werden auch für die Gebiete des besonderen Städtebaurechtes die Ziele der vorliegenden Richtlinie erreicht.
- d) Bei Umlegungsverfahren führt der Grundstückseigentümer den Umlegungsvorteil an die Landeshauptstadt Potsdam ab. Diese Mittel stehen direkt oder indirekt zur Verfügung, um die Planungsziele im Sinne dieser Richtlinie zu erreichen.

2.3. Die Richtlinienanwendung im Bebauungsplanverfahren

Die Richtlinienanwendung wird in einem zeitlich koordinierten Verfahren in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.



3. Bestimmungen der Richtlinie

3.1. Planungskosten

Bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, ist grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich die Übernahme der externen Kosten für Planung und etwaige Gutachten sowie die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren.

Erläuterung und Begründung:

Die Übertragung von Kosten, die durch das Planverfahren entstehen, ist bereits seit 2006 Praxis in der Landeshauptstadt Potsdam. Mit Beschlussfassung vom 30.08.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung auf Vorschlag der Verwaltung folgende Entscheidung getroffen (Beschluss „Kostenerstattung von Verfahrenskosten bei Bauleitplanverfahren im wirtschaftlichen Interesse Dritter“, DS 06/SVV/0487):

„Bei Bauleitplanverfahren, die hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen, ist grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen vertraglich die Übernahme der externen Kosten für Planung und etwaige Gutachten sowie die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren.

Bei der Neueinleitung von Bauleitplanverfahren ist anhand der Planungsziele zu entscheiden, ob das Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegt.

Für die laufenden Bauleitplanverfahren ist mit der nächsten Entscheidung über die Prioritäten in der verbindlichen Bauleitplanung darüber zu entscheiden, welche Verfahren hauptsächlich im wirtschaftlichen Interesse Dritter liegen. Deren Fortführung soll davon abhängig gemacht werden, dass neben den externen Kosten auch die künftig entstehenden verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens von den Dritten vertraglich übernommen werden.“

Auf der Basis des oben genannten Beschlusses wird bei Einleitung neuer Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Rahmen der Vereinbarung von Prioritäten für die verbindliche Bauleitplanung eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung herbeigeführt, ob das einzelne Verfahren überwiegend im wirtschaftlichen Interesse Dritter steht. Liegt es im privaten (d.h. nichtöffentlichen) Interesse, wird mit den jeweiligen Investoren vor Beginn der Planungsleistungen ein Vertrag über die städtebauliche Planung und die Kostentragung für das Planverfahren gemäß § 11 in Verbindung mit § 4b BauGB abgeschlossen (ein sogenannter „Kostentragungsvertrag“). Dieser Vertrag umfasst neben der Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für die externen Planungs- und Gutachterleistungen auch die Übernahme der nicht-hoheitlichen Aufwendungen der Verwaltung an dem jeweiligen Planverfahren. Die vertraglichen Regelungen bekräftigen außerdem, dass die Planungshoheit für

die konkrete Bauleitplanung zweifelsfrei bei der Stadtverordnetenversammlung liegt, die sich üblicherweise auf entsprechende Beschlussvorlagen der Verwaltung stützt.

Für das Planungsinstrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ohnehin in § 12 BauGB eine umfassende Übernahme der Planungs- und Umsetzungskosten durch die Planungsbegünstigten festgelegt.

3.2. Öffentliche Grünanlagen

Wenn sich der Bedarf konkret aus der Entwicklung des Gebietes ableitet, ist im städtebaulichen Vertrag die Übertragung der Kosten für die Erstellung von öffentlichen Grünanlagen und darin enthaltenen öffentlichen Spielplätzen und gegebenenfalls zusätzlich die Übertragung der Flächen an die Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren.

Erläuterung und Begründung:

Wird im städtebaulichen Vertrag die Errichtung von zusätzlichen öffentlichen Grünflächen über den Bedarf des Vorhaben hinaus vereinbart, so sind diese Aufwendungen in der Angemessenheitsberechnung (siehe 5.) zu berücksichtigen.

3.3. Umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen

Die umweltbezogenen Verpflichtungen (insbesondere Arten- und Biotopschutz, Eingriffsregelung, Waldumwandlung), die entsprechend des Bebauungsplans mit Umweltbericht und zur Sicherung der Vollzugsfähigkeit des Plans notwendig sind, werden nach den Bestimmungen des § 1a BauGB und den einschlägigen fachrechtlichen Umweltvorschriften realisiert.

Die Kosten tragen die Planungsbegünstigten.

Erläuterung und Begründung:

Die Verpflichtungen aus der Eingriffsregelung sind regelmäßig Gegenstand des städtebaulichen Vertrags, soweit dieser zur Umsetzung der Planung erforderlich wird. Im Bebauungsplan können auch Zuordnungsfestsetzungen getroffen werden, mit denen festgelegt wird, für welche Eingriffe in Natur und Landschaft welche konkreten Ausgleichsverpflichtungen anfallen.

In der vorläufigen Angemessenheitsberechnung wird für diese Maßnahmen ein Schätzwert von 5 €/m² Bebauungsplangebiet angenommen. Dieser entspricht dem Erfahrungswert der Landeshauptstadt Potsdam, der auf Grundlage entsprechender Fachgutachten im Umweltbericht des Bauleitplanverfahrens weiter zu konkretisieren ist.

In der abschließenden Angemessenheitsberechnung des städtebaulichen Vertrags können je nach Betroffenheit anderer umweltrechtlicher Vorschriften noch weitere Kosten etwa für Waldumwandlung oder Arten- und Biotopschutz hinzukommen.

3.4. Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur

3.4.1. Voraussetzungen

Die Übertragung der Investitionskosten für soziale Infrastruktureinrichtungen ist nur bei Vorhaben gemäß 2.1 dieser Richtlinie anzuwenden, die Wohnungsbau ermöglichen.

Erläuterung und Begründung:

Wohnnutzungen sind in Bebauungsplänen regelmäßig in folgenden Baugebieten der Baunutzungsverordnung zulässig: im Reinen Wohngebiet (WR), im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI) und im Kerngebiet (MK). Für die Baugebiete sind folgende Anteile für Wohnnutzungen anzusetzen, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft (Die Prozentangaben beziehen sich auf die realisierbare Geschossfläche nach BauNVO):

- Reines Wohngebiet: 100%
- Allgemeines Wohngebiet: 90%
- Mischgebiet: 50%
- Kerngebiet: 30%

Bei weiteren Gebieten wie z.B. Kleinsiedlungsgebieten, besonderen Wohngebieten und Dorfgebieten ist der Anteil des Wohnens entsprechend der konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan abzuschätzen. Dies gilt auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne, in deren Festsetzungen abweichende Regelungen z.B. für Studenten- oder Seniorenwohnen getroffen werden können.

Auch wenn Betriebskindergärten eine zunehmende Bedeutung erlangen, wird auf die Kostenübertragung der sozialen Infrastrukturkosten bei gewerblichen Bauflächen oder Sondergebieten, in denen Wohnnutzung ausgeschlossen ist, verzichtet.

3.4.2. Definition der Kosten

Die Richtlinie sieht die Übertragung der vom Vorhaben bedingten Kosten für die Errichtung oder die Erweiterung von sozialen Infrastruktureinrichtungen auf die Planungsbegünstigten vor. Nicht Gegenstand der Richtlinie sind Folgekosten wie Betriebskosten oder Personalkosten.

Soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne dieser Richtlinie sind Kindertagesbetreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten, Horte) und Grundschulen.

Erläuterung und Begründung:

Der Begriff „Kindertagesbetreuungseinrichtungen“ wird in der Landeshauptstadt Potsdam als Sammelbegriff für die Einrichtungen Krippe (für Kinder unter 3 Jahren), Kindergarten (3 bis unter 6 Jahre) und Hort (schulbegleitend, 6 bis unter 12 Jahre) verwendet.

Infrastruktureinrichtungen wie weiterführende Schulen, Jugendclubs oder Senioreneinrichtungen werden in dieser Richtlinie nicht berücksichtigt, auch wenn diese Einrichtungen wichtig sind und Kosten verursachen.

Mit der Konzentration auf die Pflicht-Infrastruktur für Kinder bis zu 12 Jahren folgt die Landeshauptstadt Potsdam dem Beispiel anderer Städte und bewegt sich im vom Bundesverwaltungsgericht bestätigten Rahmen.

Baurechtlich möglich ist lediglich die Übertragung von Investitionskosten, nicht die der Betriebs- oder Personalkosten.

3.4.3. Berechnung des Platzbedarfs durch die Baulandentwicklung

Die Ermittlung des Bedarfs an Plätzen in den sozialen Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem Vorhaben ergibt, erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens.

Erläuterung und Begründung:

Dargestellt ist das im Rahmen der Richtlinie entwickelte standardisierte Berechnungsverfahren zur Ermittlung des rechnerisch vom Vorhaben verursachten Platzbedarfs. Sofern Bebauungspläne explizit Grundstücksgrößen und Wohnungszahlen festsetzen (z.B. für Einfamilienhausgebiete), finden diese Anwendung.

Berechnung des Platzbedarfs:

1. Die maximal mögliche Geschossfläche (GF) nach BauNVO wird aus dem Bebauungsplanentwurf ermittelt.

2. Die ermittelte GF abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen ergibt die Wohnfläche.
3. Die Wohnfläche geteilt durch die durchschnittliche Wohnungsgröße (für Geschosswohnungsbau 75 m², für Einfamilienhäuser/ Doppelhaushälften/ Reihenhäuser 130 m²) ergibt die Zahl der Wohnungen.
4. Die Zahl der Wohnungen multipliziert mit der Haushaltsgröße (für Geschosswohnungen 1,9 Einwohner/Wohnung, für Einfamilienhäuser/ Doppelhaushälften/ Reihenhäuser 2,7 Einwohner/Wohnung) ergibt die Zahl der Einwohner.
5. Die Einwohner je Altersjahrgang (Rechenannahme von 1% der Einwohner pro Altersjahrgang) multipliziert mit der Zahl der Altersjahrgänge je sozialer Einrichtung und den Planungsquoten (beides siehe Tabelle in Anlage B) ergibt den Platzbedarf.

Aus der näheren Analyse von Referenz-Neubaugebieten der vergangenen Jahre geht hervor, dass neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau eine Durchschnittsgröße von 75 m² und Wohnungen in Einfamilienhaus-/ Doppelhaus-/ Reihenhausbau eine Durchschnittsgröße von 130 m² aufweisen.

Bei den Haushaltsgrößen wird ein Wert von 1,9 Einwohner je Wohnung für den Geschosswohnungsbau angesetzt, dieses entspricht dem Gesamtdurchschnitt der Landeshauptstadt Potsdam. Der Ansatz von 2,7 Einwohnern je Wohnung in Einfamilienhaus-/ Doppelhaus-/ Reihenhausbau berücksichtigt den größeren Kinderanteil in diesen Gebieten.

Veränderungen dieser Ansätze sind möglich, um die Annahmen dieser Richtlinie an die tatsächliche städtische Entwicklung anzupassen. Insbesondere die Planungsquoten zur Versorgung mit Kindertagesbetreuungseinrichtungen werden regelmäßig durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung angepasst. Damit können sich auch die Zahl der nötigen Plätze je Wohnfläche und die daraus resultierenden finanziellen Belastungen ändern. Anlage B ist daher bei Bedarf fortzuschreiben.

3.4.4. Ermittlung des Bedarfs an neu zu errichtenden Plätzen (Kapazitätsabgleich)

Zur Ermittlung des Bedarfs an neu zu errichtenden Plätzen sind die vorhandenen freien Plätze im Planungsraum und die prognostizierte Einwohnerentwicklung im Planungsraum zu berücksichtigen. Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen in angrenzenden Planungsräumen sind in die Betrachtung einzubeziehen, wenn sie in zumutbarer Entfernung liegen und absehbar freie Platzkapazitäten bieten.

Erläuterung und Begründung:

Dem Grundsatz der Kausalität folgend können Planungsbegünstigte nur an den Kosten der über die vorhandenen Kapazitäten hinaus notwendigen Plätze in sozialen Infrastruktureinrichtungen beteiligt werden.

Die sechs Sozialräume der Landeshauptstadt Potsdam wurden zur Verbesserung der kleinräumigen Planung in achtzehn Planungsräume unterteilt, siehe Karte Anlage C. Auf diese Räume beziehen sich die Ermittlung der vorhandenen Plätze und die Prognose der Einwohnerentwicklung zur Ermittlung der zusätzlich nötigen Plätze, die sich aus dem jeweiligen Vorhaben ergeben. Der Betrachtungszeitraum beträgt dabei 10 Jahre.

Einrichtungen in angrenzenden Planungsräumen sind in die Betrachtung einzubeziehen, diese werden im Sinne dieser Richtlinie als in zumutbarer Entfernung liegend betrachtet. Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen in freier Trägerschaft werden beim Kapazitätsabgleich voll berücksichtigt.

3.4.5. Höhe der Kostenbeteiligung

Die Planungsbegünstigten können die zusätzlich benötigten Plätze durch Errichtung einer Kindertagesbetreuungseinrichtung in fachlicher Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam selbst schaffen oder die tatsächlich entstehenden Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze durch Dritte oder die Landeshauptstadt Potsdam tragen („Spitzabrechnung“).

Für zusätzlich benötigte Plätze in Grundschulen tragen die Planungsbegünstigten die tatsächlich entstehenden Kosten für die Schaffung der zusätzlich benötigten Plätze, die Errichtung erfolgt durch die Landeshauptstadt Potsdam.

Alternativ zur Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten für die zusätzlich nötigen Plätze in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen können die Herstellungskosten der notwendigen sozialen Infrastruktur durch Zahlung eines pauschalen Finanzierungsbeitrags je herzustellenden Platz gemäß 3.4.4 abgelöst werden.

Erläuterung und Begründung:

Die Kosten für eine von den Planungsbegünstigten selbst errichtete Kindertagesbetreuungseinrichtung sowie weitere Details, beispielsweise zeitliche Abläufe, ergeben sich aus der mit der Landeshauptstadt Potsdam abzustimmenden Planung dieser Einrichtung.

Im Falle der Übernahme der tatsächlich entstehenden Kosten („Spitzabrechnung“) für eine von Dritten bzw. der Landeshauptstadt Potsdam errichtete Kindertagesbetreuungseinrich-

tung durch die Planungsbegünstigten sind deren Höhe und weitere Details wie zeitliche Abläufe im städtebaulichen Vertrag abzustimmen.

Die Höhe der pauschalierten Finanzierungsbeiträge für die Herstellung von Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen orientieren sich an vier aktuellen Referenzprojekten in Potsdam. Aus der Gesamtschau der Datengrundlage ergibt sich ein Kostensatz von 21.000 € pro Platz in einer Kindertagesbetreuungseinrichtung.

Da für neu errichtete Grundschulen anders als im Jahr 2013 keine aktuellen Projekte vorliegen, orientieren sich die Kostensätze für Grundschulplätze an den vom Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern (BKI, Ausgabe 2015) erfassten Werten. Dazu wurden die Herstellungskosten aus dem BKI (Kostengruppen 300 und 400) um ortsübliche Zuschläge der Kostengruppen 200 sowie 500 bis 700 ergänzt. Aus dem Mittelwert der so angepassten Referenzobjekte des BKI ergibt sich ein Kostensatz von 25.000 € pro Grundschulplatz.

Die oben benannte Variante, selbst die benötigten Plätze in sozialen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen, bietet für den Planungsbegünstigten die Möglichkeit, unter der Wahrung entsprechender baulicher Mindeststandards selbst Einfluss auf die Baukostenentwicklung zu nehmen. Die pauschalierte Abrechnung dagegen bietet den Vorteil einer frühen Kalkulationssicherheit. Über den pauschalen Finanzierungsbetrag hinausgehende Kosten werden von der Landeshauptstadt getragen.

Die Mittel sind zweckgebunden für Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen im Planungsraum des Vorhabens bzw. den angrenzenden Planungsräumen zu verwenden.

Die Realisierung neuer Einrichtungen bzw. Erweiterung vorhandener Einrichtungen soll im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens erfolgen. Dazu wird im Regelfall ein Zeitraum von drei Jahren nach Anzeige der Baufertigstellung des Vorhabens angestrebt, genauere Regelungen wie beispielsweise Fristverlängerungsoptionen trifft der städtebauliche Vertrag.

Erfolgt im vertraglich vereinbarten Zeitraum keine Realisierung der zusätzlich benötigten Plätze, ist die Landeshauptstadt Potsdam zur Rückzahlung der zweckgebundenen Mittel verpflichtet.

3.4.6. Zeitpunkt der Zahlung

Bei Herstellung der zusätzlich benötigten Plätze durch die Planungsbegünstigten sind die Bedingungen für die Herstellungsverpflichtung im städtebaulichen Vertrag zu definieren.

Bei Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten sind im städtebaulichen Vertrag die Bedingungen festzulegen, nach deren Eintreten die Zahlungsverpflichtung besteht.

Bei der Wahl des pauschalen Finanzierungsbeitrages ist die Zahlung durch die Planungsbegünstigten vor Bauantragsstellung, spätestens jedoch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu leisten.

Erläuterung und Begründung:

Zahlungs- und Umsetzungszeitpunkte variieren je nach Vorhaben und Rahmenbedingungen und können nicht allgemeingültig festgelegt werden. Es ist daher nötig, in einem städtebaulichen Vertrag geeignete Regelungen zu treffen.

Alternativ zur Zahlung zum oben genannten Zeitpunkt kommt auch die Absicherung durch eine Bürgschaft oder Sicherheitsleistung in Frage, die Zeitpunkte gelten entsprechend.

3.4.7. Ausnahmeregelungen

In folgenden Fällen sind Abweichungen von der in 3.4.1 bis 3.4.5 beschriebenen Kostenbeteiligung vorgesehen:

- a) **Wenn bei Bauleitplanverfahren ein sehr geringer Platzbedarf für die soziale Infrastruktur ermittelt wird, kann zur Verfahrensvereinfachung von der Kostenübertragung für die soziale Infrastruktur abgesehen werden. Die Bedarfe mehrerer Bebauungspläne in einem räumlichen Zusammenhang sind zu summieren.**
- b) **Es bleibt bei der Ermittlung des Platzbedarfes unberücksichtigt, wenn Planungsbegünstigte deutlich von der durchschnittlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnungszuschnitte planen, z.B. Senioren- oder Studierendenwohnungen, soweit diese nicht dauerhaft rechtlich gesichert werden. Eine solche Sicherung muss durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan z.B. als Sondergebiet, in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder durch Eintragung zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam in das Baulastenverzeichnis erfolgen. Nur wenn im Einklang mit den Planungszielen der Landeshauptstadt der spezifische Nutzungszweck dauerhaft gesichert wird, ist eine Abweichung von der standardisierten Ermittlung des Platzbedarfes möglich.**

Erläuterung und Begründung:

- a) In kleinen Bebauungsplangebieten oder solchen, die überwiegend bestehende Bau-rechte verändern oder in Planungsräumen mit Teil-Kapazitäten in vorhandenen Ein-richtungen kann es zu sehr geringen zusätzlichen Platzbedarfen kommen. Wenn der Aufwand für die Sicherung dafür unangemessen erscheint und die Realisierung die-ser geringen Anzahl zusätzlicher Plätze nicht praktikabel ist, kann auf die Übertra-gung der Kosten verzichtet werden. Zu beachten ist allerdings, dass sich die Bedarfe mehrerer Bebauungspläne in einem räumlichen Zusammenhang zu praktikablen Größen summieren können. Die Grenze der „sehr geringen Auswirkungen“ wird bei jeweils fünf Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen je Bebauungsplan angesetzt. Die Entscheidung zum oben erläuterten Verzicht auf die Übertragung der Kosten sozialer Infrastruktur wird spätestens im Rahmen des Ausle-gungsbeschlusses getroffen.
- b) Es werden bei der Ermittlung des Platzbedarfes nur dann Ausnahmen gemacht, wenn die geplanten Wohnungsgrößen deutlich vom Durchschnitt abweichen und die-ses dauerhaft rechtlich gesichert wird. Gemeint sind dabei Vorhaben, die sich durch geringe Flächengröße, Wohnungsgrundrisse und bauliche Ausstattung an bestimmte Zielgruppen wie Senioren oder Studierende richten.

Der Bedarf an sozialer Infrastruktur für Kinder liegt bei solchen Bauvorhaben in der Regel deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Dem Grundsatz der Kausalität folgend wird der vom Vorhaben hervorgerufene Platzbedarf in sozialen Infrastruktur-einrichtungen daher mit angepassten Rechenannahmen ermittelt, die von den Reg-lungen des 3.4.3 abweichen. Durch Auswertung früherer Vorhaben wurden dabei zwei Typen ermittelt, für die folgende Berechnungsannahmen formuliert wurden:

- Kleine Wohnungen: max. 2 Zimmer und bis ca. 50 m² Wohnfläche; geän-derte Berechnungsannahmen: 1,2 Einwohner/Wohnung, nur 2% der Ein-wohner sind Kinder bis 12 Jahre, 50%ige Aufteilung der errechneten Kin-der auf Krippen-/ Kindergartenalter und Grundschul-/Hortalter
- Sehr kleine Wohnungen: max. 1 Zimmer und bis 25 m² Wohnfläche; ge-änderte Berechnungsannahmen: 1,0 Einwohner/Wohnung, nur 1% der Einwohner sind Kinder bis 12 Jahre, 50%ige Aufteilung der errechneten Kinder auf Krippen-/ Kindergartenalter und Grundschul-/Hortalter

Die Sicherung des besonderen Wohnungstyps mit dem spezifischen Bedarf an Infra-struktur muss baurechtlich erfolgen, z.B. durch Festsetzung eines Sondergebietes oder im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Alternativ kommt die Eintragung einer Baulast zugunsten der Landeshauptstadt im Baulastenverzeichnis in

Frage. Im Falle einer Veränderung des Vorhabens würde die Aufhebung der Baulast und die Änderung der einengenden Festsetzung davon abhängig gemacht werden, dass der Planungsbegünstigte sich zur anteiligen Übernahme der Kosten verpflichtet, die für den zusätzlichen Bedarf an Kita- oder Grundschulplätzen entstehen. Die baurechtliche Sicherung ist die Vorzugslösung.

3.5. Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau

3.5.1. Voraussetzungen

Die Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau ist nur bei solchen Vorhaben anzuwenden, die gemäß 2.1 dieser Richtlinie zusätzlichen Wohnungsbau ermöglichen.

Erläuterung und Begründung:

Anwendungsbereich für die Verpflichtung zur Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen sind Bebauungspläne mit zulässiger Wohnnutzung wie in 3.4.1 dargestellt.

3.5.2. Regelfall: Errichtung von Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen

Mindestens 20% der möglichen Wohnfläche (Geschossfläche abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) im Bebauungsplangebiet sind mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten, um die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu verbessern.

Die Bindungen sollen den Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg in der jeweils gültigen Fassung entsprechen.

Die Bedingung, ab der spätestens die Verpflichtung zur Realisierung von Mietpreis- und Belegungsbindungen eintritt, wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Erläuterung und Begründung:

Eine Analyse der Einkommensverhältnisse der Potsdamerinnen und Potsdamer auf Grundlage der Bürgerumfrage „Leben in Potsdam“ im Jahr 2015 ergab, dass das Einkommen von etwa 20% der Potsdamer Haushalte innerhalb der in § 9 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) definierten Grenzen liegt. Diese Haushalte sind berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein (WBS) zu erhalten. Weitere 20% der Haushalte verfügen über ein Einkommen, welches bis zu 40% über dieser Grenze liegt (WBS +40%). Die Haushalte der Einkommensgruppe WBS +40% wurden in der Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie (Mietwohnungs-

bauförderungsR) des Landes Brandenburg als weitere Zielgruppe definiert. Sie erhalten ebenfalls eine entsprechende Bescheinigung und damit Zugang zu gebundenem Wohnraum, der im geförderten Wohnungsneubau für diese Einkommensgruppe entsteht. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen dienen der Sicherung der Wohnbedarfe dieser beiden Einkommensgruppen. Bei einem gleichverteilten Einsatz der Bindungen im Bestand und Neubau ergibt sich daraus die benannte Zielquote von 20% gebundenem Wohnraum im Neubau.

Die genauen Konditionen für die Bindungen werden im städtebaulichen Vertrag mit Bezug auf die jeweils geltenden Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg festgelegt. Derzeit beträgt die höchstzulässige Miete für die mit Belegungsrechten ausgestatteten Wohnflächen

- für 50% des Wohnraums maximal 5,50 € nettokalt /m² Wohnfläche, vermietet an Haushalte mit WBS,
- für 50% des Wohnraums maximal 7,00 € nettokalt /m² Wohnfläche, vermietet an Haushalte der Einkommensgruppe WBS +40%.

Mietpreissteigerungen sind innerhalb des Bindungszeitraums (20 Jahre) entsprechend der MietwohnungsbauförderungsR möglich.

Die Planungsbegünstigten sind nicht verpflichtet, Fördermittel des Landes Brandenburg in Anspruch zu nehmen. Unabhängig davon werden die Finanzierungsbedingungen, die durch Inanspruchnahme dieser Förderung möglich wären, bei der Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils angewendet. Sollte die Fördergebietskulisse oder das Förderbudget des Landes die Landesförderung jedoch nicht ermöglichen, wird dies ebenfalls bei der Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils berücksichtigt.

Die Verpflichtung zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum stellt für die Planungsbegünstigten einen wirtschaftlichen Nachteil bei der Entwicklung des Plangebiets dar. Diesen wirtschaftliche Nachteil kann auch die Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg und die darin beschriebenen Finanzierungshilfen der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) mit den in dieser Richtlinie angenommenen Standardannahmen nicht vollständig ausgleichen. Im Sinne der Angemessenheit der im städtebaulichen Vertrag getroffenen Vereinbarungen muss der bei den Planungsbegünstigten verbleibende Ertragsverzicht berücksichtigt werden. Die Landeshauptstadt Potsdam ermittelt diesen wirtschaftlichen Nachteil in einem immobilienwirtschaftlichen Rechenmodell.

Die Höhe des wirtschaftlichen Nachteils für die Planungsbegünstigten besteht aus zwei Bestandteilen, die durch das Berechnungsmodell zu einem Bewertungsstichtag als Barwert ermittelt werden.

- Durch die geringeren Mieteinnahmen im mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau reduzieren sich die laufenden Einnahmen. Im Berechnungsmodell werden

diese Mindereinnahmen für den Zeitraum der Belegungsbindung in einem Vollständigen Finanzplan (VoFi) abgebildet und mit dem Liegenschaftszinssatz auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Neben den Mieteinnahmen berücksichtigt der Vollständige Finanzplan auch laufende Kosten für die Bewirtschaftung und die Finanzierung der Immobilie.

- Am Ende des Bindungszeitraums ergibt sich für Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ein unterschiedlicher Restwert. Dieser Restwert wird mittels des Rotertragsfaktors und der jeweiligen Miethöhe am Ende des Bindungszeitraums ermittelt und auf den Bewertungsstichtag mit dem Liegenschaftszinssatz diskontiert.

Der Bewertungsstichtag ist dabei die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags. Der Modellrechnung liegen die Annahmen in Anlage D zugrunde. Diese sind in den dort angegebenen Zeiträumen zu aktualisieren bzw. ansonsten zunächst jährlich auf Anpassungsbedarf zu prüfen und gegebenenfalls fortzuschreiben.

3.5.3. Ausnahmeregelung: Mittelbare Bindungen im Bestand

In begründeten Ausnahmefällen kann die Landeshauptstadt Potsdam den Planungsbegünstigten alternativ die Ablösung der Verpflichtung zur Errichtung von gebundenen Wohnungen im Plangebiet durch eine Zahlung an die Landeshauptstadt Potsdam ermöglichen.

Die Mittel sind von der Landeshauptstadt Potsdam zweckgebunden zur Sicherung oder Schaffung von Bindungen im Bestand zu verwenden. Die Höhe der Ablösung muss dem wirtschaftlichen Nachteil entsprechen, der den Planungsbegünstigten durch die Realisierung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Vorhaben nach 3.5.2 entstünde.

Alternativ zur Zahlung der Mittel an die Landeshauptstadt Potsdam sind auch direkte vertragliche Vereinbarungen zwischen Planungsbegünstigten und Anbietern von mittelbaren Bindungen möglich, wenn diese von der Landeshauptstadt Potsdam nach Prüfung fachlich bestätigt werden.

Verausgabungszeiträume der zweckgebundenen Zahlungen regelt der städtebauliche Vertrag.

Erläuterung und Begründung:

Im Regelfall sind Mietpreis- und Belegungsbindungen durch Planungsbegünstigte im Plangebiet zu errichten, dies kann nur ausnahmsweise in Form einer zweckgebundenen Zahlung zur Schaffung von Bindungen im Bestand abgelöst werden.

Gründe für die Zulässigkeit der Ablösezahlung zur Schaffung von mittelbaren Bindungen können vorliegen, wenn

- nach Einschätzung der Landeshauptstadt Potsdam die Sozialstruktur im räumlichen Zusammenhang des Plangebiets gegen die Schaffung von zusätzlichen Belegungsbindungen spricht. Die zuständige Stelle der Landeshauptstadt Potsdam prüft zu diesem Zweck den Anteil der Transferleistungsempfänger (SGB II und SGB XII) im Stadtteil des Bebauungsplangebiets (siehe Anlage E, die Kartendarstellung ist jährlich zu aktualisieren). Damit wird die städtebauliche und wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeit sichergestellt und eine Konzentration von Mietpreis- und Belegungsbindungen in nur wenigen Stadtteilen verhindert.
- die einzelnen Planungsbegünstigten weniger als 75 m² mietpreis- und belegungsgebundene Wohnfläche (d.h. weniger als eine ganze Wohnung entsprechend der Annahmen dieser Richtlinie) zu errichten haben. Entscheidend für diese Beurteilung ist die Eigentümerstruktur zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags.

Die eingenommenen Mittel unterliegen einer Zweckbindung zur Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Sie werden grundsätzlich in dem Sozialraum eingesetzt, in dem das Bebauungsplangebiet liegt.

Der Mitteleinsatz orientiert sich am Modell der flexiblen, mittelbaren Bindungen, das gemeinsam mit der ProPotsdam seit 2012 entwickelt und erprobt wurde. Dafür wird die Mietendifferenz zwischen Marktmiete gemäß jeweils gültigem Mietspiegel der Landeshauptstadt Potsdam und der vertraglich gebundenen Miete übernommen, die sich an den jeweils gültigen angemessenen Wohnkosten von Transferleistungsempfängern in Potsdam orientiert. Die Bindungen werden durch die Landeshauptstadt Potsdam für Haushalte bereitgestellt, die auf Grund ihrer Einkommenssituation einen WBS oder einen WBS+40 erhalten (siehe 3.5.2). Diese Mietpreisreduzierung ist der Höhe nach einkommensabhängig abgestuft und zeitlich auf 5 Jahre befristet. Nach dem Bindungszeitraum besteht die Option einer Verlängerung bei erneutem Einkommensnachweis gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam.

3.5.4. Zeitpunkt der Zahlung

Sollte eine Zahlung nach 3.5.3 vereinbart werden, so ist die zweckgebundene Zahlung durch die Planungsbegünstigten vor Bauantragsstellung, spätestens jedoch vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu leisten.

Erläuterung und Begründung:

Im Falle einer Zahlung nach 3.5.3 ist es nicht möglich, die Zahlungsfrist durch Absicherung mittels einer Bürgschaft oder Sicherheitsleistung zu verlängern.

4. Erschließung

4.1. Erschließungsverträge

Im Rahmen von Erschließungsverträgen (§ 11 BauGB) ist die für die Stadt unentgeltliche Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung dazu erforderlicher Grundstücke nach bundesrechtlichen Regelungen umzusetzen.

Erläuterung und Begründung:

Durch den Erschließungsvertrag wird die Durchführung der Erschließungsarbeiten auf den Erschließungsunternehmer übertragen. Dieser trägt die gesamten Kosten und wird im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig. Die fertig gestellten öffentlichen Erschließungsanlagen werden nach Abschluss kostenfrei an die Landeshauptstadt Potsdam übereignet. Die Grundstückskäufer werden von der Landeshauptstadt Potsdam in Folge nicht zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen herangezogen, da der Landeshauptstadt Potsdam kein Aufwand entstanden ist.

Gegenstand des Erschließungsvertrags können nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB alle beitragspflichtigen und beitragsfreien Erschließungsanlagen sein:

- die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze mit Anfahrmöglichkeit zu Anliegergrundstücken; zu den Straßen gehörende Gehwege, Radwege oder Parkstreifen sowie mit dem Kfz nicht befahrbare Verkehrsanlagen – etwa Fußwege oder Wohnwege – innerhalb der Baugebiete,
- Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete, die zur Gesamterschließung notwendig sind,
- Parkflächen oder Grünanlagen, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, innerhalb der Baugebiete,
- Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen, z.B. Lärmschutzwälle,
- Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Grenze für die Vertragsfreiheit findet sich in § 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB: Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und im sachlichen Zusammenhang mit der Erschließung stehen (sogenanntes Koppelungsverbot). Das Koppelungsverbot wird dann verletzt, wenn die Erschließungsanlage erkennbar nicht mehr dem Erschließungsgebiet oder der Allgemeinheit dient, zum Beispiel eine Straße, die zu anderen Baugebieten führt oder im Wesentlichen Nutzern aus anderen Baugebieten dient

(Sonderfall "Fremdanlieger"). Klassischerweise bezieht der Erschließungsvertrag sich auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans. In den Vertrag werden Pläne oder Karten einbezogen, um das Gebiet abzugrenzen. Im Rahmen der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 BauGB ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwingend erforderlich. Mit dem Durchführungsvertrag wird der Investor zur Durchführung eines konkreten Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Für die Ermittlung der planungsbedingten Wertsteigerung (5.2) werden folgende Erschließungsanlagen berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt (Tabelle 1).

Wenn sich der Bedarf konkret aus der Entwicklung des Gebietes ableitet, ist im städtebaulichen Vertrag auch die Übertragung von weiteren Kosten (z.B. für öffentliche Spielplätze, Grünanlagen) möglich, dieses ist dann entsprechend zu vereinbaren. Diese Kosten werden im Rahmen der Richtlinienanwendung nicht als Erschließungsaufwand angerechnet, finden jedoch als zusätzliche Kosten in der Angemessenheitsberechnung Berücksichtigung (siehe auch Öffentliche Grünanlagen).

Tabelle 1: Bei der Bemessung des Erschließungsaufwands zu berücksichtigende und nicht zu berücksichtigende Kosten

Zu berücksichtigende Kosten	Nicht zu berücksichtigende Kosten
<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Erschließung im Sinne des § 127 BauGB (z. B. öffentliche Wege, Straßen) • Privatstraßen und -wege mit Nutzungsrechten für die Allgemeinheit • Öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (bis Übergabeschacht) • Fernwärmenetze in Gebieten mit Anschluss- und Benutzungszwang (bis Hauswanddurchführung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstückszufahrt • Private Stellplätze • Privatstraßen und -wege ohne Nutzungsrechten für die Allgemeinheit • Hausanschlüsse (privater Teil des Netzes) • Strom, Gas, Telekommunikation (inkl. Hausanschlüsse)

4.2. Erschließungskonzept

Parallel zum städtebaulichen Konzept muss das Erschließungskonzept mit detaillierter Darstellung des Erschließungsaufwands erstellt werden, welcher durch die Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam auf Plausibilität überprüft wird und in die Angemessenheitsprüfung des städtebaulichen Vertrags (siehe 5) einfließt. Entsprechende zeitliche Vorläufe sind zu beachten.

Erläuterung und Begründung:

Die Bemessung der Kosten für die Erschließungsmaßnahmen ist wesentliche Voraussetzung für die Überprüfung der Angemessenheit der wirtschaftlichen Belastungen, die durch die Anwendung der vorliegenden Richtlinie entsteht. Die Kommunale Bewertungsstelle der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt im Rahmen der Richtlinienanwendung den Endwert zunächst als erschlossenes Bauland. Da der Erschließungsaufwand jedoch in der Regel durch den Planungsbegünstigten getragen wird, müssen die hierfür anfallenden Kosten von dem ermittelten Wert in Abzug gebracht werden. Da alle anderen Bestandteile der Richtlinienanwendung hiervon entscheidend betroffen sind (siehe 5), kann eine verlässliche Schätzung der Kosten für Erschließungsmaßnahmen nicht erst zum städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Aus diesem Grund ist das Erschließungskonzept mit der Bezifferung des Erschließungsaufwands im Rahmen der Richtlinienanwendung bereits parallel zum städtebaulichen Konzept zu erstellen. Als städtebauliches Konzept im Rahmen der Richtlinie wird jegliche Konzept- und Entwurfsplanung verstanden, aus der sich Art und Maß des durch die städtebauliche Planung im Sinne von 2.1 beabsichtigten Vorhabens abschätzen lassen.

Bis zur Fertigstellung des Erschließungskonzepts wird in der vorläufigen Angemessenheitsberechnung ein Schätzwert von 45 €/m² Bauland angenommen. Dieser wurde nach Auswertung verschiedener früherer Bebauungsplanverfahren der Landeshauptstadt Potsdam ermittelt und stellt den mittleren Erschließungsaufwand in einem durchschnittlichen Verfahren dar.

5. Einhaltung der Angemessenheit

5.1. Definition „Angemessenheit“

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung werden alle wirtschaftlichen Belastungen berücksichtigt, die durch die unter 3 aufgeführten Regelungen entstehen sowie gegebenenfalls notwendige Leistungen wie weitere Grundstücksübertragungen (z.B. für Kindertagesbetreuungseinrichtungen).

Mindestens ein Drittel der durch die Planung erzielten Bodenwertsteigerung soll als Investitionsanreiz bei den Planungsbegünstigten verbleiben.

Der Zuwachs errechnet sich aus dem Vergleich des Grundstückswertes vor der Planung (Anfangswert) und dem Wert nach Abschluss der Planung abzüglich des Erschließungsaufwands (Endwert).

Erläuterung und Begründung:

Die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Kostenbeteiligung soll nicht zur wirtschaftlichen Überforderung des Planungsbegünstigten führen. Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Angemessenheit ist die planbedingte Bodenwertsteigerung. Auch wenn rechtlich die gesamte Spanne der Bodenwertsteigerungen ausgenutzt werden könnte, wird zur Erhaltung des Interesses an Investitionen in Potsdam eine Kappung vorgesehen. Mindestens ein Drittel der Bodenwertsteigerung soll demnach beim Planungsbegünstigten verbleiben.

Als Anfangswert im Sinne der Richtlinie wird der Wert bezeichnet, der sich auf der Grundlage des Enteignungsentschädigungsrechtes (enteignungsrechtliche Vorwirkung Ausschluss aus der konjunkturellen Weiterentwicklung) ergibt. Der Stichtag für die Bestimmung der maßgeblichen Grundstücksqualität ist spätestens der Zeitpunkt vor Veröffentlichung der Planungsabsichten der Landeshauptstadt Potsdam, in der Regel einen Tag vor Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung.

Als Endwert im Sinne der Richtlinie wird der Wert bezeichnet, der sich auf der Grundlage der Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzung) des fiktiv rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt. Der Wertermittlungsstichtag für den Endwert ist gleich dem Wertermittlungsstichtag des Anfangswertes.

Es liegt im Interesse vieler Planungsbegünstigter, bereits frühzeitig im Verfahren einen Überblick über die aus der Anwendung der vorliegenden Richtlinie resultierenden Verpflichtungen zu erhalten. Auf Wunsch wird daher eine „vorläufige Angemessenheitsberechnung“ erstellt, in die Schätzungen der Endwerte im Plangebiet sowie pauschalisierte Kostennahmen für umweltbezogene Kompensationsleistungen (5 €/m² Plangebiet) und Erschlie-

ßungskosten (45 €/m² Wohnbaufläche) einfließen. Diese vorläufigen Kostenannahmen werden spätestens in der Angemessenheitsberechnung des städtebaulichen Vertrags durch konkrete, aus der vorliegenden Planung resultierende Werte ersetzt.

5.2. Wertermittlung zur Bestimmung der planungsbedingten Wertsteigerung

Anfangswert und Endwert werden durch die Landeshauptstadt Potsdam ermittelt, evtl. dafür anfallende Kosten können auf die Planungsbegünstigten übertragen werden.

Der Anfangswert wird in einer Zustimmungserklärung (siehe Anlage A) vor Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens festgelegt und von den Planungsbegünstigten bestätigt.

Erläuterung und Begründung:

Im Regelfall erfolgt die Ermittlung von Anfangswert und Endwert durch die kommunale Bewertungsstelle der Landeshauptstadt Potsdam.

Die Zustimmungserklärung aller Planungsbegünstigten zum jeweils ermittelten Anfangswert ist für die Herstellung gegenseitiger Planungssicherheit zum frühestmöglichen Zeitpunkt vor dem formalen Einleiten des Planverfahrens einzuholen.

5.3. Priorisierung der Richtlinieninhalte bei Überschreiten der Angemessenheit

Sollte die Summe der aus der Richtlinienanwendung entstehenden wirtschaftlichen Belastungen die Höhe von zwei Dritteln der planungsbedingten Wertsteigerung überschreiten, wird die wirtschaftliche Belastung auf ebendieses Maß reduziert.

Dabei werden die Richtlinieninhalte wie folgt priorisiert:

- 1) Die Kosten für Planung (3.1), öffentliche Grünanlagen (3.2) und umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen (3.3) sind stets in vollem Umfang zu entrichten.**
- 2) Die Kostenbeteiligung für die Herstellung sozialer Infrastruktur (3.4) ist in dem Umfang zu entrichten, der im Rahmen von zwei Dritteln der planungsbedingten Wertsteigerung nach Abzug der Kosten unter 1) verbleibt.**
- 3) Die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums (3.5) ist in dem Umfang umzusetzen, der im Rahmen von zwei Dritteln der planungsbedingten Wertsteigerung nach Abzug der Kosten unter 1) und 2) verbleibt.**

In begründeten Fällen kann eine abweichende Gewichtung der Richtlinieninhalte erfolgen, wenn dieses von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam bestätigt wird.

Dies gilt insbesondere für vertraglich vereinbarte Leistungen der Planungsbegünstigten über 1) bis 3) hinaus.

Erläuterung und Begründung:

Durch die dargestellte Priorisierung der Richtlinieninhalte werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zunächst die gesetzlich vorgeschriebenen bzw. für die Umsetzung der Planung unbedingt notwendigen Inhalte umgesetzt.

Darüber hinaus verbleibende Anteile der planungsbedingten Bodenwertsteigerung bis zur Grenze der Angemessenheit sollen vorrangig der Herstellung von sozialer Infrastruktur im Sinne dieser Richtlinie zugutekommen, da es sich hierbei um typische kommunale Pflichtaufgaben handelt und eine direkte Kausalität zum Vorhaben herstellbar ist.

Erst im dritten Priorisierungsschritt sollen verbleibende finanzielle Spielräume bis zur Erreichung der Angemessenheitsgrenze zur Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen herangezogen werden. Dies kann bei nur geringen Bodenwertsteigerungen zur Folge haben, dass durch die Planungsbegünstigten weniger als 20% des neuerrichteten Wohnraums mit Bindungen errichtet werden müssen.

Die Auswirkungen dieser Priorisierungsregel insbesondere auf die Menge des neu entstehenden mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums sind in der weiteren Anwendung zu beobachten. Anpassungen sind insbesondere dann vorzunehmen, wenn sich in der praktischen Anwendung des Potsdamer Baulandmodells nur sehr geringe Mengen von Mietpreis- und Belegungsbindungen entstehen sollten.

6. Anlagen

Anlage A Muster-Zustimmungserklärung

1. Herr/Frau/Firma _____, im folgenden Planungsbegünstigte/r, erklärt als im Grundbuch eingetragener Eigentümer / eingetragene Eigentümerin der Grundstücke

Flurstück/e: _____

Flur: _____

Gemarkung: _____

dass er/sie an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die vorgenannten Grundstücke interessiert ist.

Der/die Planungsbegünstigte/r hat von den Inhalten der „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (kurz: Potsdamer Baulandmodell) in der Fassung vom xx.xx.20xx (siehe Anlage) Kenntnis genommen.

2. Der/die Planungsbegünstigte/r ist in Anerkennung der Richtlinie bereit, entsprechende Lasten zu übernehmen. Er/Sie erkennt als Anfangswert im Sinne der oben genannten Richtlinie für die oben genannten Grundstücke folgende Werte an:

_____ Euro / m²

wobei davon ausgegangen wird, dass der Bewertungsstichtag für alle Grundstücke im Planungsgebiet gleich ist.

Der/die Planungsbegünstigte/r hat zur Kenntnis genommen, dass die Landeshauptstadt Potsdam Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Dementsprechend bestehen keine Ansprüche gegen die Landeshauptstadt Potsdam auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem Erwarteten.

Der/die Planungsbegünstigte/r ist bereit, an der Erstellung des Bebauungsplanes mitzuwirken.

3. Der/die Planungsbegünstigte/r ist bereit, vor dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag ggf. in Verbindung mit einem Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB abzuschließen.

4. Der/die Planungsbegünstigte/r ist bereit, auf eventuelle Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung nach §§ 39 bis 44 BauGB zu verzichten, die durch die Neubauplanung ausgelöst werden könnten, sofern sein/ihr Gesamtgrundbesitz im Planungsgebiet nach der Überplanung mindestens einen Bodenwert hat, der sich nach Ziffer 2 ergibt.

5. Der/die Planungsbegünstigte/r verpflichtet sich für den Fall eines Verkaufes oder sonstigen Übergangs des Eigentums an einen Dritten, den Käufer / die Käuferin auf die Anerkennung der vorstehenden Erklärung als gegen sich wirksam zu verpflichten.

Potsdam, den _____

Unterschrift:

Stand: 26. Oktober 2016

Anlage B Aufteilung der Altersjahrgänge und Versorgungsquoten der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

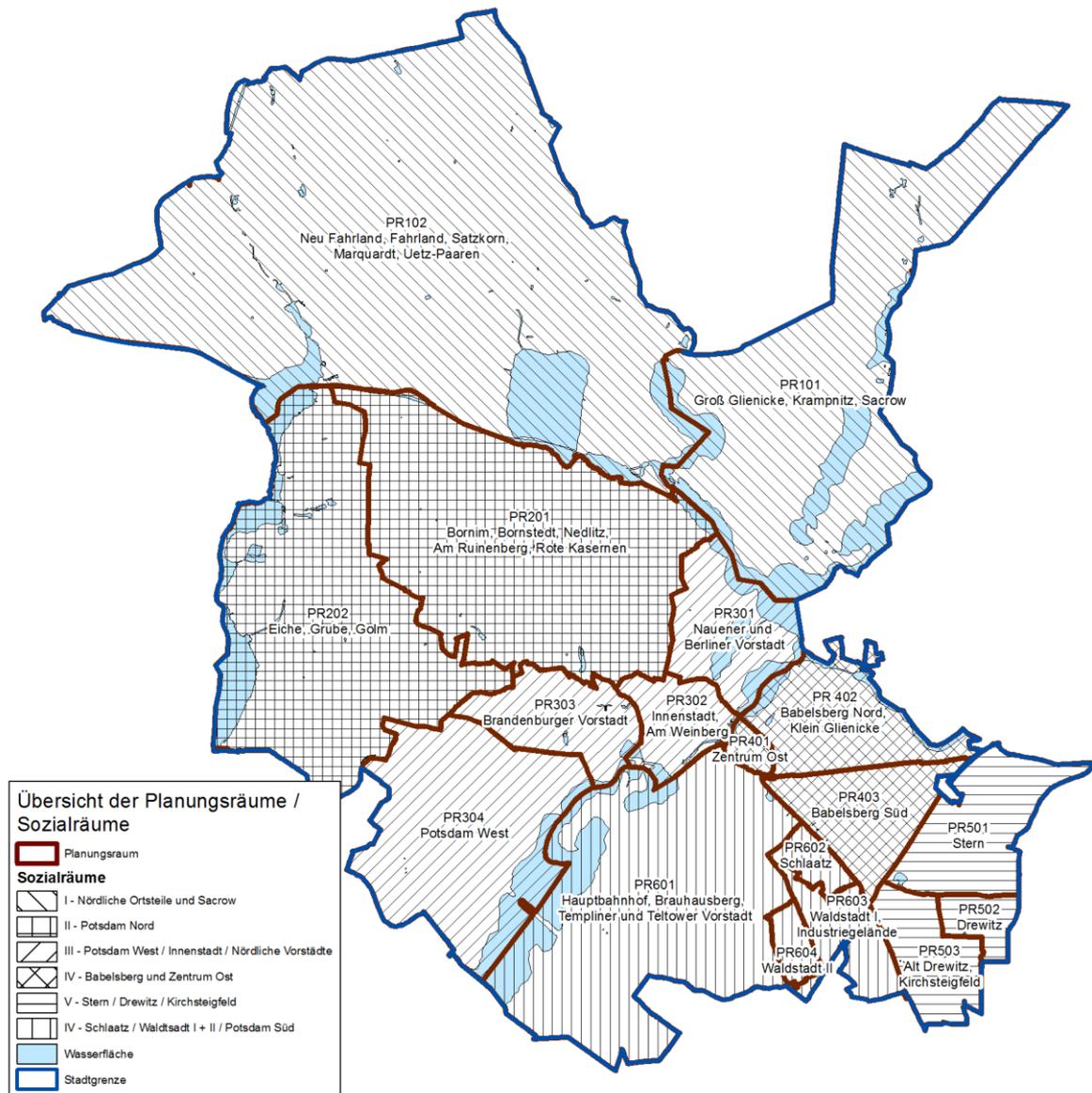
Einrichtung	Altersjahrgänge	Versorgungsquote
Krippe	Drei (0 bis unter 3 Jahre)	75%
Kindergarten	Drei (3 bis unter 6 Jahre)	100%
Hort	Sechs (6 bis unter 12 Jahre)	70%
Grundschule	Sechs (6 bis unter 12 Jahre)	100%

Stand: September 2016

Hinweis:

Die Planungsquoten für Kindertagesbetreuungseinrichtungen in obenstehender Tabelle beruhen auf dem im Dezember 2016 durch die SVV zu beschließenden Kindertagesstättenbedarfsplan. Jedoch wurde die in der Richtlinie anzusetzende Planungsquote um jene Kapazitätsreserven reduziert, die nötig sind, um eine nicht komplette Auslastung (beispielsweise durch Sanierung von Einrichtungen und Personalengpässe) auszugleichen. Somit wird sichergestellt, dass den Planungsbegünstigten nur der tatsächliche rechnerische Bedarf aus dem Gebiet und keine Kapazitätsreserven berechnet werden.

Anlage C Planungs- und Sozialräume der Landeshauptstadt Potsdam



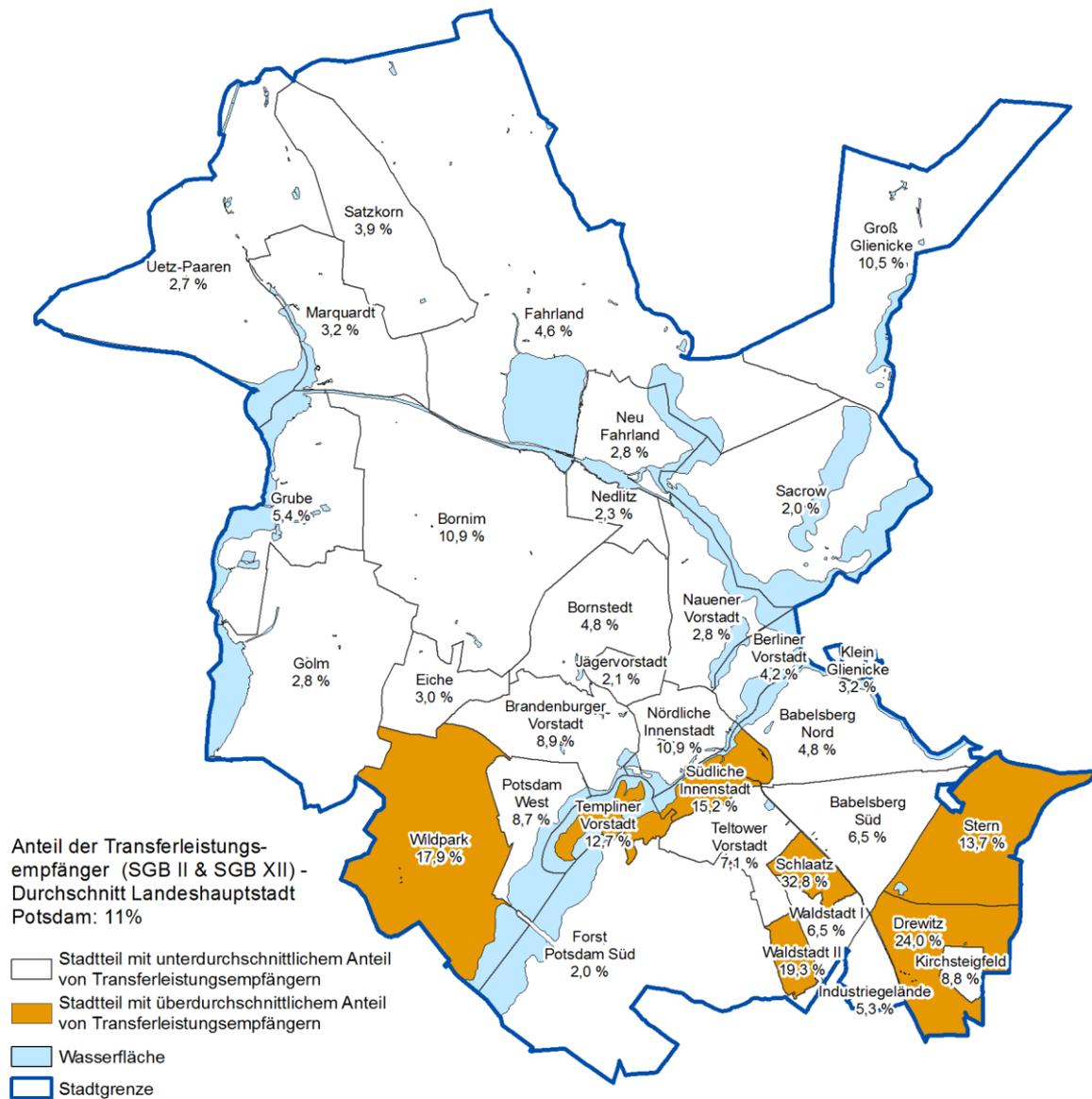
Stand: Oktober 2016

Anlage D Annahmen zur Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils

Beschreibung	Wert	Quelle und Aktualisierung
Bindungszeitraum:	20 Jahre	lt. MietwohnungsbauförderungsR
Anfangsmieten: (monatlich)	10,00 €/m ² nettokalt im nicht gebundenen Wohnungsbau	Basiswert für 2016, abgeleitet aus den Marktmieten für Neubauwohnungen in Potsdam und abgestimmt mit Potsdamer Wohnungsbauinvestoren, jährliche Aktualisierung
	7,00 €/m ² nettokalt in 50% des gebundenen Wohnungsbaus	lt. MietwohnungsbauförderungsR
	5,50 €/m ² nettokalt in 50% des gebundenen Wohnungsbaus	lt. MietwohnungsbauförderungsR
Jährliche Mietsteigerung:	2,0% im nicht gebundenen Wohnungsbau	abgeleitet aus den Marktentwicklungen in Potsdam und abgestimmt mit Potsdamer Wohnungsbauinvestoren, Aktualisierung nur bei größeren Veränderungen des Wohnungsmarkts
	2,0% im gebundenen Wohnungsbau (Anfangsmiete 7,00 €/m ² nettokalt)	siehe oben, liegt 1,2%-Punkte unterhalb der durch die MietwohnungsbauförderungsR eröffneten maximal möglichen Mietpreisstärkerungen
	3,2% im gebundenen Wohnungsbau (Anfangsmiete 5,50 €/m ² nettokalt)	nach MietwohnungsbauförderungsR maximal mögliche Mietpreisstärkerung
Bewirtschaftungskosten: (jährlich)	279,35 €/WE Verwaltungskosten	lt. II BV, Aktualisierung alle 3 Jahre, nächste Aktualisierung 01.01.2017
	9,84 €/m ² Instandhaltungskosten	lt. II BV, Aktualisierung alle 3 Jahre, nächste Aktualisierung 01.01.2017
	2% der jährlichen Mieteinnahmen (Mietausfallwagnis)	lt. II BV, Aktualisierung alle 3 Jahre, nächste Aktualisierung 01.01.2017
Grundstückskosten: Kostengruppen 100-200	310 €/m ² Wohnfläche (erschlossenes Grundstück)	Durchschnittliches Bodenwertniveau entsprechend der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Werte für Renditeobjekte mit Gewerbeanteil ≤ 20%, jährliche Aktualisierung
Erwerbsnebenkosten	10% der Grundstückskosten	Beinhaltet im wesentlichen Grunderwerbssteuer (6,5%) und Notarkosten
Bau- und Baunebenkosten: Kostengruppen 300-700	2.200 €/m ² Wohnfläche (ohne Tiefgarage)	Basiswert für 2016, abgeleitet aus Erfahrungswerten, jährliche Aktualisierung entsprechend des Baukostenindex
Freie Finanzierung	Eigenkapitalanteil: 20% Zinssatz: 2,5% Tilgung: 2,0%	Der Zinssatz ist gekoppelt an den Hypothekenzinssatz zur Baufinanzierung der Interhyp AG für ein Darlehen mit 20 Jahren Laufzeit (Mittelwert des vergangenen Jahres), jährliche Aktualisierung
Geförderte Finanzierung durch die ILB	bis zu 1.800 €/m ² Wohnfläche Eigenkapitalanteil: 20% Zinssatz: 0,0% Tilgung: 2,0% Entgelt: einmalig 1,0%; jährlich 0,5%	lt. MietwohnungsbauförderungsR
Liegenschaftszinssatz:	3,5%	orientiert am Liegenschaftszinssatz, jährliche Aktualisierung
Rohtragsfaktor:	20 im nicht gebundenen Wohnungsbau	Empfehlung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Potsdam, jährliche Aktualisierung
	22,5 im gebundenen Wohnungsbau	erhöhter Wert aufgrund höherer Mietsteigerungspotenziale nach Ablauf der Bindungen

Stand: 26. Oktober 2016

Anlage E Räumliche Verteilung des Anteils der Empfänger von Transferleistungen (SGB II und SGB XII) an der Gesamtbevölkerung nach Stadtteil



Stand: Oktober 2016