

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
4. Wahlperiode

Ursprung: Große Anfrage
Die Linke (fraktionslos)
Cieschinger

TOP-Nr.:

Große Anfrage - Beantwortung

DS-Nr: 0380/4

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>		
25.10.2012	BVV	BVV-013/4	beantwortet

Was kostet die Kleingartenanlage Oeynhausen?

Ich frage das Bezirksamt:

1. In seiner Antwort auf die Große Anfrage der SPD „Kleingartenland in Spekulantenhands“ vom 20.05.08 führte Herr Stadtrat Gröhler laut einem auf den Webseiten des Bezirksamts verfügbaren Dokument aus, dass am 31.03.08 die Deutsche Post 45 882 m² des Geländes der Kleingartenanlage Oeynhausen an die luxemburgische Firma LORAC, die der texanischen Lone Star Funds gehört, verkauft hat. In einem Dokument auf den Webseiten des KGV Oeynhausen wird mitgeteilt, dass der Verkauf zu einem Preis von 6,45 €/m² erfolgt ist. Daraus ergibt sich ein Kaufpreis von 296 000 €. Sind diese Angaben richtig?
2. Laut einem im Internet verfügbaren Dokument beträgt der Durchschnittspreis für Bauland in Charlottenburg-Wilmersdorf derzeit 669,20 €/m². Ich frage das Bezirksamt: Welcher qm-Preis lässt sich nach Einschätzung des Bezirksamts für das o. g. Gelände als unerschlossenes Bauland (Rohbauland) derzeit erzielen?
3. Ist dem Bezirksamt bekannt, ob sich die restliche Hälfte des Geländes der Kleingartenanlage Oeynhausen mit einer Größe von mehr als 46 000 m² derzeit noch in Posteigentum befindet und wenn ja, welche Pläne die Post damit hat?
4. Hat die Fa. LORAC bzw. die Fa. Lone Star Funds Einwendungen oder Stellungnahmen gemäß Bundesbaugesetz (z. B. § 3 und § 4) zum Bebauungsplan IX 205 abgegeben?

5. Wie hoch schätzt das Bezirksamt die Kosten ein, die vom Bezirk bzw. vom Land Berlin bei einer durchgängigen Bebauung des von der LORAC erworbenen Grundstücks als Anteil an den Erschließungskosten zu tragen sind?

Zur Beantwortung Herr BzStR Schulte:

Sehr geehrte Frau Vorsteherin, sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Cieschinger. Die Große Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu 1.

Die Aussage in der BVV-Sitzung vom 20. Mai 2008, wonach 45.882 qm der ehemaligen Postfläche verkauft worden seien hat sich kurze Zeit später als Irrtum herausgestellt und wurde seinerzeit von Herrn Gröhler in einer Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung der BVV korrigiert. Richtig ist, dass die Deutsche Post AG am 31. März ihre gesamte Fläche, 2012, die an die Kleingartenkolonie Oeynhausen verpachtet ist, verkauft hat, und zwar in der Größe von 92.785 qm. Vorausgesetzt, dass der genannte Quadratmeterpreis von 6,45 Euro zutrifft, ergäbe sich somit bei der korrekten Grundstücksgröße ein Kaufpreis in Höhe von 598.463,25 Euro.

Zu 2.

Der Bodenrichtwert, der nach der Definition für erschlossenes Bauland gilt, liegt im allgemeinen Wohngebiet mit einer zulässigen GFZ von 0,9 in dieser Stadtlage am Stichtag 1. Januar 2012 bei **560,-- Euro pro Quadratmeter**. Für nicht erschlossenes, sogenanntes Rohbauland, sind die Kosten für die Planung und Herstellung der Erschließung, Straße und Leitung, so wie im vorliegenden Fall außerdem für die Freimachung des Geländes, Entschädigung der Kleingärtnerinnen und Kleingärtner, Abräumung der Lauben und Gärten sowie das Abtragen der Böschung an der Forckenbeckstraße in Abschlag zu ziehen. Der Wert für Rohbauland kann daher nur grob geschätzt werden und liegt bei ca. **270,-- Euro pro Quadratmeter**. Daraus ergäbe sich ein Grundstückswert von etwas über **25 Mio. Euro**.

Zu 3.

Wie zu Frage 1 ausgeführt, hat die Deutsche Post AG damals die gesamte Fläche verkauft.

Zu 4.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes IX-205 a gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch hat sich die Grundstückseigentümerin LORAC in einer schriftlichen Stellungnahme geäußert. Wir haben vorhin ja schon darüber gesprochen. Sie kündigte an, für den Fall der Festsetzung des Plans die Übernahme des Grundstückes zu einem Entschädigungswert von **ca. 50 Mio. Euro** zu verlangen.

Zu 5.

Sollte es zu einer Bebauung und somit als deren Voraussetzung zu einer Erschließung des Grundstückes kommen, würde ein Erschließungsvertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt, und der Eigentümerin geschlossen werden. Darin würde neben den entwurflichen und technischen Aspekten u. a. die Finanzierung geregelt werden. Dem Erschließungsangebot von LORAC lag keine Kostenschätzung bei. **Bedingung für den Abschluss eines Erschließungsvertrages wäre, dass für Berlin bzw. dem Bezirk keinerlei anteilige Kosten entstehen.**