

Eingereicht durch:	Eingang:	18.06.2013
Hippe, Torsten	Weitergabe:	18.06.2013
CDU-Fraktion	Fälligkeit:	09.07.2013
	Beantwortet:	23.07.2013
Antwort von:	Erledigt:	26.07.2013
BzStR Schmidt		

Betr.: Kosten der Entwicklung Lichterfelde-Süd für die Allgemeinheit und deren Ersatz durch den dortigen Bauträger

Sehr geehrter Herr Rögner-Francke,

die oben genannte Schriftliche Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1. Trifft, wie aus Kreisen der dortigen Bürgerinitiative vorgetragen, zu, dass der Bauträger Lichterfelde-Süd das diesbezügliche Grundstück, von dem 390.000 m² bebaut werden sollen, zu einem Kaufpreis von unter 25 €/qm erworben hat (Kaufpreisanteil des Gesamtgeschäftes für Lichterfelde-Süd 9,5 Millionen €)?**

Ein Preis in der genannten Größenordnung ist aufgrund der Einstufung des Gebietes durchaus realistisch, kann von hier jedoch nicht konkret bestätigt bzw. dementiert werden.

Das Grundstück kann als überwiegend nicht erschlossen gelten, es hat keinerlei Baurechte und ist von wertvollen Freiflächen geprägt, die zu großen Anteilen zu erhalten sind.

Eine Nachfrage beim Käufer des Grundstückes hat zu keinem anderen Ergebnis geführt, da er nicht bereit war, den Kaufpreis zu nennen.

- 2. Trifft zu, dass der Bodenwert von Bauland in dieser Lage 250 €/qm (Teltow 150-200 €, Lichtenrade und Rudow 140-200 €), wenigstens aber 200 €/qm beträgt?**

Der aktuelle Bodenrichtwert für Bauland beträgt in dieser Lage um die 200 Euro pro Quadratmeter.

- 3. Trifft zu, dass das Land Berlin sein Vorkaufsrecht an dem Grundstück nicht genutzt hat (was wohl jeder Private, der zu niedrigen Zinsen offenbar unbegrenzt Schulden aufnehmen kann, wohl getan hätte, um mit erheblichem Gewinn weiterzuveräußern)?**

Zu dieser Fragestellung sind zwei grundsätzliche Dinge zu beachten:

- a) Ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin könnte hier lediglich für den Kauf von im FNP als Bauland für Wohnbebauung dargestellte Flächen bestehen.

§ 24 Abs. 1 Nr. 5 des BauGB lautet: „Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um

unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist.“

Der zurzeit gültige FNP des Landes Berlin stellt jedoch innerhalb des Gesamtgebietes mittig liegende Flächen als Wohnbauflächen dar, die gemäß des aktuellen Naturschutzgutachtens einwandfrei als schützens- und erhaltenswerte Grün- / Naturflächen ausgewiesen sind und keinesfalls als Wohnbauflächen in Betracht kommen. Daher kamen Überlegungen, dass das Land Berlin auf Basis bisher nur dürftiger Darstellungen von Wohnbauflächenanteilen bezogen auf das Kaufgrundstück im Flächennutzungsplan Flächen bestimmen sollte, die es zum Wohl der Allgemeinheit erwirbt, nicht in Betracht. Das heißt, es hätte nicht bestimmt und begründet werden können, welche Flächen auf Grundlage des "alten" FNP hätten erworben werden sollen.

Im Falle des Kaufs wären neben dem Kaufpreis mögliche Finanzierungsfolgen zu kalkulieren gewesen, die u. a. Fragen der Altlastensanierung, der arten- und naturschutzrechtlichen Problemstellungen und eventuell notwendiger Planungs-, Sicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen betreffen. Es ist nach heutigem Erkenntnisstand nicht möglich zu sagen, an welchen Orten zu welchen Konditionen Wohnungsbau wirklich realisierbar ist.

- b) Es gehört nicht zu den Aufgaben des Bezirks, spekulative, mit Gewinnerzielungsabsicht behaftete (Grundstücks-)Geschäfte zu tätigen. Dafür sind die dem Bezirk zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel weder gedacht, noch reichen diese dafür aus. Der Bezirk hat keine finanziellen Spielräume, um unbebaute Flächen, deren Nutzung erst noch in zeit-, personal- und kostenaufwändigen Verfahren genauer zu bestimmen ist, für spekulative Grundstücksgeschäfte zu erwerben.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben trifft es zu, dass das Land Berlin sein Vorkaufsrecht nicht genutzt hat bzw. nicht nutzen konnte.

4. Wie hoch beziffern das Bezirksamt und der Senat die Folgekosten des Vorhabens für die öffentliche Hand (bei Übernahme durch diesen ggf. des Bauträgers) (Straßen, Kindergärten, Schulen, Grünflächen, Landschaftspark, usw.), stimmen die seitens des Bauträgers angesetzten 68 Millionen (dessen Angabe Planungsausschuss Abgeordnetenhaus 17. April 2013)?

Die Folgekosten für eine notwendige Infrastruktur können heute nicht seriös beziffert werden, da keine belastbare Planung vorliegt. Lediglich die angestrebte Zahl von ca. 2.500 Wohneinheiten lässt grob die Prognose zu, dass ein entsprechender Erschließungsaufwand mit Straßen und Wegen, drei bis vier Kindertagesstätten, eventuell einer Grundschule und entsprechenden Erholungs- und Grünflächen notwendig würde.

Die Angaben des Bauträgers mögen auf Basis dieser Prognose eine Erstermittlung von zu erwartenden Kosten bedeuten.

5. Kann und wird Gegenstand des zu schließenden städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 I Nr. 3 BauGB oder anderer Vorschriften sein, Kosten für Infrastrukturmaßnahmen (Straßen, Kindergärten, Schulen Grünflächen, etc.) komplett durch den Bauträger übernehmen zu lassen, an welche Kosten und sonstigen Aufwendungen ist im Einzelnen in welcher Höhe gedacht?

Der städtebauliche Vertrag ist eines der Instrumente, angemessen in einem ausgewogenen Verhältnis die mit planerischem Wertzuwachs verbundenen Leistungen der Gemeinde mit den zu vereinbarenden Leistungen des Privaten zu „verrechnen“. Der städtebauliche Vertrag wird sicher auch beim Bebauungsplanverfahren für Lichterfelde-Süd die Aufgabe übernehmen, entsprechende Kostenverteilungen für Infrastrukturmaßnahmen aller Art zu regeln. Genaue Inhalte können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.

6. Trifft die aus Kreisen der Bürgerinitiative geäußerte Auffassung zu, dass gemäß § 166 III Satz 4 BauGB oder anderer Rechtsvorschriften der Bauträger verpflichtet werden kann, einen Ausgleichsbetrag an das Land Berlin zu zahlen, der der durch Entwicklungsmaßnahmen bedingten Erhöhung des Bodenwerts (s. o., Wert derzeit Grünlandpreis) entspricht?

Welche „Entwicklungsmaßnahmen“ kommen insoweit in Betracht, reicht bereits der Beschluss über einen Bebauungsplan oder ähnliche rechtliche Maßnahmen, wie ist eine „Abschöpfung“ realisierbar?

§ 166 (3) Satz 4 BauGB zielt auf mögliche Ausgleichszahlungen an die Gemeinde durch private Eigentümer, wenn eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB durchgeführt wird.

Eine Entwicklungsmaßnahme kann vorgesehen werden für Bereiche, deren erstmalige Entwicklung oder Umstrukturierung einer integrierten Gesamtmaßnahme bedarf, zügig durchgeführt werden muss und eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung Berlins hat.

Die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 bis 171 des Baugesetzbuches) wird von der für das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung wahrgenommen. Die Bezirke sind zu beteiligen.

Berlin hat in den letzten 20 Jahren fünf Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt. Eine entsprechende Rechtsverordnung für Lichterfelde-Süd liegt nicht vor, also findet § 166 (3) Satz 4 BauGB keine Anwendung.

Eine „Abschöpfung“ ist somit über Bebauungsplanverfahren mit begleitenden Verträgen darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Schmidt
Bezirksstadtrat