



Betreff:
WagenHausBurg Hermannswerder - Stand der Verhandlungen

öffentlich

bezüglich
DS Nr.:

Erstellungsdatum 29.09.2011

Eingang 902:

Einreicher: FB Stadtplanung und Bauordnung

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
12.10.2011	Hauptausschuss

Inhalt der Mitteilung: Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Am 17.03.2011 wurde der Vertretern der WagenHausBurg durch Herrn Klipp folgendes **Angebot der Stadt** unterbreitet:

Bei Zurücknahme der Wagen von der Uferkante (auf eine vor Ort erörterte und abgestimmte Abgrenzung, die auch zeichnerisch dokumentiert ist) werden ein auf 5 Jahre befristeter Pachtvertrag und eine Baugenehmigung für denselben Zeitraum in Aussicht gestellt. Während dieser Zeit ist die Option für die Suche nach einem geeigneten Grundstück für eine Anschlussnutzung gegeben.

Die Vertreter der WagenHausBurg haben spontan geäußert, dass dieses Angebot die Erwartungen der WagenHausBurg nicht erfüllt, jedoch zugleich eine Rückmeldung nach interner Erörterung zugesagt.

Nachfolgend werden die erfolgte Rückmeldung dargestellt, die Darstellungen des vorgelegten Konzeptes bewertet und die rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen des als Erwartung formulierten Erbbaurechtes erörtert.

Als Anlage ist eine Übersicht des in Rede stehenden Teilgrundstücks mit planungszielkonformer Abgrenzung beigelegt.

Beratungsergebnis

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

Die Entscheidung über das weitere Vorgehen ist von erheblicher Bedeutung für die Umsetzung von Ansätzen in der mittelfristigen Investitionsplanung.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Mit Datum vom 23.06.2011 wurde durch die WagenHausBurg ein umfangliches **Nutzungskonzept** eingereicht.

Dieses beinhaltet allerdings keine konkrete Stellungnahme zu den angebotenen Konditionen, sondern besteht aus 13 Seiten inhaltlicher Darlegungen zu den Absichten und Aktivitäten der WagenHausBurg und 2 Seiten zu wirtschaftlichen Erwägungen. Diese letzteren gehen - ohne dass die Wirtschaftlichkeit bzw. Deckungsfähigkeit anhand von konkreten Zahlen untersetzt wird - prinzipiell von der **Erwartung** aus, dass ein **Erbbauvertragsvertrag** zu **erheblich günstigeren finanziellen Konditionen** abzuschließen sein würde **als der derzeitige Mietvertrag** sie bietet.

Auch auf nochmalige Rückfrage erfolgte keine ausdrückliche Positionierung zu dem o.a. Angebot. Die Verwaltung deutet dies als Ablehnung.

Inhaltliche Bewertung des Konzepts der WagenHausBurg:

Das vorgelegte Konzept ist aus den unterschiedlichen, darin berührten fachlichen Feldern der Verwaltung geprüft und bewertet worden.

Übereinstimmend kann im Ergebnis und übergreifend festgestellt werden, dass die Beschreibungen in allgemeiner Art Angebote darstellen und Ansprüche formulieren, die allgemeines Interesse wecken.

Anhand der als pädagogische Vorhaben bezeichneten Aktivitäten (Unterpunkt 2.2. des Nutzerkonzepts) kann allerdings – übertragbar auf andere Felder verdeutlicht werden, dass lediglich in sehr allgemeiner Weise Unterpunkte wie erlebnispädagogische Gruppenaktivitäten, außerschulische Bildung (Natur- und Gartenprojekte) und medienpädagogische Angebote beschrieben sind. Das Konzept geht hier nicht in die Tiefe und verzichtet auf entscheidende Hinweise wie den Vorhalt von Fachpersonal und Finanzierungsmöglichkeiten.

Deswegen kann im Hinblick auf die hier zu stellende Frage, in welchem Maße die Aktivitäten im Sinne einer **direkten oder indirekten Förderung** zu unterstützen wären, auch nur darauf hingewiesen werden, dass eingereichte Teilkonzepte bei Stadt und Land sowie Stiftungen etc. allenfalls durch temporäre Projektförderung und Beiträge der Teilnehmer zu finanzieren wären.

Es handelt sich dabei ausnahmslos um freiwillige oder allenfalls dem Grunde nach pflichtige und der Höhe nach unpflichtige Leistungen der LHP. Nach Prüfung der Teilkonzepte könnte eine Projektförderung eventuell möglich sein, diese kann aber nicht als dauerhafte Finanzierungsquelle dienen.

Entsprechend dieser Bewertung durch den FB Kinder, Jugend und Familie gilt dies auch für die Unterpunkte 2.1 Umweltpädagogische Vorhaben und 2.3 Soziokulturelle Vorhaben.

Nach zusammenfassender Einschätzung handelt es sich demnach hier um ein **alternatives Wohnprojekt**, welches sich darüber hinaus den Themen Umwelt und Ökologie widmet; ein „soziokulturelles Konzept“, das das Angebot als infrastrukturelle Leistung der Landeshauptstadt ausprägen würde, ist nicht ablesbar.

So ist unstrittig, dass die beschriebenen und sicherlich grundsätzlich begrüßenswerten Aktivitäten keine öffentlichen Pflichtaufgaben der LHP darstellen. Hieraus ergibt sich zugleich, dass eine **Förderungswürdigkeit** im Sinne der Vergabe von **(direkten oder indirekten) Subventionen** durch die Stadt **nicht gegeben** ist.

Zu dem konzeptionellen Teil ist aus der Sicht der Verwaltung ergänzend festzustellen, dass das Projekt in unterschiedlichen Feldern Restriktionen bzw. **Bedenken aus fachrechtlichen Gesichtspunkten** begegnet, etwa bei der gewerblichen Nutzung des Standortes für Bootstouren und Bootsverleih, der technisch nicht abschließend geklärten Nutzung alternativer Energien, dem Umgang mit recycelten Materialien sowie der Nutzung von Brauch- und Regenwasser und der Nutzung von Komposttoiletten innerhalb der weiteren Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Templiner Straße. Obwohl eine abschließende Beurteilung auf der Grundlage der vorliegenden Beschreibungen nicht möglich ist, werden voraussichtlich wesentliche Teile des Projekts aufgrund der erhöhten

Anforderungen in der weiteren Trinkwasserschutzzone nicht genehmigungsfähig oder nur mit stark erhöhtem Aufwand umsetzbar sein.

Erwartete Vertragsgestaltung über Erbbaurecht:

Wie eingangs dargestellt, wird die auch auf nochmalige Nachfrage nicht erfolgte Antwort auf das vorliegende Angebot eines 5jährigen Pachtvertrages als Ablehnung gedeutet. Stattdessen äußert die WagenHausBurg die Erwartung an den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages.

Hierzu sind folgende Gesichtspunkte zu betrachten

1. Ein Erbbaurecht ist ein vererb- und veräußerbares, aber auch mit Grundpfandrechten (u.a. Grundschulden, Hypotheken) belastbares Recht.
Insbesondere für den Fall, dass das Erbbaurecht mit Grundpfandrechten belastet wird und das Erbbaurecht frühzeitig oder auch mit Zeitablauf beendet werden muss, besteht die Gefahr, dass die Landeshauptstadt Potsdam die Belastungen des Erbbaurechts vollständig übernehmen muss, während der Erbbauberechtigte den verwertbaren Teil des Erbbaurechts, nämlich die beweglichen Gebäude, vom Erbbaurechtsgrundstück wegnimmt. Damit bliebe der Landeshauptstadt Potsdam ein baulich entwertetes, mit Grundpfandrechten belastetes Grundstück. Insoweit scheidet dieses Instrument im speziellen Fall beweglicher Baulichkeiten aus Risikogesichtspunkten aus.
2. Eine Erbbaurechtsbestellung erfolgt in jedem Falle für einen baulichen Zweck. Dieser bauliche Zweck muss nachhaltig finanzierbar sein. Sofern die geringsten Zweifel an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Erbbauberechtigten bestehen, ist von einer Erbbaurechtsbestellung abzusehen. Solche Zweifel sind hier angebracht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Instrument einer Erbbaurechtsbestellung erstens vor dem Hintergrund der Rechtsperson des potentiellen Erbbauberechtigten (WagenHausBurg), deren Konzeption und deren wirtschaftswirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und zweitens vor dem Hintergrund der gewollten Entwicklung des Areals vollkommen ungeeignet ist.

Im Hinblick auf die **Wirtschaftlichkeit des Nutzungskonzepts** und der geäußerten diesbezüglichen Erwartungen ist darauf aufmerksam zu machen, dass der geringste verwendete **Erbbauzins bei 4 % pro Jahr**, bezogen auf den gutachtlich ermittelten Bodenwert liegt. Sofern über die reine Wohnnutzung hinausgehende gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind (z.B. Bootsvermietung), ist ein anteiliger Mischzins zu bilden, der für den gewerblichen Teil 7 % pro Jahr des Bodenwertes beträgt.

Für die nach Reduzierung der Grundstückstiefe plausible Abgrenzung ergibt sich daraus unter Annahme einer reinen Wohnnutzung für die mehr als 5.000 qm große Fläche, die alternativ baulich verwertet werden könnte, ein Erbbauzins von mehr als 60.000 € pro Jahr.

Dies ist – entgegen der geäußerten Erwartungen – nicht weniger als die heutige Miete, sondern ein Mehrfaches dessen, was heute für die gesamte Fläche, die das Projekt nutzt, als Miete von unterschiedlichen Partnern gezahlt wird.

Es ist nicht erkennbar, dass diese Differenzen in der Wirtschaftlichkeit überbrückt werden könnten. Mittel, um die fehlende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von dritter Seite auszugleichen, stehen nicht zur Verfügung, eine Zuordnung zu Aufgaben, die die Stadt zu leisten hätte, ist ebenfalls nicht erkennbar.

Anlage:

Siehe Originalvorlage