

## Kleine Anfrage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

# 22/SVV/0522

**Einreicher:** Dr. Anja Günther, Stadtverordnete DIE LINKE öffentlich

Betreff:

Aktive Liegenschaftsstrategie/Grundstücksankäufe der LHP

Erstellungsdatum: 01.06.2022

Eingang Büro der SVV: 01.06.2022

weitergeleitet an das Büro OBM: 01.06.2022

Termin der Beantwortung: 22.06.2022

Terminverlängerung:

Eingang der Beantwortung: 14.07.2022

### Anlass des Auskunftsersuchens gem. § 29 Abs. 1 BbgKVerf.:

Mit Beschluss des Doppelhaushalts 2020/21 wurden erstmalig Mittel für die aktive Liegenschaftspolitik der LHP in Höhe von 9,26 Millionen Euro für die Jahr 2020 – 2024 im Investitionsprogramm vorgesehen.

Dazu heißt es in der Begründung zum DHH 20/21 unter Punkt 3 - Finanzhaushalt / Investitionsprogramm: "Um bezahlbares Wohnen dauerhaft zu unterstützen, ist es erforderlich, den geringen, frei verfügbaren Flächenbestand der Landeshauptstadt Potsdam adäquat und dauerhaft zu untersuchen (Portfolioanalyse) und ggf. für die Belange der Stadt zu sichern. Diese können sodann für die verschiedene Zwecke unter Ausrichtung der strategischen Themenfelder für kommunale Aufgaben genutzt werden. Neben der klassischen Versorgung mit sozialer und technischer Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen, Feuerwehr, etc.) können diese auch für die Nutzung als Wohnbaufläche vorgehalten werden."

#### Zur Kontrolle der Verwaltung frage ich den Oberbürgermeister:

## 1. Wann stehen die Ergebnisse der Portfolioanalyse zur Verfügung?

Die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen. So stieg die Bevölkerung bspw. von 139.794 Einwohner\*innen (EW) im Jahr 1990 auf 182.112 EW im Jahr 2020. Mit diesem Wachstum stieg auch der Bedarf an Infrastruktur (insbesondere Bildungsinfrastruktur) und an Wohnraum. Angesichts des immer geringer werdenden Grundstückspotenzials in Potsdam hat sich die LHP entschlossen, ihre Liegenschaftspolitik zu überdenken und ein strategisches Flächenmanagement zu entwickeln und zu etablieren, das sich sowohl an den Rahmenbedingungen als auch am wachsenden Bedarf orientiert.

ı	Interschrift	
ι	Interschrift	

Hierfür wurde bereits im Jahr 2020 eine aus mehreren Arbeitsgruppen bestehende Projektgruppe gebildet. Neben den Kernfragen zur Entwicklung eines strategischen Flächenmanagements, hier insbesondere die Entwicklung geeigneter Geschäftsmodelle für einen sogenannten Bodenfonds, wurde parallel mit der Erarbeitung und Erstellung einer Portfolioanalyse begonnen.

In einem ersten Schritt lag der Fokus zunächst auf der Analyse der vorhandenen Bestandsdaten. Gleichzeitig begann die Prüfung von Möglichkeiten für eine softwaregestützte Auswertung dieser Daten.

Im nächsten Schritt sollen dann die Strukturen und das Geschäftsmodell für ein strategisches Flächenmanagement entwickelt werden, damit auf der Datenbasis eine bedarfsgerechte Portfolioanalyse entwickelt werden kann.

Zu diesem Zweck begannen im Jahr 2020 ebenfalls bereits die Vorbereitungen für die Ausschreibung entsprechender externer Beratungsleistungen und das dazugehörige Vergabeverfahren. Der Prozess konnte Mitte 2021 mit der Beauftragung der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (BDO) abgeschlossen werden.

Nach erfolgter Bestandsanalyse führt die BDO auf Basis entwickelter Strukturvarianten derzeit notwendige vertiefende Untersuchungen durch. Das Ergebnis wird für Ende des III. Quartals bzw. das IV. Quartal 2022 erwartet. Auf Grundlage dieses Ergebnisses wird die Arbeitsgruppe (AG) Portfolioanalyse einen angepassten Zeitplan erstellen, aus dem auch hervorgehen wird, wann die finalen Resultate der AG vorliegen.

#### 2. In welchen zeitlichen Abständen wird die Portfolioanalyse durch wen fortgeschrieben?

Grundsätzlich wird bei einer Portfolioanalyse der derzeitige Immobilienbestand betrachtet. Insofern ist eine Aktualisierung regelmäßig erforderlich, wenn es positive Veränderungen im Portfolio gibt (Zugang von Immobilien). Darüber hinaus ist eine Fortschreibung angezeigt, wenn sich das Potenzial (planerische und wirtschaftliche Möglichkeiten) ändert. Die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) ist bestrebt, in regelmäßigen Abständen (voraussichtlich alle fünf Jahre) eine Überprüfung vorzunehmen und die bisherigen Annahmen gegebenenfalls anzupassen.

#### 3. Welche Flächen wurden bereits aus dem Flächenankauffonds erworben?

Kleinere Flächenankäufe erfolgen aufgrund unterschiedlicher Bedarfe durch unterschiedliche Akteure und somit aus unterschiedlichen Mitteln des Haushaltes in der LHP. Daher muss hier unterschieden werden. Grundsätzlich werden die für die Belange der LHP benötigten Mittel für den Ankauf von Grundstücken i. d. R. bei den jeweiligen Bedarfsträgern geplant. Im Kernhaushalt der LHP sind vorrangig die Fachbereiche (FB) 41 Stadtplanung, FB 45 Klima, Umwelt und Grünflächen (z. B. für Grünflächen) und FB 47 Mobilität und technische Infrastruktur (z. B. für den Erwerb von Straßenflächen).

Der Erwerb von Grundstücken für den kommunalen Hochbau, z.B. für Bildungsinfrastruktur oder Verwaltungsgebäude, erfolgt in der Regel durch den Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam aus den Mitteln des Eigenbetriebes gemäß Satzung. Neben diesen fachbereichsspezifischen Budgets wurde mit der Haushaltssatzung 2022 ein zentrales Ankaufsbudget von 11,38 Mio. EUR für die Jahre 2022 bis 2025 geschaffen. Aus diesem zentralen "Topf", der im Jahr 2022 insgesamt 2 Mio. EUR beträgt, sollen Mittel für Flächenerweiterungen des städtischen Fiskalvermögens, für bereichsübergreifende Projekte und für Projekte mit herausragender Bedeutung für die Landeshauptstadt Potsdam bereitgestellt werden.

Bislang wurden aus diesem Budget der Erwerb einer Immobilie in Golm für die Wirtschaftsförderung, ein Grundstück für die Erweiterung der Schul- und Hortflächen der Hanna-von-Pestalozza-Grundschule in Groß Glienicke, der Erwerb einer Deponiefläche in Golm sowie der Erwerb von Arrondierungsflächen für verschiedene Kleingartenanlagen auf dem Gebiet der LHP finanziert.

Unter Einbeziehung von Grundstücksübertragungen und -tausch wurden aus diesem zentralen Budget Flächen mit einer Gesamtgröße von rund 56.800 m² erworben. Dafür wurden bisher insgesamt ca. 1,3 Mio. EUR aufgewendet.

- 4. Welche Flächen bzw. Vorhaben sollen geplanter Weise aus dem Flächenankauffonds der LHP bezahlt werden?
- 5. Welche Kriterien zur Verwendung des Flächenankauffonds der LHP wurden entwickelt bzw. werden angewendet?

Die Frage 4 und 5 können erst nach Vorliegen, bzw. auf der Basis der Ergebnisse der in Beantwortung der Frage 1 beschriebenen, externen Untersuchungen zur Entwicklung eines strategischen Flächenmanagements beantwortet werden.

Zuständigkeit: Kommunaler Immobilien Service