



Betreff:

öffentlich

Vorkaufssatzung Innerstädtische Radschnellverbindung

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	21.09.2015
	Eingang 922:	21.09.2015

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
07.10.2015		
Gremium		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für die bebauten und unbebauten Grundstücke im Gebiet der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme „Innerstädtische Radschnellverbindung“ wird die Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 (1) S.1 Nr. 2 BauGB erlassen (gemäß Anlage).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Diese Satzung entfaltet unmittelbar keine finanziellen Auswirkungen, die zu einer Inanspruchnahme von Haushaltsmitteln der Stadt führen. Sie stellt eine Sicherungsmaßnahme dar und bildet die rechtliche Grundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Landeshauptstadt Potsdam.

Da diese gekoppelt ist an den Zeitpunkt des Abschlusses von Grundstückskaufverträgen zwischen Dritten, kann eine verbindliche Einschätzung über den voraussichtlichen Zeitpunkt einer eventuellen Ausübung des Vorkaufsrechts sowie die Höhe des dann ggf. zu zahlenden Kaufpreises nicht erfolgen. Die theoretisch anfallenden Kosten betragen insgesamt ca. 673.000 EUR und bewegen sich zwischen 4.000, - und 500.000, - EUR je Grundstück. Allerdings ist ein solcher Betrag in der mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanung bislang nicht vorgesehen, sodass für den Fall, dass vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht wird, entsprechende Umschichtungen im Finanzhaushalt (Investitionsprogramm) vorzunehmen wären. Die Finanzierung erfolgt dann als außerplanmäßige Auszahlung aus Investitionsmitteln des Straßenbaus. Die Finanzierung erfolgt vorbehaltlich der Haushaltssatzung und des Investitionsprogramms des entsprechenden Haushaltsjahres.

Der Relativierung der zu erwartenden Kosten dienen folgende Hinweise:

1. Wenn die Radschnellverbindung gebaut wird, müssen die Grunderwerbskosten ohnehin von der Stadt aufgebracht werden, der Grunderwerb im Zuge der Bauausführung kann aber erst auf der Basis der weiteren Planung erfolgen, d.h. nicht vor 2020;
2. Bei einigen Grundstücken ist ein Verkauf durch die jetzigen Eigentümer an Dritte sehr unwahrscheinlich (z.B. Landesliegenschaften), trotzdem sollte zur Absicherung die Satzung diese Flächen mit beinhalten;
3. Es ist sicher, dass die Grundstücke nicht alle innerhalb der nächsten Jahre verkauft werden, realistisch kann man von Null bis max. der Hälfte der Gesamtsumme ausgehen;
4. Bei Verkäufen kann versucht werden, durch Erwerb nur der für die Radschnellverbindung notwendigen Teilfläche durch die Stadt, Kosten zu minimieren;
5. Sollte im Einzelfall das Geld für den Vorkauf durch die Stadt nicht aufgebracht werden, muss vom Vorkaufsrecht kein Gebrauch gemacht werden, allerdings hätte dies evtl. größere finanzielle Konsequenzen zu einem späteren Zeitpunkt.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

Begründung:

Zur Realisierung der innerstädtischen Radschnellverbindung (Brandenburger Vorstadt-Hauptbahnhof Potsdam) entsprechend dem Beschluss über das Stadtentwicklungskonzept Verkehr (13/SVV/0741) und der dazugehörigen Mitteilungsvorlage zur Machbarkeitsstudie Radschnellverbindungen (15/SVV/0585) müssen Grundstücke oder Grundstücksteile erworben werden, die gegenwärtig nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Potsdam stehen.

SATZUNG

über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts an bebauten und unbebauten Grundstücken im Gebiet der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme „Innerstädtische Radschnellverbindung“ der Landeshauptstadt Potsdam (Vorkaufssatzung Innerstädtische Radschnellverbindung)

vom

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in ihrer Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

1. Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I, S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs.1 Satz 4 Kommunalrechtsreformgesetz vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 286)
2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26. November 2014.

§ 1

Städtebauliche Maßnahme

Zur Begründung der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, speziell des städtischen Verkehrs, wurde im Januar 2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam das „Stadtentwicklungskonzept Verkehr“ (STEK Verkehr) beschlossen. In ihm ist die Anlage von Radschnellverbindungen enthalten. In einer „Machbarkeitsstudie Radschnellverbindungen“ von Juni 2015, zur Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur im Bereich der südlichen Innenstadt, wird eine innerstädtische Radschnellverbindung nördlich der Bahntrasse empfohlen. Eine endgültige Entscheidung über die zu realisierende Trasse wird mit Beginn des Planfeststellungsverfahrens getroffen werden.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Potsdam:

Flur 6, Flurstücke 180/1, 462/2

Flur 23, Flurstücke 707/1, 708/9, 708/15, 865, 1053, 1077, 1310

Der geplante Verlauf der innerstädtischen Radschnellverbindung und die betroffenen Grundstücke sind auf drei Lageplänen im Maßstab 1:2500, die als Anlage Bestandteil der Satzung sind, dargestellt. Die Karte liegt in der Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung zur Einsichtnahme aus.

§ 3
Besonderes Vorkaufsrecht

Der Landeshauptstadt Potsdam steht in dem in § 2 genannten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu.

§ 4
Rechte und Pflichten

Die Eigentümer/innen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Landeshauptstadt Potsdam den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen (§ 28 Abs. 1 BauGB).

§ 5
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Landeshauptstadt Potsdam in Kraft.

Anlage:

Übersichtslageplan (3 Teile)

Potsdam, den

Jann Jakobs
Oberbürgermeister

Begründung zur Vorkaufssatzung „Innerstädtische Radschnellverbindung“

Zu § 1 der Satzung

Zum Erreichen der städtebaulichen Ziele für die Potsdamer Innenstadt soll diese weitgehend vom Kfz-Verkehr befreit werden. Zu dem Bündel von Maßnahmen, mit dem diese Reduzierung erreicht werden soll, gehört auch die Anlage mehrerer Radschnellverbindungen (s. Stadtentwicklungskonzept Verkehr). Die Machbarkeitsstudie Radschnellverbindungen beinhaltet auch eine solche interstädtische Verbindung. Eine Umsetzungsvoraussetzung ist bei der innerstädtischen Radschnellverbindung der Grunderwerb durch die Landeshauptstadt Potsdam. Aus diesem Grund wird von der Stadt die bauliche Realisierung der Radschnellverbindung zwischen dem Hauptbahnhof Potsdam und der Zeppelinstraße soweit planerisch vorbereitet, dass im Bedarfsfall eine möglichst kurzfristige Realisierung erfolgen kann.

Da die Trasse der Radschnellverbindung zum großen Teil auf nichtstädtischen Grundstücken verlaufen wird, ist zum gegebenen Zeitpunkt ein entsprechender Grunderwerb durch die Stadt erforderlich. Für die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme kommen keine anderen Lösungen, insbesondere solche, bei denen überwiegend auf städtische Flächen zurückgegriffen werden kann, in Betracht.

Um bei aktuellen Verkäufen von betroffenen Grundstücken gegenüber dem Käufer ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25, Abs.1, Nr. 2 des Baugesetzbuches in der z. Zt. gültigen Fassung wahrnehmen zu können, muß dafür eine Satzung über ein Vorkaufsrecht erlassen werden.

Zu § 2 der Satzung

Der in dieser Planungsphase für den Grunderwerb zu berücksichtigende räumliche Geltungsbereich basiert auf der Darstellungsgenauigkeit der Machbarkeitsstudie vom Juni 2014. Die im Lageplan dargestellte äußere Begrenzungslinie beinhaltet alle Flurstücke, die von der jetzt absehbaren Trasse der Radschnellverbindung bzw. deren Nebenanlagen und Böschung teilweise oder ganz in Anspruch genommen werden. Die betroffenen Flurstücke sind im Satzungstext aufgelistet, eine tabellarische Übersicht mit Angaben zu Größe, Nutzung, Eigentümer und eingeschätztem Verkehrswert liegt als Anlage dieser Begründung bei.

Ausgenommen sind städtische Flurstücke, Wasserflächen sowie Bahnbetriebs- und Böschungsflächen der DB AG. Aufgenommen wurden aber diejenigen Bahnflächen, die nach Information der Bahn nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt werden. Mit der DB AG wird im Vorfeld einer weiteren Planung der Trassenverlauf und die erforderliche Grundstücksinanspruchnahme abgestimmt werden.

Zu § 3 der Satzung

Da die Gründe für die Wahrnehmung eines **allgemeinen** Vorkaufsrechtes der Stadt Potsdam nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 BauGB auf die Maßnahme „Innerstädtische Radschnellverbindung“ nicht zutreffen, ist es nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich per Satzung ein **besonderes** Vorkaufsrecht zu erlangen.

Zu finanzielle Auswirkungen

Diese Satzung entfaltet unmittelbar keine finanziellen Auswirkungen, die zu einer Inanspruchnahme von Haushaltsmitteln der Stadt führen. Sie bildet jedoch die planungsrechtliche Grundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadtverwaltung. Da dies gekoppelt ist an den Zeitpunkt des Abschlusses von Grundstückskaufverträgen zwischen Dritten, kann eine verbindliche Einschätzung über den voraussichtlichen Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts sowie die Höhe des dann erforderlichen Kaufpreises nicht erfolgen. Sicher ist, dass nicht in einem Haushaltsjahr die Gesamtsumme von ca. 673.000 EUR aufgebracht werden muss.

Für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt die Finanzierung als außerplanmäßige Ausgabe, die Deckungsquelle sind Investitionsmittel des Straßenbaus.

Anlage:

Übersicht zu den betroffenen Grundstücken (Tabelle)

Vorkaufssatzung Innerstädtische Radschnellverbindung

 Satzungsgebiet
(mit Flurstücksnummern)



Seite 1 von 2



Maßstab: 1:2.500

TK10 © GeoBasis-De/LGB 2015

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verkehrsentwicklung
14461 Potsdam
E-Mail: Verkehrsentwicklung@Rathaus.Potsdam.de
www.potsdam.de/verkehrsentwicklung



Stand:04.09. 2015

Vorkaufssatzung Innerstädtische Radschnellverbindung

 Satzungsgebiet
(mit Flurstücksnummern)

180/1

462/2

Seite 2 von 2



Maßstab: 1:2.500

TK10 © GeoBasis-De/LGB 2015

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verkehrsentwicklung
14461 Potsdam
E-Mail: Verkehrsentwicklung@Rathaus.Potsdam.de
www.potsdam.de/verkehrsentwicklung



Stand:04.09. 2015

Anlage 1 der Begründung der Vorkaufssatzung "Innerstädtische Radschnellverbindung"

Nr.	Potsdam Flur	Flurstück	Art der Nutzung	Größe des Flurstücks in m²	Eigentümer	Bodenwert €/m²	Gesamtwert Entschädigung
1	6	180/1	Freifläche	289	DB Netz AG	15	4.000 €
2	6	462/2	Freifläche	1042	DB Netz AG	15	16.000 €
3	23	708/9	Freifläche	376	DB Netz AG	15	6.000 €
4	23	708/15	Freifläche	379	DB Netz AG	15	6.000 €
5	23	865	Freifläche	706	Bundeswasserstraßenverwaltung	15	11.000 €
6	23	1310	Freifläche	993	Motorbootclub Havelbucht Potsdam e.V.	15	15.000 €
7*	23	707/1	Gebäude- und Freifläche	1218	privat	Verkehrswert mit Gebäude	500.000 €
8	23	1077	Freifläche	970	DB Netz AG	15	15.000 €
9	23	1053	Gebäude- und Freifläche	492	Garagengemeinschaft "Auf dem Kiewitt" e.V.	Verkehrswert mit Gebäude	100.000 €
Summe Entschädigung							673.000 €

* Ggf. kommt lediglich die Inanspruchnahme einer Teilfläche in Betracht und damit im Vorkaufsfall auch nur die Ausübung bezogen auf eine solche Teilfläche.