



Einreicher: Stadtverordneten Vandre, Fraktion DIE LINKE

öffentlich

Betreff:
Städtebaulicher Vertrag Medienstadt Babelsberg

Erstellungsdatum:	12.07.2022
Eingang Büro der SVV:	12.07.2022
weitergeleitet an das Büro OBM:	12.07.2022
Termin der Beantwortung:	02.08.2022
Terminverlängerung:	19.08.2022
Eingang der Beantwortung:	01.09.2022

Anlass des Auskunftersuchens gem. § 29 Abs. 1 BbgKVerf.:

Die Kleine Anfrage dient der Kontrolle der Verwaltung. Darüber hinaus werden die erbetenen Auskünfte benötigt, um einen eigenen Antrag unserer Fraktion an die Stadtverordnetenversammlung vorzubereiten und zu begründen.

Am 17.11.2020 unterzeichneten die Landeshauptstadt Potsdam und die Vorhabensträgerin Filmpark Babelsberg GmbH des B-Plans 119 in der Medienstadt Babelsberg einen städtebaulichen Vertrag, der die Planungen umsetzt und sich auf die am 25.01.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Richtlinie zur sozialgerechten Bauland-entwicklung stützt. In Zuge der aktuell erfolgten Auslegung des B-Plans ergaben sich einige Fragen zur konkreten Ausgestaltung des städtebaulichen Vertrags.

Ich frage den Oberbürgermeister daher:

- 1. In welcher Form wurden die vertraglichen Regelungen an den/die neuen Eigentümer im WA3 übertragen?**
- 2. Wie viele Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung wird es im WA3 geben?**

Nach Auskunft der vertragsunterzeichnenden Vorhabenträgerin wurden keine anteiligen Verpflichtungen zur Errichtung von sozialem Wohnungsbau an die Käuferin der Flächen WA3 übertragen. Im WA3 entstehen daher keine Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Laut städtebaulichem Vertrag sind insgesamt ca. 2.600 m² gebundene Wohnfläche in WA3 und WA4 zu errichten. Diese sind nun vollumfänglich im WA4 nachzuweisen, eine entsprechende Sicherung der Verpflichtung ist gemäß Vertrag im Grundbuch als beschränkt persönliche Dienstbarkeit vorgesehen worden.

Die Umsetzung der Verpflichtung in WA4 ist ohne Einschränkung möglich, da die mögliche Wohnfläche im WA4 laut aktuellem Planentwurf überschlägig 20.000 m² beträgt.

Dabei handelt es sich gemäß „Vereinbarung über soziale Wohnraumbindungen und Belegungsrechte zugunsten der Landeshauptstadt Potsdam in der Medienstadt in 14482 Potsdam im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens B-P 119“ um:

- 24 Zweiraumwohnungen mit ca. 45 bis 50 m² Wohnfläche
- 4 Vierraumwohnungen mit ca. 90 m² Wohnfläche
- 10 Fünfraumwohnungen mit ca. 100 m² Wohnfläche

Diese Wohnungen sind gemäß Landesförderung mindestens zu 50% mit einer Einstiegsrente zu 5,50 €/m² nettokalt, die verbleibende gebundene Wohnfläche zu 7,00 €/m² nettokalt herzustellen. Die wohnungskonkrete Festlegung der gebundenen Wohnungen erfolgt im Vorfeld der Ausführungsplanung.

3. Wann werden diese zur Verfügung stehen? und wann werden diese zur Verfügung stehen?

Die Herstellung der gebundenen Wohnungen erfolgt gemäß städtebaulichem Vertrag spätestens drei Jahre nach Vorliegen des Baurechtes durch Vorlage der Aufnahme der Nutzung (§ 83 Abs. 1 BbgBO). Für das WA4 besteht derzeit bisher weder Baurecht auf Grundlage von § 33 BauGB („Planreife“) noch durch Satzungsbeschluss. Die Vertragsfrist ist demnach noch nicht angelaufen.

4. Nach Bekunden der Stadt und der Vorhabenträgerin Filmpark lag seit 31.3.2020 Baurecht (nach §33 BauGB) auf den im städtebaulichen Vertrag benannten Grundstücken vor. Sind Bauanträge zur vollständigen Errichtung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnflächen aus WA3 und WA4 fristgerecht bis 6 Monate nach Vorliegen des Baurechts (im Vertrag ausdrücklich nicht erst nach Satzungsbeschluss) eingegangen?

Baurecht liegt nur für WA3 vor, nicht für WA4. Die Feststellung von Planreife durch die Stadt wäre auf Antragstellung der Vorhabenträger ggf. auch für das WA4 möglich, würde aber im Vorfeld u.a. den vollumfänglichen Nachweis der Umsetzung aller Vertragsleistungen erfordern (z.B. Einzahlung der vollständigen Kostenbeteiligung an der Herstellung der sozialen Infrastruktur, Beibringen aller Dienstbarkeiten über die Errichtung von sozialem Wohnungsbau, Beibringung einer konkretisierten Wohnungsliste der gebundenen Wohnungen).

5. Welches Wohnungsunternehmen bzw. welche Genossenschaft wird die Wohnbebauung in WA3 und WA4 realisieren wird?

Auf die Auswahl der Wohnungsbauunternehmen im Bebauungsplangebiet hat die Landeshauptstadt keinen Einfluss, dies liegt im Ermessen der Flächeneigentümerin.

Zuständigkeit: Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt