



Betreff:

öffentlich

Handlungsauftrag Wagenhausburg Hermannswerder

Einreicher: SB Recht und Grundstücksmanagement

Erstellungsdatum 23.08.2012

Eingang 902: 23.08.2012

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
12.09.2012	Hauptausschuss		X

Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss möge beschließen:

1. 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.
2. Parallel hierzu wird der Verkauf des Pachtgrundstückes der benachbarten Grundstücke zur Realisierung einer Wohnbebauung vorbereitet.
3. Vertraglich wird der Wagenhausburg ein Vorkaufsrecht für das derzeit genutzte Grundstück eingeräumt.
4. Bis zur Beendigung des Pachtvertrages wird die Landeshauptstadt Potsdam das Grundstück in Golm, Kuhforter Damm, als möglichen Ersatzstandort für die Wagenburg vorhalten.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> erledigt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

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.

Die zu erzielenden Erlöse von Veräußerungen der Grundstücke sowie aus dem Abschluss eines Pachtvertrages für die Wagenhausburg kommen der Landeshauptstadt Potsdam zugute. Derzeit werden Erlöse aus Grundstücksveräußerungen i.H.v. insgesamt 5.174.000,00 € prognostiziert (siehe DS 12/SVV/0437, Variante 1).

In dem genannten Wert ist eine Wartezeit von 5 Jahren mindernd berücksichtigt. Bei kürzerer Wartezeit können sich die Erlöse erheblich erhöhen und das Risiko von Bodenwertschwankungen verringert sich. Im Hinblick auf die sinkenden Eigenmittel der LHP für Investitionen im Finanzplanungszeitraum einerseits und den angespannten Wohnungsmarkt andererseits ist eine schnellere Verwertung als nach Ablauf der angenommenen Wartezeit geboten. Diese ist nur für kleinere Teilflächen möglich. Die erst nach Ablauf der vollen Wartezeit von 5 Jahren zu verwertende Pachtfläche der Wagenhausburg stellt die werthaltigste Teilfläche dar.

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Begründung:

Aufgrund des SVV-Beschlusses vom 07.12.2011, DS-Nr.: 11/SVV/0787, ist die Verwaltung erneut in Gespräche mit der Wagenhausburg eingetreten und hat die erforderlichen Verkehrswertgutachten erstellen lassen. Das Arbeitsergebnis des vorgenannten Beschlusses wurde dem Hauptausschuss mit der Mitteilungsvorlage DS 12/SVV/0437 (Wagenhausburg Hermannswerder-Stand der Verhandlungen) vorgestellt. Auf den Inhalt der Mitteilungsvorlage wird verwiesen.

In der Mitteilungsvorlage wurden 3 Szenarien bezüglich der möglichen Vermarktungserlöse der einzelnen Teilflächen auf Hermannswerder hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Potsdam und deren Umsetzbarkeit verglichen und vorgestellt. 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.

In Auswertung der in der Mitteilungsvorlage DS 12/SVV/0437 (Wagenhausburg Hermannswerder-Stand der Verhandlungen) angenommenen 3 Szenarien und vor dem Hintergrund der darin dargestellten Sachverhalte und Bewertungsergebnisse ergibt sich die folgende Handlungsempfehlung:

1. 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.
2. Parallel hierzu wird der Verkauf der Grundstücke zur Realisierung einer Wohnbebauung vorbereitet.
3. Vertraglich wird der Wagenhausburg ein Vorkaufsrecht für das derzeit genutzte Grundstück eingeräumt. Dies erfolgt schuldrechtlich. Durch das Vorkaufsrecht hat die Wagenhausburg das Recht, in einen künftigen Kaufvertrag zwischen der Landeshauptstadt Potsdam und einem Dritten (beispielsweise im Ergebnis eines Ausschreibungsverfahrens) zu den dort vereinbarten Bedingungen einzutreten. Das heißt insbesondere, dass auch der dort vereinbarte Kaufpreis unverändert zu übernehmen und an die Landeshauptstadt Potsdam zu zahlen ist.
4. Bis zur Beendigung des Pachtvertrages wird die Landeshauptstadt Potsdam das Grundstück in Golm, Kuhforter Damm, als möglichen Ersatzstandort für die Wagenburg vorhalten.

Sofern kein Beschluss zum weiteren Verfahren gefasst wird, ergibt sich aus der aktuellen Rechtslage folgendes:

Der bisherige Pachtvertrag mit der Wagenhausburg endet am 30.09.2012. Mit Ablauf des Pachtvertrages wird auch das ordnungsbehördliche Verfahren wieder aufgenommen. Das bedeutet, die Beseitigungsverfügung vom 14.07.2009, deren Vollstreckung bis 30.09.2012 ausgesetzt wurde, wird wieder aktiviert (Grundlagen: Ablehnung der Baugenehmigung vom 19.10.2005, Widerspruchsbescheid vom 12.05.2010, Klageverfahren ruht derzeit.).

Hinsichtlich des Mietvertrags ist davon auszugehen, dass das Mietverhältnis lt. Ursprungsvertrag bis spätestens zum 30.09.2009 befristet war. Da die vereinbarte Räumung binnen 6 Monaten bei Versagung der Baugenehmigung nicht erfolgte, hat sich das Mietverhältnis aufgrund der Duldung auf unbestimmte Zeit verlängert. Eine Kündigung wäre nach § 580a BGB unter Beachtung der ordentlichen Kündigungsfristen möglich. Die Kündigung ist demgemäß erneut auszusprechen.

Aus vorgenanntem Grund wird gebeten, dem Entscheidungsvorschlag der Verwaltung zu folgen und den Handlungsauftrag zu beschließen.

Anlage:

Berechnungstabelle Demografieprüfung