

Antwort
der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage Nr. 2673
der Abgeordneten Steeven Bretz und Dierk Homeyer
CDU-Fraktion
Landtagsdrucksache 5/6784

Entwicklung des ehemaligen Kasernengelände Krampnitz

Wortlaut der Kleinen Anfrage 2673 vom 30.01.2013:

Laut aktueller Medienberichte plant die Stadt Potsdam auf dem ehemaligen Kasernengelände Krampnitz einen neuen Nord-Stadtteil für ca. 3800 Einwohner zu errichten. Oberbürgermeister Jann Jakobs (SPD) stellte am dem 21. Januar 2013 entsprechende Pläne vor. Die bauliche Umsetzung wird danach bis 2023 angestrebt. Der Oberbürgermeister verwies darauf, dass das anhaltende Bevölkerungswachstum der Landeshauptstadt ohne die Nutzung des Krampnitz-Geländes nicht bewältigt werden könne. Zurzeit bemüht sich das Finanzministerium des Landes Brandenburg um eine Rückabwicklung der Kaufverträge des Geschäfts.

Ich frage die Landesregierung:

1. Sind bereits Rechtsanwaltskanzleien mit der Prüfung beziehungsweise Einleitung eines Rückabwicklungsverfahrens der Kaufverträge beauftragt worden? Wenn ja, welche Rechtsanwaltskanzleien sind beauftragt worden?
2. Welche Kosten werden nach Einschätzung der Landesregierung durch eine Rückabwicklung entstehen?
3. Welches Bieterverfahren wird es im Falle einer erfolgreichen Rückabwicklung geben und muss dabei auch privaten Interessenten die Teilnahme ermöglicht werden?
4. Welche konkreten Kenntnisse hat die Landesregierung über das Vorhaben der Landeshauptstadt Potsdam, das Krampnitz-Gelände zu entwickeln?
5. Wie beurteilt die Landesregierung das Vorhaben der Landeshauptstadt Potsdam?
6. Welche Kriterien werden zur Feststellung des Marktwertes des Geländes herangezogen und inwieweit spielt der künftige geplante Verwendungszweck der Stadt Potsdam dafür eine Rolle?
7. Inwieweit und seit wann ist die Landesregierung in diesen Prozess eingebunden?
8. Hatte die Landesregierung bereits vor dem Januar 2013 Information und Hinweise zu den Plänen der Stadt Potsdam, das ehemalige Gelände der Kaserne in Krampnitz zu Zwecken weitreichender Wohnbebauung nutzen zu wollen? Wenn ja wann und in welchen Punkten wurde die Landesregierung informiert beziehungsweise angefragt?
9. Welche konkreten Vereinbarungen zwischen der Landesregierung und der Landeshauptstadt Potsdam bestehen zu diesen Plänen?
10. Welche konkreten Verfahrensschritte zur Realisierung des Vorhabens der Landeshauptstadt Potsdam sind bereits bzw. werden seitens der Landesregierung eingeleitet?
11. Teilt die Landesregierung die Auffassung des Oberbürgermeisters der Stadt Potsdam, dass die Entwicklung des Krampnitz-Geländes unverzichtbar für die Bewältigung des Bevölkerungswachstums in Potsdam ist? Wenn nicht, welche Alternativen sieht die Landesregierung für die Stadtentwicklung?
12. Welche Fördermittel und -maßnahmen könnten die Stadt Potsdam oder städtische Unternehmen nach Kenntnis der Landesregierung nutzen, um den Erwerb, Bauvorbereitende Maßnahmen und die Errichtung von Wohngebäuden zu finanzieren?

Namens der Landesregierung beantwortet der Minister der Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Sind bereits Rechtsanwaltskanzleien mit der Prüfung beziehungsweise Einleitung eines Rückabwicklungsverfahrens der Kaufverträge beauftragt worden? Wenn ja, welche Rechtsanwaltskanzleien sind beauftragt worden?

zu Frage 1:

Ja.

In dieser Angelegenheit wurde die Rechtsanwaltskanzlei krügerkettwig Rechtsanwälte, Dresden, durch das Land mandatiert.

Frage 2:

Welche Kosten werden nach Einschätzung der Landesregierung durch eine Rückabwicklung entstehen?

zu Frage 2:

Im Falle einer Rückabwicklung trägt der Kläger die Kosten des Rechtsstreits, da in diesem Fall die Wiederkaufsausübung rechtmäßig und die Klage unbegründet wäre. Da in den Kaufverträgen vereinbart ist, dass die Kosten des Wiederkaufs der Wiederverkäufer trägt, trägt er auch die weiteren Rückabwicklungskosten. Anderenfalls trägt das Land die Kosten des Rechtsstreits, eine Rückabwicklung erfolgt allerdings nicht. Die Kosten betragen für angenommene zwei Instanzen ca. 92.000 €. Dieser Einschätzung ist ein Streitwert von rd. 1,587 Mio. € zugrunde gelegt, der dem hinterlegten Wiederkaufspreis aus den streitgegenständlichen Kaufverträgen entspricht.

Frage 3:

Welches Bieterverfahren wird es im Falle einer erfolgreichen Rückabwicklung geben und muss dabei auch privaten Interessenten die Teilnahme ermöglicht werden?

zu Frage 3:

Im Falle der erfolgreichen Rückabwicklung wird die Liegenschaft in einem diskriminierungsfreien Bieterverfahren ausgeschrieben.

Der Verkauf von Grundstücken unterliegt nicht dem Vergaberecht. Interessenten werden im Rahmen einer Marktabfrage – beispielsweise durch Veröffentlichung im Internet oder in der Presse - zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Bei solchen Marktabfragen des Landes wird darauf hingewiesen, dass es sich um die Anforderung unverbindlicher Angebote handelt und dass die vergaberechtlichen Vorschriften (VOL/VOB) nicht einschlägig sind. Dies entspricht der Praxis beim Verkauf bundeseigener Liegenschaften.

Frage 4:

Welche konkreten Kenntnisse hat die Landesregierung über das Vorhaben der Landeshauptstadt Potsdam, das Krampnitz-Gelände zu entwickeln?

zu Frage 4:

Die Stadt Potsdam hat im Frühjahr 2008 und Mitte 2010 erste Entwürfe zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplanes für die Entwicklung des Standortes Krampnitz bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) Berlin – Brandenburg vorgelegt. Die

Entwicklung beinhaltete Flächen für Sport, Tourismus, Gewerbe und Wohnen. Mit Schreiben vom 2. Februar 2011 unterrichtete die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) das Ministerium der Finanzen darüber, dass die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB für das Gelände der Kasernenanlage Krampnitz in Potsdam-Fahrland beschlossen habe und forderte das Land zur Mitwirkung auf (§ 165 Abs. 4 S. 2 i.V.m. § 139 Baugesetzbuch [BauGB]).

Mit gleichem Datum hat die Stadt Potsdam die GL mit Hinweis zu ihrem Stadtverordnetenbeschluss angeschrieben und die Bereitstellung zweckdienlicher Unterlagen zur Umsetzung angefordert.

In mehreren Gesprächen zwischen GL und LHP im Zeitraum August 2011 bis März 2012 hat die GL klargestellt, dass eine Entwicklung von Wohnbebauung in der beabsichtigten Größenordnung von ca. 1800 Wohnungen nicht den Zielen der Raumordnung entspricht. Vor diesem Hintergrund hat die LHP mit Schreiben vom 23.10.2012 und Ergänzungen vom 10.12.2012 einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den bisherigen Zielen der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg für die Entwicklung der ehemaligen Kaserne Krampnitz mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau gestellt. Dieser Antrag wird derzeit unter Beteiligung der fachlich berührten Stellen und der betroffenen Gemeinden durch die GL geprüft.

Frage 5:

Wie beurteilt die Landesregierung das Vorhaben der Landeshauptstadt Potsdam?

zu Frage 5:

Die Entscheidung, das Gelände zu einem Entwicklungsgebiet zu erklären, liegt in der alleinigen Verantwortung der LHP und ist aus Sicht des Landes nachvollziehbar, da sie mit dieser Maßnahme die Entwicklung entsprechend ihren Zielen als hoheitlicher Träger unabhängig von der Eigentümerschaft umsetzen kann.

Frage 6:

Welche Kriterien werden zur Feststellung des Marktwertes des Geländes herangezogen und inwieweit spielt der künftige geplante Verwendungszweck der Stadt Potsdam dafür eine Rolle?

zu Frage 6:

Grundsätzlich bemisst sich der Verkehrswert eines Grundstückes allein durch den am Markt, d. h. im allgemeinen Grundstücksverkehr, erzielbaren Preis.

Die LHP beabsichtigt eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach BauGB für das Gelände der ehemaligen Kaserne Krampnitz zu beschließen. Die vorbereitenden Untersuchungen dazu sind abgeschlossen. Das Ergebnis ist auszugsweise frei im Internet zugänglich. Mit Beschluss zum Entwicklungsgebiet ist eine Ermittlung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes der jeweiligen Grundstücke vom Gesetzgeber zwingend vorgeschrieben. Jeder betroffene Eigentümer ist rechtlich verpflichtet, zum Anfangswert zu veräußern.

Frage 7:

Inwieweit und seit wann ist die Landesregierung in diesen Prozess eingebunden?

Frage 8:

Hatte die Landesregierung bereits vor dem Januar 2013 Information und Hinweise zu den Plänen der

Stadt Potsdam, das ehemalige Gelände der Kaserne in Krampnitz zu Zwecken weitreichender Wohnbebauung nutzen zu wollen? Wenn ja wann und in welchen Punkten wurde die Landesregierung informiert beziehungsweise angefragt?

zu den Fragen 7 und 8:
Siehe Antwort zu Frage 4.

Frage 9:
Welche konkreten Vereinbarungen zwischen der Landesregierung und der Landeshauptstadt Potsdam bestehen zu diesen Plänen?

zu Frage 9:
Es bestehen keine Vereinbarungen. Die Anwendung eines besonderen Städtebaurechtes liegt ausschließlich in der hoheitlichen Zuständigkeit der betroffenen Gebietskörperschaft (hier LHP).

Frage 10:
Welche konkreten Verfahrensschritte zur Realisierung des Vorhabens der Landeshauptstadt Potsdam sind bereits bzw. werden seitens der Landesregierung eingeleitet?

zu Frage 10:
Siehe Antwort zu Frage 4.

Frage 11:
Teilt die Landesregierung die Auffassung des Oberbürgermeisters der Stadt Potsdam, dass die Entwicklung des Krampnitz-Geländes unverzichtbar für die Bewältigung des Bevölkerungswachstums in Potsdam ist? Wenn nicht, welche Alternativen sieht die Landesregierung für die Stadtentwicklung?

zu Frage 11:
Der Antrag der Stadt Potsdam vom 23.10.2012 mit Ergänzungen vom 10.12.2012 auf Abweichung von Zielen der Raumordnung wird derzeit durch die GL geprüft. Dazu gehört auch die Beteiligung der fachlich berührten Stellen und der betroffenen Gemeinden, die sich zu dem Antrag äußern können. Bei der Entscheidung über eine mögliche Zielabweichung wird die Bedarfsbegründung der Stadt Potsdam zur Entwicklung des Krampnitz-Geländes zum Wohnstandort zu berücksichtigen sein. Das Ergebnis des Verfahrens kann jedoch nicht vorweg genommen werden. Im Übrigen siehe Antwort zu Frage 5.

Frage 12:
Welche Fördermittel und -maßnahmen könnten die Stadt Potsdam oder städtische Unternehmen nach Kenntnis der Landesregierung nutzen, um den Erwerb, Bauvorbereitende Maßnahmen und die Errichtung von Wohngebäuden zu finanzieren?

zu Frage 12:
Keine.