



**Betreff:**  
**Wagenhausburg Hermannswerder Stand der Verhandlungen**

öffentlich

**bezüglich**  
**DS Nr.: 11/SVV/0787**

Erstellungsdatum	07.06.2012
Eingang 902:	07.06.2012
4/46/463	

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung

Beratungsfolge:

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

20.06.2012	Hauptausschuss
------------	----------------

**Inhalt der Mitteilung:** Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Mit Datum vom 07.12.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung den Oberbürgermeister mit Beschluss DS 11/SVV/0787 beauftragt, entweder mit den Bewohnern der Wagenhausburg den weiteren Verbleib vor Ort auf eine auch über fünf Jahre hinausgehende tragfähige vertragliche Grundlage zu stellen oder aber bis zu diesem Zeitpunkt die Verwertungsinteressen der Stadt für das Areal auf Hermannswerder nachvollziehbar zu spezifizieren und gleichzeitig mit den Bewohnern ernsthaft über vertretbare Alternativstandorte zu verhandeln.

Dabei ist ins Verhältnis zu setzen, wie viele Personen derzeit dort wohnen und wie viele Personen bei einer Veräußerung für Wohnungsbau auf der gleichen Fläche voraussichtlich wohnen werden.

Das Ergebnis der Prüfungen und der Gespräche mit den Bewohnern der Wagenhausburg ist in dem Vermerk (**Anlage 1**) dargestellt.

**Beratungsergebnis**

Zur Kenntnis genommen:

Gremium:

Sitzung am:

zurückgestellt       zurückgezogen

überwiesen in den Ausschuss:

Wiedervorlage:

Büro der Stadtverordnetenversammlung



Aufgrund des SVV-Beschlusses vom 07.12.2011, DS-Nr.: 11/SVV/0787, ist die Verwaltung erneut in Gespräche mit der Wagenhausburg eingetreten. Desweiteren wurden Verkehrswertgutachten erstellt, deren Ergebnisse im folgenden dargestellt werden:

## 1. Gespräche mit den Bewohnern der Wagenhausburg

In den Gesprächen wurden folgende mögliche Szenarien diskutiert:

- a) Abschluss eines Pachtvertrags über 5 Jahre, danach Ersatzstandort für Wagenhausburg und Verkauf der städtischen Flächen auf Hermannswerder zum Zwecke des Wohnungsbaus.
- b) Abschluss eines längerfristigen Pachtvertrags über 10 Jahre, während dessen Verkauf der Umfeldgrundstücke, danach Ersatzstandort für die Wagenhausburg und Verkauf des restlichen Flurstücks zur Wohnbebauung.
- c) Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags (bzw. Kaufvertrags) mit der Wagenhausburg, keine Veräußerung des Grundstücks an Dritte, Verkauf der Umfeldgrundstücke an Dritte

Die Szenarien a) und b) gehen von einer perspektivischen Verlagerung der Wagenhausburg aus, wenn auch zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Voraussetzung dafür ist in jedem Fall die Verfügbarkeit eines entsprechenden Ersatzstandortes.

Es wurden durch die Verwaltung 77 städtische Grundstücke, die eine der Situation auf Hermannswerder vergleichbare Lage haben, untersucht. Von diesen Grundstücken wurden insgesamt 5 als potentiell geeignet befunden. Die meisten anderen Grundstücke waren aufgrund ihrer Lage (z.B. im unmittelbaren Grenzbereich zum UNESCO-Welterbe) oder aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung (überwiegend als Dauerkleingärten deklariert) auch über eine perspektivische Bauleitplanung nicht für die Wagenhausburg nutzbar zu machen.

Bei den von der Verwaltung angebotenen Grundstücken handelt es sich um folgende:

- Am Park 2 Groß Glienicke, Fl. 16, Flst. 101/8 (B-Plan 22 GG - in Aufstellung); Gesamtfläche: 5.850 qm, derzeit keine Pachtverträge
- Potsdamer Chaussee 3 Groß Glienicke, Fl.16, Flst. 97/8 (B-Plan 22 GG - in Aufstellung); Gesamtfläche: 5.682 qm, Wasseranbindung gewährleistet
- Tschudistraße Neu Fahrland Fl. 3 Flst. 76 und 77 (B-Plan Nordufer Insel Neu Fahrland - in Aufstellung); Gesamtfläche: 2.202 qm, Ufergrundstück
- Tschudistraße Neu Fahrland, Fl. 3, Flst. 13/5, (nach § 34 BauGB); Gesamtfläche: 2.431 qm, derzeit Parkplatz westl. der Straße  
Diese Fläche wurde von der Vertreterinnen der Wagenhausburg bereits vor Ort nicht akzeptiert, weil sie unmittelbar an der Straße liegt und infolge des Brückenbaus zu klein ist.
- Golm - Kuhforter Damm, neben Sportplatz, LSG; Golm, Flur 2, Flst. 668/12 (nach § 35 BauGB); Gesamtfläche: 34.082 qm  
Die Fläche ist teilbar, bestehende Gebäude könnten ggf. bei Ertüchtigung mit benutzt werden. Eine separate Erschließung ist ggf. über den nördlich parallel zum Grundstück verlaufenden Weg zu ermöglichen.
- Zusätzliches Grundstücksangebot aus einer früheren Prüfung: Rotkehlchenweg, Krampnitz, Fl. 1, Flst. 12 (§ 35 BauGB, B-Plan erforderlich); Gesamtfläche: 2.296 qm, derzeit genutzt durch Pferdehof, benachbart dem Friedhof

Diese Standorte wurden am 23.03.2012 nach interner Prüfung der Nutzungsoptionen durch die Verwaltung gemeinsam mit fünf Vertretern der Wagenhausburg besichtigt, um deren Eignung für die Belange des Wohnprojekts zu bewerten. An der Besichtigung nahmen auch neun Vertreter aus den Fraktionen teil.

Im Anschluss an die Besichtigung sollte eine Bewertung der besichtigten Grundstücke im Hinblick auf deren Eignung für das Projekt Wagenhausburg und Stellungnahme durch deren Vertreter erfolgen. Am 19.04.2012 erhielt die Verwaltung das anliegende Schreiben der Wagenhausburg (**Anlage 4**), aus dem zu entnehmen ist, dass keines der angebotenen Grundstücke als Ersatzstandort akzeptiert wird.

Die in demselben Schreiben dargestellten Anforderungen an ein Ersatzgrundstück kann die LHP mangels eines Grundstücks, das diesen Anforderungen entsprechen würde, nicht erfüllen.

Damit steht ein aus Sicht der Wagenhausburg akzeptabler Alternativstandort **nicht** zur Verfügung. Das Projekt Wagenhausburg könnte daher nur am Standort Hermannswerder langfristig weiter bestehen (was dem Wunsch der Wagenhausburg entsprechen würde), sich nach Ablauf einer zu definierenden Frist von 5 oder 10 Jahren auflösen bzw. an einen anderen Standort umziehen, der von der Wagenhausburg selbst zu beschaffen wäre. Ein Weiterbestand vor Ort wäre dabei entweder über Kauf des Grundstücks, Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags oder weitere (einfache) Verpachtung möglich.

## 2. Bewertung der Grundstücke

Um die Szenarien a) bis c) hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Potsdam vergleichen zu können, erfolgte im Auftrag des Bereichs Grundstückmanagement eine externe Begutachtung der Verkehrswerte und damit der möglichen Vermarktungserlöse der einzelnen Teilflächen auf Hermannswerder. Dabei wurden die Varianten vollständiger Verkauf oder Verkauf nur der Umfeldgrundstücke bei Weiterbestehen der Wagenhausburg in den Alternativen Verkauf von Teilflächen oder Verkauf an einen Gesamtinvestor untersucht.

Die Vermarktung der stadteigenen Grundstücke (mit oder ohne Grundstück Wagenhausburg) soll auf der Grundlage und mit Bindung an ein städtebauliches Konzept erfolgen. Dieses Konzept (**Anlage 2**) war gleichzeitig Grundlage der Wertermittlung.

Sofern es sich im weiteren Verfahren als erforderlich erweist, kann das städtebauliche Konzept zu einem verbindlichen Bebauungsplan weiterentwickelt werden.

Das anliegende städtebauliche Konzept enthält eine Bebauung mit einer ungefähren BGF von ca. 7500–8500 m<sup>2</sup>, was ca. 5600–6400 m<sup>2</sup> Nettogröße entspricht. Bei einer statistischen Durchschnittsgröße von 75 m<sup>2</sup> pro WE kommt man auf 75-85 WE. Ausgehend von einer Belegung mit 1,9 EW/Wohnung wäre somit eine max. Bewohnerzahl von 142-162 Einwohnern zu erreichen.

Bei Nichtverkauf des Wagenburggrundstücks beträgt die BGF ca. 5300-6050 m<sup>2</sup> BGF, d.h. 4000–4500 m<sup>2</sup> Nettogröße, damit maximal 53–60 WE, was 100–114 Bewohnern entspricht.

Per Saldo entfallen damit auf das Grundstück, das bei Weiternutzung durch die WagenHausBurg beansprucht würde, 2200–2500 m<sup>2</sup> BGF, d.h. 1600–1900 m<sup>2</sup> Nettogröße, entsprechend 40–50 Bewohner.

Dem stehen bei der gegenwärtigen Nutzung der Wagenhausburg 22 Bewohner gegenüber.

Durch einen externen Gutachter wurden unter Heranziehung von 3 Varianten die jeweiligen Auswirkungen auf die erzielbaren Verkehrswerte der umliegenden Grundstücke untersucht:

Variante 1: Verkauf und Bebauung aller 6 Grundstücke in 5 Jahren entsprechend dem baulichen Konzept

Variante 2: Nutzung des Grundstücks 1 durch die Wagenhausburg für 10 Jahre, während dessen Verkauf und Bebauung der umliegenden 5 Grundstücke in 3 Jahren

Variante 3: Erbbaurecht für die Wagenhausburg über mindestens 30 Jahre, während dessen Verkauf und Bebauung der restlichen 5 Grundstücke in 10 Jahren.

In der **Anlage 3** sind die Ergebnisse der Wertermittlung zu den einzelnen Grundstücken in Abhängigkeit von den jeweiligen Varianten der Verwertung zusammenfassend dargestellt. Im Ergebnis sind folgende Tendenzen erkennbar:

Bei einem zeitnahen Verkauf der umliegenden 5 Grundstücke in 3 Jahren bei gleichzeitigem Verbleib der Wagenhausburg für dann noch 7 Jahre (**Variante 2**) ist tendenziell ein höherer Verkehrswert erzielbar als bei einem Verkauf erst nach 5 Jahren nach Umzug der Wagenhausburg (**Variante 1**). Grund hierfür ist insbesondere die mit einer späteren Veräußerung einhergehende längere Wartezeit bis zu einer möglichen baulichen Nutzung. Diese längere Wartezeit führt zu einer stärkeren Abzinsung des Bodenwertes, welche durch eine frühzeitige Verlagerung der Wagenhausburg nicht aufgewogen wird.

Die Differenz der erzielbaren Verkehrswerte, welche sich in der Gegenüberstellung der **Varianten 1 und 2** ergibt, ist je nach Lage, Größe und Beschaffenheit der umliegenden Grundstücke sowie der zwischenzeitlich erzielbaren Mieteinnahmen pro Grundstück unterschiedlich stark ausgeprägt. Bei einem Verkauf aller umliegenden 5 Grundstücke in ca. 3 Jahren mit Verbleib der Wagenhausburg für dann noch 7 Jahre (**Variante 2**) wäre gegenüber der **Variante 1** (Verkauf dieser 5 Grundstücke in 5 Jahren nach Wegzug der Wagenhausburg) ein um insgesamt ca. 184.000,00 € höherer Verkehrswert zu erzielen.

Der Verbleib der Wagenhausburg am Standort Tornowstraße mindert dennoch grundsätzlich den Wert der umliegenden Grundstücke (vgl. Anlage 3: Wertminderung wegen Lageungunst). Die Wertminderung ist bei längerem Verbleib der Wagenhausburg über 30 Jahre (Erbbaurecht, Variante 3) um ein Vielfaches größer als bei einer weiteren Nutzung für 10 Jahre (Variante 2). Werden die umliegenden 5 Grundstücke im Falle der Vergabe eines Erbbaurechtes für die Wagenhausburg in ca. 10 Jahren veräußert (Variante 3), ist je nach Lage der umliegenden Grundstücke mit Wertminderungen zwischen 26.711,00 € und 138.349,00 € pro Grundstück (insgesamt ca. 362.385,00 €) zu rechnen.

Das Grundstück 2 ist durch die unmittelbare Nähe zum Grundstück der Wagenhausburg am stärksten von der Wertminderung betroffen.

Verbleibt die Wagenhausburg durch Einräumung eines **Erbbaurechtes** längerfristig für mindestens 30 Jahre am Standort (**Variante 3**), führt dies im Falle der Veräußerung der umliegenden Grundstücke in 10 Jahren zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Verkehrswerte der umliegenden Grundstücke (s. Anlage 3).

Auch hier ist je nach Größe, Lage zum Grundstück der Wagenhausburg und zwischenzeitlich zu erzielenden Mieteinnahmen bis zur Veräußerung ein unterschiedlicher Wertverlust je Grundstück zu verzeichnen. Der Wertverlust ist sowohl gegenüber der Variante 1 als auch gegenüber der Variante 2 deutlich ausgeprägt. Im Falle der Veräußerung der umliegenden 5 Grundstücke nach **Variante 3** ergibt sich in der Summe im Vergleich zur **Variante 1** ein potentieller Mindererlös von insgesamt ca. 676.000,00 €, im Vergleich zur **Variante 2** ein potentieller Mindererlös von ca. 860.000,00 €.

Die Verwertung der Grundstücke als „Gesamtpaket“ oder aber Veräußerung der einzelnen Grundstücke an verschiedene Investoren hat bei allen 3 Varianten keinen entscheidenden Einfluss auf die erzielbaren Verkehrswerte.

### 3. Schlussfolgerungen

Haushaltsrechtlich wäre das Grundstück entsprechend der vorliegenden Wertermittlung zum Stichtag 16.02.2012 mit einem Verkehrswert von 1.930.000,00 € anzusetzen.

Der Abschluss eines Kauf- oder Erbbaurechtsvertrages zu einem niedrigeren Grundstückswert steht unter dem Vorbehalt der haushaltsrechtlichen sowie beihilfe- und zugewandungsrechtlichen Zulässigkeit und bedarf gemäß § 79 Abs. 3 BbgKVerf der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde. Mit Blick auf die hierzu vom Ministerium des Innern erlassenen Runderlasse (Runderlasse III Nr. 19/1992, III Nr. 96/1992, III Nr. 62/1994 und III Nr. 85/1994) ist eine positive Entscheidung der Kommunalaufsicht erheblich in Frage gestellt.

Bei der Bestellung eines Erbbaurechtsvertrages würden folgende Gesichtspunkte zu beachten sein:

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.

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.

Im Hinblick auf die **Wirtschaftlichkeit des Nutzungskonzepts** und der geäußerten diesbezüglichen Erwartungen ist darauf aufmerksam zu machen, dass der **Erbbauzins** im Falle einer reinen Wohnnutzung **4 % pro Jahr**, bezogen auf den gutachtlich ermittelten Bodenwert, beträgt. 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 der bebaubaren Fläche ergibt sich daraus unter Annahme einer reinen Wohnnutzung für die mehr als 5.000 qm große Fläche, die alternativ baulich verwertet werden könnte, bei einem Bodenwert i.H.v. 1.895.040,00 € ein Erbbauzins von ca. 75.800,00 € pro Jahr.

Die bestehenden Baulichkeiten sind gesondert zu erwerben. Der Wert der aufstehenden Baulichkeiten beträgt lt. Gutachten 38.000,00 €.

Dies ist – entgegen der geäußerten Erwartungen der Wagenhausburg – 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 (insgesamt 15.037,20 € pro Jahr).

Es ist nicht erkennbar, wie diese Differenz ausgeglichen werden könnte. 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.

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.

Insoweit würde statt eines Erbbaurechtsvertrages eher ein Kauf des Grundstücks durch die Wagenhausburg in Betracht kommen.

#### **4. Empfehlung**

Vor dem Hintergrund der dargestellten Sachverhalte und Bewertungsergebnisse empfiehlt der Oberbürgermeister wie folgt zu verfahren:

Die Bewohner der Wagenhausburg erhalten einen Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren. Für das Versetzen der Bauwagen in die bebaubare Fläche ist durch die Wagenhausburg eine Baugenehmigung zu beantragen, um nach Erteilung der Baugenehmigung die Bauwagen zu versetzen. Parallel hierzu wird der Verkauf der Grundstücke zur Realisierung einer Wohnbebauung vorbereitet.

Vertraglich wird der Wagenhausburg ein Vorkaufsrecht für das derzeit genutzte Grundstück eingeräumt.

Bis zur Beendigung des Pachtvertrages wird die Landeshauptstadt Potsdam das Grundstück in Golm, Kuhforter Damm, als möglichen Ersatzstandort für die Wagenburg vorhalten.  
(Anforderungen der Bewohner Wagenhausburg)