

Der Kreistag des Landkreises Teltow-Fläming



Ausschuss für Regionalentwicklung und Bauplanung

Niederschrift

über die 49. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Regionalentwicklung und Bauplanung am 04.02.2014 im Kreisausschusssaal, Am Nuthefließ 2 in 14943 Luckenwalde.

Anwesend waren:

Ausschussvorsitzender

Herr Bernd Habermann

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Fritz Lindner
Herr Klaus Hubrig
Herr Michael Wolny
Frau Gertrud Klatt
Herr Erich Ertl

Sachkundige Einwohner

Herr Christian Heller

Verwaltung

Herr Detlef Gärtner, Beigeordneter und Dezernent
Frau Grit Seidel, Kreisentwicklungsamt, Sachbearbeiterin
Frau Marina Remus, Kreisentwicklungsamt, Schriftführerin
Frau Anett Thätner, Kataster- und Vermessungsamt, Amtsleiterin
Herr Siegmund Trebschuh, Wirtschaftsförderung und Investitionsmanagement,
Wirtschaftsförderungsbeauftragter und Amtsleiter
Frau Gudrun Schade, Wirtschaftsförderung und Investitionsmanagement, Sachbearbeiterin
ÖPNV

Gast

Herr Dr. Ralf Günzel, Geschäftsführer, PROZIV Verkehrs- und Regionalplaner

Entschuldigt fehlten:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Christin Menzel
Herr Dr. Günter Stirnal
Herr Jörg Niendorf

Sachkundige Einwohner

Frau Ute Krüger
Herr Hartmut Rex
Frau Alice Löning

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr
Ende der Sitzung: 19:40 Uhr

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung und Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 07.01.2014
- 4 Informationen zum neu aufgestellten Nahverkehrsplan für den Zeitraum 2014 bis 2018
- 5 Anfragen der Abgeordneten
- 6 Mitteilungen der Verwaltung
- 7 Aktuelle Bodenpreisentwicklungen in Teltow-Fläming
- 8 Information über drei KT-Beschlüsse zur Baumaßnahme "Touristischer 4-1802/14-IV Verbindungsweg Zesch am See - Egsdorf"

Öffentlicher Teil

TOP 1

Eröffnung und Bestätigung der Tagesordnung

Herr Habermann eröffnet die 49. Sitzung des AfRB und begrüßt alle recht herzlich. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt ist. Der Ausschuss ist beschlussfähig. Im Weiteren begrüßt er Herrn Dr. Günzel, der den Nahverkehrsplan erläutern wird. Da Mitglieder des Vereins „Am Mühlenfließ“, den TOP 8 betreffend, anwesend sind, stellt Herr Habermann die Frage, ob Einwände vorliegen, diesen TOP 8 vorzuziehen und ihn nach TOP 2 zu behandeln. Da dies nicht der Fall ist, wird so verfahren.

TOP 2

Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Anfragen vor.

TOP 8

Information über drei KT-Beschlüsse zur Baumaßnahme "Touristischer Verbindungsweg Zesch am See - Egsdorf" (4-1802/14-IV)

Herr Habermann übergibt das Wort an Herrn Gärtner.

Herr Gärtner erklärt, die Vorlage dient dazu, die Abgeordneten über den gegenwärtigen Stand der gemeinsamen Planungsmaßnahme der Landkreise Dahme Spreewald und Teltow-Fläming „Touristischer Verbindungsweg Zesch am See – Egsdorf“ zu informieren. Zum jetzigen Zeitpunkt ruht die Planung, da zum einen beiden Landkreisen die Fördermittel verwehrt wurden und zum anderen die Lösung eigentumsrechtlicher Probleme, die trotz mehrfacher Verhandlungen, bisher zu keinem positiven Ergebnis führten, aussteht. Aufgrund von Rückübertragungsansprüchen ist es derzeit nicht möglich, die notwendigen Grundstücksteilflächen zu erwerben. An der Durchführung der Maßnahme wird weiterhin festgehalten, da diese Wegeverbindung zur erheblichen Verbesserung der touristischen Infrastruktur beiträgt. Sobald der Rechtsstreit beendet ist und die Mittelbereitstellung sowie die Haushaltssituation entsprechende Möglichkeiten bieten, kann das gemeinsame Vorhaben beider Landkreise fortgesetzt werden. Mit der Baumaßnahme zu beginnen, wird in diesem und nächsten Jahr allerdings unmöglich sein.

Herr Heller führt an, dass sich nach seiner Kenntnis für eine Verbindung mit geringerer Wegebreite entschieden wurde, die folglich weniger Grunderwerb erfordern müsste. Des Weiteren verweist er auf einen gewissen Vorrang bei Infrastrukturmaßnahmen um Rückübertragungsangelegenheiten zu beschleunigen, da hier ein öffentliches Interesse dahintersteht.

Es wurden mehrere Möglichkeiten der Wegeführung in der Vorplanung geprüft, erläutert **Herr Gärtner**. Eine Inanspruchnahme von Teilflächen der Grundstücke mit Rückübertragungsansprüchen kann jedoch nicht umgangen werden. Diesbezüglich wurden Gespräche mit dem Anwalt des Grundstückseigentümers geführt. Er sieht prinzipiell nicht das Problem in der Übertragung einer Baugestattung für Teilflächen die für den Bau des touristischen Verbindungswegs benötigt werden. Im Ganzen geht es um eine Vielzahl von Flurstücken des Eigentümers für die eine Rückübertragung beantragt wurde. Aus Datenschutzgründen kann sich im öffentlichen Teil diesbezüglich nicht weiter geäußert werden. Ferner sei gesagt, diese eigentumsrechtlichen Probleme bestehen auch im Landkreis Dahme-Spreewald. Es wurde gemeinsam über weitere Möglichkeiten, wie Planfeststellung und Enteignung, beraten. Jedoch die Grundvoraussetzung ist die Finanzierung der Maßnahme, die derzeit nicht besteht.

Herr Habermann fragt an, ob die benötigten Flächen derzeit als Wald genutzt werden. Demnach müsste der Eigentümer an diesem Weg interessiert sein, sodass dahingehend verhandelt werden könnte, dem Landkreis die Flächen für den Wegebau kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Herr Gärtner macht nochmals darauf aufmerksam, dass im öffentlichen Teil keine konkreten Details genannt werden können. Es kann nur gesagt werden, dass für den Eigentümer und die Waldbewirtschafter der Wegeausbau von Interesse ist, jedoch deren Bedingungen seitens des Landkreises nicht zu erbringen sind.

Herr Habermann übergibt das Wort an die Mitglieder des Vereins „Am Mühlenfließ“.

Frau Krawczyk stellt das Problem noch einmal seitens des Vereins dar. Sie bittet die Mitglieder des Ausschusses eindringlich, sich der Thematik verstärkt anzunehmen, da der Tourismus für Zesch am See dringend erforderlich ist.

Herr Habermann weist nochmals auf die Wichtigkeit des Verbindungsweges und den Verhandlungsbedarf hin.

Herrn Wolny interessiert es, inwieweit entsprechende Planungsunterlagen ggf. für eine Ausschreibung vorliegen.

Herr Gärtner führt aus, die Planungsunterlagen wurden bis zur Genehmigungsplanung erarbeitet.

Durch den **Verein** wird abermals die Wichtigkeit des Vorhabens angesprochen.

Herr Gärtner stimmt erneut der Bedeutung des touristischen Verbindungsweges zu. Diesbezüglich wendete sich der Landkreis im vergangenen Jahr an das Ministerium der Finanzen (MdF). Im Ergebnis des geschilderten Sachverhaltes wurde allerdings bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung im Klageverfahren um Verständnis gebeten. Zum derzeitigen Stand des Verfahrens kann beim MdF gern erneut angefragt werden. Herr Gärtner betont, dass selbst bei einem positiven Ergebnis die entsprechenden finanziellen Mittel im Haushalt zur Verfügung stehen müssen. Das könnte jedoch frühestens im Jahr 2015 sein.

TOP 3

Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 07.01.2014

Es liegen keine Einwendungen gegen die Niederschrift vor, somit gilt sie als genehmigt.

TOP 4

Informationen zum neu aufgestellten Nahverkehrsplan für den Zeitraum 2014 bis 2018 (Die Präsentation ist im Bürgerinformationssystem ersichtlich.)

Zu Beginn seines Vortrages begrüßt **Herr Dr. Günzel** die Möglichkeit, seine Präsentation zum Nahverkehrsplan 2014 bis 2018 nicht nur im Wirtschafts-, sondern im AfRB vorstellen zu dürfen. Zum Inhalt seiner Ausführungen gehören u. a. die Terminkette, wie und warum eine Aufstellung des Nahverkehrsplanes (NVP) erfolgte, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie inhaltliche Fragen der Situationsanalyse der Fahrgastprognose. Von besonderer Wichtigkeit sind Qualitätsanforderungen, Organisation und Leistungsvergabe sowie die Wirtschaftlichkeit und Finanzierung.

Insgesamt ist zu sagen, dass im Zeitraum des abgelaufenen NVP das Angebotsvolumen gegenüber 2007 um 14 % erweitert wurde, was positiv zu sehen und in brandenburgischen Kreisen einmalig ist. In der Regel versucht man, Angebote zu halten, ein Angebotszuwachs ist schon etwas Besonderes.

Ein Beispiel: die Angebotshäufigkeit samstags liegt bei 9 % aller Schultagsfahrten insgesamt und das sind 122 Fahrten, sonntags ist noch weniger. Das Wochenendangebot außerhalb des unmittelbaren Verflechtungsbereiches ist auf ein absolutes Mindestmaß beschränkt, was leider in allen Landkreisen in Brandenburg, auf Grund der geringen Nachfrage, üblich ist. Als ein Super-Angebot bezeichnet **Herr Dr. Günzel** das Angebot des Rufbusses in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal. Leider wird dieser zu wenig genutzt.

Herr Hubrig versteht nicht, dass es z. B. unmöglich ist, samstags mit dem Bus von Ludwigsfelde nach Potsdam zu gelangen. Auch vom insgesamt gut angenommenen Haltepunkt in Struveshof gibt es keine Verbindung nach Ludwigsfelde, so wie man es früher von Genshagener Heide gewohnt war, von dort nach Potsdam oder Berlin weiterzufahren.

Das Thema ist nicht neu bestätigt **Herr Lindner** und fragt, warum man Genshagen nicht wieder als Drehkreuz einrichten kann?

Herr Habermann schlägt vor, mit dem Vortrag weiterzumachen, und dann die Diskussion fortzusetzen.

Anhand von Kartendarstellungen erklärt **Herr Dr. Günzel** die Untersuchung zur Erschließung der Stadtgebiete in den Stadt- und Ortsverkehren, welche insgesamt als gut zu bezeichnen ist.

Die Nachfrageanalyse, äußert **Herr Dr. Günzel**, stammt aus den alle 3 Jahre stattfindenden VBB-Erhebungen. Die letzte verfügbare Auswertung ist aus dem Jahr 2010. 2013 wurde die nächste Erhebung durchgeführt, jedoch liegen die Auswertungsergebnisse noch nicht vor. Im Jahr 2010 waren gut 4,5 Mio Beförderungsfälle/Jahr zu verzeichnen. Darunter waren 2,75 Mio Schüler, das sind 60,5 %. Im Regionalbusverkehr sind das 85 % und im ländlichen Raum über 90 %. Gegenüber 2007 war das ein Anstieg um 3,5 % und lag über der Planungserwartung des alten NVP.

Im Ergebnis der Prognose, immer ein stabiles Angebotsniveau vorausgesetzt, rechnet man nach Stabilität bis 2015 mit einem Rückgang um ca. 2 %, was ausschließlich auf den Schülerverkehr zurückzuführen ist.

Folgende Schlussfolgerungen zieht Herr Dr. Günzel:

1. Beim Mindestbedingungsstandard besteht das Problem darin, u.a. im ländlichen Raum keine weiteren Reduzierungen vorzunehmen. Damit wären die Daseinsvorsorgebestimmungen nicht mehr gewährleistet. Andererseits ist es dem Kreis aber auch nicht möglich im verdichteten Raum das Angebot zu erhöhen, weil das nicht zu finanzieren wäre.
2. Weitere Angebotserweiterungen sind nur möglich, wenn eine ausreichend hohe Nachfrage zu erwarten ist. Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit, zusätzliche Angebote zu vereinbaren, wenn sie sich entsprechend an der Defizitabdeckung beteiligen, was übrigens beim Mobilitätskonzept Niederer Fläming der Fall ist. Wenn zusätzliche Angebotswünsche überhand nehmen, ist die Kommune bis 100 % des bestehenden Defizits zu beteiligen.
3. Es sind Grundsatzentscheidungen zum ländlichen Raum außerhalb von Schultagen zu treffen.
4. Bei der bestehenden Haushalts-Situation ist eine Mittelaufstockung begrenzt, deshalb sind alle verfügbaren Mittel sinnvoll einzusetzen. (Beispiel: Abstriche beim zulässigen Fahrzeualter: Orientierung von 15 auf 16 Jahre)

Herr Habermann dankt Herrn Dr. Günzel für seine Ausführungen.

Herr Trebschuh ergänzt, als der Nahverkehrsplan begonnen wurde aufzustellen, wurden Herrn Dr. Günzel die Ergebnisse, die im September verfügbar waren, übermittelt. Im Rahmen der Haushaltsplanung wurden diese Zahlen für 2013 aktualisiert. Die dabei durch den HFA im Produkt ÖPNV aufgedeckten Diskrepanzen, wurden geändert. Zum Nahverkehrsplan äußert er, man wolle den strukturschwachen Süden keineswegs abhängen. Die Nachfrage im Norden wurde bereits erweitert, hier spielt auch die Linie 600 eine entscheidende Rolle. Aus seiner Sicht sei es undenkbar, 2 unterschiedliche Gebiete auszuweisen, einmal normalen ÖPNV im Norden und einmal der Süden, wo fast kein ÖPNV dargestellt wird. Hier sei man im Landkreis gefordert, gleichwertige Lebensverhältnisse zu erreichen.

Herr Ertl bekräftigt die Worte von Herrn Trebschuh, solche Möglichkeiten zu schaffen, dass alle Bürger mit öffentlichen Verkehrsmitteln von A nach B gelangen können und im Landkreis keine Unterschiede zwischen den Regionen gemacht werden.

Herr Günzel erklärt, nicht jede einzelne Maßnahme muss unbedingt im Nahverkehrsplan festgehalten sein. Wenn Vorschläge kommen, werden sie geprüft und entsprechend

umgesetzt. Auch ein Nahverkehrsplan, der schon 5 Jahre läuft, kann eine Aktualisierung erfahren.

Zum Problem Rangsdorf ist folgendes zu sagen: Zur S-Bahn-Verlängerung gibt es bei der kürzlich durchgeführten Nutzen-Kosten-Untersuchung negative Aussagen, weil dieser Bewertung unterstellt wurde, dass die Dresdner Bahn existiert und aufgebaut ist und ein entsprechend verbessertes Angebot gefahren wird. Die Situation ist aber, im Landesnahverkehrsplan wurde die Dresdner Bahn ins Perspektivnetz geschoben. Gegenwärtig geht man davon aus, nicht vor 2022 mit Planungsmaßnahmen zu beginnen, d. h. mit dem Bau wird vor 2030 nicht begonnen.

Herr Wolny möchte, dass der Nahverkehr attraktiv gestaltet wird. Es sollte weder der Norden noch der Süden „abgehängt“ werden. Einerseits besteht im SPNV eine gut ausgebaute Schienenverbindung, an der sich auch der ÖPNV orientieren muss. Andererseits sollte es auch keine Einschränkung an den Wochenenden geben. Zur Buslinie 600 äußert er, dass die nur attraktiv ist, wenn sie tatsächlich von Teltow bis Schönefeld führt. Hier bezieht er noch nicht den BER ein. Er hat beobachtet, dass viele Menschen von der Regionalbahnlinie aus Wünsdorf nach Schönefeld fahren, nicht nur, weil sie dort ihrer Arbeit nachgehen, sondern dort auch ihre Freizeit entsprechend gestalten.

Herr Habermann ergänzt die Hinweise von Herrn Wolny. Der Nachteil der Linie 600 besteht darin, dass es nach wie vor keine durchgehende Linie in die Innenstadt von Potsdam aus Blankenfelde-Mahlow gibt. Früher gab es die durchgehende Linie von Schönefeld über Glasow, Mahlow, Teltow nach Potsdam. Es wird von einem Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg gesprochen, aber jeder Verkehrsverbund „kocht sein eigenes Süppchen“. Es bestehen schlechte Verbindungen beispielsweise nach Potsdam zum Oberlinhaus oder dem Ernst von Bergmann-Klinikum.

Herr Trebschuh greift den Hinweis von Herrn Habermann auf und erklärt, der Nahverkehrsplan sei jederzeit nivellierbar. Beide Hinweise zur Linie 600 kann er nachvollziehen, wurden jedoch bei den Verhandlungen mit den Gemeinden Blankenfelde-Mahlow und Großbeeren nicht an ihn herangetragen. Die Linienführung bis Schönefeld war jedoch immer mit der Eröffnung des BER verbunden. Es gab auch Finanzierungsprobleme zwischen den Landkreisen Teltow-Fläming, Potsdam-Mittelmark und Dahme-Spreewald. Verwaltungsvereinbarungen allgemein bestehen über landkreisüberschreitende Verkehre mit PM, LDS und EE, jedoch nicht mit Potsdam. Einfacher wäre, man würde die Linie 600 mit den Nachbarlandkreisen nicht nur zusammen organisieren und finanzieren, sondern auch fahren.

Herr Wolny begrüßt, wenn man sich der Sache annimmt. Mit der Eröffnung des BER wird es dann eventuell eine andere Bedarfssituation geben. Mit der Attraktivität der Linie besteht dann auch die Möglichkeit, dass das Fahrgastaufkommen steigt.

Herr Trebschuh äußert, das Begehren bis Schönefeld zu fahren, wurde hier erstmals formuliert. Er werde das prüfen, dazu bedarf es keiner Veränderung des Nahverkehrsplanes. Systemverändernde Ergänzungen könne man immer anhand der Bedarfe hinzufügen. Mit der Gemeinde müsse man dann jedoch eine Änderung der Verwaltungsvereinbarung vornehmen, da die Kilometeranzahl sich ändert.

Da keine weiteren Hinweise und Ergänzungen vorliegen, dankt **Herr Habermann** Herrn Dr. Günzel für seinen Vortrag und beendet diesen TOP.

TOP 5 **Anfragen der Abgeordneten**

Herr Hubrig bittet um Information zur Situation am Eingang zum Kreishaus zum Hungerstreik.

Herr Gärtner antwortet, in der gestrigen Dienstberatung habe sich Frau Gurske in Vertretung der Landrätin, zum Vorgang geäußert. Mit einem Hungerstreik versucht der Streikende seit gestern Morgen seine Forderungen, es geht um ein Problem des Aufenthaltsrechts, durchzusetzen. Der Streikende ist bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen könne er jedoch keine weiteren Auskünfte erteilen. Die Wünsche des Streikenden sind jedoch rechtlich nicht durchsetzbar.

Herr Ertl bittet um Auskunft zum Stand der bauvorbereitenden Maßnahmen für die Lückenschließung zwischen Ludwigsfelde und Luckenwalde an der B 101?

Diese Frage wollte **Herr Gärtner** unter „Mitteilungen der Verwaltung“ beantworten, da die Frage von Herrn Heller, ob das Baugeld für die OU Thyrow erst ab 2017 zur Verfügung stehen würde, im letzten Ausschuss gestellt wurde. Damals äußerte er, mit Herrn Niehoff telefonieren zu wollen, um diese Frage zu klären, bisher leider ohne Erfolg. Er erfuhr, dass Herr Niehoff mittlerweile diese Stelle nicht mehr inne hat, aber nach wie vor für Haushaltsbelange zuständig ist. Eine entsprechende Antwort würde er den Abgeordneten per E-Mail übermitteln.

TOP 6

Mitteilungen der Verwaltung

Herr Gärtner erkundigt sich bei Herrn Wolny, ob dessen Frage im letzten Ausschuss zur Lärmbelästigung einer Speditionsfirma in der Dorfstraße 42 in Blankenfelde-Mahlow durch Herrn Jurtzik telefonisch beantwortet wurde. Dies bejaht Herr Wolny.

Im Weiteren informiert **Herr Gärtner** zum Sachverhalt Osdorfer Straße. Aufgrund der außerordentlichen Verkehrsbedeutung wurde ein Antrag zur Aufstufung der Osdorfer Straße zur Landesstraße erarbeitet, der in den nächsten Kreistag eingebracht werden soll. In diesem Zusammenhang erwähnt er ein Gespräch, welches zwischen dem Minister Vogelsänger (MIL), dem Bürgermeister der Gemeinde Großbeeren Herrn Ahlgrimm und Herrn Gärtner, im Vorfeld zum Dialogforum am 11.11.2013 stattfand. Es wurde ein Vorschlag unterbreitet, der möglicherweise eine ideale Lösung des Problems für alle Beteiligten ist. Dabei handelt es sich um eventuelle Fördermöglichkeiten für den Straßenbau aus Landesmitteln in Höhe von 90 Prozent. Mit Hilfe dieser Unterstützung durch das Land wäre es für die Gemeinde Großbeeren leistbar und erträglich, nicht nur für eine adäquate Verkehrsinfrastruktur zu sorgen, sondern auch diese weiter zu unterhalten. Hierzu wurde ein Schriftsatz an den Minister Vogelsänger formuliert, mit der Bitte, noch bis zum nächsten Kreistag ein positives Signal aus dem MIL zu erhalten. Ggf. könnte es dann eine Lösung des Problems geben.

Zum Thema Zukunft des FBZ (Flughafenberatungszentrum) berichtet **Herr Gärtner** weiter, habe gestern der Kreistags-Vorsitzende alle Fraktionsvorsitzenden zu einer Beratung eingeladen. Er erinnert in diesem Zusammenhang an den Kreistag vom 09.12.2013. Dort wurde der Beschluss gefasst, ein Umziehen der Mitarbeiter in das neue Dialogforum wäre nur möglich, wenn dem Landkreis sowie der SWfG kein finanzieller Schaden entstehen würde. Die Nachvermietung der Räumlichkeiten in der A.-Böcklin-Straße in Mahlow erweist sich als schwierig, da es im Umfeld hochwertigere Räume zu einem niedrigerem Mietzins als 9 Euro/m² gibt. Man habe sich im Nachhinein so verständigt, einen neuen Antrag für den kommenden Kreistag am 24.02.2014 zur weiteren Verfahrensweise des FBZ einzubringen. Außerdem wird gegenwärtig ein Rechtsgutachten vorbereitet.

Herr Gärtner erinnert daran, dass zum Thema Haushalt, das auf der Tagesordnung der letzten Sitzung stand, keine Empfehlung mehr abgegeben werden konnte. Drei weitere Themen waren vorgezogen worden. Schließlich war keine Beschlussfähigkeit mehr gegeben. Auf entsprechende Anfrage bestätigt Herr Habermann, dennoch im anstehenden Finanzausschuss über die im AfRB geführte Beratung zum HH-Entwurf berichten zu können.

Im Weiteren spricht **Herr Gärtner** den Punkt Rederecht/Fragen der Bürger in der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft an. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat ihre Satzung dahingehend geändert, eine Fragestunde für Bürger einzurichten. Allerdings ist festgelegt, dass die Fragen 7 Tage vor der Sitzung vorliegen müssen. Stein des Anstoßes war die letzte Sitzung der Regionalen Planungsgemeinschaft, in der Bürger mündlich ihre Fragen stellen wollten. Weil jedoch ein schriftlicher Antrag vor der Sitzung nicht vorlag, wurden sie nicht angehört. Auf Grund dieses Vorfalles habe die Landrätin ihn gebeten, dieses Thema im zuständigen Ausschuss anzusprechen, um Möglichkeiten einer direkten Fragestunde zu erörtern. Dabei wären Fragen, die in der Sitzung nicht geklärt werden können, im Nachgang schriftlich zu beantworten.

Herr Habermann äußert, dieser Ausschuss habe keine Probleme mit dieser Regelung. Wie auch im Kreistag und in unserem Ausschuss praktiziert, könnten Fragen der Bürger direkt gestellt werden. Können diese nicht sofort beantwortet werden, besteht die Möglichkeit einer späteren schriftlichen Beantwortung. Dem stimmten die Mitglieder des Ausschusses einstimmig zu.

TOP 7

Aktuelle Bodenpreisentwicklungen in Teltow-Fläming

Zur aktuellen Bodenpreisentwicklung in Teltow-Fläming übergibt **Herr Habermann** das Wort an Frau Thätner.

Nachdem die technischen Probleme ausgeräumt waren, konnte **Frau Thätner** ihren Vortrag über die aktuellen Bodenrichtwerte beginnen. Diese werden wie jedes Jahr zum Stichtag 31.12.2013 beschlossen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming wurde neu bestellt und hat eine Wahlperiode von 5 Jahren. Mit ihr als Vorsitzende sind 13 weitere Sachverständige tätig. Sachverständige sind meist öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Ermittlung von Grundstückswerten aber auch Bauingenieure, Immobilienmakler, ein landwirtschaftlicher Sachverständiger und Sachverständige aus dem Finanzamt, die ehrenamtlich in diesem Gutachterausschuss arbeiten und sich mit den Bodenrichtwerten beschäftigen. Im Folgenden berichtet sie über das Bodenpreisniveau und über das Marktverhalten in unserem Landkreis und speziell im Flughafenumfeld.

Herr Gärtner teilt den Ausschussmitgliedern unterdessen mit, dass die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte TF und LDS eng zusammen arbeiten. Zum Stellvertreter von Frau Thätner wurde der Vorsitzende des Gutachterausschuss LDS, Herr Kuse. Im Gegenzug ist Frau Thätner nun stellvertretende Vorsitzende des Gutachterausschusses im LDS. Das ist insofern ein Gewinn, als Herr Kuse auch Vorsitzender des „oberen“ Gutachterausschusses des Landes Brandenburg ist. Er begrüßt das, weil unser wie auch der Gutachterausschuss aus LDS seit über zehn Jahren die gesamten Flughafenregion genau beobachtet und sich austauscht.

In ihrer Präsentation zeigt **Frau Thätner** anhand von Übersichten und Tabellen, welche Arbeiten der Gutachterausschuss erfüllt. Die 4 Mitarbeiter ihrer Geschäftsstelle sammeln über das ganze Jahr alle Kauffälle/Kaufverträge, die notariell im Landkreis abgeschlossen werden in einer Datenbank, der Kaufpreissammlung.

Der Landkreis ist flächendeckend in Bodenrichtwertzonen, die eine gleiche Struktur und Nutzung aufweisen, eingeteilt. In der Kaufpreissammlung 2013 waren 973 Kauffälle für bebaute Grundstücke, 511 Kauffälle für unbebaute Wohnflächen und 517 Kauffälle für landwirtschaftliche Flächen registriert.

Neben dem gutachterlichen Sachverstand der Spezialisten im Gutachterausschuss spiegelt vor allem die Kaufpreissammlung die Preisentwicklung in den Regionen wieder. Der Markt spielt sich verstärkt im engeren Verflechtungsraum für bebaute und unbebaute Wohnflächen sowie für Gewerbebauland ab. Der Landkreis TF ist dennoch ein ländlicher Landkreis, rd. 90% der Kreisfläche bestehen aus landwirtschaftlichen Flächen und aus Wald, nur 5 % der Kreisfläche werden als Gebäudeflächen genutzt. Deshalb sind präzise Aussagen für den ländlichen Bereich in Form von Bodenrichtwerten für Acker, Grünland und Wald ebenso wichtig.

Anhand eines Diagramms erfolgt ein Rückblick bis ins Jahr 2001. Ersichtlich ist, dass es im Jahr 2013 2480 Kaufverträge (bebaut, unbebaut, Gewerbe, Landwirtschaft) gab. Betrachtet man die letzten 5-6 Jahre ist Stabilität und eine Zunahme bei der Anzahl der Kaufverträge zu verzeichnen.

Diese Analyse wird durch die Sachverständigen bestärkt, es gibt einen positiven Markttrend, beeinflusst durch niedrige Bauzinsen. Besonders im nördlichen Landkreis werden Grundstücke trotz Makel (ungünstiger Schnitt, sehr kleine Flurstücke, Hanglage, bewaldet) verkauft. Eine Verknappung von freien Baugrundstücken ist bereits spürbar.

Auch bei genehmigten Ein- und Mehrfamilienhäusern im Landkreis ist ein kontinuierliches Anwachsen zu verzeichnen, erfuhr sie von Herrn Jurtzik, Amtsleiter der Unteren Bauaufsichtsbehörde. In den letzten 5 Jahren gab es über 1500 Baugenehmigungen.

Herr Gärtner äußert in diesem Zusammenhang, dass man vom Dialogforum aus in den letzten Jahren viele Flughäfen wie Frankfurt, München, Wien, Amsterdam besucht habe. Überall war erkennbar, wird ein Flughafen gebaut, ziehen die Menschen bis fast unter die Startbahn. Wer am Flughafen arbeitet, hat damit kein Problem, in der Nähe eines Flughafens zu wohnen. Herr Gärtner sieht trotz Fluglärm keine Probleme für die nächsten Jahre, im Gegenteil, man werde davon profitieren und die Grundstückswerte werden auch weiter steigen.

Herr Wolny wirft ein, in Mahlow-Waldblick gibt es kaum noch baureife Grundstücke.

Frau Thätner erläutert beispielhaft die Analyse für die Bodenrichtwertzone in „Mahlow-Waldblick“ und stellt die hier getätigten Kaufpreise rückblickend bis zum Jahre 2010 dar. Der Bodenrichtwert lag bis 2012 bei 135 €/m², obwohl es bereits im Jahr 2012 hohe Werte bis 180 €/m² gab. Ebenso waren in den letzten 5 Jahren bereits einzelne hohe Kaufpreise zu erkennen, die aber als Ausreißer betrachtet wurden. Spitzenwerte bis über 200 €/m² haben nunmehr den Gutachterausschuss veranlasst haben, den Bodenrichtwert auf 150 €/m² anzuheben. In Zonen wie „Mahlow-Ort“ gab es 21 Kauffälle, hier wurden die Preise von 70 €/m² auf 75 €/m² erhöht.

Die Preisentwicklung der vier Gemeinden des Flughafenumfeldes, Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Rangsdorf, Ludwigsfelde, wird seit Jahren sehr genau untersucht. Zum Stichtag 31.12.2013 wurden in diesen Gemeinden insgesamt 17 Bodenrichtwerte angehoben, aber auch 3 Bodenrichtwerte abgesenkt. Der Bau des BER belebt den Grundstücksmarkt im Flughafenumfeld sehr stark. Die Sachverständigen sind sicher, wenn der Flughafen in Betrieb geht, wird es zu einem noch intensiveren Marktverhalten kommen, die Bodenpreise für Wohnbauland aber auch die Preise für Gewerbebauland werden sich weiter erhöhen.

Abschließend erklärt **Frau Thätner**, dass der Grundstücksmarktbericht derzeit für das Jahr 2013 gefertigt und bis Ende April 2014 veröffentlicht wird. Wenn alle Landkreise ihre Bodenrichtwertberatungen durchgeführt haben, werden die aktuellen Bodenrichtwerte wieder in den Brandenburg-Viewer unter folgendem Link: <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm> eingestellt.

Herr Habermann dankt Frau Thätner für die umfangreichen und interessanten Ausführungen.

Schließlich vergleicht **Herr Habermann** die Flughafenbelastung von Blankenfelde-Mahlow mit der Stadt Raunheim, die ähnlich wie Blankenfelde-Mahlow westlich des Flughafens, direkt unter den Start- und Landebahnen liegt. Auch dort werden Häuser verkauft. In diesen

Häusern wohnen dann u. a. am Flughafen arbeitende Menschen, weil Raunheim eine phantastische Verbindung zum Flughafen hat.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich **Herr Habermann** bei allen für die konstruktive Mitwirkung an dieser Sitzung. Er schließt die Sitzung um 19.40 Uhr und wünscht allen einen guten Heimweg.

Luckenwalde, 06.03.2014

.....
Habermann
Vorsitzender

.....
Remus
Schriftführerin