

## **Arbeitskreis Gatow**

### **Ergebnisse der Veranstaltung des Bezirksamtes Spandau und der Berliner Wasserbetriebe**

am 22.9.2014 im Bürgersaal des Rathauses Spandau von 19.30 bis ca. 21.00 Uhr

Vertreter der BWB: Frau Schmidt, Herr Natz

Vertreter des BA Spandau: Bezirksbürgermeister Kleebank (SPD), Baustadtrat Röding (CDU)

Anwesende: ca. 40 Personen

### **Kernaussagen**

Nach Aussage von Frau Schmidt belassen die BWB den größten Teil der Rieselfelder in ihrem Besitz und verpachten diese Flächen mit langfristigen Verträgen (angestrebt 9 – 10 Jahre) an Landwirte, die auch die - nicht näher beschriebene - Verkehrssicherungspflicht übernehmen sollen. Die Verhandlungen werden demnächst beginnen. Diese Flächen bleiben Landschaftsschutzgebiet.

### Aussagen über Flurstück #142

- Folgende Flächen im Norden des Flurstücks gehen an das BA Spandau:
  - a) Die Teilfläche im Norden des Betriebshofes wird für forstliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (AEM) genutzt.
  - b) Der östlich angrenzende und südlich der Grundschule „Am Weinmeisterhornweg“ gelegene Geländestreifen dient als Reservefläche für eine eventuelle Schulerweiterung.
  
- Der Betriebshof (200 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 500 m<sup>2</sup> Nebenglass) incl. 5 Wohnungen und die südlich davon gelegene Fläche (bis Straße 270 und Kirschenallee), insgesamt 5 ha, sollen im öffentlichen Bieterverfahren von den BWB verkauft werden.

Die derzeitigen Mietverträge sollen für 3 Jahre einem Kündigungsschutz unterliegen.

Hierzu erklärt Baustadtrat Röding: Der 5 ha große Betriebshof werde als „Bestand verkauft“. Der Flächennutzungsplan (FNP) weise hier landwirtschaftliche Nutzflächen im

Landschaftsschutzgebiet aus. Es liege kein Planungsanrecht des Käufers vor. Der Käufer habe lediglich Anspruch auf einen Bestandsschutz. Das Areal sei nicht als Wohnungsbaupotential des Bezirkes vorgesehen. Die Flächen seien als Lagerflächen nutzbar. Die Wohnungsnutzung sei nur zulässig als "Betriebswohnungen" oder als "Wohnungen auf Betriebsgelände".

#### Aussagen zu anderen Teilflächen

- Flächen des nördlichen Abfanggrabens sowie die Fläche am Auslaufbauwerk des südlichen Abfanggrabens gehen an den Bezirk über. Hier soll ein Zugang zur Havel geschaffen werden.
- Weitere einzelne Flächen der Rieselfelder sollten für AEM und für wissenschaftliche Untersuchungen bereit stehen.

#### **Aussprache**

Anwesende Mieter der Wohnungen befürchten den Verkauf ihrer Wohnungen und Umwandlung in Eigentumswohnungen. Dann solle aber 10 Jahre Mieterschutz gelten. Verwiesen wird auf den Verkauf von Liegenschaften durch die BWB an einen Hamburger Investor in Hoppegarten.

Herr Buchholz (MdA, SPD) und der AK Gatow fordern eine Abschöpfungsklausel beim Verkauf der 5 ha-Fläche. Hierdurch würde sicher gestellt, dass ein Käufer nicht nach relativ kurzer Zeit im Falle einer Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufhebung des Landschaftsschutzes einen erheblichen Planungsgewinn erzielt, der ansonsten dem Land Berlin zufallen würde.

Baustadtrat Röding spricht sich gegen eine Abschöpfungsklausel beim Verkauf der 5 ha – Fläche aus. Eine Begründung wird nicht gegeben.

Er führt aus, dass eine Umwandlung des LSG-Status 3-5 Jahre dauern würde und auf Landesebene (Senat und Abgeordnetenhaus) beschlossen werden müsste.

Im Betriebshof sei die Einrichtung eines Pferdehofes „theoretisch“ möglich, wenn der Landwirt das Futter auf seinen eigenen Flächen anbaue.

Ein Landschaftspflegeplan solle demnächst erstellt werden, entsprechende Vorarbeiten durch die Gutachter lägen vor. Dabei könne es im Einzelnen zu einer Neustrukturierung der Wege kommen, aber die kleinteilige Struktur der Rieselfelder werde erhalten bleiben.

Die 60 – 70 Grundwassermessstellen auf den Rieselfeldern werden von den BWB weiterhin beprobt werden.

Der Vorschlag verschiedener Lehrstühle Berliner Universitäten, das Betriebshofgelände als wissenschaftlichen Standort zu nutzen (hierzu lag ein Ideenvorschlag, ein LOI - Letter of Intent - vor), wurde vom BA praktisch ignoriert. Vielmehr stellt Bezirksbürgermeister Kleebank fest, im BA sei keine fachliche Prüfung möglich. Zudem sei Hochschulpolitik Landessache.

### **Kommentar des AK Gatow**

Der AK Gatow ist erfreut über die Entscheidung, dass die Rieselfeldflächen zum größten Teil im Eigentum der Stadt Berlin verbleiben und vor allem, dass sie als Landschaftsschutzgebiet weiterhin bestehen bleiben sollen. Die angestrebten langfristigen Pachtverträge - anstelle bisheriger Ein-, Zwei-Jahresverträge - bieten den Landwirten Planungssicherheit und ermöglichen zukunftsorientierte Investitionen.

Bei den 5 ha Fläche, die verkauft werden sollen, auf ca.1 ha wurde der Betriebshof errichtet, ca. 4 ha sind unbebaut [!], befürchtet der AK Gatow allerdings mittelfristig die Aufhebung des LSG-Status und die Umwandlung in „normales“ Bauland, was von uns keinesfalls akzeptiert würde. Die weitere Entwicklung um den Betriebshof wird der AK daher sehr aufmerksam verfolgen.

Verwundert zeigt sich der AK Gatow, dass beim Verkauf der Flächen offensichtlich keine Abschöpfungsklausel in Erwägung gezogen werden soll. Bei planungsbedingten Wertzuwachsen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes könnte das Land Berlin bekanntlich 40% des

Wertzuwaches abschöpfen. Im vorliegenden Fall wäre es nach Einschätzung des AK zulässig und geboten, die Abschöpfung des gesamten Zuwachses zumindest für einen bestimmten Zeitraum zugunsten des Landes Berlin vertraglich festzulegen.

Schließlich bedauert der AK Gatow, dass die Möglichkeit eines Hochschulstandortes im Bereich des Betriebshofes seitens des Bezirksamtes vertan wurde. Es lag ein Letter of Intent (LOI) von verschiedenen Lehrstühlen Berliner Universitäten zu einer Nutzung des Betriebshofes vor. Eine Mitfinanzierung durch den Bezirk Spandau wurde darin nicht gefordert und war nicht Gegenstand des Papiers. Das Bezirksamt Spandau hat auf diesen LOI zu keiner Zeit reagiert. Die Erstellung des Landschaftspflegeplans werden wir begleiten.