

Stadt Cottbus / město Chośebuz
Die Oberbürgermeisterin



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-018/04
HA	

Dezernat: IV

Amt: 61

Termin der Tagung: 26.05.2004

Vorlage zur Entscheidung	
☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Beigeordnetenkonferenz	20.04.2004	☐ Soziales, Gleichst. u. Rechte d. Minderh.	
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Umwelt	11.05.2004
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Hauptausschuss	19.05.2004
☒ Wirtschaft	11.05.2004	☒ Stadtverordnetenversammlung	26.05.2004
☒ Bau und Verkehr	12.05.2004	☐ Ortsbeiräte/Ortsbeirat	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Cottbus-West nach § 165 Abs. 4 BauGB für den Bereich Flugplatz und angrenzende Bereiche

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die mit Beschluss vom 29.10.1997 (Beschluss-Nr. VI-043-42/97) eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 (4) BauGB für den Bereich Cottbus-West werden abgeschlossen. Das in der Anlage 2 dargestellte Ergebnis wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein räumliches Zielkonzept für die Nachnutzung des Flugplatzareals zu erstellen und den Prozess zur Überleitung in die zivile Nutzung zu begleiten.

Rätzel

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Sitzung am: TOP:

Anzahl der **Ja**-Stimmen:

Anzahl der **Nein**-Stimmen:

Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

siehe Anlage 1

Finanzielle Auswirkungen:

☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:

2. Sicherstellung der Finanzierung:

3. Folgekosten:

Hinweis: siehe OB-Vorlage

Wenn nicht bis Ende Juni 2004 der Stadtverordnetenbeschluss (Selbstbindungsbeschluss) vorliegt, droht gem. Bescheid des LBVS zur Prüfung des Verwendungsnachweises zum Ergebnisbericht Cottbus-West vom 22.12.2003 die Zurückzahlung der Fördermittel (24.801,16 €).

Problembeschreibung/Begründung

1. Anlass und Zielstellung der Vorbereitenden Untersuchungen

Nach bekannt werden der Aufgabe der militärischen Nutzung im Areal des Cottbuser Flugplatzes hat die Stadt Cottbus gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (StVV) vom 29.10.1997 die gemäß § 165 BauGB vorgeschriebenen vorbereitenden Untersuchungen (VU) für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) eingeleitet.

Im Rahmen der VU war zu untersuchen,

- welches Nutzungspotential das Areal nach der Aufgabe der militärischen Nutzung aufweist,
- welche der vorhandenen Potentiale zur Verwirklichung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen, dargelegt in Stadtentwicklungskonzepte, Flächennutzungsplan und weiteren Dokumenten, nutzbar gemacht werden können,
- ob das Instrument der SEM zur kurzfristigen Aktivierung der Flächenpotentiale einsetzbar ist,
- wie ein ungesteuertes Brachfallen bzw. eine Fehlnutzung des Areals verhindert werden kann.

Die Untersuchungen wurden 1998 vor dem Hintergrund zweier klarer Vorgaben bezüglich der fliegerischen Nutzung des Areals begonnen:

- Die fliegerische Nachnutzung des Flugplatzes in jeglicher Form wurde ausgeschlossen.
- Es war zu untersuchen welchen Beitrag das Areal zur schnellen Steigerung des Angebotes an Flächen für das stadtfähige Wohnen leisten kann.

Diese Vorgabe zu den Rahmenbedingungen wurde im Laufe der verschiedenen Untersuchungsetappen modifiziert; bei der Auswertung des Materials, das der anstehenden Entscheidung zugrunde liegt, ist dies berücksichtigt worden.

Ebenso fand bei der Entscheidungsvorbereitung Beachtung, dass sich die den jeweiligen Arbeitsergebnissen zugrunde liegenden Rahmenbedingungen teilweise entscheidungserheblich verändert haben.

Abgeleitet aus den in der Anlage 2 beigefügten Auszügen der Ergebnisberichte Teil 1 und 2 wird deshalb im Folgenden eine Wertung der Erkenntnisse vorgenommen und die Entscheidung der Stadt zur Frage der Notwendigkeit der Durchführung einer SEM dargelegt.

2. Teilergebnisse und Rahmenbedingungen

2.1 Ablauf der VU

- 29.10.1997 Beschluss der StVV zur Einleitung der VU (ca. 479 ha – Gebietsabgrenzung siehe Anhang Übersichtsplan)
- Juli 1998 Abschluss der Vorstudie und der Erarbeitung von Testentwürfen für den Bereich Cottbus-West (ca. 300 ha – Gebietsabgrenzung siehe Anhang Übersichtsplan)
- 27.05.1998 Beschluss der StVV zum Erlass einer Satzung über das Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB für den Bereich Flugplatz und angrenzende Bereiche (ca. 314 ha – Gebietsabgrenzung siehe Anhang Übersichtsplan)

- 27.05.1999 Auswertung der 1999 erarbeiteten Bestands- und Entwicklungspotentialanalyse Cottbus-West (BEPA) (ca. 150 ha – Gebietsabgrenzung siehe Anhang Übersichtsplan) im Bau- und Verkehrsausschuss
- 26.06.2002 Auswertung des Ergebnisberichts zu den VU für den Bereich Cottbus-West, Teil 1 (ca. 60 ha – Gebietsabgrenzung siehe Anhang Übersichtsplan) im Bau- und Verkehrsausschuss
- März 2003 Abschluss des Ergebnisberichts Teil 2 zu den VU für den Bereich Cottbus-West („Variantenprüfung ...“)

2.2 Zwischenergebnisse der VU

Bereits kurz nach Einleitung der VU wurde auf der Basis erster Abwägungen der Möglichkeiten zur Einflussnahme/Unterstützung einer geordneten Entwicklung des Gesamtareals gestützt auf § 25 BauGB am 27.05.1998 eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen.

Damit war/ist der Stadt jedenfalls bis zum Abschluss des Entscheidungsprozesses eine Möglichkeit zur Einflussnahme auf den Grundstücksverkehr gegeben.

Nach Abschluss der BEPA und unter Berücksichtigung der Vorstudie/Testentwürfe konnte herausgearbeitet werden, dass sich das Gesamtareal als ein stadtstrukturell wertvoller Bereich darstellt, der Flächenpotentiale für drei grundlegende Entwicklungsziele aufweist:

- Erweiterung des Angebotes an kurzfristig aktivierbaren Flächen für spezielle gewerbliche Entwicklungen (nördlich und östlich der Landebahn), insbesondere mit Affinitäten zur BTU,
- Erweiterung des Landschafts- und Freiraumangebotes (im zentralen Bereich der Landebahnanlagen)
- Erweiterung des Angebotes an kurzfristig aktivierbaren Flächen für stadtfähiges Wohnen

Es wurde festgestellt, dass im Hinblick auf die vom Gesetzgeber erhobenen Anforderungen an die Begründetheit einer SEM der Einsatz dieses Instrumentes für die Entwicklung der Gewerbeflächen und der Freiräume nicht angezeigt ist.

Demgegenüber konnte zum damaligen Zeitpunkt festgestellt werden, dass die Durchführung einer SEM für die Bereitstellung von Wohnbauflächen durchaus ein geeignetes Mittel sein könnte, um die Flächen schnell marktbereit zu entwickeln; hierzu seien allerdings weitergehende Untersuchungen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der bis dahin erzielten Arbeitsergebnisse wurden für den Teilbereich südlich der Landebahn, der inzwischen am 01.11.2001 aus dem Ressortvermögen des Bundesministerium für Verteidigung freigegeben und in das allgemeine Grundvermögen des Bundes übernommen wurde, vertiefende Untersuchungen durchgeführt und Ergebnisse im Ergebnisbericht zu den VU (Teil 1) vom Dezember 2002 festgehalten:

- Bei Aufgabe der fliegerischen Nutzung würde der potentielle Wohnstandort eine hohe Lagegunst, insbesondere im Hinblick auf gleichlaufend geplante Frei-/Naturräumliche Entwicklung, erhalten
- Die sehr gering anzusetzenden Einstiegswerte für Grund und Boden und die zu erwartenden marktgerechten Verkaufspreise der entwickelten Grundstücke im Zusammenspiel mit der geplanten verdichteten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern (ca. 820 WE) ließen die Maßnahme wirtschaftlich tragfähig erscheinen

- Die damalige Nachfragesituation wurde als hinreichend hoch betrachtet, um die Maßnahme in einem überschaubaren Zeitraum (ca. 10 Jahre) zu realisieren, wenn die Stadt auf die Aktivierung weiterer Flächenpotentiale weitgehend verzichtet
- Das vorhandene Nachfragepotential und das demgegenüber kurzfristig und kostengünstig aktivierbare Standortangebot im Einfamilienhaussektor und die Konkurrenzsituation zum Umland ließen die Dringlichkeit (Bedarfsdeckung) als gegeben erscheinen

Gleichzeitig wurde festgestellt, dass die bis dahin erreichten Arbeitsergebnisse im Prozess der Erstellung des Stadtumbaukonzeptes (STUK) zwar die Aussage des Ergebnisberichtes grundsätzlich stützen, die Rahmenbedingungen für die Durchführung einer SEM aufgrund der nunmehr gesamtstädtisch aktuell ermittelten Datenbasis tendenziell eher kritischer einzuschätzen sein werden.

Besonderes Augenmerk war auf die Tatsache zu richten, dass die Nachfrage nach den konzeptionell angedachten Wohnformen und damit Bebauungsdichten prozentual und absolut eher rückläufig sein wird und dass aus dem Stadtumbauprozess zunehmend Flächenkonkurrenzen entstehen werden.

Von entscheidender Bedeutung war die Frage, ob die fliegerische Nutzung tatsächlich in absehbarer Zeit aufgeben werden wird.

Unter dieser Fragestellung wurde eine Variantenprüfung vorgenommen und das Ergebnis im Ergebnisbericht zu den VU (Teil 2) vom Februar 2003 festgehalten:

- Bei Weiterführung der fliegerischen Nutzung (zivile Nachnutzung) ist zwar eine wohnbauliche Nutzung der Flächen zulässig, jedoch sinkt die Standortqualität erheblich, was die wirtschaftliche Durchführbarkeit einer SEM infrage stellt
- Der tendenzielle Nachfragerückgang lässt die zügige Realisierung der Maßnahme nicht mehr erwarten
- Für die Stadt wird demzufolge bei Durchführung der Maßnahme ein erhebliches finanzielles, wirtschaftliches und rechtliches Risiko gesehen, wenn der Flugbetrieb nicht zeitnah und endgültig eingestellt wird.

2.3 Weitere Rahmenbedingungen

Bis in die Mitte der neunziger Jahre verfolgte die Stadt Cottbus das Ziel, für den Fall der Aufgabe des militärischen Flugbetriebes auf dem Flugplatz Cottbus-Nord keine zivile fliegerische Nutzung zu etablieren, sondern Teile der Flächen durch militärische und zivile Einrichtungen (nach)nutzen zu lassen.

Die Bestrebungen der BTU und verschiedener Partner der Privatwirtschaft, den Flugbetrieb vor allem als positiven Standortfaktor für die Entwicklung der BTU und der BTU-orientierten Wirtschaftsunternehmen aufrechtzuerhalten, wurden geprüft und führten u.a. zu der o.g. Variantenprüfung zur Durchführbarkeit der SEM unter veränderten Rahmenbedingungen. Nachdem Bemühungen der Stadtverwaltung zur Schaffung einer tragfähigen Basis für eine derartige Nachnutzung nicht zum Erfolg führten und das wirtschaftliche Engagement der Stadt ausgeschlossen werden musste, hatte im Juni 2003 die Stadtverwaltung zunächst eine Grundsatzentscheidung getroffen, die fliegerische Nachnutzung nicht anzustreben.

Im Interesse der Stadtentwicklung wird – in Übereinstimmungen mit BTU-, Wirtschafts- und Landesinteressen – jedoch derzeit davon auszugehen sein, dass über einen gewissen Zeitraum die Option der fliegerischen Nachnutzung (wenn auch aus stadtentwicklungsplanerischen Erwägungen/Vorentscheidungen heraus im eingeschränkten Umfang – s. u.) offen zu halten ist.

Die mit dem STUK für die Stadt erarbeiteten Entwicklungsziele schlagen sich in der Kennzeichnung eines Teils der Fläche südlich der Landebahn (potentielles SEM-Gebiet) als Aktivierungsgebiet mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen nieder, wobei in Modifizierung der in den VU angestrebten Nutzungsziele eine geringere Dichte und eine abschnittsweise Entwicklung für erforderlich gehalten wird.

Im Verkehrsentwicklungsplan (VEPL) wurde die Schließung des mittleren Ringes durch Verlängerung der Pappelallee und des Nordringes vorgesehen, der gemeinsam mit der Aktivierung der Burger Chaussee das Hauptstraßennetz komplettiert und die Erschließungsbedingungen für das Areal wesentlich verbessert. An der Umsetzung der als Netzvariante 5 im März 2003 bestätigten Lösung wird derzeit gearbeitet. Voraussetzung für den Abschluss der Maßnahme ist – sofern die fliegerische Nutzung des Flugplatzes nicht definitiv beendet ist – die Verschiebung des Aufsetzpunktes um ca. 500 m nach Westen.

Bisher wurden im nordwestlichen Stadtgebiet um den Flugplatz eine Reihe von Planungen erarbeitet, die die städtische Entwicklung ermöglichen und steuern und in den VU Berücksichtigung fanden/finden. Dazu zählen u.a. die Bebauungspläne „Albert-Zimmermann-Kaserne (CIC)“, „BTU Cottbus“, „Fichtestraße I“ und „Fichtestraße II“ und Fehrower Weg.

Die Stadt unterstützt weiterhin in laufenden Verfahren erste Schritte zur Nachnutzung vorhandener Objekte im Bereich östlich und westlich der Burger Chaussee. Neben der Ansiedlung des TÜV und von Bereichen der BTU werden derzeit Vorhaben zur gewerblichen Ansiedlung vorbereitet. Basis dafür bildet eine intensive Abstimmung zwischen den Vertretern der Eigentümer/Verwalter der Liegenschaften, der Stadtverwaltung sowie den Nutzungsinteressenten, in die auch die BTU eingebunden ist.

Gleichzeitig laufen Verhandlungen zur Gewährleistung der stadttechnischen Ver- und Entsorgung mit den entsprechenden Unternehmen, insbesondere der LWG zur Frage der Abwasserbeseitigung. An der Altlastenbeseitigung wird ebenfalls gearbeitet.

3. Abschließendes Ergebnis der VU

3.1 Durchführung einer SEM

Die VU werden mit dem Beschluss der StVV förmlich abgeschlossen.

Die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB und dazu die förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereiches erfolgt nicht, da die Voraussetzungen dafür derzeit nicht erfüllt sind.

Eine spätere Wiederaufnahme von Untersuchungen bleibt möglich, so dass bei Veränderungen der Rahmenbedingungen erneut über den Einsatz geeigneter Entwicklungsinstrumente entschieden werden kann.

3.2 Satzung über das Vorkaufsrecht

Die Aufhebung der Satzung ist nicht erforderlich. Da die in § 25 BauGB genannten Voraussetzungen für den Erlass der Satzung grundsätzlich fortgelten, insbesondere im Hinblick auf den Einsatz informeller Entwicklungsinstrumente, besteht weiterhin die

Notwendigkeit für die Stadt, erforderlichenfalls in den Grundstücksverkehr regulierend einzugreifen.

Über die Aufhebung einer künftig obsoleten Vorkaufsrechtssatzung (z.B. durch eine entsprechende vertragliche Regelung) ist zum gegebenen Zeitpunkt in einem gesonderten Beschluss zu entscheiden.

3.3 Maßnahmen zur Unterstützung der Entwicklung des Areals

Wie o.a. unterstützt die Stadt Cottbus bereits partielle Entwicklungsvorhaben in dem Areal.

Es wird Aufgabe der Verwaltung sein, in Auswertung der von der StVV beschlossenen Dokumente zur Stadtentwicklung die Entwicklungsziele für das Areal herauszuarbeiten.

Diese Entwicklungsziele sollen schrittweise in ein „Räumliches Zielkonzept“ umgesetzt werden, das gemeinsam mit Bund/Land und BTU sowie weiteren Beteiligten zu einem flexiblen, fortschreibbaren Handlungsrahmen entwickelt wird. Dieses Konzept soll der Sicherung der Nachhaltigkeit privater und öffentlicher Investitionen in diesem Bereich dienen.

Der derzeit in Betracht gezogene Bereich ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

Es wird im Rahmen des Abstimmungsprozesses der beteiligten Akteure zu prüfen sein, ob der Einsatz bestimmter Instrumente zur Beförderung der mit den Entwicklungszielen korrespondierenden Maßnahmen (B-Pläne, Verträge etc.) erforderlich wird.

3.4 Abschluss der Fördermaßnahme

Mit diesem Beschluss werden die Auflagen aus dem Zuwendungsbescheid Nr. LPRB 52/480 – 00 vom 20.12.2000 erfüllt. Der nach diesen Auflagen bis zum 30.06.2004 zu fassende Beschluss der StVV wird dem Fördermittelgeber mitgeteilt, so dass die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahme und damit Mittelverwendung in Höhe von ca. 24 TEuro nachgewiesen wird.

Inhaltsverzeichnis

Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 BauGB für den Bereich Cottbus-West, südlich Flugplatz (Teil 1), Stand Dezember 2002 (Auszug)

- **Text (Teil 1)**
Deckblatt, Seiten 1, 2, 40, 41, 42
- **Ausarbeitung der Landesentwicklungsgesellschaft Berlin-Brandenburg vom März 2002 als Bestandteil der Informationsvorlage des Bau- und Verkehrsausschusses der Stadtverordnetenversammlung vom 11.06.2002 zur Vorstellung des Ergebnisberichtes im zeitlichen Anschluss (Kopplung) an die Vorstellung der ersten Arbeitsergebnisse zum Stadtumbaukonzept Cottbus „Resümee zum Ergebnisbericht Cottbus-West (Teil 1)“**
- **Plan**
„Anpassung der planerischen Konzeption und Vorschlag zur eventuellen Gebietsabgrenzung“ vom Mai 2002

Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 BauGB für den Bereich Cottbus-West, südlich Flugplatz (Teil 2), Stand Februar 2003(Auszug)

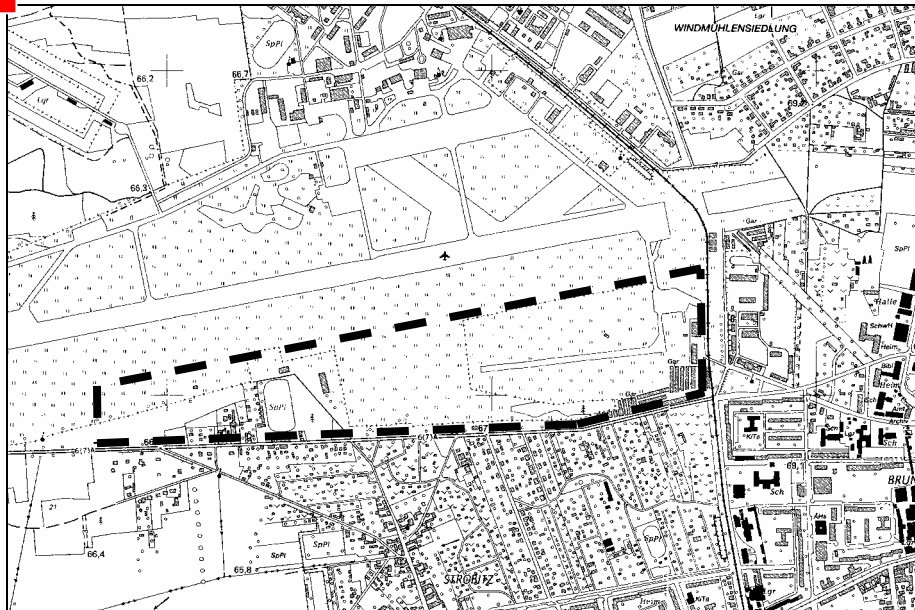
Unter dem Titel: „Variantenprüfung für den Untersuchungsbereich Cottbus-West in Hinblick auf eine mögliche flugtechnische Anschlussnutzung des Militärflugplatzes Cottbus-West“

- **Text (Teil 2)**
Deckblatt, Seiten 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

Konversion Cottbus-West (Flugplatz)

(Auszug)

Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 BauGB



LEG
LANDES-
ENTWICKLUNGS-
GESELLSCHAFT
BERLIN-
BRANDENBURG mbH

Dezember 2002

0. Aufgabenstellung und Vorgehen

Vorbemerkung

Mit Schreiben v. 20.08.2002 sind den Verfassern seitens des Auftraggebers Unterlagen überreicht worden, in denen mitgeteilt wird, dass die Stadt Cottbus bestrebt ist die flugbetriebliche Anschlussnutzung des Flugplatzes zu erreichen. Nach einem Entscheid der Oberbürgermeisterin zielt Cottbus nunmehr auf die Festschreibung der Nachnutzung des Flugplatzes Cottbus als Sonderflughafen mit allen bisher erteilten Genehmigungen. Vor Aufkündigung des Platzes durch die Bundeswehr soll beim MSWV die Übernahme und Fortführung der luftfahrtrechtlichen Betreuung des Platzes durch einen noch zu gründenden Zweckverband beantragt werden.

Prüfgegenstand des vorliegenden Untersuchungsauftrags ist demgegenüber die Anwendbarkeit des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums im Untersuchungsgebiet, wobei die Variantenprüfung mit der Zielstellung einer flugbetrieblichen Anschlussnutzung des angrenzenden Militärflugplatzareals im Vorfeld kategorisch ausgeschlossen worden ist und folglich von den Verfassern auch nicht mitbetrachtet wurde.

Die Auswirkungen dieser geänderten Rahmenbedingungen auf die Ergebnisaussagefähigkeit des Untersuchungsberichtes sind im Anhang aufgeführt, wo u.a. darauf hingewiesen wird, dass der gegenwärtig unzureichende Kenntnisstand hinsichtlich Konzeption und Ausrichtung eines zukünftigen Sonderflughafens und die hiermit verbundenen Unabwägbarkeiten dazu führen, dass weder die grundsätzliche Umsetzbarkeit der diesem Bericht zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption noch die Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme zum jetzigen Zeitpunkt sachlich bewertbar sind. Insgesamt stehen die Ergebnisse dieses Berichtes unter dem Vorbehalt, dass die zivile Flughafennachnutzung als Sonderflughafen nicht zum Tragen kommt.

Aufgabenstellung

Mit der durch das Bundesministerium für Verteidigung angekündigten Standortaufgabe des Heeresflugplatzes Cottbus durch die Bundeswehr, eröffnet sich für die Stadt Cottbus erstmals die Möglichkeit, die Westseite des Stadtgebietes neu zu strukturieren, die jahrzehntelang durch die militärische Präsenz geprägt und in ihrer zivilen Entwicklung eingeschränkt war.

Der Planungsprozess zur Konversion des Flugplatzareals und die Integration in den Stadtkörper stellt eine Herausforderung besonderer Art dar, deren Vorbereitung innerhalb eines iterativ angelegten Planungsprozesses erfolgt. Ziel des gesamten Prozesses ist die nahtlose und zeitnahe Nachnutzung der Konversionsfläche nach dem vollständigen Abzug der Bundeswehr, wie auch die frühzeitige Einbeziehung disponibler Teilflächen in die Entwicklungsplanung der Stadt.

Folgende Schritte wurden dazu von der Stadt Cottbus bereits unternommen:

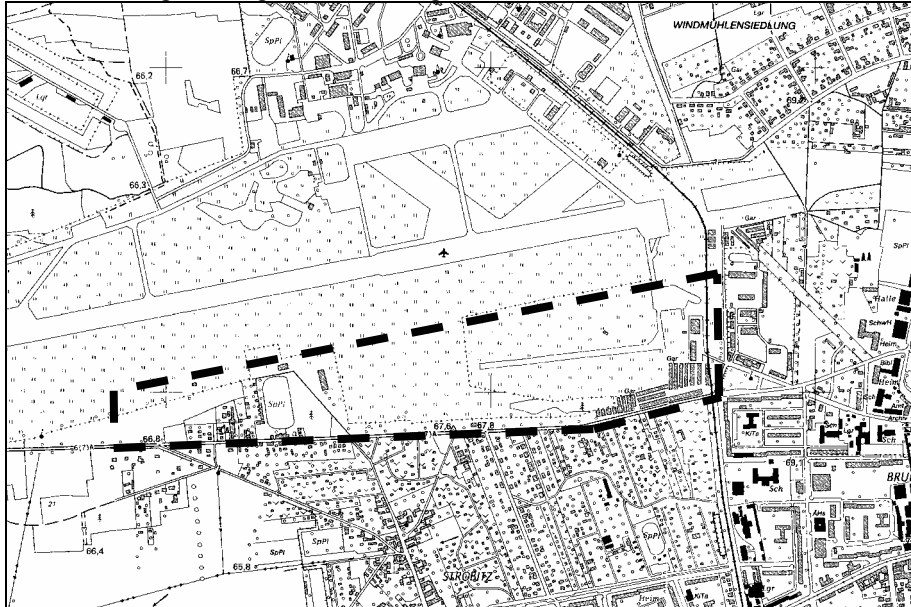
1. Fassung des Einleitungsbeschlusses zu den vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB für das Areal des Flugplatzes Cottbus-West und angrenzende Bereiche (479 ha)
2. Beauftragung der Erarbeitung einer Vorstudie mit Test von Strukturmodellen über die gesamte Flugplatzfläche von rd. 300 ha zur Ermittlung der städtebaulich relevanten Gebietsteile
3. Beauftragung der Erarbeitung einer Bestands- und Entwicklungspotentialanalyse (BEPA) für den städtebaulich relevanten Teil (150 ha)

Im Ergebnis zur BEPA hat sich heraus kristallisiert, dass eine rd. 60 ha disponible Teilfläche, große Bedeutung zur Behebung der strukturellen Schwächen des Cottbuser Wohnungsmarktes (Stichwort: Abwanderungsproblematik und Speckgürtelbildung) erlangen könnte. Vor dem Hintergrund des Einleitungsbeschlusses sollen deshalb im vorliegenden Ergebnisbericht die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung einer städtebauli-

chen Entwicklungsmaßnahme für die disponiblen Flächen (siehe Abb. 1) untersucht werden.

Eine entsprechende Aufarbeitung für andere Teilbereiche des Konversionsstandortes muss gesondert erarbeitet werden. Die folgenden Ausführungen beziehen sich daher auf den in der Abbildung abgegrenzten Teilbereich.

Abb. 1: Begrenzung Untersuchungsbereich



Vorgehen

Nach Darlegung der wesentlichen Ergebnisse der beiden vorangegangenen Untersuchungsschritte und weiterer relevanter Rahmenbedingungen erfolgt die systematische Bearbeitung der noch fehlenden Arbeitsschritte:

- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Anpassungen an die Aussagen des Strukturkonzeptes
- Betroffenenbeteiligung und Klärung der allgemeinen Mitwirkungs- bzw. Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer
- Prüfung der materiell-rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (altern. eine MDF)
- Empfehlung zur Abgrenzung des potenziellen Entwicklungsgebietes und möglicher Anpassungsgebiete (siehe Plan)

Tab. 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht

(Beträge auf Tsd. gerundet)

Kostenart	bisher ausgegeben bzw. eingenommen	noch auszugeben bzw. einzunehmen	GESAMT
I. Ausgaben			
1. Weitere Vorbereit. u. Durchführ.	173.000 EUR	2.359.000 EUR	2.532.000 EUR
2. Grunderwerb und Entschädigungen	0 EUR	418.000 EUR	418.000 EUR
3. Soz. Infrastr. u. Erschließungskosten	0 EUR	9.500.000 EUR	9.500.000 EUR
4. Grünflächen	0 EUR	884.000 EUR	884.000 EUR
5. Altlasten	0 EUR	448.000 EUR	448.000 EUR
6. Zwischenfinanzierung	0 EUR	978.000 EUR	978.000 EUR
Summe:	173.000 EUR	14.587.000 EUR	14.760.000 EUR
II. Einnahmen			
Einfamilienhausgebiet (0,2-0,4)	0 EUR	3.429.000 EUR	3.429.000 EUR
Einfamilienhausgebiet (0,4-0,5)	0 EUR	11.370.000 EUR	11.370.000 EUR
Zinseinnahmen	0 EUR	400.000 EUR	400.000 EUR
Summe:	0 EUR	15.199.000 EUR	15.199.000 EUR
III. Finanzierung			
I. Ausgaben	- 173.000 EUR	- 14.587.000 EUR	- 14.760.000 EUR
II. Einnahmen	0 EUR	15.199.000 EUR	15.199.000 EUR
SALDO	- 173.000 EUR	612.000 EUR	439.000 EUR
Förderung:	70.000 EUR	6.000 EUR	76.000 EUR
SALDO nach Förderung	- 103.000 EUR	618.000 EUR	515.000 EUR

1.1 Fazit

Die Gegenüberstellung der Einnahmen- mit der Ausgabenseite lässt bei dem unterstellten Projektverlauf und den hierzu gemachten Annahmen ein leicht positives Saldo erwarten.

Betrachtet man das Saldo i.S. eines Residuums, dann ist hiermit i.V.m. dem eingestellten Grundstückspreis gleichzeitig die maßgebliche Höhe der Grunderwerbskosten angegeben, der Preis also, den ein Privater bei der Entwicklung der Grundstücke nach den Zielen des Nutzungskonzeptes zu zahlen in der Lage ist. Der üblicherweise von privaten Entwicklern in die Kalkulation eingestellte Wagniszuschlag für das Risiko der Projektentwicklung (mind. 10 % eher 25 % der Investitionskosten) ist bei diesem Ansatz allerdings noch nicht berücksichtigt.

Änderungen der Marktverhältnisse im Hinblick auf den begonnenen Stadtumbauprozess, Änderungen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen allgemein oder Notwendigkeiten zur zeitlichen Streckung der Entwicklungsmaßnahme können aber ebenso wie unerwartete Mehrkosten zu Verschiebungen im Ergebnis führen. Variationen um jeweils 10 % sowohl auf der Kosten- als auch auf der Einnahmenseite sollen dies verdeutlichen.

Tab. 2: Ergebnisänderung bei Kosten-/Einnahmenvariation

Einnahmen	Kosten		
	Erhöhung um 10 %	unverändert	Verringerung um 10 %
Erhöhung um 10 %	567 Tsd. EUR	2.043 Tsd. EUR	3.519 Tsd. EUR
unverändert	- 961 Tsd. EUR	515 Tsd. EUR	1.991 Tsd. EUR
Verringerung um 10 %	- 2.489 Tsd. EUR	- 1.013 Tsd. EUR	464 Tsd. EUR

Angesprochen ist damit das wirtschaftliche Risiko, welches die Stadt Cottbus im Falle einer Entwicklung der Fläche i.R. einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingehen würde. Die Spannbreite des Ergebnisses bewegt sich zwischen rd. 2,5 Mio. EUR Verlust und rd. 3,5 Mio. EUR Überschuss, wobei dieser Überschuss nach den Überschussregelungen an die Eigentümer auszuzahlen ist. Direkte fiskalische Gewinne sind durch die Maßnahme damit ausgeschlossen.

Sofern sich die genannte Bedingung zur Bedarfsabschätzung erfüllt (Fehlbedarf an Einfamilienhausgrundstücken) und es unüberwindbaren Gegensätzen in den Ankaufsverhandlungen mit dem Bund kommen sollte, ist die Gemeinde dennoch nicht auf die förmliche Gebietsfestsetzung angewiesen. Angesprochen ist damit die Möglichkeit, dass die Kommune bei Vorliegen der entwicklungsrechtlichen Anwendungsvoraussetzungen auf die förmliche Gebietsfestlegung verzichten kann und stattdessen auf die Verbilligungstatbestände des Bundes abhebt, wonach der Bund seine Flächen zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert abgibt.

Geregelt ist die verbilligte Abgabe von Grundstücken in den Verbilligungsrichtlinien des Bundes. Maßgeblich für den vorliegenden Fall ist der Anhang 1.4 "Grundsätze des BMVBW und BMF vom 18.01.99 zur Veräußerung zum sanierungs- und entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert" sowie die Anlage 1 zum Erlass vom 30.04.97 "Grundsätze für die verbilligte Veräußerung/Nutzungsüberlassung und unentgeltliche Veräußerung bundeseigener Grundstücke (VerbGs). Bestimmt wird hier unter Pkt. 1.1, dass Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieses Vermerkes das Vorhandensein eines – im Ergebnis gleichen Vermerks im Haushaltsplan des betreffenden Landes ist. Die brandenburgische Landeshaushaltsordnung (LHO) bestimmt hierzu im Abs. 3 des § 63 (Erwerb und Veräußerung von Vermögensgegenständen), dass Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen, und entsprechende Ausnahmen nur im Haushaltsgesetz

oder im Haushaltsplan zugelassen werden dürfen. Das brandenburgische Haushaltsgesetz 2002/2003 regelt dazu in § 15 (Verbilligte Veräußerung und Nutzungsüberlassung von Grundstücken), dass landeseigene bebaute und unbebaute Grundstücke an Gebietskörperschaften für die im Bundeshaushalt aufgeführten Zwecke unter dem vollen Wert veräußert werden dürfen, zu dem der Bund dem Land Verbilligungen bei der Veräußerung von bundeseigenen Grundstücken für gleiche Zwecke einräumt. Nach dieser Lesart ist die Anwendbarkeit des genannten Verbilligungstatbestandes erfüllt. Eine weitere Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit einer sog. "Als-ob-Maßnahme" ist, dass die Gemeinde eine Stellungnahme der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen hat, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Maßnahme, das betroffene Gebiet sowie die Durchführbarkeit unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit bestätigt werden. Die darüber hinaus gehenden Forderungen, wie sie in den Verbilligungsgrundsätzen (Anlage 1 zum Erlass vom 30.04.1997) geregelt sind, können in Gänze erfüllt werden.

Möglichkeit des Entwicklungsrechts zur verbilligten Grundstücksabgabe an Enderwerber

Nach § 169 Abs. 8 BauGB ist grundsätzlich der Wiederveräußerungspreis (Endwert) der Verkehrswert. Rechtlich zulässig ist nach 169 Abs. 8 Satz 2 BauGB i.V.m. § 154 Abs. 5 BauGB die Umwandlung des Verkaufspreises in ein **Tilgungsdarlehen**. Im Einzelfall kann die Tilgung hiernach bis auf 1 % herabgesetzt und das Darlehen selbst kann niedrig verzinslich selbst zinsfrei gestellt werden. Zulässig sind damit wesentliche finanzielle Erleichterungen der Enderwerber.

Der o.g. geringfügig positive Saldo berücksichtigt Reduzierungen beim Wiederveräußerungspreis bisher nicht.

Die in der Praxis sog. **Wagnis- bzw. Pionierabschläge** stellen demgegenüber einen Wertminderungsfaktor dar, den eine ordnungsgemäße Wertermittlung gem. § 27 Abs. 3 WertV ohnehin zu berücksichtigen hat. Wertmindernd wirkt sich hiernach für den Endwert die Wartezeit bis zum Abschluss der vorgesehenen Maßnahme aus. Im Verlauf der Maßnahme schwindet dieser Diskontierungsvorteil.

Die Begünstigung nach dem anderenorts schon praktizierten **"Einheimischen Modell für Einfamilienhausbauer"** ist dagegen umstritten. Wenngleich ein höchstrichterliches Urteil hierzu noch nicht vorliegt, sollte im vorliegenden Fall im Interesse der Rechtssicherheit einer möglichen Entwicklungsmaßnahme darauf verzichtet werden. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist - wie richtig behauptet – nämlich kein Instrument umverteilender Sozialgestaltung.¹

¹ Vgl. Bielenberg/Koopmann/ Krautzberg, lfd. Aktualisierung, Bd. 1, § 169 Rd. 41.