

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Moritz (GRÜNE)

vom 28. März 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. April 2018)

zum Thema:

**Einbeziehung der Eigentümer in den Entwicklungsbereich ehem. Güterbahnhof
Köpenick**

und **Antwort** vom 16. April 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 23. Apr. 2018)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Moritz (Grüne)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 13 927

vom 28. März 2018

über Einbeziehung der Eigentümer in den Entwicklungsbereich ehem. Güterbahnhof
Köpenick

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Wann und in welcher Form werden bei vorbereitenden Untersuchungen nach §165 Abs. 4 BauGB betroffene Eigentümer*innen informiert und in die Untersuchungen mit einbezogen?

Antwort zu 1:

Die Betroffenenbeteiligung für die Vorbereitenden Untersuchungen ist auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), hier § 165 Abs. 4, unter entsprechender Anwendung des § 137 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Zu den Betroffenen gehören neben den Eigentümerinnen und Eigentümern, die Pächterinnen und Pächter, die Mieterinnen und Mieter sowie die sonstigen Betroffenen. Demnach soll die Planung für eine ggf. festzusetzende städtebauliche Entwicklungsmaßnahme frühzeitig mit den Betroffenen erörtert werden. Für den Zeitpunkt sowie für den Umfang der Einbeziehung gibt es keine konkreten Vorschriften.

In der Regel werden die Betroffenen einbezogen, wenn die zukünftigen Entwicklungsziele sowie eine grobe Planung (falls vorhanden alternative Planungen) für ein Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen, die auf der Ebene der Fachverwaltungen und der zuständigen politischen Ebenen abgestimmt sind, vorliegen.

Frage 2:

Wird dabei üblicher Weise schon ein preislich untersetztes Kaufangebot gemacht und, wenn ja, auf die Möglichkeit der Enteignung hingewiesen um dem Kaufangebot Nachdruck zu verleihen?

Antwort zu 2:

Vor der förmlichen Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hat die Gemeinde Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen für die Festlegung zu gewinnen (§ 165 Abs. 4 BauGB). Es besteht in diesem Rahmen die Rechtspflicht, zu prüfen, ob im Einzelfall mildere Mittel als die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs für die Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen zur Verfügung stehen.

Gemäß § 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB setzt dies insbesondere voraus, dass die Gemeinde den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern anbietet, ihre Grundstücke freihändig zu dem Wert zu erwerben, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB ergibt. Hierbei handelt es sich um den Verkehrswert des betreffenden Grundstücks ohne Berücksichtigung der Werterhöhung, die lediglich durch die Aussicht auf die künftige, durch die Entwicklungsmaßnahme ausgelöste Wertentwicklung entstanden ist (sog. entwicklungsunbeeinflusster Grundstückswert).

Der endgültige Kaufpreis wird grundsätzlich erst nach Vorliegen der prinzipiellen Verkaufsbereitschaft der jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer durch ein grundstücksbezogenes Verkehrswertgutachten ermittelt.

In dem Kaufangebot kann auch darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der gegebenenfalls festzusetzenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Gemeinde, hier das Land Berlin, das Recht hätte, die Grundstücke gemäß § 169 Abs. 3 BauGB zu enteignen.

Frage 3:

Wenn in der Phase der vorbereitenden Untersuchungen Kaufangebote für den Erwerb privater Grundstücke gemacht werden, auf welcher Berechnungsgrundlage erfolgen diese?

Antwort zu 3:

Die Berechnungsgrundlage für die Kaufangebote ergibt sich in analoger Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB, der die Bemessung von Kaufpreisen im städtebaulichen Entwicklungsbereich regelt.

Im vorliegenden Fall wurde den Kaufangeboten ein gutachterlich ermittelter entwicklungsunbeeinflusster Bodenwert als zentraler Anfangswert (ohne grundstücksbedingte Abzüge / Aufschläge) zugrunde gelegt. In dem Gutachten, das im Auftrag von SenStadtWohn, Referat III E erstellt wurde, sind Grundstücke mit gleichen städtebaulichen Qualitäten und Lagen zu Zonen in dem Areal der Vorbereitenden Untersuchungen zusammengefasst. Zur Berechnung wurden als Grundlage der jeweilige Bodenrichtwert (ggf. einer benachbarten Vergleichszone) herangezogen und Anpassungen bspw. aufgrund von Lärmbelastungen, Bauerwartungen unterschiedlichen Maßes, ungünstigen Grundstückszuschnitten oder relational hohen Erschließungskosten vorgenommen. Das Gutachten wurde von SenStadtWohn, Referat III E für plausibel erklärt.

In den Kaufangeboten (siehe Frage 2) wurde darauf hingewiesen, dass im Falle eines tatsächlichen Verkaufs der sog. entwicklungsunbeeinflusste Verkehrswert grundstücksscharf ermittelt wird. Dieser setzt sich aus dem entwicklungsunbeeinflussten Bodenwert für das jeweilige Grundstück, ggf. grundstückswertmindernden Tatbeständen (z. B. Altlasten, Gebäuderuinen, Grundbuchbelastungen) sowie ggf. wertsteigernden Komponenten (z. B. intaktes vermietetes Gebäude) zusammen.

Frage 4:

Wer erstellt dieses Wertgutachten üblicher Weise?

Antwort zu 4:

Das Wertgutachten wird üblicherweise von einem/einer öffentlich bestellten Vermessungsingenieur/in (ÖbVI) erstellt, der/die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, nach (beschränkter) öffentlicher Ausschreibung beauftragt wird.

Frage 5:

Zu welchem Zeitpunkt werden private Grundstücke in städtebaulichen Entwicklungsbereichen angekauft, vor oder nach der förmlichen Festsetzung des Entwicklungsbereiches?

Antwort zu 5:

Beides ist grundsätzlich möglich und abhängig von der Entscheidung der Eigentümerinnen und Eigentümer (siehe Frage 2) sowie von der Komplexität der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Sollten Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen der oben ausgeführten Kaufangebote grundsätzlich bereit sein, ihre Grundstücke noch vor Festsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu veräußern, kann die Gemeinde, hier das Land Berlin, nach dem Grundstücksgeschäft entscheiden, ob sie abhängig von der Lage des Grundstückes, zur Erreichung der städtebaulichen Ziele überhaupt noch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festsetzen muss.

Selbstverständlich können Eigentümerinnen und Eigentümer auch noch nach Festsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ihre Grundstücke an die Gemeinde veräußern. Das Prinzip der Wertermittlung (siehe Fragen 2 und 3) ändert sich dadurch nicht.

Frage 6:

Können ggf. Grundstücke innerhalb des Entwicklungsbereiches getauscht oder Ersatzgrundstücke außerhalb des Entwicklungsbereichs angeboten werden?

Antwort zu 6:

Ja.

Frage 7:

Wie hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen konkret im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick bisher die privaten Eigentümer informiert und einbezogen?

Antwort zu 7:

Mit den Eigentümerinnen und -eigentümern der für die Gebietsentwicklung bedeutenden Grundstücke wurden als Auftakt informelle Einzelgespräche mit dem Ziel eines grundsätzlichen Informationsaustausches geführt. Alle Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer wurden per Anschreiben über das Instrument der Vorbereitenden Untersuchungen und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme informiert. Beteiligungsmöglichkeiten für die gesamte interessierte Öffentlichkeit gab es in Form einer Bürgerwerkstatt, die am 19. September 2017 stattfand und zu der auch alle Eigentümer eingeladen wurden, sowie über die Online-Plattform meinBerlin.

Die formale Betroffenenbeteiligung schloss sich in Form von Einzel- bzw. Gruppengesprächen an, in denen die Mitwirkungsbereitschaft sowie Anregungen und Bedenken anhand eines formalisierten Fragenkataloges evaluiert wurden.

Außerdem bestand zu jeder Zeit die Möglichkeit für Rückfragen, zur Vereinbarung weiterer Gespräche, zur Abgabe einer Stellungnahme sowie zur Information auf der Projekt-Website.

Frage 8:

Wie viele private Eigentümer sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich Güterbahnhof Köpenick betroffen? Wie viele davon haben ein Kaufangebot bekommen? Und wie viele Grundstücke sind angekauft worden bzw. wie viele Grundstückseigentümer haben signalisiert zu verkaufen?

Antwort zu 8:

Ein städtebaulicher Entwicklungsbereich wurde noch nicht festgelegt. Im Bereich, für den derzeit Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden, gibt es 75 Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer (Eigentümergeinschaften einfach gezählt). 15 davon wurde ein Kaufangebot (tw. nur für Grundstücksteile) unterbreitet. Verkaufsbereit – zum Teil unter Vorbehalt – haben sich 5 gezeigt. 6 Antworten stehen noch aus. Vier Eigentümerinnen bzw. Eigentümer haben das Kaufangebot abgelehnt. Mit einer Eigentümerin wurden schon vorher Kaufverhandlungen aufgenommen, sodass ein Kaufangebot obsolet war. Bislang wurde kein Grundstück angekauft.

Berlin, den 16.04.2018

In Vertretung

Sebastian Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen