

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



VORLAGE

Nr. B-7-5513/24-I/1

für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge

Haushalts- und Finanzausschuss
Kreisausschuss

13.04.2026
11.05.2026

Betr.: Aufhebung Beschluss-Nr. B-7-5513/24-I und Abschluss eines Grundstücks-Tauschvertrages mit den Berliner Stadtgütern

Beschlussvorschlag:

1. Der Kreisausschuss hebt den Beschluss-Nr. B-7-5513/24-I auf.
2. Der Landkreis tauscht Teilflächen der landkreiseigenen Flurstücke 20, 27, 83, 85 und 87 der Flur 2 in der Gemarkung Jühnsdorf gegen eine Teilfläche von ca. 9.500 m² des Flurstücks 184 der Flur 14 in der Gemarkung Ludwigsfelde sowie die Flurstücke 49, 51, 53 und 55 der Flur 2 in der Gemarkung Diedersdorf der Berliner Stadtgüter.
3. Für den Flächentausch in der Gemarkung Ludwigsfelde wird eine Nachbewertungsklausel mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzierung durch:

Produktkonto: 111190 593100

Bezeichnung des Produktkontos:

Aufwendungen aus

Vermögensveräußerungen, die dem außerordentlichen Ergebnis zuzuordnen sind

Luckenwalde, 13.4.2026

Wehlan

Sachverhalt:

Der Kreisausschuss hat am 27.01.2025 unter Beschluss-Nr. B-7-5513/24-I einen Grundstückstauschvertrag zwischen den Berliner Stadtgütern und dem Landkreis beschlossen.

Im weiteren Verlauf der Vertragsverhandlungen haben die Berliner Stadtgüter die Vereinbarung einer Nachbewertungsklausel mit einer Laufzeit von 10 Jahren gefordert. Diese Klausel sieht vor, dass im Falle des Inkrafttretens eines Bebauungsplanes innerhalb von 10 Jahren eine erneute Wertermittlung erfolgt und ein daraus resultierender Wertzuwachs auszugleichen ist.

Aus diesem Grund ist der Beschluss-Nr. B-7-5513/24-I aufzuheben und ein erneuter Beschluss unter Einbeziehung der Nachbewertungsklausel erforderlich. Hinzugefügt wurde nur die Nachbewertungsklausel.

In diesem Zusammenhang wurde nochmals geprüft, ob andere Flächen am Standort Ludwigsfelde zur Verfügung stehen. Das ist nicht der Fall.

Im nachfolgenden wird der Sachverhalt in Gänze nochmals zusammengefasst:

Der Landkreis benötigt zur Erfüllung seiner Aufgaben (Rettungswache für den kreiseigenen Rettungsdienst und Flüchtlingsunterkunft) geeignete Flächen in der Stadt Ludwigsfelde oder in der näheren Umgebung.

Die Berliner Stadtgüter sind bereit, eine Teilfläche von ca. 9.500 m² aus dem Flurstück 184 der Flur 14 in der Gemarkung Ludwigsfelde für die zuvor genannten Zwecke zur Verfügung zu stellen. Diese Fläche entspricht den Anforderungen des Rettungsdienstes, um die erforderliche Infrastruktur zu errichten. Die Größe der Fläche ermöglicht darüber hinaus die Errichtung eines Asylbewerberheimes. Besagtes Grundstück wurde auch seitens der Stadt Ludwigsfelde vorgeschlagen. Die Stadt hat zugesagt, den Landkreis nach dem Flächentausch bei der Schaffung des Baurechts im Rahmen ihrer Planungshoheit zu unterstützen. Selbstverständlich vorbehaltlich der erforderlichen Beschlussfassung durch die politischen Gremien der Stadt.

Beim Neubau des Radweges an der Kreisstraße K 7239 wurden Flächen der Berliner Stadtgüter überbaut. Es handelt sich um die Flurstücke 49, 51, 53, 55 der Flur 2 in der Gemarkung Diedersdorf mit einer Gesamtfläche in Höhe von 22.761 m². Hierzu wurde ein entsprechender Bauerlaubnisvertrag abgeschlossen. Für die überbauten Flächen des Radweges sollen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen getauscht werden.

Gemäß dem Gesellschaftszweck der Berliner Stadtgüter ist der Verkauf der benötigten Flächen an den Landkreis nicht möglich. Aus diesem Grund wurde der Grundstückstausch vorgeschlagen.

Die zum Tausch vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen des Landkreises sind derzeit an die Berliner Stadtgüter verpachtet und für den Landkreis entbehrlich.

Die Wertermittlung besagter Grundstücke erfolgt durch einen unabhängigen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Ein möglichst wertgleicher Flächentausch wird von beiden Vertragspartnern angestrebt. Eine ggf. mögliche Differenz wird finanziell ausgeglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Ludwigsfelde. Hierfür ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich. Die Kosten hierfür trägt der Landkreis, geschätzt derzeit auf ca. 200.000 Euro. Eine gesonderte Beschlussvorlage für den Kreistag wird hierzu vorbereitet.

Im Falle der planungsrechtlichen Entwicklung ist von einer Wertsteigerung der Fläche (hier: Teilfläche von ca. 9.500 m² des Flurstücks 184 der Flur 14 in der Gemarkung Ludwigsfelde)

in Höhe von ca. 190.000 € auszugehen. Sollte der Bebauungsplan innerhalb von 10 Jahren in Kraft treten, wäre dieser Betrag im Rahmen der Nachbewertungsklausel an die Berliner Stadtgüter auszugleichen.

Anlagen:

- Anlage 1: Tauschfläche der Berliner Stadtgüter in Ludwigsfelde
- Anlage 2: Tauschflächen des Landkreises in Jühnsdorf
- Anlage 3: Tauschfläche des Landkreises Radweg an der K 7239
- Anlage 4: Beschlussvorlage B-7-5513/24-I