



Betreff: öffentlich
Prüfung des Standortes Michendorfer Chaussee für eine Betreuungseinrichtung für Tiere

**bezüglich
DS Nr.: 12/SVV/0054**

Erstellungsdatum	01.03.2012
Eingang 902:	01.03.2012

Einreicher: FB Soziales, Gesundheit und Umwelt

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
-------------------	---------

14.03.2012	Hauptausschuss
------------	----------------

Inhalt der Mitteilung: Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Der Empfehlung des Hauptausschusses vom 30.11.2011 an die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam, die Beschlüsse zum Tierheimneubau 07/SVV/0738, 08/SVV/0743 und 09/SVV/1008 aufzuheben, und potentielle Standorte mit entsprechenden Standortkriterien und potentiellen oder tatsächlichen Problemfaktoren vor Ort in einer Entscheidungsmatrix für eine Standortentscheidung den Stadtverordneten zur Sitzung des Hauptausschusses am 21. Dezember 2011 vorzulegen, ist die Verwaltung nachgekommen. Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Potsdam hat sich in seiner Sitzung am 21.12.2011 mehrheitlich für eine nähere Untersuchung des SAGO-Geländes an der Michendorfer Chaussee als Standort für eine Betreuungseinrichtung für Tiere ausgesprochen.

Über eine eingereichte Mitteilungsvorlage wurde der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Potsdam in seiner Sitzung am 18.01.2012 über das Ergebnis einer ersten größeren Prüfung durch die Verwaltung informiert.

Unter Bezugnahme auf die DS-Nr. 12/SVV/0054 informiert der Oberbürgermeister den Hauptausschuss über die Ergebnisse der Verkehrswertermittlung für das kommunale Grundstück „Michendorfer Chaussee“, zu möglichen Einflüssen einer Verwertung durch eine Betreuungseinrichtung für Tiere auf die Nachbargrundstücke sowie zu möglichen Verwertungsabsichten der Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG für das gesamte ehemalige SAGO-Gelände.

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.)

Finanzielle Auswirkungen:

Der Anlagebuchwert des kommunalen Grundstückanteils am „Michendorfer Investitionspark“, ehemals SAGO (Flur 30, Flurstück 44 aus 8), im Anlagevermögen der Landeshauptstadt Potsdam beträgt 601.001 EUR (Pos 475 Inventarnummer 65000213 und 65000020). Nach einer überschläglichen Schätzung der Kommunalen Bewertungsstelle liegt der momentane Grundstückspreis (Verkehrswert) bei ca. 220.000 EUR, hierbei berücksichtigt die Abrisskosten der aufstehenden Gebäude. Diese Differenz zwischen Buchwert und Schätzwert begründet sich auch darin, dass entgegen der bisherigen Planung bei einer Verwertung des Gesamtareals für eine vollgewerbliche Nutzung ein höherer Marktpreis angenommen wird als für eine angedachte, nicht näher definierte Tierunterbringung. Hierbei sind auch erhebliche Risikoabschläge berücksichtigt worden, da für die jetzt angedachte Nutzung gegebenenfalls ein gesonderter B-Plan erforderlich ist.

Für eine Veräußerung des kommunalen Grundstückes wäre der aktuell ermittelte Verkehrswert maßgeblich, nicht der Anlagenbuchwert. Hierzu ist in jedem Fall ein aktuelles Verkehrswertgutachten einzuholen. Die Kommunalaufsicht des Landes Brandenburg müsste bei einer Veräußerung des Grundstückes unter dem aktuellem Verkehrswert diese Veräußerung genehmigen (§ 79 Abs. 3 BbgKVerf).

Sollte das Grundstück unter dem Anlagenbuchwert veräußert werden, würde für die Landeshauptstadt Potsdam entweder ein Buchwertverlust in Höhe der Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert bzw. Kaufpreis entstehen oder es wäre eine nachträgliche Korrektur der Eröffnungsbilanz der LHP vorzunehmen, sofern dies möglich ist. Das Vorliegen der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen im Einzelnen ist noch zu prüfen, wozu Sachverhaltsermittlungen zu den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen im Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz erforderlich sind.

Die durch eine mögliche Veräußerung des Grundstückes entstehenden Einnahmen (Verkaufserlös bzw. Erbbauzinserträge) fließen dem Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam (Finanzvermögen) zu. Sämtliche Kosten der inneren und äußeren Erschließung, auch für möglicherweise notwendige Lärmschutzmaßnahmen ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Fortsetzung der Mitteilung:

1. Verkehrswertermittlung

Nach dem allgemeinen Wertansatz liegen die Preise für erschlossene Grundstücke in der Landeshauptstadt Potsdam für eine einfache gewerbliche Nutzung bei 50,00 – 60,00 EUR pro qm, für eine höhere gewerbliche Nutzung beträgt der qm-Wertansatz zwischen 100,00 und 120,00 EUR. Für die damals noch im Außenbereich der Landeshauptstadt Potsdam liegende kommunale Grundstücksfläche wurde im Jahr 2000 die bislang nicht freigelegte Fläche mit 30,00 DM (jetzt: 15,00 EUR) geschätzt. Die Gesamtfläche von 20.022 qm beinhaltet zwei Biotope mit schützenswertem Baumbestand aus Ersatzmaßnahmen mit einem Flächenanteil vom 2.622 qm. Für das gewerbliche Rohbauland mit 17.400 qm werden analog der Schätzung aus dem Jahr 2000 pro qm 15,00 EUR angesetzt, und für die Biotope pro qm jeweils 1,00 EUR, so dass für das Grundstück von einem Wertansatz von 263.622 EUR ausgegangen werden kann. Für die aufliegenden, sehr maroden Aufbauten werden, sollten diese nicht für eine Tierunterbringung saniert werden können, Abrisskosten i. H. v. ca. 40.000 - 50.000 EUR veranschlagt. Demnach wird der Wert des Gesamtgrundstücks von der Kommunalen Bewertungsstelle auf ca. 220.000 EUR geschätzt.

Hinzu kommen Kosten für die innere und äußere Erschließung:

Innere Erschließung:

Bei der inneren Erschließung des kommunalen Flächenanteils sind, abhängig vom momentanen Zustand der anliegenden Elektroanschlüsse, für die Nutzung einer Tierbetreuungseinrichtung entsprechende Neuinstallationen und technische Anpassungen vorzunehmen. Ähnliches gilt auch für die Wasser- und Abwasserversorgung. Insgesamt sind hier mit Kosten zwischen 30.000 - 100.000 EUR zu rechnen. Sollte das Gesamtgelände der LEG als Gewerbefläche durch einen Investor entwickelt werden, kann diese technische „Insellösung“ für den kommunalen Flächenanteil nicht fortbestehen, sondern muss mit entsprechendem finanziellem Aufwand angebunden werden.

Für die äußere Erschließung gibt es für die Zuwegung zum Grundstück zwei Varianten:

a) Zuwegung von der Bundesstraße 2 über die LEG-Fläche zum Grundstück:

Diese Lösung ist mit dem Bebauungsplan 32 „Innovationspark Michendorfer Chaussee“ planungsrechtlich schon gesichert. Für eine bis zur vollständigen Entwicklung des Gesamtgeländes provisorische Zuwegung wäre die jetzt vorhandene Zufahrt von der B2 geeignet. Eine Gültigkeit der Zufahrtsgenehmigung muss beim Landesbetrieb für Straßenwesen des Landes Brandenburg (LS) hinterfragt werden. Zudem ist für die Erschließung und Erreichbarkeit des kommunalen Grundstückes eine Grunddienstbarkeit mit der LEG zu vereinbaren. Für eine vollständige befestigte Zuwegung fehlen z. Z. ca. 40 m Wegstrecke. Für diese erforderliche 6,00 m breite Zufahrt sind Kosten i. H. v. 30.000 EUR zu veranschlagen. Für die Verkehrssicherung der bislang ungenutzten LEG-Fläche muss die gesamte Zuwegung eingefriedet werden. Diese Kosten für die Errichtung der 2 x 300m langen Umzäunung betragen ca. 30.000 EUR. Diese Kosten sind durch den Erwerber des kommunalen Grundstückes zu tragen. Nach Erschließung der LEG-Fläche muss diese provisorische Lösung der Zuwegung und Umzäunung einer abschließenden Lösung mit z. Z. nicht zu kalkulierbaren Kosten angepasst werden. Zudem wird die vorhandene Zufahrt als Haupteinschließung zum Grundstück ausgebaut werden müssen. Diese Erschließungskosten an die B2 werden nach Erfahrungswerten etwa 300.000 EUR betragen.

b) Zuwegung von der Peter-Huchel-Chaussee/Wilhelmshorst zum Südeingang des kommunalen Grundstückes:

Diese nicht plangemäße Erschließung erfordert eine förmliche Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes 32 plus der Widmung der neuen Verkehrsfläche. Eine Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 32 über die Gemeindegrenze hinaus ist nicht möglich, denn die Planungshoheit ist nur auf das eigene Gemeindegebiet beschränkt. Somit muss in diesem Bauleitplanverfahren eine interkommunale Abstimmung mit der Gemeinde Michendorf erfolgen, denn die Gemeinde Michendorf muss hierzu einen eigenen Bebauungsplan aufstellen, welcher die Anbindung an die Peter-Huchel-Chaussee in ihrem Gemeindegebiet regelt. Zudem entstehen der Gemeinde Michendorf zusätzliche Kosten für diesen neuen aufzustellenden Bebauungsplan. Der genaue Erarbeitungszeitraum sowie das Ergebnis sind vorab nicht einzuschätzen, da die Landeshauptstadt Potsdam hierauf keinen

Einfluss hat. Für diesen gesamten Verfahrensaufwand ist nach Erfahrungen jedoch mindestens mit 2,5 bis 4 Jahren zu rechnen. Weiter zu beteiligen ist der Kreisstraßenbetrieb Potsdam-Mittelmark (KSB) zur Gültigkeit der Zufahrtsgenehmigung. Auch ist der Landesbetriebes Forst Brandenburg als Grundstückseigentümer entsprechend einzubinden, da Baumfällungen, Ausweichstellen und ggf. hierfür Ersatzmaßnahmen geschaffen werden müssen. Diese Kosten würden sich auf 7.500 EUR belaufen. Der direkte Anschluss von der Peter-Huchel-Straße an den Waldweg muss ausgebessert (7.500 EUR), die vorhandene Betondecke und die restliche Zufahrt entsprechend ausgebaut werden (30.000 EUR). Zudem müssen, da einspurige Zufahrt, Ausweichstellen (Ausweichtaschen) mit Baukosten i. H. v. 14.000 EUR hergestellt werden.

2. Beeinträchtigungen des nachbarschaftlichen Umfeldes durch eine Tierbetreuungseinrichtung

Im vorliegenden rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Michendorf, Teilbereich nördliches Wilhelmshorst, (Stand: 2008) endet die Baulandausweisung mit der tatsächlich vorhandenen Bebauung. Entsprechend der Plandarstellung sind keine Erweiterungswünsche vorhanden. Somit bleibt langfristig die Entfernung von ca. 460 m vom kommunalen Grundstück an der Michendorfer Chaussee bis zur nächsten Wohnbebauung bestehen.

Die vorhandene, aber nicht öffentlich gewidmete Zuwegung führt von der Peter-Huchel-Chaussee (Straße nach Wilhelmshorst) durch das im Eigentum des Landesbetriebes Forst Brandenburg stehende Flurstück 69, Flur 30, Gemarkung Potsdam. Die Oberförsterei Potsdam hat signalisiert, dass, sollte diese Zuwegung zum Grundstück benötigt werden, unter Auflagen ein erforderlicher Ausbau möglich sei. Dieses würde eine Verkehrssicherung an den Bäumen sowie entsprechende Waldumwandlungsmaßnahmen durch Schaffung von Ausweichtaschen an der einspurigen Zuwegung betreffen.

Hinsichtlich möglicherweise zu erwartender Lärmemissionen durch eine Tierunterbringung kann noch keine abschließende Aussage getroffen werden, da eine genaue Verwertungsabsicht hinsichtlich lärmintensiver Tierhaltung nicht vorliegt. Für Gewerbegebiete (nach § 8 BauNVO) sind für einen 24-Stunden-Betrieb unter der Berücksichtigung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts pro qm Baugrundstück zulässig. Sollten jedoch Hunde auf dem Grundstück vorgehalten werden, kann deren Geräuschbelastung auf das nachbarschaftliche Umfeld zunächst nur vermutet und bei Vorliegen genauerer Daten gutachterlich nachgewiesen werden. Hierbei wäre auch die Bellfreudigkeit, die Erziehung der Einzelhunde sowie die Art der Unterbringung zu berücksichtigen. Verträglich für ein Allgemeines Wohngebiet (i. S. von § 4 BauNVO) wäre ein Abstand zwischen 250 m (alle lauten Tiere in geschlossenen Räumen bei geschlossenen Fenstern und Türen) bis 800 m (offene Boxenunterbringung). Zwischen der nächstgelegenen Wohnbebauung in Wilhelmshorst mit ca. 460 m Entfernung vom Standort befindet sich ein dicht bewachsenes Waldgebiet mit entsprechender natürlicher Schallschutzfunktion. Eventuell auftretende Beeinträchtigungen dieses schutzwürdigen nachbarschaftlichen Umfeldes durch eine zu erwartende Geräuschbelastung auf dem Gelände kann erst untersucht werden, wenn die geräuschintensiven Geschehnisse und Tätigkeiten als Verursacher der Emissionen bekannt sind.

Dagegen wird eine Einzel- oder Rudelhaltung von mehreren Hunden in jedem Falle zu Lärmbelästigungen auf dem direkt anliegenden LEG-Grundstück führen, da hier die anzunehmenden Lärmemissionen von 108 dB(A) bis 115 dB(A) direkt tiefräumig mit freier Schallausbreitung in den geplanten Gewerbestandort einwirken. Direkte natürliche Hemmnisse als Schallschutz sind nicht vorhanden, stattdessen grenzen große Wiesenflächen und vereinzelte Baumgruppen an die kommunale Fläche an. Um die Geräuschbelastung für das LEG-Gelände zu senken, müssten entsprechende Maßnahmen (durch eine Lärmschutzwand, Anordnung der Zwinger / Ställe) ergriffen werden, die mit Einschränkungen an tierschutzgerechte Haltungsanforderungen einhergehen können. Da auch in diesem künftigen Gewerbegebiet mit Büros und Betriebswohnungen zu rechnen sein wird, kann eine unmittelbare nachbarschaftliche Tierunterbringungseinrichtung zum eigentlichen Problem werden, wenn bsw. Hunde als vermeintliche Lärmquellen nicht in einem Mindestabstand von erforderlichen 400 m durch offene Boxen- / Zwingerhaltung im Freien gehalten werden. Dadurch könnte es auf der überwiegenden LEG-Fläche zu Lärmemissionen durch diese Tierhaltung kommen.

3. Mögliche Verwertungsabsichten der Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG (PEG)

Die vertraglich zwischen der LEG und der Landeshauptstadt Potsdam zu entwickelnde Vorhaltefläche für großflächige Gewerbeansiedlungen besteht aus dem LEG-Flächenanteil mit ca. 29 ha sowie der kommunalen Fläche von ca. 2 ha. In der im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung geführten Diskussion wurde durch die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg dargestellt, dass die rd. 30 ha eine Untergrenze für die „Darstellung“ einer Vorhaltefläche seien. Dieses bestätigen auch Erfahrungen bisheriger Standortanfragen für Großinvestitionen in Deutschland. Der Status als Vorhaltefläche war seinerzeit überhaupt die einzige Möglichkeit, die Fläche für eine bauliche Nutzung zu erhalten. Solange vor diesem Hintergrund eine gewerblichen Nutzung dieses Standorts unabhängig vom Status „Vorhaltefläche“ nicht geklärt ist, bestehen Bedenken der LEG zu einer Reduzierung der Flächen durch Herauslösung des kommunalen Grundstücks. Zudem ist die anliegende Bundesstraße 2 an der Zuwegung zum Grundstück mit hohem Investitionsaufwand (Abbiegespur und Signallichtanlage) für eine geplante Gewerbeansiedlung vorbereitet worden. Die LEG hat weiterhin sehr starkes Interesse an einer gewerblichen Nutzung der Gesamtfläche und gibt zu bedenken, dass eine Flächenreduzierung die großgewerbliche Nutzungsmöglichkeit gefährde. Falls jedoch eine kleinteiligere Vermarktung der Fläche in Aussicht stünde, könnte auch der kommunale Anteil der Fläche entsprechend genutzt werden. Hierbei könnte auch einer B-Plan-Änderung zugestimmt werden. Bedenken seitens der LEG bestünden in diesem Falle lediglich in möglichen Lärmemissionen durch die angedachte Tierunterbringungseinrichtung auf die angrenzenden Gewerbeflächen. Ein hierdurch entstehender Wertverlust müsste durch den Erwerber ausgeglichen werden.

Diese zurzeit vorgehaltene Gesamtfläche ist der einzige Standort in der Landeshauptstadt Potsdam für eine gewerbliche Großansiedlung überhaupt. Deshalb ist dieser Standort auch Bestandteil der mit dem Gewerbeflächensicherungskonzept planungsrechtlich zu sichernden gewerblichen Potenzialflächen bis 2020. Dieses Konzept wird der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 7. März 2012 zur Diskussion und Beschlussfassung vorgelegt.

4. Überlassung des Grundstückes

Sollte ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam dahingehend gefasst werden, das kommunale Grundstück für eine Betreuungseinrichtung für Tiere anzubieten, so muss die Veräußerung des Grundstückes gegen Höchstgebot aus einer bedingungsfreien öffentlichen Ausschreibung - zumindest aber zum aktuellen Zeitwert - erfolgen. Sollte die Überlassung des Grundstückes jedoch unter dem aktuellen Zeitwert erfolgen, so ist hierfür die Genehmigung der Kommunalaufsicht erforderlich.

Eine Übertragung des Grundstückes zum aktuellen Zeitwert, verbunden mit einer vertraglich festgeschriebenen Zweckbestimmung, etwa der Errichtung einer Tierpension für Pensions- und Abgabetierr, unterliegt jedoch keiner Ausschreibungspflicht. Jedoch darf in diesem Fall die Grundstücksveräußerung nicht mit einem zeitlich nachgelagerten Beschaffungszweck wie der pflichtigen Aufgabe der Leistungserbringung der Aufnahme, Unterbringung und Betreuung der Fund- und Verwahrtiere aus dem Stadtgebiet der Landeshauptstadt Potsdam - momentan durch das Pfötchenhotel Beelitz erbracht - verbunden sein, denn hierbei bestünde das Risiko, dass das Grundstücksgeschäft von einem möglichen Mitbewerber um die Übernahme der Leistungen zur Fund- und Verwahrtierbetreuung im Rahmen eines vergaberechtlichen Nachprüfungsverfahrens angegriffen werden kann.

5. Zusammenfassung der geschätzten Kosten und Anforderungen

SAGO - kommunale Teilfläche (22.022 qm)		
Geschätzte Kosten für:	mit Zuwegung von der B2 (Variante A):	mit Zuwegung von der Peter-Huchel-Chaussee (Variante B):
allg. Wertansatz:	263.600,00 €	263.600,00 €
abzgl. Abrisskosten:	50.000,00 €	50.000,00 €
innere Erschließung:		
Wasser; Abwasser, Strom	100.000,00 €	100.000,00 €

Lärmschutzmaßnahmen	?	?
Ausgleich Wertverlust	?	?
äußere Erschließung:		
Herstellung fehlende 40 m Zufahrt:	30.000,00 €	
provisorische Umzäunung	30.000,00 €	
abschließende Erschließung:	?	
abschließende Anbindung an B2:	300.000,00 €	
Baumfällungen für Ausweichstellen		7.500,00 €
Kosten der Herstellung / Erneuerung der Zuwegung		30.000,00 €
Ausweichstellen:		14.000,00 €
Ausbesserung der Zufahrt Richtung Wilhelmshorst:		7.500,00 €
Gesamtkosten:	673.600,00 €	372.600,00 €
Anforderungen für die jeweilige Zuwegung:		
Plangemäße Erschließung:	bereits im vorliegenden B-Plan 32 enthalten	förmliche Änderung des B-Planes 32; Aufstellung eines neuen B-Planes durch Gem. Michendorf;
Beteiligung bei Zufahrtsgenehmigung:	provisorische Zufahrtsgenehmigung beim Landesbetrieb Straßenwesen erfragen	Einbindung Kreisstraßenbetrieb Potsdam-Mittelmark
vertragliche Abstimmungen:	Grunddienstbarkeit durch die LEG erforderlich	Landesbetrieb Forst als Grundstückseigentümer zustimmungspflichtig
Zuwegung zum Grundstück:	Bau von ca. 40 m Zuwegung; insgesamt provisorisch - nach vollständiger Vermarktung durch LEG erfolgt Hauptschließung; Kosten trägt Erwerber	Baumfällungen, Ausweichstellen an der einspurigen Zuwegung, ggf. Erneuerung der Betondecke
Verfahrenszeitraum:	Innerhalb Jahresfrist, bei Zurückstellung eines anderen Planverfahrens	2,5 - 4 Jahre
Lärmbelastung:	Lärmschutzmaßnahmen zum angrenzenden Gewerbegebiet erforderlich; Ausgleich für mögl. Wertverlust bei Vermarktung durch LEG; mögliche Kosten nicht vorhersehbar	

Anlage: Stellungnahme der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG)