

# Informationsveranstaltung für Grundstückseigentümer der Flächen im Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung Golm-Nord

08.04.2019, 18:00 bis 20:00 Uhr

Universität Potsdam, Haus 25, Karl-Liebknecht-Str. 24-25, 14476 Potsdam

## Tagesordnung:

1. Präsentation der Landeshauptstadt Potsdam zum Thema Vorbereitende Untersuchung und zur Vorkaufsrechtssatzung durch Herrn Wolfram, Bereichsleiter Stadtentwicklung.
2. Fragen aus dem Podium, Antworten durch Herrn Goetzmann, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung.

Moderation durch Herrn Baumann, Büro BLAU.

## Dokumentation der Fragen und Antworten

### 1. Fragen zur Vorkaufsrechtssatzung

#### 1.1 Warum wird das Instrument der Vorkaufsrechtssatzung genutzt? Steht der Gemeinde nicht ein allgemeines Vorkaufsrecht zu?

Es gibt kein allgemein gültiges Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB). §24 BauGB zählt die Fälle, in denen der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht zusteht, abschließend auf. Dazu zählt zum Beispiel auch der Kauf von bestimmten Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Allerdings ist sind Notare bei jedem Verkauf dazu verpflichtet, diesen bei der Gemeinde zu melden, damit überprüft werden kann, ob ein Vorkaufsrecht besteht. Die Stadt Potsdam hat in Golm eine Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 2 BauGB (besonderes Vorkaufsrecht) beschlossen, da sie auf den Flächen städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Allerdings ist derzeit noch unklar, ob diese städtebaulichen Maßnahmen überhaupt umgesetzt werden und wie sie dann konkret aussehen können. Um dieses zu prüfen, wird die Vorbereitende Untersuchung durchgeführt. Die Vorkaufssatzung ist vor allem vorbeugend gedacht, um Bodenspekulationen zu vermeiden.

#### 1.2 Wieso sollte man die Grundstücke für einen geringeren Preis an die Stadt verkaufen? Wie lauten die aktuellen qm-Preise?

Die Stadt plant derzeit keinen Ankauf von Flächen, dieses ist auch nicht der Zweck einer Vorkaufsrechtssatzung. Die Vorkaufsrechtssatzung wirkt vor allem vorbeugend, um Bodenspekulationen zu vermeiden. Wenn Eigentümer keine Flächen veräußern, kommt die Satzung nicht zur Anwendung. Die Bodenpreise werden erst im Rahmen der VU ermittelt.

#### 1.3 Was passiert, wenn ein Grundstückseigentümer in nächster Zeit verkaufen will? Greift dann auch sofort die Vorkaufsrechtssatzung?

Das genaue Verfahren wird in § 28 BauGB beschrieben. In der Regel legt der Notar der Stadt den Kaufvertrag vor und diese prüft innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist, ob ein Vorkaufsrecht besteht und ob sie das Vorkaufsrecht ausübt. Wenn die Stadt dieses Recht ausübt, tritt sie in den Kaufvertrag ein – zu den verhandelten Konditionen. Nur wenn der vereinbarte Kaufpreis „den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet“ (vgl. § 28 Abs. 3 BauGB), ist ein Abweichen von diesen Konditionen möglich.

## **2 Fragen zur Vorbereitenden Untersuchung bzw. Entwicklungsmaßnahme**

### **2.1 Was passiert, wenn die Grundstückseigentümer nicht verkaufen wollen (vor allem, um die heutige landwirtschaftlichen Nutzung beizubehalten)?**

Selbst wenn am Ende einer Vorbereitenden Untersuchung insgesamt eine Entwicklungsmaßnahme vorgeschlagen wird, könnte ein mögliches Ergebnis auch sein, dass nur bestimmte Flächen für eine Entwicklungsmaßnahme geeignet sind. Andere Flächen können aus der Entwicklung ausgenommen werden, dann könnte beispielsweise eine landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden.

Da es sich in Golm-Nord überwiegend um Landwirtschaftsflächen handelt, werden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung auch landwirtschaftliche Tauschflächen ein wichtiges Thema sein, um Landwirten den landwirtschaftlichen Betrieb auch künftig zu ermöglichen, falls Teile der Flächen nicht mehr für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

### **2.2 Kann eine Enteignung stattfinden?**

Erst nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchung kann durch die Stadtverordnetenversammlung eine Entwicklungsmaßnahme beschlossen werden, es gibt dafür keinen Automatismus. Die Vorbereitende Untersuchung kann auch andere Empfehlungen geben, alternative Wege vorschlagen und solche Empfehlungen auch nur für einen Teil des Untersuchungsgebietes geben.

Falls eine Entwicklungsmaßnahme beschlossen wird, werden im Regelfall der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches durch die Gemeinde erworben. Alternativ kann der Eigentümer die Flächen nach den Zielen der Entwicklungsmaßnahme auch selber entwickeln, dann können dazu entsprechende Vereinbarungen getroffen werden; ein Ankauf durch die Stadt ist dann nicht nötig. Falls man zu keiner gemeinsamen Einigung kommt, ist theoretisch als letzter Schritt auch eine Enteignung möglich. Dieses hängt sehr davon ab, welche Bedeutung die jeweilige Fläche für die Umsetzung einer städtebaulichen Maßnahme hat. Enteignungen sind allerdings sehr selten und auch in Golm-Nord eher unwahrscheinlich.

### **2.3 Es wird gefordert, ein gemeinsames Vorgehen anzustreben, von dem die Stadt, Golm und auch die Eigentümer profitieren.**

Die Eigentümerinteressen, die Ziele des Ortsteils und der Stadt werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt, ein möglichst weitgehender Interessenausgleich ist ein Ziel der Vorbereitenden Untersuchung. Dabei gilt es, neben der individuellen Betroffenheit der einzelnen Eigentümer aber auch den Nutzen einer Entwicklungsmaßnahme für die Stadt und den Ortsteil zu betrachten. Letztlich ist es eine politische Entscheidung, ob anschließend eine Entwicklungsmaßnahme eingeleitet wird.

### **2.4 Welche finanziellen Mittel hat die Stadt zum Erwerb der Grundstücke bei Verkauf?**

Die Stadt hat die Ausübung der Vorkaufsrechte und Durchführung der Vorbereitende Untersuchung im Haushalt abgesichert. Um eine mögliche Entwicklungsmaßnahme zu finanzieren, bedarf es allerdings mindestens einer Anschubfinanzierung, die derzeit noch nicht zu beziffern ist. Die Darstellung der finanziellen Auswirkungen ist Teil der Vorbereitenden Untersuchung.

## **2.5 Wieso müssen die Eigentümer bezahlen? Wieso werden sie nicht belohnt, dass sie sich von dem Grundstück trennen?**

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass die Wertsteigerung im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme ausschließlich dazu genutzt wird, die Entwicklung des Gebietes zu finanzieren, also z.B. für den Bau von Wegen und Straßen, Grünflächen oder für nötige Kindergarten- und Schulplätzen, deren Bedarf sich aus dem Gebiet ergibt. Diese Maßnahmen werden durch den Verkauf baureifer Flächen finanziert. Falls die Gemeinde durch die Veräußerung von entwickelten Flächen innerhalb der Maßnahme einen Gewinn machen sollte, muss dieser an die früheren Eigentümer ausgezahlt werden.

## **2.6 Es erfolgte im Vorfeld keine Information an die Grundstückseigentümer, es wurde in das Eigentumsrecht eingegriffen. Was passiert, wenn die Grundstückseigentümer nicht mit den Zielen der Stadt einverstanden sind?**

Die Vorbereitenden Untersuchung und die Vorkaufsrechtssatzung sind Instrumente des Baugesetzbuches, die im öffentlichen Interesse in das Eigentumsrecht eingreifen. Allerdings hat die Vorkaufsrechtssatzung keine Auswirkung, wenn kein Verkauf von Flächen stattfindet. Über das weitergehende Instrument der Entwicklungssatzung wird erst nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchung entschieden, erst dann stehen auch die Ziele der Stadt fest.

## **2.7 Welche Kosten kommen auf die Grundstückseigentümer zu? Müssen sie einen Kredit aufnehmen?**

Durch die Vorkaufsrechtssatzung oder die Vorbereitende Untersuchung entstehen für die Grundstückseigentümer keinerlei Kosten.

## **2.8 Wurde in anderen Entwicklungsgebieten genauso verfahren?**

Ja, die Instrumente Vorbereitende Untersuchung und Entwicklungsmaßnahme sind in Potsdam schon häufiger angewendet worden, z.B. in Krampnitz, im Bornstedter Feld und in Babelsberg. Derzeit sind neben Golm-Nord noch für fünf weitere Gebiete Vorbereitende Untersuchungen beschlossen bzw. befinden sich in Umsetzung, u.a. für Fahrland-West, das Kirchsteigfeld und Flächen am Bahnhof Pirschheide.

## **2.9 Gibt es Überlegungen zu Infrastrukturmaßnahmen bezogen auf ganz Golm?**

Diese Fragestellung ist Teil der Vorbereitenden Untersuchung.

# **3 Information und Mitbestimmung**

## **3.1 Wie erhält man Informationen zum weiteren Verfahren?**

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wird es öffentliche Veranstaltungen zur Information geben. Neben diesen öffentlichen Veranstaltungen wird es auch Abstimmungen mit jedem einzelnen Grundstückseigentümer geben. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung hin findet außerdem eine vierteljährliche Berichterstattung im Ortsbeirat Golm statt.

Über die öffentlichen Veranstaltungen wird ortsüblich informiert. Um über die jeweiligen Veranstaltungen direkt informiert zu werden, ist die Abgabe einer Einwilligungserklärung zum Datenschutz nötig.

### **3.2 Warum erfolgte keine Einbeziehung des Ortsbeirates Golm?**

Die Vorbereitende Untersuchung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung direkt beschlossen. Dieses ist nach der Kommunalverfassung möglich, da es sich nicht um eine Satzung des Baugesetzbuches handelt. Vor dem Beschluss der Vorkaufsrechtssatzung wurde dem Ortsbeirat die Möglichkeit der Meinungsbildung gegeben, dieses ist in der Ortsbeirats-Sitzung am 28.02.2019 erfolgt.