



**Landeshauptstadt
Potsdam**

**Richtlinie zur sozialgerechten
Baulandentwicklung in der
Landeshauptstadt Potsdam -
Fortschreibung 2019**

(Potsdamer Baulandmodell 2019)

Stand: 20. November 2019

Ansprechpartner:

Landeshauptstadt Potsdam

Bereich Stadtentwicklung

Friedrich-Ebert-Str. 79/81

14469 Potsdam

Tel.: +49 331 289-2541

Email: stadtentwicklung@rathaus.potsdam.de

www.potsdam.de/potsdamer-baulandmodell

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Präambel	1
2.	Anwendung	3
2.1.	Vorhaben im Sinne der Richtlinie	3
2.2.	Vorhaben außerhalb der Richtlinie	3
2.3.	Richtlinienanwendung im Bebauungsplanverfahren	5
3.	Verpflichtungen im Sinne der Richtlinie	6
3.1.	Planungsbedingte Kosten	7
3.2.	Öffentliche Erschließungs- und Grünanlagen	8
3.3.	Umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen	10
3.4.	Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur	11
3.5.	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau	20
3.6.	Ausnahmeregel: Bagatellgrenze	26
4.	Angemessenheit	27
4.1.	Angemessenheitsprüfung	27
4.2.	Ermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung	28
4.3.	Investitionsanreiz	31
4.4.	Priorisierung der Richtlinieninhalte bei Überschreiten der Angemessenheit	32
5.	Abkürzungen und Begriffe	34
6.	Anlagen	35
Anlage A	Muster-Zustimmungserklärung	35
Anlage B	Übersicht anrechnungsfähiger Kosten	36
Anlage C	Aufteilung der Altersjahrgänge und Versorgungsquoten der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	38
Anlage D	Planungsräume der Landeshauptstadt Potsdam	39
Anlage E	Annahmen zur Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils	40

1. Präambel

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 (SVV) am 30.01.2013 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 Einrichtungen in der wachsenden Landeshauptstadt Potsdam geleistet werden.

Eine Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau, d.h. 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.

Die Wohnungsmarktengpässe der letzten 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. 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 ProPotsdam GmbH zum Neubau von gebundenen Wohnungen, dem Angebot mittelbarer Bindungen und der Konzeptvergabe von kommunalen Grundstücken sollte 2016 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 erstreckte sich über die gesamte zweite Jahreshälfte 2016 und erfolgte unter intensiver Einbeziehung von Vertretern aus Politik, Wohnungswirtschaft und Verwaltung sowie externen Fachgutachtern.

Als Ergebnis dieser Evaluierung und Fortschreibung der bisherigen Richtlinie beinhaltet die vorliegende, erstmals im Januar 2017 beschlossene und im Herbst 2019 fortgeschriebene "Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam" (kurz: Potsdamer Baulandmodell) nun zusätzlich die Verpflichtung zur anteiligen Schaffung mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums in allen betroffenen Vorhaben. In der Fortschreibung 2019 wurden verschiedene operative Abläufe, Kostenannahmen und Berechnungsmethoden aktualisiert und zwischenzeitlich erfolgte Änderungsbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung in den Richtlinienentext aufgenommen.

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit folgt in diesem Dokument auf jede Einzelnummer des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Richtlinienentextes zum Potsdamer Baulandmodell (**fettgestellt**) direkt der zugehörige Erläuterungs- und Begründungsteil. Dort findet sich im Regelfall die Herleitung des jeweiligen Richtlinienabschnitts sowie Hinweise zur operativen Umsetzung.

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, § 13a und 13b 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.

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

2.2. Vorhaben außerhalb der Richtlinie

Die Richtlinie findet keine Anwendung

- a) auf 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 notwendig ist, um die Beeinträchtigung öffentlicher Belange auszuräumen,**
- b) auf Vorhaben, die auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigungsfähig sind,**
- c) auf Vorhaben, für die durch verbindliche Bauleitplanung keine über den Bestand hinausgehenden Baurechte begründet werden,**
- d) auf Vorhaben in Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren oder in Entwicklungsbereichen,**

e) auf Vorhaben in Bebauungsplänen oder Teilen von Bebauungsplänen, in deren Geltungsbereich ein Umlegungsverfahren nach BauGB durchgeführt wird.

Erläuterung und Begründung:

- a) Die Richtlinie gilt nicht für Vorhaben, auf deren Genehmigung und Umsetzung die Planungsbegünstigten wegen bereits vorhandenen Baurechts nach den §§ 34 und 35 BauGB einen Rechtsanspruch besitzen. Die Erteilung dieser Genehmigung darf nicht vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden (Kopplungsverbot, siehe Nr. 5).

Ein Grenzfall zur Anwendung der Richtlinie liegt vor, wenn ein Vorhaben im Außenbereich grundsätzlich genehmigungsfähig erscheint, jedoch die Beeinträchtigung einzelner öffentlicher Belange auf dem Wege eines städtebaulichen Vertrags ausgeräumt werden soll (z.B. Herstellung oder Umbau von nötigen öffentlichen Erschließungsanlagen). Aufgrund der schwierigen Abgrenzung vom Planerfordernis nach § 1 BauGB ist eine regelhafte Anwendung dieser Konstellation nicht vorgesehen.

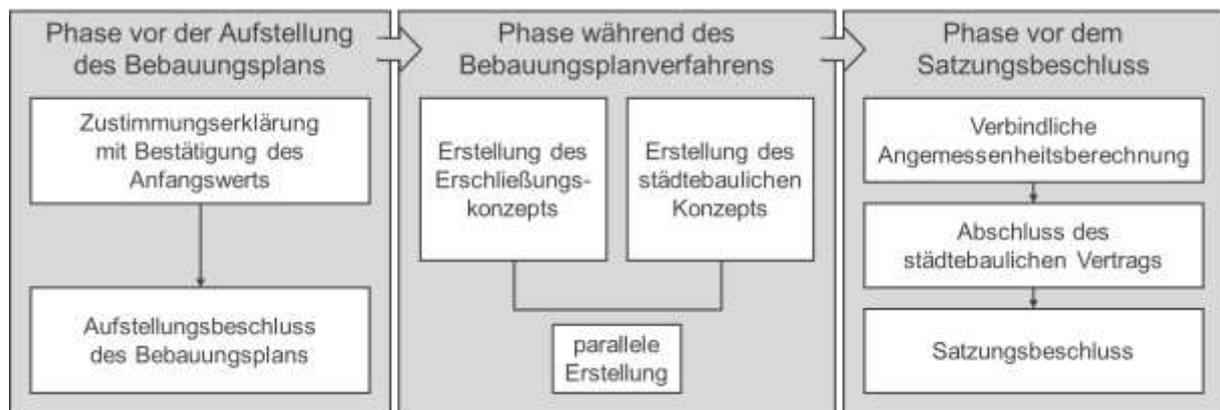
- b) Die Richtlinie findet ebenso keine Anwendung auf Vorhaben, deren Genehmigung und Umsetzung durch einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglicht wird. Auch hier darf die Erteilung der Baugenehmigung nicht vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden (Kopplungsverbot, siehe Nr. 5).
- c) Mit Bebauungsplänen können auch Flächen überplant werden, auf denen schon Baurechte bestehen (z.B. durch ältere Bebauungspläne, aber auch durch Lage im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB). Solche Planungen erfolgen, um z.B. eine städtebauliche Qualifizierung zu erreichen oder Art und Maß der zulässigen Nutzungen zu verändern. Maßgeblich für die Anwendbarkeit der Regelungen dieser Richtlinie ist die Frage, ob durch den neuen Bebauungsplan die Bebaubarkeit der Fläche erhöht wird. In diesem Fall werden jedoch nur zusätzliche, d.h. über die vorhandenen Baurechte hinaus neu festgesetzte Bebauungsmöglichkeiten bei der Anwendung dieser Richtlinie betrachtet.
- d) Das Baugesetzbuch sieht für die Gebiete, in denen das besondere Städtebaurecht (Zweites Kapitel des Baugesetzbuches ab § 136 BauGB) angewendet wird, andere Wege der Kostenbeteiligung vor. Mit diesen kann eine weitgehende Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen gesichert werden, darüber hinausgehende kommunale Regelungen sind daher nicht erforderlich. Damit werden auch für die Gebiete des besonderen Städtebaurechtes die Ziele der vorliegenden Richtlinie gleichwertig erreicht. Lediglich bei Sanierungsgebieten im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB ist die Richtlinie anzuwenden, da hier keine Ausgleichbeträge erhoben und so

die Kofinanzierung von sozialen Infrastrukturbedarfen anderweitig sichergestellt werden muss.

- e) 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. Richtlinienanwendung im Bebauungsplanverfahren

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



Erläuterung und Begründung:

In der ersten Phase werden die Grundlagen für die spätere Anwendung dieser Richtlinie geschaffen. Es wird geprüft, ob im Planverfahren absehbar neue Wohnbaurechte entstehen und damit eine Anwendung in Frage kommt. Ist dies der Fall, muss vor Aufstellungsbeschluss die vorläufige Anfangswertermittlung (siehe Nr. 4.2) durchgeführt und die Zustimmungserklärung der Planungsbegünstigten (siehe Anlage A) eingeholt werden.

Ergeben sich bei bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahren erst mit weiterem Planungsfortschritt zusätzliche Baurechte, sind die vorläufige Anfangswertermittlung und Zustimmungserklärung vor dem nächsten formalen Verfahrensschritt umgehend einzuholen.

Die zweite Phase der Anwendung dieser Richtlinie zeichnet sich durch die fortschreitende Konkretisierung der städtebaulichen und Erschließungsplanung sowie die zunehmende Verfügbarkeit von Fachgutachten, Konzepten und ergänzenden Unterlagen aus.

In diesem Zeitraum kann für die Planungsbegünstigten eine frühzeitige Kostenabschätzung vorgenommen werden, um einen Überblick über die künftig zu erwartenden Verpflichtungen aus dieser Richtlinie zu erlangen. Noch nicht abschließend vorliegende Kosten werden hierbei behelfsweise durch geeignete Schätzgrößen ersetzt. Sobald die Verpflichtung zur Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu erwarten ist, ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme der Planungsbegünstigten mit dem Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration der Landeshauptstadt Potsdam zur Abstimmung der Mietpreis- und Belegungs-

bindungen erforderlich sowie ggfs. mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB), sofern Interesse an der Nutzung der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg besteht.

Die dritte Phase der Anwendung beschreibt den Zeitraum vor Abschluss des Verfahrens, in dem alle planerischen Festlegungen abschließend getroffen werden und mit den Planungsbegünstigten der planergänzende städtebauliche Vertrag verhandelt wird. Unter Berücksichtigung der verbindlich ermittelten planungsbedingten Wertsteigerung (siehe Nr. 4.2 – verbindliche Wertermittlung) und aller für die Angemessenheitsprüfung relevanten Kosten und Aufwendungen wird ermittelt, in welchem Umfang die Planungsbegünstigten vertraglich zur Herstellung von zusätzlich verursachten Platzbedarfen in sozialen Infrastruktureinrichtungen und zum sozialen Wohnungsbau verpflichtet werden können (siehe Nr. 4.4)

3. Verpflichtungen im Sinne der Richtlinie

Nachrichtlich - Inkrafttreten des Baulandmodells und Übergangsregelungen:

Die „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (Potsdamer Baulandmodell) in der vorliegenden Fassung der Fortschreibung 2019 ersetzt die von der Stadtverordnetenversammlung am 25.01.2017 beschlossene Fassung (DS-Nr. 16/SVV/0728) sowie die vorangegangene „Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“ (RL Kostenbeteiligung, Beschluss vom 30.01.2013, DS-Nr. 12/SVV/0703).

Die Regelungsinhalte der beiden Vorgängerrichtlinien werden durch das vorliegende Dokument in Fassung der Fortschreibung 2019 fortgeführt und soweit nötig präzisiert und aktualisiert. Es gelten die Übergangsregelungen entsprechend des obenstehenden Beschlusses zum Potsdamer Baulandmodell 2019, durch die ein hinreichender Vertrauensschutz für bereits eingeleitete Verfahren sichergestellt wird:

Das Potsdamer Baulandmodell in der vorliegenden Fassung findet ab dem Zeitpunkt seiner Beschlussfassung auf 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.

Analog findet das Potsdamer Baulandmodell Anwendung auf in Aufstellung befindliche Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB oder im beschleunigten Verfahren nach § 13 a und § 13 b BauGB, wenn mit deren Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht begonnen wurde.

3.1. Planungsbedingte Kosten

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 nicht-hoheitlichen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren.

Erläuterung und Begründung:

Die Übertragung von Kosten, die der Stadt durch das Planverfahren entstehen oder entstanden sind, ist bereits seit 2006 Praxis in der Landeshauptstadt Potsdam. Mit Beschlussfassung vom 30.08.2006 traf die Stadtverordnetenversammlung auf Vorschlag der Verwaltung folgende Grundsatzentscheidung (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.“

Liegt ein Verfahren hauptsächlich im privaten (d.h. nichtöffentlichen) wirtschaftlichen Interesse, wird mit den jeweiligen Investoren vor Beginn der Planungsleistungen ein Vertrag über die städtebauliche Planung (v.a. Übernahme von externen Planungs- und Gutachterleistungen) und die Kostentragung für das Planverfahren (nicht-hoheitliche Aufwendungen der Verwaltung) gemäß § 11 in Verbindung mit § 4b BauGB abgeschlossen (ein sogenannter „Kostentragungsvertrag“).

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

Auf Grundlage dieses Kapitels vertraglich abgesicherte Kosten und Maßnahmen sind in der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen (siehe Nr. 4.1 und Anlage B).

3.2. Öffentliche Erschließungs- und Grünanlagen

3.2.1. Öffentliche Erschließungsanlagen

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags oder eines eigenständigen Erschließungsvertrags (§ 11 BauGB) ist für die Landeshauptstadt die unentgeltliche Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung dazu erforderlicher Grundstücke nach bundesrechtlichen Regelungen umzusetzen.

Erläuterung und Begründung:

Durch entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag oder einem eigenständigen Erschließungsvertrag wird die Durchführung der Erschließungsarbeiten, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, auf die Planungsbegünstigten übertragen. Die fertiggestellten öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich notwendiger Flächen werden im Regelfall nach Abschluss kosten- und lastenfrei an die Landeshauptstadt Potsdam übereignet.

Gegenstand des Erschließungsvertrags bzw. entsprechender Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag können nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB alle beitragspflichtigen und beitragsfreien Erschließungsanlagen sein.

Diese und weitere öffentliche Erschließungsaufwendungen (siehe Tabelle 1) sind in der Berechnung der planungsbedingten Wertsteigerung (siehe Nr. 4.2) zu berücksichtigen.

Tabelle 1: Bei der Bemessung des öffentlichen 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, Stellplätze) • Privatstraßen und -wege mit gesicherten Nutzungsrechten für die Allgemeinheit • Öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (bis Übergabeschacht) • Fernwärmenetze in Gebieten mit Anschluss- und Benutzungszwang (bis Hauswanddurchführung) • Altlastensanierung, Kampfmittelräumung und Abrissarbeiten, soweit diese für die Herstellung öffentlicher Erschließungs-/ Grünanlagen nötig sind • Maßnahmen für den Immissionsschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstückszufahrten • Private Stellplätze • Privatstraßen und -wege ohne gesicherte Nutzungsrechte für die Allgemeinheit • Hausanschlüsse (privater Teil des Versorgungsnetzes) • Strom, Gas, Telekommunikation (inkl. Hausanschlüsse)

3.2.2. 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 Nr. 4.1) einfließt.

Entsprechende zeitliche Vorläufe sind zu beachten.

Erläuterung und Begründung:

Die Kenntnis der Kosten für notwendige öffentliche Erschließungsmaßnahmen ist wesentliche Voraussetzung für die Berechnung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung (siehe Nr. 4.2). Da der Umfang der Richtlinienanwendung hiervon entscheidend betroffen ist, muss eine verlässliche Kostenschätzung spätestens zum Zeitpunkt der Verhandlung des städtebaulichen Vertrags vorliegen.

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

Bis zur Fertigstellung des Erschließungskonzepts wird bei Bedarf in vorläufigen Angemessenheitsberechnungen für den öffentlichen Erschließungsaufwand 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.

3.2.3. Öffentliche Grünanlagen

Wenn sich der Bedarf konkret aus der Entwicklung des Gebietes ableitet, sind im städtebaulichen Vertrag die Übertragung der

- a) Kosten für die Herstellung von öffentlichen Grünanlagen sowie die Kosten einer dreijährigen Entwicklungspflege der Pflanzungen,**
- b) die Kosten für darin enthaltene öffentliche Spielplätze und**
- c) gegebenenfalls zusätzlich die unentgeltliche Übertragung der Flächen an die Landeshauptstadt Potsdam**

mit den Planungsbegünstigten zu vereinbaren.

Erläuterung und Begründung:

Wird im städtebaulichen Vertrag die Errichtung von zusätzlichen öffentlichen Grünflächen, Wegeanbindungen, Spielplätzen etc. vereinbart, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind (siehe Kausalitätsgebot, Nr. 5), aber nicht notwendigerweise sämtlich im Geltungsbereich des Planverfahrens liegen, so sind diese Aufwendungen in der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen (siehe Nr. 4.1 und Anlage B).

Nicht berücksichtigt werden in diesem Schritt diejenigen Grünanlagen und Spielplätze, die notwendig sind, um das Vorhaben überhaupt erst zu ermöglichen, d.h. deren Vorhandensein auf Grundlage anderer kommunaler Vorschriften (z.B. Kinderspielplatzsatzung) oder des Landes- und Bundesrechts (z.B. Brandenburger Bauordnung BbgBO) unabdingbar sind.

3.3. Umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen

Die Kosten der für die Vollzugsfähigkeit des Plans notwendigen umweltbezogenen Kompensationsmaßnahmen (insbesondere Arten- und Biotopschutz, Eingriffsregelung, Waldumwandlung) sind entsprechend der fachrechtlichen Bestimmungen auf die Planungsbegünstigten zu übertragen.

Erläuterung und Begründung:

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ist entsprechend des Abwägungsergebnisses (§ 1 Abs. 7 BauGB) und den Bestimmungen des § 1a BauGB, des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie ergänzender landesrechtlicher Vorschriften auszugleichen. Die Verpflichtungen aus der Eingriffsregelung sind daher regelmäßig Gegenstand von städtebaulichen Verträgen, soweit dieser zur Umsetzung der Planung erforderlich wird und die Maßnahmen außerhalb des überplanten Gebietes durchgeführt werden sollen.

Für Vorhaben, deren Umsetzung entsprechend Nr. 3.1 vorwiegend im privaten wirtschaftlichen Interesse liegt, werden diese Kosten auf Grundlage von § 135 a BauGB auf die jeweiligen Planungsbegünstigten übertragen.

Über die Herstellung der umweltbezogenen Kompensationsmaßnahmen und die auf einige Jahre beschränkte Anwuchspflege hinaus kann im Regelfall eine dauerhafte Pflege nicht verlangt werden. Sofern diese Maßnahmen auf öffentlichen Flächen realisiert werden sollen, ist daher zugleich auch zu klären, ob und in welchem Umfang die Landeshauptstadt Potsdam eine dauerhafte Pflege übernehmen kann. Favorisiert werden daher (insbesondere auf öffentlichen Grünflächen) solche Ausgleichsmaßnahmen, die einen hohen ökologischen Effekt haben und deren dauerhafter Pflegeaufwand in einem vertretbaren Rahmen liegt.

Bei Bedarf wird in vorläufigen Angemessenheitsberechnungen, sofern noch keine konkreten Kosten bekannt sind, für diese Maßnahmen ein Schätzwert von 5 €/m² Bauland angenom-

men. Dieser Kostenansatz entspricht dem mittleren Kostenansatz aus verschiedenen früheren Planverfahren und wird bei Vorliegen entsprechender Fachgutachten im Umweltbericht des Bauleitplanverfahrens weiter konkretisiert bzw. durch die tatsächlich ermittelten Kosten ersetzt.

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. Auf Grundlage dieses Kapitels vertraglich abgesicherte Kosten und Maßnahmen sind in der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen (siehe Nr. 4 und Anlage B).

3.4. Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur

3.4.1. Voraussetzungen

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

Erläuterung und Begründung:

Maßgeblich für die Anwendbarkeit der Regelungen zur Beteiligung an den Kosten der sozialen Infrastruktur ist die Frage, ob für das Vorhaben durch Planung zusätzliche Wohnbaurechte festgesetzt werden. Gegebenenfalls vorhandene Bestandsbaurechte sind dabei in allen Berechnungen zu berücksichtigen, da die Planungsbegünstigten auf diese auch ohne Planverfahren bereits einen Rechtsanspruch besitzen.

Wohnnutzungen sind in Bebauungsplänen regelmäßig in folgenden Baugebieten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig: im Reinen Wohngebiet (WR), im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI). Für diese Baugebiete sind in allen Berechnungen folgende Anteile für Wohnnutzungen anzusetzen, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft:

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

Bei anderen Gebietsarten wie z.B. Kerngebieten (MK), Kleinsiedlungsgebieten (WS), besonderen Wohngebieten (WB), Urbanen Gebieten (MU), Dorfgebieten (MD) oder Sondergebieten mit anteiliger Wohnnutzung (SO) ist der Anteil des Wohnens entsprechend der konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans zu ermitteln. Dies gilt auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne, in deren Festsetzungen abweichende Regelungen z.B. für Studenten- oder

Seniorenwohnen getroffen werden. Die obenstehenden Prozentangaben beziehen sich auf die realisierbare Geschossfläche nach BauNVO.

Auch wenn Betriebskindergärten eine zunehmende Bedeutung erlangen, ist nur schwer ein hinreichend konkreter Kausalzusammenhang (siehe Nr. 5) zwischen gewerblichen Flächenentwicklungen und Platzbedarfen nachweisbar. Daher wird derzeit auf die Kostenübertragung der sozialen Infrastrukturkosten bei Gewerbegebieten (GE) oder Sondergebieten (SO), in denen Wohnnutzung ausgeschlossen bzw. nicht zulässig ist, verzichtet.

Nutzungen wie Boardinghouses, „Serviced Apartments“ und vergleichbare stellen eine Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieben dar. Sofern ein gewerblicher Beherbergungsbetrieb vorliegen sollte, finden Kostenbeteiligungen im Sinne dieser Richtlinien keine Anwendungen. Die Einordnung ist jedoch von der Ausgestaltung des konkreten Vorhabens abhängig. Indizien für das Vorliegen einer Wohnnutzung können sein:

- Größe, Ausstattung und Gestaltbarkeit der Räume (ab ca. 25 m² Wohnfläche, Vorhandensein von Kochgelegenheiten und weiteren technischen Geräten für eine eigenständige Haushaltsführung, Fehlen nennenswerter Dienstleistungen, etc.)
- Verhältnis der Anzahl der Räume zu etwaigen Serviceräumen (Vorhandensein von Rezeption, Büroräumen, Frühstücksräumen, Personalräumen, Lagerräumen für Putzmittel und Wäsche, etc.)
- Weitestgehend von Dritten unabhängige Lebensführung (Fehlen von Serviceleistungen wie Reinigung, Zimmerservice, sonstigen verbindlichen Serviceleistungen)
- Dauer der Vermietung (selten wechselnde Belegungen, längerfristige Nutzung, über mehrere Wochen bis Monate; nach 6 Monaten Meldepflicht nach Bundesmeldegesetz)
- Preisgefüge der Vermietung (Höhere Preise des Gastgewerbes gegenüber üblichen Mietpreisen)

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.

Anders als Grundschulen werden Einrichtungen wie weiterführende Schulen, Jugendclubs oder Senioreneinrichtungen in dieser Richtlinie nicht berücksichtigt, auch wenn diese Einrichtungen wichtig sind und der öffentlichen Hand Kosten verursachen. Wegen der deutlich größeren Einzugsbereiche dieser Einrichtungen ist ein unmittelbarer räumlicher Bezug zum Vorhaben jedoch nur selten so konkret nachzuweisen, dass dem baurechtlichen Gebot der Kausalität (siehe Nr. 5) Genüge getan werden kann.

Mit der Konzentration auf die Pflichtinfrastruktur für Kinder bis zu 12 Jahren folgt die Landeshauptstadt Potsdam im der vorliegenden Richtlinie daher praktischen Erwägungen und bewegt sich zudem im vom Bundesverwaltungsgericht bestätigten Rahmen. Darüber hinaus zeigt die Anwendungserfahrung, dass bereits bei Umsetzung der obenstehenden Inhalte in Abhängigkeit von den konkreten Rahmenbedingungen der Verfahren Abstriche beim Umfang der vertraglich vereinbarten Platzbedarfe gemacht werden müssen (siehe Nr. 4.1 und 4.4).

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 im Folgenden das im Rahmen der Richtlinie entwickelte standardisierte Berechnungsverfahren zur Ermittlung des rechnerisch vom Vorhaben zusätzlich verursachten Platzbedarfs. Sofern Bebauungspläne explizit Grundstücksgrößen und Wohnungszahlen festsetzen (z.B. in Einfamilienhausgebieten), finden diese an Stelle der untenstehenden Annahmen Anwendung.

Berechnung der zusätzlichen Platzbedarfe:

1. Die maximale, über etwaige Bestandsrechte hinaus neu ermöglichte Geschossfläche (GF) nach BauNVO wird aus dem Bebauungsplanentwurf ermittelt.
2. Unter Berücksichtigung der Wohnanteile nach Nr. 3.4.1 wird aus der Geschossfläche (GF) die anteilige Geschossfläche mit Nutzungsart Wohnen (GF Wohnen) ermittelt.

3. Die ermittelte Geschossfläche Wohnen (GF Wohnen) abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen ergibt die Wohnfläche.
4. Die Wohnfläche geteilt durch die mittlere Wohnungsgröße der jeweiligen Bauweise (siehe unten) ergibt die Zahl der Wohnungen.
5. Die Zahl der Wohnungen multipliziert mit der mittleren Haushaltsgröße der jeweiligen Bauweise (siehe unten) ergibt die Zahl der Einwohner.
6. Die Einwohner je Altersjahrgang (Rechenannahme von 1% der Einwohner pro Altersjahrgang) multipliziert mit der Zahl der Altersjahrgänge je sozialer Einrichtung und den Versorgungsquoten (beides siehe Tabelle in Anlage C) ergibt den Platzbedarf.

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

Bei den Haushaltsgrößen wird ein mittlerer 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 der obenstehenden Ansätze sind möglich, um die Annahmen dieser Richtlinie an die tatsächliche städtische Entwicklung anzupassen. Insbesondere die Planungsquoten zur Versorgung mit Kindertagesbetreuungseinrichtungen, aus denen die Versorgungsquoten dieser Richtlinie abgeleitet sind, werden regelmäßig durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung festgelegt. Damit können sich auch die Zahl der nötigen Plätze je m² Wohnfläche und die daraus resultierenden finanziellen Belastungen ändern.

Anlage C ist daher bei Bedarf fortzuschreiben.

3.4.4. Ermittlung des Bedarfs an neu herzustellenden Plätzen (Kapazitätsabgleich)

Bei der Ermittlung des Bedarfs an neu herzustellenden Plätzen sind die vorhandenen freien Platzkapazitäten im Planungsraum und die prognostizierte Einwohnerentwicklung im Planungsraum zu berücksichtigen. Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen in angrenzenden Planungsräumen sind in diese Betrachtung einzubeziehen, wenn sie in angemessener Entfernung liegen und absehbar freie Platzkapazitäten bieten.

Erläuterung und Begründung:

Dem Gebot der Kausalität (siehe Nr. 5) folgend können Planungsbegünstigte nur an den Kosten der von ihren Vorhaben neu verursachten Platzbedarfe in sozialen Infrastruktureinrichtungen beteiligt werden. Vorhandene Freikapazitäten in bestehenden Einrichtungen werden daher angerechnet und von den neu herzustellenden Platzbedarfen abgezogen. Die fachliche Einschätzung verfügbarer Platzkapazitäten und deren Zuordnung zu einzelnen Vorhaben obliegt der Fachverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam.

Die sechs Sozialräume der Landeshauptstadt Potsdam wurden zur Verbesserung der kleinräumigen Planung in achtzehn Planungsräume unterteilt, siehe Karte Anlage D. 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 umfasst dabei in Anlehnung an die übliche Vertragsfrist für den Verwendungsnachweis eingetragener Kostenbeteiligungen an der sozialen Infrastruktur ca. fünf Jahre ab Vertragsschluss mit den Planungsbegünstigten.

Einrichtungen in angrenzenden Planungsräumen sind in die Betrachtung einzubeziehen, diese werden im Sinne dieser Richtlinie als in angemessener 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 pauschalierten Finanzierungsbeitrags je herzustellendem Platz gemäß Nr. 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 Kindertagesbetreuungseinrichtung durch die Planungsbegünstigten sind deren Höhe und weitere Details wie zeitliche Abläufe und notwendige Sicherheitsleistungen im städtebaulichen Vertrag abzustimmen.

Die Höhe der pauschalierten Finanzierungsbeiträge für die Herstellung von Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen wurde 2016 an vier aktuellen Referenzprojekten in Potsdam orientiert. Aus der Gesamtschau der Datengrundlage ergab sich ein Kostensatz von 21.000 € pro Platz in einer Kindertagesbetreuungseinrichtung.

Da für neu errichtete Grundschulen 2016 keine aktuellen Projekte vorlagen, 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.

Eine Aktualisierung dieser Kostenansätze wird in der Fortschreibung 2019 trotz konjunkturbedingter Baukostensteigerungen nicht vorgenommen, um die finanziellen Spielräume für die Umsetzung von sozialem Wohnungsbau (siehe Nr. 3.5) in der Angemessenheitsprüfung nicht zusätzlich einzuschränken.

Die oben benannte Variante, selbst die benötigten Plätze in sozialen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen, bietet für den Planungsbegünstigten die Möglichkeit, unter Wahrung entsprechender baulicher Mindeststandards selbst Einfluss auf die Baukostenentwicklung zu nehmen. Die pauschalierte Abrechnung dagegen bietet den Vorteil einer frühen Kalkulationssicherheit und macht die Bereitstellung langfristiger finanzieller Sicherheitsleistungen unnötig. Über den pauschalierten Finanzierungsbetrag hinausgehende Herstellungskosten werden von der Landeshauptstadt Potsdam getragen.

Die Mittel sind zweckgebunden jeweils 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 vorgegeben, ergänzende Vereinbarungen wie beispielsweise Fristverlängerungsoptionen um

zwei weitere Jahre 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 ist der Zeitpunkt der Fertigstellung im städtebaulichen Vertrag zu definieren, bei Übernahme der tatsächlich entstehenden Investitionskosten der Zahlungszeitpunkt.

Bei der Wahl des pauschalierten Finanzierungsbeitrages ist die Zahlung durch die Planungsbegünstigten vor Bauantragsstellung bzw. Satzungsbeschluss, in begründeten Einzelfällen jedoch spätestens vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu leisten.

Erläuterung und Begründung:

Möchten die Planungsbegünstigten die erforderlichen Plätze in sozialen Infrastruktureinrichtungen selbst herstellen, muss die Umsetzung dieser Bauverpflichtung rechtlich gesichert werden. Dazu sind im städtebaulichen Vertrag entsprechende bauliche Umsetzungsstandards, Fertigstellungszeitpunkte und ausreichende Sicherheitsleistungen zu vereinbaren.

Kann die exakte Höhe der Kostenbeteiligung erst nach Fertigstellung der jeweiligen Einrichtungen durch Dritte bzw. die Landeshauptstadt Potsdam berechnet („Spitzabrechnung“ der anteiligen Herstellungskosten) und anschließend durch den Planungsbegünstigten beglichen werden, ist dies wegen des oft mehrjährigen zeitlichen Abstands zwischen Vertragsschluss und Abrechnung ebenfalls durch geeignete Sicherheitsleistungen abzusichern. Diese werden bei Bestätigung des Zahlungseingangs wieder freigegeben. Zur Abschätzung der Höhe des zu sichernden Betrags wird der pauschalierte Finanzierungsbeitrag herangezogen.

Bei der Wahl der pauschalierten Finanzierungsbeiträge für die Herstellung der errechneten Bedarfe sind Sicherungsleistungen üblicherweise nicht nötig, da der Zahlungszeitpunkt vor Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes liegt. Lediglich wenn Teilflächen des Vorhabens vor dem vertraglich vereinbarten Zahlungszeitpunkt an Dritte veräußert oder einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, sind für die jeweiligen Teilflächen Bürgschaften über die anteiligen Platzbedarfe beizubringen.

Grundsätzlich sind Zahlungen für zusätzlich benötigte Platzbedarfe vor Bauantragstellung (bei Planreife nach § 33 BauGB) oder Satzungsbeschluss, in begründeten Einzelfällen spätestens jedoch vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu leisten.

Sollten durch die Planung ermöglichte Baurechte längerfristig nicht in Anspruch genommen werden (z.B. bei geringfügiger Überplanung von bereits bebauten Bestandsgebieten), ist

alternativ zur Zahlung auch die Absicherung der Zahlungsverpflichtung durch eine Bürgschaft oder durch Eintragung einer Grundschuld in Höhe des pauschalierten Finanzierungsbeitrags im Grundbuch möglich. Entsprechende Nachweise sind zum oben genannten Zeitpunkt zu erbringen.

3.4.7. Ausnahmeregelungen

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

- a) Sehr geringe Platzbedarfe:** 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 im räumlichen Zusammenhang sind gemeinsam zu betrachten.
- b) Abweichende Wohnungsgrößen:** Es bleibt bei der Ermittlung des Platzbedarfes unberücksichtigt, wenn Planungsbegünstigte deutlich von den Annahmen nach Nr. 3.4.3 abweichende Wohnungen planen, z.B. für Senioren oder Studierende, soweit dies nicht dauerhaft rechtlich gesichert wird.

Eine solche Sicherung muss durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan und durch Sicherung zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam im Grundbuch 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, solchen, die bestehende Baurechte nur geringfügig verändern oder in Planungsräumen mit freien Kapazitäten in vorhandenen Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen können sehr geringe zusätzliche Platzbedarfe auftreten. Wenn der Aufwand für deren Sicherung unangemessen erscheint und die Realisierung dieser geringen Anzahl zusätzlicher Plätze nicht praktikabel ist, kann auf die Übertragung der Kosten verzichtet werden. Zu beachten ist allerdings, dass die Platzbedarfe mehrerer Bebauungspläne im räumlichen Zusammenhang gemeinsam zu betrachten, also zu addieren sind.

Die Grenze der „*sehr geringen Platzbedarfe*“ wird bei jeweils fünf Plätzen in Kindertagesbetreuungseinrichtungen oder in Grundschulen je Bebauungsplan gezogen. Die

Entscheidung zum oben erläuterten Verzicht auf die Übertragung der Kosten sozialer Infrastruktur wird spätestens im Rahmen des Auslegungsbeschlusses getroffen. Dabei freiwerdende Spielräume in der Angemessenheitsprüfung nach Nr. 4.1 sind stattdessen für sozialen Wohnungsbau nach Nr. 3.5 zu verwenden.

- b) Es werden bei der Ermittlung der Platzbedarfe nur dann Ausnahmen gemacht, wenn sich die Vorhaben durch geringe Flächengröße, besondere Wohnungsgrundrisse und abweichende bauliche Ausstattung dauerhaft ausschließlich an bestimmte Zielgruppen wie Senioren oder Studierende richten sollen.

Der Bedarf an sozialer Infrastruktur für Kinder liegt bei solchen Bauvorhaben häufig unterhalb des städtischen Durchschnitts, entfällt aber gerade bei Studierendenwohnungen nicht vollständig. Zur Ermittlung des von diesen Vorhaben hervorgerufenen Platzbedarfs in sozialen Infrastruktureinrichtungen werden die Rechenannahmen nach Nr. 3.4.3 daher angepasst.

In früheren Vorhaben wurden zwei Typen ermittelt, für die entsprechend angepasste Berechnungsannahmen verwendet wurden:

- Kleine Wohnungen: max. 2 Zimmer und bis ca. 50 m² Wohnfläche; geänderte Berechnungsannahmen: 1,2 Einwohner/Wohnung, nur 2% der Einwohner sind Kinder bis 12 Jahre, 50%ige Aufteilung der errechneten Kinder auf Krippen-/ Kindergartenalter und Grundschul-/Hortalter
- Sehr kleine Wohnungen: max. 1 Zimmer und bis 25 m² Wohnfläche; geänderte 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 Infrastruktur muss baurechtlich erfolgen, z.B. durch Festsetzung eines Sondergebietes oder im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zusätzlich ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit („Unterlassungsdienstbarkeit“) zugunsten der Landeshauptstadt im Grundbuch notwendig, welche die Vermietung an andere als die oben benannten Zielgruppen ausschließt.

Im Falle einer Veränderung des Vorhabens würde die Zustimmung zur Aufhebung der Dienstbarkeit und die Änderung der einengenden Festsetzung davon abhängig gemacht werden, dass die Planungsbegünstigten sich zur Übernahme der Kosten verpflichtet, die aus dem zusätzlichen Bedarf an Kita- oder Grundschulplätzen entstehen.

Ohne dauerhafte Sicherung der Spezifik des Vorhabens kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsbegünstigten nach Satzungsbeschluss (z.B. in der

Ausführungsplanung) am Nutzungskonzept Änderungen in einer Weise vorgenommen werden, die normale Wohnungen und damit höhere Platzbedarfe in der sozialen Infrastruktur ermöglichen würden. Für nachträgliche Kostenbeteiligungen fehlt dann jedoch im Regelfall die nötige Mitwirkungsbereitschaft.

3.5. Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungsbau

3.5.1. Voraussetzungen

Die Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau ist nur bei Vorhaben gemäß Nr. 2.1 dieser Richtlinie anzuwenden, für die zusätzlicher Wohnungsbau ermöglicht wird.

Erläuterung und Begründung:

Maßgeblich für die Anwendbarkeit der Verpflichtung zur Herstellung von sozialem Wohnungsbau ist die Frage, ob für das Vorhaben durch Planung zusätzliche Wohnbaurechte festgesetzt werden (siehe auch Nr. 3.4.1). Gegebenenfalls vorhandene Bestandsbaurechte sind dabei in allen Berechnungen zu berücksichtigen, da die Planungsbegünstigten auf diese auch ohne Planverfahren bereits einen Rechtsanspruch besitzen.

3.5.2. Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau

Eine Zielquote von 30% der neu ermöglichten Wohnfläche (Geschossfläche nach BauNVO abzüglich 30% Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen) im Vorhaben ist entsprechend den Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg in der jeweils gültigen Fassung zu errichten, um die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu verbessern. Entsprechende Mietpreis- und Belegungsbindungen sind mit der Landeshauptstadt Potsdam zu vereinbaren. Der späteste Realisierungszeitpunkt 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 2018 ergab, dass die Haushaltseinkommen von etwa 30% der Potsdamer Haushalte innerhalb der in § 22 Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz (BbgWoFG) definierten Grenzen liegen. Diese Haushalte sind berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein (WBS) zu erhalten. Weitere 10% der Potsdamer Haushalte verfügen über ein Einkommen, welches bis zu 20% über dieser Grenze liegt (WBS+20%). Die Haushalte der Einkommensgruppe WBS+20% wurden in der Mietwoh-

nungsbauförderrichtlinie (MietwohnungsbauförderR) des Landes Brandenburg sowie in der Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung im Land Brandenburg (BbgWoFGEGV) 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.

Im Gegenzug für die Bereitstellung eines für 20 Jahre zinsfreien Darlehens zur Errichtung eines förderfähigen Wohnungsbauvorhabens durch die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) sind durch die Fördermittelnehmer Mietpreis- und Belegungsbindungen auf mindestens 75% der geförderten Wohnfläche mit einer Zweckbindung von 20 Jahren ab Fertigstellung zu begründen. Wird ein verlängerter Zweckbindungszeitraum von mindestens 25 Jahren vereinbart, so verlängert sich die zinsfreie Dauer des Darlehens auf diesen Zeitraum und es wird ein Zuschuss von 350 Euro je m² Wohnfläche gewährt.

Nach den Förderbedingungen des Landes Brandenburg kann also bis zu 25% der geförderten Wohnfläche ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen errichtet werden. In diesem Fall ist die geförderte Wohnfläche größer als die gebundene Wohnfläche. Dies muss vor allem hinsichtlich der Zielquote von 30% gefördertem Wohnungsbau unterschieden werden.

Die genauen Konditionen für die mit der Landeshauptstadt zu vereinbarenden Bindungen (Anteil der Bindung und Verteilung der Bindungsarten, Wohnungsschlüssel, Umsetzungsfristen, Vertragsstrafen, Sicherungsleistungen) werden als Anlage zum 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 mindestens 50% des gebundenen Wohnraums maximal 5,50 € nettokalt je m² Wohnfläche, vermietet an Haushalte mit WBS,
- für den verbleibenden gebundenen Wohnraum maximal 7,00 € nettokalt je m² Wohnfläche, vermietet an Haushalte der Einkommensgruppe WBS+20%.

Mietpreissteigerungen sind innerhalb des Bindungszeitraums (20 bzw. 25 Jahre) entsprechend der MietwohnungsbauförderR in der jeweils gültigen Fassung möglich.

Auf Grundlage der oben benannten Bürgerumfrage „Leben in Potsdam“ und den in Potsdam vorzufindenden Einkommensstrukturen wird in der Landeshauptstadt bei Neubegründung von Bindungen abweichend von den Mindestvorhaben der Landesförderung ein Anteil von 2/3 für die Einkommensgruppe WBS und 1/3 für die Einkommensgruppe WBS+20% zugrundegelegt.

Die Verpflichtung zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum stellt für die Planungsbegünstigten einen wirtschaftlichen Nachteil bei der Entwicklung des Plangebiets dar. Diesen wirtschaftlichen Nachteil kann auch die Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg und die darin beschriebenen Finanzierungshilfen der ILB mit den in dieser Richtlinie angenommenen Standardannahmen nicht vollständig ausgleichen. Bei der Prüfung der Angemessenheit aller im städtebaulichen Vertrag getroffenen Vereinbarungen muss dieser bei den Planungsbegünstigten verbleibende Ertragsverzicht als Belastung berücksichtigt werden. Die Landeshauptstadt Potsdam ermittelt den finanziellen Umfang dieses wirtschaftlichen Nachteils in einem immobilienwirtschaftlichen Rechenmodell. Die Planungsbegünstigten können zudem nicht verpflichtet werden, Fördermittel des Landes Brandenburg in Anspruch zu nehmen. Unabhängig davon werden jedoch die Finanzierungsbedingungen, die durch Inanspruchnahme dieser Förderung möglich wären, bei der Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils zugrunde gelegt. Sollte die Fördergebietskulisse oder das Förderbudget des Landes die Inanspruchnahme von Förderung tatsächlich nicht ermöglichen, wird dies ebenfalls bei der Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils berücksichtigt. Die fehlende Fördermöglichkeit durch das Land Brandenburg hat daher nicht zur Folge, dass die Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau entfällt.

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 verglichen mit einer freien Vermietung ein unterschiedlicher Restwert. Dieser Restwert wird mittels des Rohertragsfaktors und der jeweiligen Miethöhe am Ende des Bindungszeitraums ermittelt und auf den Bewertungsstichtag mit dem Liegenschaftszinssatz diskontiert.

Spätestens bei Vorliegen eines belastbaren städtebaulichen Konzeptes und absehbar bestehender Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau im Vorhaben müssen zwischen der Fachverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam und den Planungsbegünstigten weitergehende Abstimmungen geführt werden. Hierbei werden unter

anderem Anzahl der Bindungen und deren Verteilung auf die Bindungsarten, Wohnungsschlüssel, Umsetzungsfristen, Vertragsstrafen und Sicherungsleistungen vereinbart und in der sogenannten „*Vereinbarung zur Begründung von Mietpreis- und Belegungsbindungen*“ verbindlich festgehalten.

Der Bewertungsstichtag für die Ermittlung des wirtschaftlichen Nachteils ist die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags. Der Modellrechnung liegen die Annahmen in Anlage E in der jeweils aktuellsten Fassung zugrunde. Diese sind in den dort angegebenen Zeiträumen zu aktualisieren bzw. ansonsten regelmäßig auf Anpassungsbedarf zu prüfen und gegebenenfalls fortzuschreiben.

3.5.3. Bindungen im preisgedämpften Wohnungsbau

Die Landeshauptstadt Potsdam kann die nach Nr. 3.5.2 zu vereinbarenden Mietpreis- und Belegungsbindungen anteilig oder vollständig im preisgedämpften Mietpreissegment statt nach den Regelungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus des Landes Brandenburg mit den Planungsbegünstigten vereinbaren.

Erläuterung und Begründung:

Die Mietwohnungsneubauförderung des Landes Brandenburg sieht derzeit bei Erstvermietung eine höchstzulässige Miete von 5,50 Euro (erste Einkommensgruppe WBS) bzw. 7,00 Euro (zweite Einkommensgruppe WBS+20%) nettokalt je m² Wohnfläche vor. Dem gegenüber steht eine mittlere Nettokaltmiete von derzeit über 11,00 Euro je m² im nicht geförderten Neubau. Angebote im Preissegment zwischen Förder- und Marktmiete entstehen jedoch nur in einem relativ geringen Umfang. Die Analyse der Einkommensverhältnisse der Potsdamer Haushalte auf Grundlage der Bürgerumfrage „Leben in Potsdam“ im Jahr 2018 ergab, dass über 40 % der Potsdamer Haushalte über ein Einkommen verfügen, das die für einen Wohnberechtigungsschein maßgebliche Einkommensgrenze um 20% bis 100 % überschreitet. Diese Einkommensgruppe kommt also nicht für eine gebundene Wohnung nach Landeswohnungsbauförderung in Betracht, hat aber dennoch erhebliche Probleme, sich auf dem freien Markt angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Es kann daher wohnungspolitisch sinnvoll sein, zusätzliche Mietpreis- und Belegungsbindungen im Preissegment zwischen den gebundenen Mieten der Landesförderung und der jeweilig aktuellen freien Marktmiete zu vereinbaren. Auf diese Weise kann unter anderem dem Ziel der sozialen Durchmischung im Quartier Rechnung getragen werden und zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum für Bevölkerungsgruppen gesichert werden, deren Haushaltseinkommen um bis zu 100% über den Grenzen für einen Wohnberechtigungsschein nach § 22 Brandenburgisches Wohnraumfördergesetz (BbgWoFG) liegt (WBS+100%). Als

preisgedämpftes Mietpreissegment wird in dieser Richtlinie eine Kaltmiete von ca. 9,50 Euro je m² Wohnfläche betrachtet.

Zu beachten ist, dass diese preisgedämpften Bindungen voraussichtlich nicht förderfähig sind und daher der entsprechend Nr. 3.5.2 ermittelte wirtschaftliche Nachteil gänzlich in der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen ist.

Die Anwendbarkeit dieser Bestimmung ist von einer entsprechenden fachlichen Einschätzung der Fachverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam abhängig. Diese bezieht insbesondere standortbezogene Analysen zur Anzahl und Struktur des Wohnungsbestandes und von Mietpreis- und Belegungsbindungen, zur Einkommensstruktur der Wohnhaushalte und zum Wohnungsbedarf der Zielgruppen der Wohnraumförderung und des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus ein.

3.5.4. Ausnahmeregel: Mittelbare Bindungen im Bestand

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

Die Mittel sind von der Landeshauptstadt Potsdam zweckgebunden zur Sicherung von bestehenden Bindungen oder Schaffung von neuen Bindungen zu verwenden. Die Höhe der Ablösung muss dem wirtschaftlichen Nachteil entsprechen, der den Planungsbegünstigten durch die Realisierung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Vorhaben nach Nr. 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 und Verwendungsort der zweckgebundenen Zahlungen regelt der städtebauliche Vertrag.

Erläuterung und Begründung:

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

Gründe für die Zulässigkeit der Ablösezahlung für mittelbare Bindungen können insbesondere vorliegen, wenn

- nach Einschätzung der Fachverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam die Sozialstruktur im räumlichen Zusammenhang des Plangebiets gegen die Schaffung von zusätzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen spricht. Für diese Beurteilung wird unter anderem als Indikator der Anteil der Transferleistungsempfänger (SGB II und SGB XII) im Stadtteil des Vorhabens herangezogen.
- So wird die städtebauliche und wohnungspolitische Steuerungsmöglichkeit sichergestellt und eine unverträgliche Konzentration von Mietpreis- und Belegungsbindungen in nur wenigen Stadtteilen verhindert (Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, Schaffung gesunder Wohnverhältnisse und Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung bzw. der Bevölkerung mit besonderen Wohnbedarfen, § 1 Abs. 6 Nr. 1-3 BauGB).
- die einzelnen Planungsbegünstigten weniger als 75 m² mietpreis- und belegungsgebundene Wohnfläche (d.h. weniger als eine ganze förderfähige Wohnung im Geschosswohnungsbau 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 oder Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Verwendung muss (1.) zur Förderung und Sicherung der Zielstellungen des Wohnungspolitischen Konzepts der Landeshauptstadt Potsdam, (2.) im zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben der Planungsbegünstigten und (3.) für ein konkretes Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus erfolgen. Nur wenn diese drei Kriterien erfüllt sind, ist eine Ablösezahlung zulässig, da das Baugesetzbuch eine allgemeine oder soziale Wohnungsbauabgabe nicht vorsieht.

Vorhaben des sozialen Wohnungsbaus im Sinne dieser Richtlinie können konkrete Quartiere, Straßenzüge, Objekte oder Bauprojekte sein, in denen von der zuständigen Stelle der Landeshauptstadt Potsdam unter fachlichen Kriterien und auf Grundlage des Wohnungspolitischen Konzepts erhöhte Bedarfe zur Schaffung oder zum Erhalt von Mietpreis- und Belegungsbindungen bestehen.

Exkurs:

Der Mitteleinsatz orientiert sich im Regelfall am Modell der flexiblen, mittelbaren Bindungen, das gemeinsam mit der ProPotsdam seit 2012 entwickelt und erprobt wurde. Dafür wird die Mietdifferenz zwischen Marktmiete gemäß jeweils des gültigen Mietspiegels 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 be-

reitgestellt, die auf Grund ihrer Einkommenssituation einen WBS oder einen WBS+20% erhalten (siehe Nr. 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. Auf diese Weise können die Ablösezahlungen für mittelbare Bindungen innerhalb des jeweiligen Vorhabens des sozialen Wohnungsbaus zielgenau und effizient als Subjektförderung eingesetzt werden. Durch den erneuten Einkommensnachweis nach 5 Jahren können zudem Fehlbelegungen vermieden werden.

3.5.5. Zeitpunkt der Zahlung

Sollte eine Zahlung nach Nr. 3.5.4 vereinbart werden, so ist die zweckgebundene Zahlung durch die Planungsbegünstigten vor Bauantragsstellung bzw. Satzungsbeschluss, in begründeten Einzelfällen jedoch spätestens vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu leisten.

Erläuterung und Begründung:

Wird die Möglichkeit einer zweckgebundenen Ablösezahlung für mittelbare Bindungen nach Nr. 3.5.4 von Planungsbegünstigten in Anspruch genommen, gilt der gleiche Zeitpunkt der Zahlung wie bei der Anwendung der pauschalierten Kostenbeteiligung für Plätze in sozialen Infrastruktureinrichtungen (siehe Nr. 3.4.6).

3.6. Ausnahmeregel: Bagatellgrenze

Wird für ein Vorhaben nach Nr. 2.1 zusätzlicher Wohnungsbau im Umfang von weniger als einer Wohnung entsprechend der Berechnung nach Nr. 3.4.3 ermöglicht, können die Planungsbegünstigten im Ermessen der Landeshauptstadt von den Verpflichtungen nach den Nummern 3.4 und 3.5 befreit werden.

Erläuterung und Begründung:

Dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgend sind alle durch ein verbindliches Bauleitplanungsverfahren oder andere Planungen nach Nr. 2.1 betroffene Planungsbegünstigte in städtebaulichen Verträgen zu Leistungen entsprechend dieser Richtlinie zu verpflichten. Sind einzelne Planungsbegünstigte nicht mitwirkungsbereit (Problem der „Trittbrettfahrer“), so ist zur Vermeidung von negativen Präzedenzfällen zu überprüfen, ob und auf welche Weise die Planung unter diesen Rahmenbedingungen weitergeführt werden kann.

Einen Sonderfall stellen Planverfahren dar, die insbesondere die städtebauliche Ordnung zum Ziel haben und dazu bereits voll bebaute Gebiete mit zahlreichen Einzeleigentümern überplanen. Bereits wenige Dutzend m² zusätzliche Baurechte können v.a. durch die hohen Kosten des sozialen Wohnungsbaus nach Nr. 3.5 zu erheblichen Kostenbelastungen im Bereich von 5.000 bis 30.000 Euro führen.

Um die Umsetzbarkeit der oben genannten Planungen auch künftig zu sichern und ungewollte Härtefälle zu vermeiden, können einzelne Planungsbegünstigte nach fachlicher Einschätzung der Landeshauptstadt und mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von den Verpflichtungen zur Kostenbeteiligung an der Herstellung der sozialen Infrastruktur und zur Herstellung von sozialem Wohnungsbau befreit werden. Voraussetzung ist, dass entsprechend Nr. 3.4.3 dieser Richtlinie weniger als 75 m² Wohnfläche im Geschosswohnungsbau oder 130 m² Wohnfläche in Einfamilienhaus-/ Doppelhaus-/ Reihenhausbereichen für diese Planungsbegünstigten neu festgesetzt werden.

Die Ermessenprüfung durch die Landeshauptstadt dient bei Anwendung dieser Ausnahmeregel dem Schutz vor Missbrauch. Ein Indiz für die Anwendung der Ausnahmeregel kann insbesondere sein, wenn entsprechend Nr. 3.1 dieser Richtlinie für die Flächen der Planungsbegünstigten ein überwiegend öffentliches Planungsinteresse festgestellt wird.

4. Angemessenheit

4.1. Angemessenheitsprüfung

Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung werden alle zwischen der Landeshauptstadt und den Planungsbegünstigten vereinbarten Leistungen berücksichtigt, die sich aus den unter Nr. 3 aufgeführten Bestimmungen sowie weiteren vertraglichen Regelungen ergeben.

Als Maßstab für die Überprüfung der Angemessenheit der vereinbarten Leistungen nach § 11 Abs. 2 BauGB wird die planungsbedingte Bodenwertsteigerung herangezogen.

Erläuterung und Begründung:

Die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen müssen gemäß § 11 Abs. 2 BauGB „den gesamten Umständen nach angemessen sein“, d.h. die Kostenbeteiligung und weitere Vertragsinhalte dürfen nicht zur wirtschaftlichen Überforderung des Planungsbegünstigten führen. Entsprechend des Übermaßverbots und des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit besteht dann Angemessenheit, wenn die vertraglich vereinbarten Leistungen von Planungsbegünstigtem und Gemeinde objektivierbar ausgewogen sind. Die Angemessen-

heitsgrenze beschreibt damit die zulässige Obergrenze aller vertraglich vereinbarten Leistungen; darüberhinausgehende Forderungen sind unzulässig und auf das entsprechende Maß zu reduzieren („kappen“).

Ein wichtiger und bundesweit in langjährigen Praxis erprobter Indikator zur Beurteilung der gemeindlichen Leistung in der Angemessenheitsprüfung ist die vom Planverfahren hervorgerufene, also aus der Durchführung eines Bündels von städtebaulichen Maßnahmen folgende planungsbedingte Bodenwertsteigerung (siehe Nr. 4.2). Andere Leistungen der Landeshauptstadt (z.B. Grunderwerb zum vollen Verkehrswert, Duldung privater Anlagen auf/unter öffentlichen Flächen) sind bei Vorliegen zu berücksichtigen. Alle Berechnungsannahmen dieser Richtlinie, insbesondere für die Berechnungen nach Nr. 3.4 und Nr. 3.5, sind in Ihrer jeweils aktuellsten Fassung heranzuziehen.

Der Rechtsprechung zufolge könnte neben der Bodenwertsteigerung auch die aus Abverkauf von Eigentumswohnungen und langfristigen Mieteinnahmen entstehende Rendite („wirtschaftliche Gesamtbetrachtung“) in der Angemessenheitsprüfung herangezogen werden. Die Höhe dieser Erträge ist der Landeshauptstadt jedoch im Regelfall unbekannt und könnte nur verallgemeinert abgeschätzt werden.

Wegen des hohen Abstraktionsniveaus einer solchen modellhaften Ertragsabschätzung beschränkt sich diese Richtlinie wie die Mehrzahl der Baulandmodelle anderer Städte auf die bodenrichtwertbasierte Ermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung.

Eine pauschale Abschöpfung des Bodenwerts auf Grundlage des § 11 BauGB im Sinne einer „Planungswertabgabe“ ist rechtlich nicht vorgesehen (fehlende bundesgesetzliche Ermächtigung). Alle vertraglich zu vereinbarenden Kosten sind einzeln konkret zu unterlegen, auch wenn im „wirtschaftlichen Ergebnis“ die planungsbedingte Wertsteigerung voll herangezogen wird. Aus baurechtlicher Sicht ist lediglich der § 11 BauGB als Maßstab der Zulässigkeit heranzuziehen (Kopplungsverbot, Kausalitätsgebot, siehe Nr. 5).

4.2. Ermittlung der planungsbedingten Bodenwertsteigerung

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

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

Die Anfangsqualitäten und vorläufigen Anfangswerte werden in einer Zustimmungserklärung (siehe Anlage A) vor Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens festgelegt und von den Planungsbegünstigten bestätigt.

Die verbindliche Ermittlung von Anfangs- und Endwerten erfolgt zum Zeitpunkt der Verhandlung des städtebaulichen Vertrags.

Erläuterung und Begründung:

Bei Anwendung der Richtlinie wird zur Ermittlung der durch das Bauleitplanverfahren verursachten planungsbedingten Bodenwertsteigerung die Differenz zwischen den örtlichen Bodenwerten vor der Veröffentlichung von Planungsabsichten der Gemeinde (Anfangswerte) und nach Abschluss des Verfahrens (Endwerte) betrachtet.

Anfangswerte werden für die vor Veröffentlichung bzw. Einleitung der Planung zulässigen Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der Nutzung) auf der Grundlage des Enteignungsschädigungsrechtes ermittelt.

Die Endwerte werden „fiktiv“ ermittelt, da dieser Berechnungsschritt aus Gründen der Rechtssicherheit zusammen mit der Verhandlung des städtebaulichen Vertrags bereits vor dem Satzungsbeschluss durchgeführt wird. Endwerte werden zunächst für erschlossenes Bauland ermittelt. Wurde der öffentliche Erschließungsaufwand nach Nr. 3.2.1 durch die Planungsbegünstigten getragen, müssen die hierfür anfallenden anrechenbaren Aufwendungen vom ermittelten Endwert in Abzug gebracht werden.

Zu unterscheiden sind in diesem Zusammenhang der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag. Der Qualitätsstichtag beschreibt den Zeitpunkt, zu dem die planungsrechtliche Eigenschaft einer Fläche festgehalten wird. Für den Anfangswert ist dies die Veröffentlichung der Planungsabsichten der Gemeinde, in der Regel der Tag vor Einleitungsbeschluss des Verfahrens. Für den Endwert gilt der Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit des aufgestellten Bebauungsplans. Der Wertermittlungsstichtag beschreibt den gemeinsamen Zeitpunkt, zu dem die Bodenwerte der für die beiden Qualitätsstichtage ermittelten Flächenqualitäten bestimmt werden, in der Regel den Zeitpunkt der Verhandlung des städtebaulichen Vertrages.

Über das Gesamtgebiet betrachtet tritt dabei in Summe eine Steigerung des Bodenwerts auf, Teile des Plangebiets können jedoch auch Wertverluste erleiden (z.B., wenn Bauerwartungsland als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird). Die planungsbedingte Wertveränderung wird für jede in sich homogene Teilfläche (z.B. nach Eigentümerschaft, bestehendem Planungsrecht, künftiger Nutzung) im Plangebiet konkret nachvollzogen („Flächenmosaik“).

Die Zustimmungserklärung aller Planungsbegünstigten (Muster siehe Anlage A) zu den jeweils ermittelten Anfangsqualitäten und vorläufigen Anfangswerten aller relevanten Flächen ist für die Herstellung gegenseitiger Planungssicherheit zum frühestmöglichen Zeitpunkt vor dem formalen Einleiten des Planverfahrens einzuholen.

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 kann daher auf Grundlage eines hinreichend belastbaren Planentwurfs eine „vorläufige Angemessenheitsberechnung“ erstellt werden. Hierfür werden vorläufige Endwerte für das Vorhaben abgeschätzt sowie mittlere Kostenannahmen für um-

weltbezogene Kompensationsleistungen (5 €/m² Plangebiet, siehe auch Nr. 3.3) und Erschließungskosten (45 €/m² Wohnbaufläche, siehe auch Nr. 3.2) herangezogen. Diese vorläufigen Kostenannahmen werden spätestens in der Angemessenheitsberechnung des städtebaulichen Vertrags durch konkrete, aus der vorliegenden Planung resultierende Werte ersetzt.

Zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlung (Wertermittlungstichtag) werden die vorläufigen Anfangswerte für die in der Zustimmungserklärung festgehaltenen Anfangsqualitäten auf konjunkturelle Veränderungen hin überprüft und gegebenenfalls als verbindliche Anfangswerte neu ermittelt. Ebenso werden die verbindlichen Endwerte unter Annahme der fiktiven Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans bestimmt. Aus der Differenz der Bodenwerte wird dann (unter Berücksichtigung etwaiger Erschließungsaufwendungen) die planungsbedingte Bodenwertsteigerung berechnet.

Im Regelfall erfolgt die Ermittlung von Anfangswerten und Endwerten aller durch verbindliche Bauleitplanung überplanten Flächen durch die kommunale Bewertungsstelle der Landeshauptstadt Potsdam. Dabei anfallende besondere Kosten für Gutachten o.ä. können auf die Planungsbegünstigten übertragen werden, finden dann jedoch als planungsbedingte Kosten im Sinne der Nr. 3.1 Berücksichtigung in der Angemessenheitsprüfung.

4.3. Investitionsanreiz

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

Erläuterung und Begründung:

Der Investitionsanreiz in Höhe von einem Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung soll den Planungsbegünstigten zur Deckung der Entwicklungskosten sowie als angemessener Ansatz für Wagnis und Gewinn dienen, um die Dynamik der Wohnungsbautätigkeit in Potsdam nicht zu gefährden.

Darüber hinaus steht es als „Puffer“ in der Angemessenheitsprüfung zur Verfügung, d.h. auch die unbeabsichtigte Überschreitung der Grenze von Zweidrittel der planungsbedingten Wertsteigerung durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag würde dessen Wirksamkeit nicht durch Verstoß gegen den Angemessenheitsgrundsatz gemäß § 11 Abs. 2 BauGB gefährden.

Der Ansatz, einen Teil der berechneten planungsbedingten Bodenwertsteigerung für die Planungsbegünstigten, d.h. die Investoren zu reservieren, ist an den Fallbeispielen anderer Städte mit längerer Anwendungshistorie von Baulandmodellen orientiert. Bekannt ist hier vor allem die Landeshauptstadt München, deren „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SoBoN) seit 30 Jahren Anwendung findet.

4.4. 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 Übernahme der planungsbedingten Kosten (Nr. 3.1), Aufwendungen für öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen (Nr. 3.2) und für umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen (Nr. 3.3) ist stets in vollem Umfang zu sichern.**
- 2) Die Kostenbeteiligung an der Herstellung sozialer Infrastruktur (Nr. 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 Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau (Nr. 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 die Zielquote von 30% des neuerrichteten Wohnraums mit Bindungen errichtet werden müssen.

Bei sonstigen vertraglich vereinbarten Leistungen ist im Einzelfall die Priorisierung gegenüber den Inhalten dieser Richtlinie zu bestimmen. Weitere Erläuterungen und Beispiele zu anrechnungsfähigen, d.h. im Rahmen der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigten Kosten und Aufwendungen finden sich in Anlage B.

5. Abkürzungen und Begriffe

Angemessenheit	siehe Nr. 4.1, Seite 27
BauGB	Baugesetzbuch
BbgWoFG	Brandenburgisches Wohnraumförderungsgesetz
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
ILB	Investitionsbank des Landes Brandenburg
Kausalitätsgebot	<p>Von Planungsbegünstigten zu tragende Kosten und Leistungen müssen in sachlichem Zusammenhang mit der Planungsleistung stehen, also Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sein. Allein ein öffentliches Interesse ist nicht ausreichend.</p> <p>Die Übernahme von Folgekosten ist auf den Aufwendersatz zu beschränken, die Kosten müssen der Gemeinde entstanden sein oder noch entstehen.</p> <p>Verpflichtungen aus mehreren Plangebieten und von mehreren Planungsbegünstigten können durch die Gemeinde auf Grundlage eines beschlossenen Gesamtkonzepts gebündelt auch außerhalb dieser Plangebiete umgesetzt werden (z.B. Bau einer Schule, oder anderer technischer Infrastruktur).</p>
Kopplungsverbot	<p>Hoheitliche Leistungen (z.B. verbindliche Bauleitplanung) dürfen nicht von zusätzlichen wirtschaftlichen Gegenleistungen abhängig gemacht werden, ebenso darf durch öffentlich-rechtliche Verträge nichts verknüpft werden, dass nicht bereits im inneren Zusammenhang steht.</p> <p>Ausnahmen bedürfen einer gesetzlichen Ermächtigung (z.B. § 11 BauGB: Abschluss von Folgekostenverträgen; Förderung und Sicherung der mit der verbindlichen Bauleitplanung verfolgten Ziele, z.B. durch sozialen Wohnungsbau).</p>
MietwohnungsbauförderR	Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten und barrierefreien Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung und des Mietwohnungsneubaus (derzeit noch nicht veröffentlicht)
WBS	Wohnberechtigungsschein für die erste Einkommensgruppe der Förderung gemäß BbgWoFG und MietwohnungsbauförderR
WBS+20%	Einkommen für die zweite Einkommensgruppe gemäß BbgWoFG und MietwohnungsbauförderR (bis zu 20% über den Einkommensgrenzen eines WBS)
WBS+100%	Einkommensgruppe für mietpreisgedämpften Wohnungsbau (bis zu 100% über den Einkommensgrenzen eines WBS)
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)

6. Anlagen

Anlage A Muster-Zustimmungserklärung

1. Herr/Frau/Firma (im Folgenden: Planungsbegünstigte/r), erklärt als im Grundbuch eingetragene/r Eigentümer/in bzw. Vertretungsberechtigte/r 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.2020 (siehe Anlage) Kenntnis genommen.

2. 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.

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

3. Der/die Planungsbegünstigte/r ist in Anerkennung des Potsdamer Baulandmodells bereit, entsprechende Verpflichtungen zu übernehmen. Er/Sie erkennt als **Anfangsqualität** und **vorläufige Anfangswerte** im Sinne des Potsdamer Baulandmodells für die oben genannten Grundstücke folgendes an:

z.B. Mischgebiet MI 1 Euro / m²

z.B. Innenbereich nach § 34 Euro / m²

z.B. Bauerwartungsland Euro / m²

Es wird davon ausgegangen, dass der Bewertungsstichtag für alle Grundstücke im Planungsgebiet gleich ist. Die Ermittlung der **endgültigen Anfangswerte** erfolgt zum Zeitpunkt der Verhandlung des städtebaulichen Vertrags.

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 3 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: 20. November 2019

Anlage B Übersicht anrechnungsfähiger Kosten

In der Angemessenheitsprüfung nach Nr. 4 des Potsdamer Baulandmodells sind alle zwischen der Landeshauptstadt und den Planungsbegünstigten vereinbarten Leistungen und Pflichten zu berücksichtigen.

Zu übertragende Kosten und Maßnahmen sind dann als Voraussetzung oder Folge eines Vorhabens zu betrachten, wenn die Landeshauptstadt nachvollziehbar davon ausgehen kann, dass den Planungsbegünstigten aus der Überplanung Kosten für öffentliche Einrichtungen entstehen, die sie sonst selbst zu tragen hätte, sie diese Überplanung aber auch hätte unterlassen können (also keine gesetzliche Planungspflicht besteht).

Im Folgenden sind üblicherweise anrechnungsfähige Kosten aufgelistet. Wegen der Komplexität jedes Planungsvorhabens ist stets im Einzelfall darüber zu entscheiden, welche Kosten als vorhabenbedingt nach obenstehenden Kriterien anzusehen, auf die Planungsbegünstigten übertragen und damit im Rahmen der Angemessenheitsprüfung zu berücksichtigen sind.

Planungsbedingte Kosten

- Die Übernahme der Kosten für nicht-hoheitliche Aufwendungen der Verwaltung (Kostentragungsvereinbarungen) ist anrechenbar.
- Von den Planungsbegünstigten übernommene Aufwendungen für externe städtebauliche Planungen, Gutachten und sonstige Planungsleistungen sind anrechenbar.
(Beispiele: Erstellung des Bebauungsplans, Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben und Workshops, Erstellung des Umweltberichts, Fachgutachten zu Artenschutz, Immissionen, Verkehr, Altlasten, Baugrund)
- Grundlagendaten für die verbindliche Bauleitplanung, amtliche Lagepläne, für die Umsetzung des Bebauungsplans nötige Teilungsmessungen sind anrechenbar.
- Nicht zu berücksichtigen sind jegliche Planungs- und Baukosten im Rahmen des Hochbaus, Projektentwicklungskosten, Visualisierungen und Teilungsmessungen, die der Vermarktung dienen
- Sonderfall: in Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sind Leistungsphasen 1 (komplett) und 2 (nur Grundleistungen) anrechenbar, soweit sie für die verbindliche Bauleitplanung notwendig sind.

Öffentliche Erschließungs- und Grünanlagen

- Die Aufwendungen für öffentliche Erschließungsanlagen finden wie in Nr. 3.2.1 und Nr. 4.2 dargestellt bei der Ermittlung des Endwerts Berücksichtigung. Beispiele und Voraussetzungen für die Anrechnungsfähigkeit einzelner Aufwendungen gibt Tabelle 1 auf Seite 8.

- Die Herstellung öffentlicher Grünanlagen entsprechend Nr. 3.2.3 dieser Richtlinie, soweit Folge oder Voraussetzung des Vorhabens, ist anrechenbar.
- Bodensanierung, Freilegung, Sicherung oder Beräumung sind, soweit sich die Planungsbegünstigten verpflichten, entsprechende Leistungen für die Landeshauptstadt (i.d.R. auf derzeitigen oder künftigen öffentlichen Flächen) zu übernehmen, anrechenbar. Bei großflächigen Maßnahmen ist eine flächenanteilige Anrechnung im Umfang der derzeitigen oder künftigen öffentlichen Flächen möglich.
- Davon zu unterscheiden sind Maßnahmen der Bodensanierung, Freilegung, Sicherung oder Beräumung, die ausschließlich oder überwiegend dem Vorhaben der Planungsbegünstigten dienen. Diese werden als bereits vor dem Grunderwerb bekannt und entsprechend im Grunderwerb berücksichtigt betrachtet. Sie sind daher im Regelfall nicht relevant für die Angemessenheitsprüfung.

Umweltbezogene Kompensationsmaßnahmen

- Die entsprechend Nr. 3.3 dieser Richtlinie vertraglich an die Planungsbegünstigten übertragenen Kosten und Maßnahmen für interne und externe umweltbezogene Kompensation sind anrechenbar.

(Beispiele: Maßnahmen für Arten- und Biotopschutz sowie der Eingriffsregelung, Kosten für Waldumwandlung, etc.)

Soziale Infrastruktur

- Der finanzielle Gegenwert der vertraglich zu vereinbarenden Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur (d.h. Eigenbau, Spitzabrechnung oder pauschalierte Kostenbeiträge) entsprechend Nr. 3.4 dieser Richtlinie ist anrechenbar.

Sozialer Wohnungsbau

- Der finanzielle Gegenwert der vertraglich zu vereinbarenden Verpflichtung zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau (d.h. Eigenbau, Ablösezahlung für mittelbare Bindungen oder Vereinbarungen mit Dritten) entsprechend Nr. 3.5 dieser Richtlinie ist anrechenbar.

Sonstige vertraglich vereinbarte Kosten und Leistungen

- Alle sonstigen unter Beachtung des Kopplungsverbots und des Kausalitätsgebots vertraglich zu vereinbarenden Kosten und Leistungen der Planungsbegünstigten und der Landeshauptstadt sind in Höhe ihres finanziellen Gegenwerts zugunsten der jeweils leistenden Partei anrechenbar.

Anlage C 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%

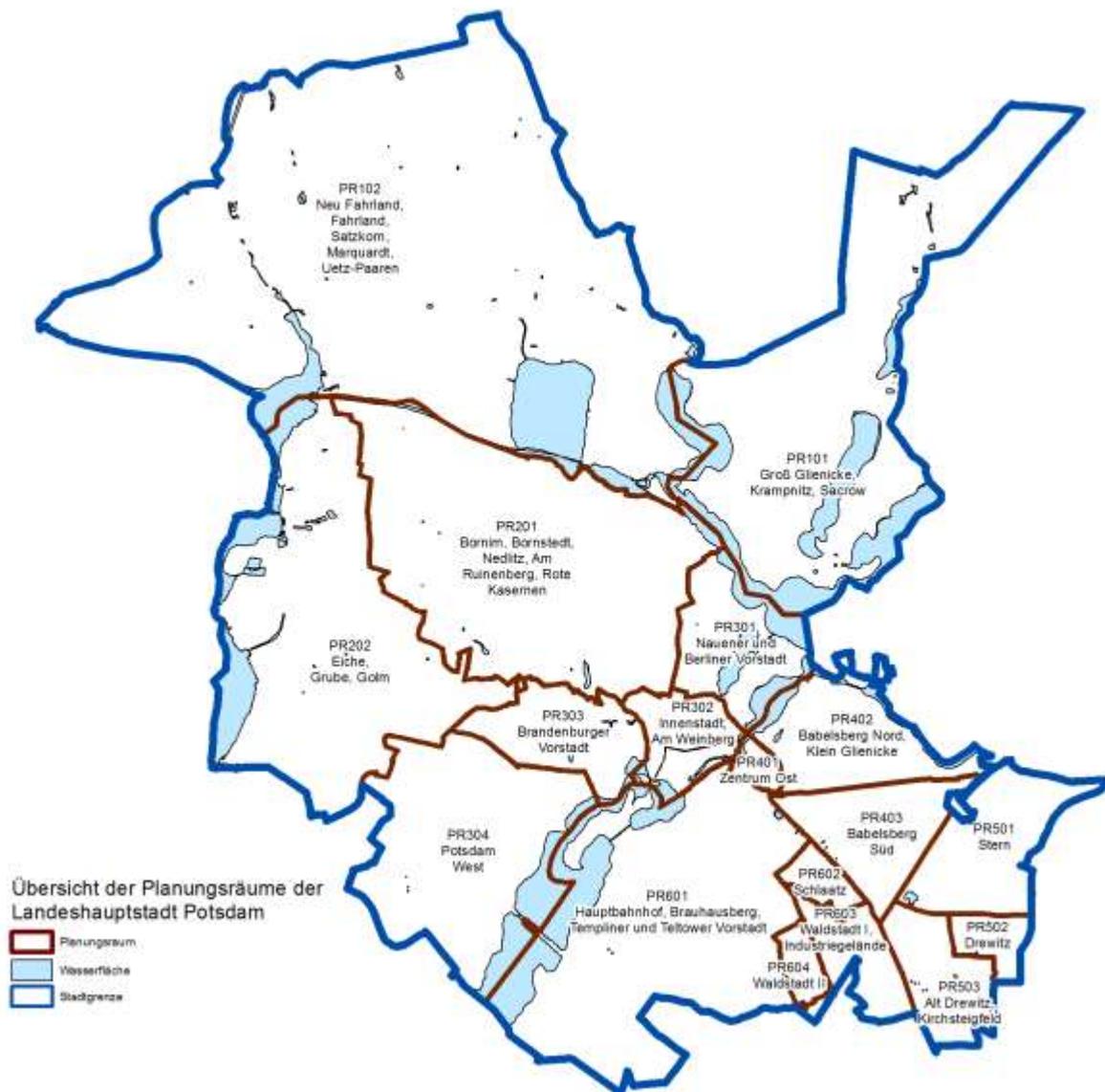
Stand: 20. November 2019

Hinweis:

Die Planungsquoten für Kindertagesbetreuungseinrichtungen in obenstehender Tabelle beruhen auf dem im Dezember 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Kindertagesstättenbedarfsplan. Die in der Richtlinie verwendete Versorgungsquote wurde 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.

Diese Annahmen wurden im Zuge der Fortschreibung 2019 bestätigt.

Anlage D Planungsräume der Landeshauptstadt Potsdam



Stand: November 2019

Anlage E Annahmen zur Berechnung des wirtschaftlichen Nachteils

Beschreibung	Wert	Quelle und Aktualisierung
Bindungszeitraum:	20 Jahre oder 25 Jahre (mit Zuschussförderung)	lt. MietwohnungsbauförderR (2019)
Anfangsmieten: (monatlich)	11,50 €/m ² nettokalt im nicht gebundenen Wohnungsbau	Basiswert für 11/2019, abgeleitet aus den Marktmieten für Neubauwohnungen in Potsdam, jährliche Aktualisierung
	9,50 €/m ² nettokalt	Preisgedämpfter Wohnungsbau, Orientierungswert für Potsdam, Einkommensgruppe WBS+100%
	7,00 €/m ² nettokalt in 1/3 des gebundenen Wohnungsbaus	lt. MietwohnungsbauförderR (2019), Einkommensgruppe WBS+20%
	5,50 €/m ² nettokalt in 2/3 des gebundenen Wohnungsbaus	lt. MietwohnungsbauförderR (2019), Einkommensgruppe WBS
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
	3,3% im gebundenen Wohnungsbau	nach MietwohnungsbauförderR (2019); maximal mögliche Mietpreissteigerung (Abweichend von BGB: max. 10% in 3 Jahren, max. bis Vergleichsmiete)
Bewirtschaftungskosten: (jährlich)	284,63 €/Wohnung Verwaltungskosten	lt. II BV, Aktualisierung alle 3 Jahre, letzte Aktualisierung 01.01.2017
	10,20 €/m ² Instandhaltungskosten	lt. II BV, Aktualisierung alle 3 Jahre, letzte Aktualisierung 01.01.2017
	2% der jährlichen Mieteinnahmen (Mietausfallwagnis)	lt. II BV, Aktualisierung alle 3 Jahre, letzte Aktualisierung 01.01.2017
Grundstückskosten: Kostengruppen 100-200	420 €/m ² 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	3.000 €/m ² Wohnfläche (ohne Tiefgarage)	Basiswert für 2019, abgeleitet aus Erfahrungswerten, jährliche Aktualisierung entsprechend des Baukostenindex und Erfahrungswerten aus städtischen Wohnungsbauprojekten
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	Bei 20 Jahren Bindungsdauer: bis zu 2.500 €/m ² Wohnfläche Bei 25 Jahren Bindungsdauer: bis zu 2.150 €/m ² Wohnfläche Darlehen, 350 €/m ² Zuschuss, Eigenkapitalanteil: 20% Zinssatz: 0,0% Tilgung: 2,0% Entgelt: einmalig 1,0%; jährlich 0,5%	lt. MietwohnungsbauförderR (2019)
Liegenschaftszinssatz:	1,9%	Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit ≤20% Gewerbemietanteil aus Grundstücksmarktbericht, jährliche Aktualisierung
Rohetragsfaktor:	25 im nicht gebundenen Wohnungsbau	Rohetragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit ≤20% Gewerbemietanteil aus Grundstücksmarktbericht, jährliche Aktualisierung
	27,5 im gebundenen Wohnungsbau	erhöhter Wert aufgrund geringerer Mieteinnahmen, ermittelt in Nebenrechnung, jährliche Aktualisierung

Stand: 20. November 2019