



Betreff:
Standort für den Ruderclub "Vineta"

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 16/SVV/0426

Erstellungsdatum 29.05.2017

Eingang 922:

Einreicher: GB Bildung, Kultur und Sport

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

07.06.2017 Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

Inhalt der Mitteilung: Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Die Mitteilungsvorlage stellt gemäß dem Prüfauftrag 16/SVV/0426 dar, welche Grundstücke im Norden Potsdams als Standort für den 2015 wiedergegründeten Ruderclub „Vineta“ vertiefend geprüft wurden. Im Ergebnis wurden drei potenzielle Standorte näher betrachtet: (1) Birnenplantage, (2) Insel Neu Fahrland, südlich des Bürgerparks, (3) Nördlich Fahrländer See.

In zwei Gesprächsterminen der Verwaltung mit den Mitgliedern des Ruderclubs „Vineta“ wurden die Flächenanforderungen abgestimmt und weitere Details, u.a. zu Vorhaben, finanziellen Ressourcen sowie zu potenziellen Standorten erörtert.

Suchkriterien

Im Rahmen der Standortsuche wurden Grundstücke mit direktem Zugang zum Wasser sowie zu Wassertrainingsgebieten betrachtet, die sich nördlich des Sacrow-Paretzer Kanals befinden, Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam sind und eine Größe von etwa 1.500 bis 2.000m² bieten. Diese Kriterien basieren auf den geäußerten Flächenansprüchen des Rudervereins „Vineta“ und wurden aus sportfachlicher Sicht durch die Verwaltung bestätigt.

Ergebnis

Es wurden drei potenzielle Standorte identifiziert: (1) Birnenplantage, (2) Insel Neu Fahrland, südlich des Bürgerparks, (3) Nördlich des Fahrländer Sees.

Fortsetzung Seite 3

Fortsetzung der Mitteilung:

Am **Standort 1 Birnenplantage** wäre ein Ruderhaus zwar planungsrechtlich westlich des Sportplatzes möglich (B-Plan NF08 „Sport- und Freizeitanlage“), jedoch befindet sich das bestehende Baufenster etwa 215 m vom Wasser entfernt und stellt somit eine unzumutbare Distanz für das Transportieren der Ruderboote dar. Zudem sind naturschutzrechtliche Restriktionen, Belange des Denkmalschutzes (weitere Pufferzone Welterbe) sowie Konflikte mit der aktuellen Nutzung als Badewiese mit dem räumlich eingegrenzten Zugang zum Wasser an diesem Standort zu verzeichnen.

Ein Ruderhaus am **Standort 3 Nördlich des Fahrländer Sees** wäre erst mittelfristig umsetzbar, da hierfür sowohl eine FNP-Änderung als auch ein Bebauungsplan erforderlich sind. Des Weiteren stellen naturschutzrechtliche Belange sowie Nutzungskonflikte mit dem dort ansässigen Anglerverein Hürden dar.

Der **Standort 2 Insel Neu Fahrland, südlich des Bürgerparks** bietet planungsrechtlich betrachtet die günstigsten Voraussetzungen für die Nutzung durch den Ruderverein „Vineta“. Die Fläche (Gemarkung Neu Fahrland; Flur 3; Flurstück 77) umfasst ca. 1.880m², befindet sich im Besitz der Stadt und hat direkten Zugang zum Wasser sowie Trainingsgebieten. Sie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes NF 07 „Nordufer Insel“. Das Flurstück ist dort etwa zur Hälfte als Mischgebiet (MI 1) festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan sind nur Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Mischgebiet sind daher nach § 6 BauNVO Wohnnutzungen, aber auch Vereinsräume, eine Schank- und Speisewirtschaft oder Büro- und Geschäftsräume zulässig. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung, so dass auch eine Kombination verschiedener Nutzungen möglich wäre. Da der Bereich des MI 2 und 3 noch keiner Nutzung zugeführt wurde, wäre auch eine reine Wohnnutzung im MI 1 möglich.

Der Teil der Baufläche auf dem städtischen Grundstück hat eine Größe von ca. 950 m², was unter Zugrundlegung einer festgesetzten GRZ von 0,4 eine bebaubare Fläche von ca. 380 m² ergibt. Bei einer zulässigen Bebauung mit zwei Vollgeschossen wird eine Bruttogeschossfläche von ca. 760 m² erreicht. Dieses entspricht einer Nutzfläche von etwa 570 m².

Der aktuelle Bodenwert für den betreffenden Inselbereich liegt bei Einfamilienhausgrundstücken bei 210 Euro/m², der Bodenwert für Geschosswohnungsbau dürfte entsprechend höher sein. Bei Verkauf des Grundstückes ist der SVV-Beschluss DS 15/SVV/0080 („Kein Verkauf ohne Bedingungen“) zu beachten.

Zu beachten ist auch, dass sich der Uferbereich im Landschaftsschutzgebiet befindet und die Fläche innerhalb der weiteren Pufferzone des Welterbes liegt.

Verfügbarkeit des Grundstücks

Das Grundstück - Standort 2 - befindet sich in einem Baufeld mit unterschiedlichen Eigentümern, auf dem derzeit eine Bereinigung der Grundstücksverhältnisse zum Zwecke der Arrondierung und künftigen, konzeptionellen Bebauung der Insel Neufahrland nach der o. g. Vorgabe der SVV ansteht. Es ist bereits Teil von komplizierten Verhandlungen und steht – eben wegen dieser Gebundenheit aus den laufenden Vertragsverhandlungen– rechtlich und tatsächlich nicht zur freien Verfügung.

Ferner hat der neu gegründete Verein in zwei Gesprächsterminen deutlich gemacht, dass er keinen Erwerb eines Grundstücks zu den in der Stadt geltenden Konditionen erwägen kann. Ein Erwerb würde sich als nicht finanzierbar darstellen. Von daher sei er auf die kostenlose Überlassung eines Grundstücks angewiesen.

Eine rechtliche Handhabe zur kostenlosen oder verbilligten Abgabe städtischer Grundstücke an einem Sportverein besteht allerdings nicht. Gemäß § 79 Abs. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg dürfen Vermögensgegenstände, und somit auch Grundstücke, nur zum vollen Wert (mindestens Verkehrswert) veräußert werden. Für die Überlassung der Nutzung gilt dies sinngemäß. Auch nehmen Sportvereine hierin keine Sonderstellung ein bzw. es gelten keine Ausnahmen von diesen Veräußerungsbestimmungen für Vereine. So ist nach den Regeln der städtischen Sportförderung eine Förderung von Vereinseigentum nicht möglich.

Fazit

Im Ergebnis der Standortsuche konnte letztlich kein Grundstück gefunden werden, dass für die Ansiedlung des Vereins in Frage kommt. Drei mögliche, in die nähere Betrachtung gezogene Grundstücke sind aus planungsrechtlichen Gründen bzw. aus Gründen der Nichtverfügbarkeit als Standort ausgeschlossen worden.

Da der Ruderclub Vineta seinen Angaben zufolge sich den Ankauf eines Grundstücks derzeit finanziell nicht leisten kann, müsste der Verein zunächst weitere Finanzierungsquellen akquirieren, um einen möglichen späteren Grundstücksankauf auch finanzieren zu können. Denn eine kostenlose oder verbilligte Abgabe eines städtischen Baugrundstücks an einen Sportverein ist gemäß § 79 Abs. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg nicht möglich. Insofern war der Beschluss 16/SVV/0426 bislang nicht umsetzbar.



Luftbild © GeoBasis-DE/LGB 2015



Abbildung 1: Standort 2 *Südlich Bürgerpark*

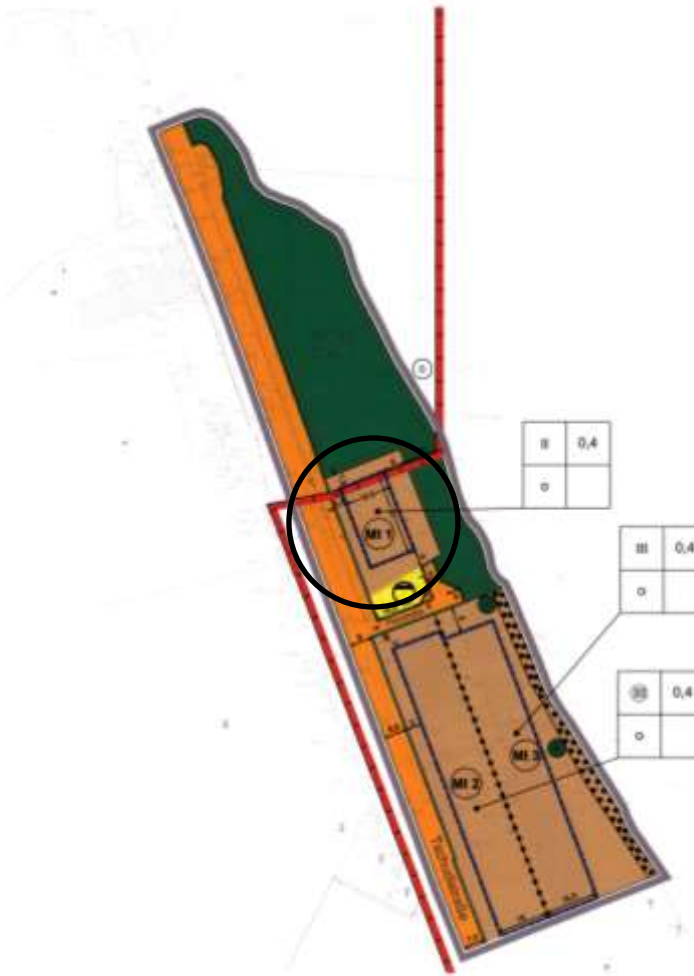


Abbildung 2: Baufenster MI1 im B-Plan NF07 Nordufer Insel