



Beschlussvorlage DS 147/2025/24-29/1

Status: öffentlich
Datum: 26.08.2025

Fachbereich: Fachbereich I
Bearbeiter: Verwaltung
Einreicher: Bürgermeister

Betreff: Entbehrlichkeit eines Grundstückes in der Gemarkung Hönow, Flur 2

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft	10.09.2025	Vorberatung	Ö
Hauptausschuss	15.09.2025	Kenntnisnahme	Ö
Gemeindevertretung	29.09.2025	Entscheidung	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt hinsichtlich der Grundstücke in der Gemarkung Hönow, Flur 2, Flurstücke 2809, 2810, 2811 und 2200 gemäß Variante zu verfahren.

Variante 1:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten stellt gemäß § 87, Abs. 1 BbgKVerf fest, dass das Grundstück in der Gemarkung Hönow, bestehend aus einer Teilfläche von ca. 8.350 m² der Flurstücke 2809, 2810, 2811 und 2200 der Flur 2, für die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt wird und beschließt die Begründung eines Erbbaurechts über diese Fläche mit der REWE Markt GmbH über einen Zeitraum von 40 Jahren und einem Erbbauzins von 5 % des noch zu ermittelnden aktuellen Verkehrswertes.

Die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung, einschließlich der Teilungsvermessung trägt der Erbbauberechtigte.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Vertragsverhandlungen zu führen und den Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Variante 2:

Die Gemeindevertretung Hoppegarten stellt gemäß § 87, Abs. 1 BbgKVerf fest, dass das Grundstück in der Gemarkung Hönow, Flur 2, Flurstück 2809 für die Erfüllung gemeindlicher Aufgaben in absehbarer Zeit nicht benötigt wird und beschließt die öffentliche Ausschreibung zur Veräußerung (Erbbaurecht/ Verkauf) unter der Maßgabe der Umsetzung der Festsetzung im Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ als Mischgebiet mindestens zum aktuellen, noch zu ermittelnden Verkehrswert.

Die Verwaltung wird mit der Umsetzung beauftragt. Die dafür benötigten finanziellen Mittel sind im Haushalt 2025 bereitzustellen.

Sachverhalt:

Die Grundstücke in der Gemarkung Hönow, Flur 2, Flurstücke 2809 (9.721 m²), 2810 (1.105 m²), 2811 (2.270 m²) und 2200 (1.034 m²) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hoppegarten.

Sie liegen zwischen Stöbberstraße, Mühlenfließ und Wernergraben und befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Siedlungserweiterung Hönow“.

Bei dem Flurstück 2809 handelt es sich um das Baufeld 2.1/2.2, welches im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist. Die Flurstücke 2810, 2811 und 2200 sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die REWE Markt GmbH hat ihr Projekt der Markterweiterung im Ortsbeirat Hönow sowie im Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft vorgestellt. Seitens der Verwaltung wurde anschließend für beide Ausschüsse eine zusammenfassende Aufstellung gefertigt, in der die möglichen Varianten der Veräußerung sowie die stadtplanerische Beurteilung zu diesen enthalten war. Beide Ausschüsse haben Variante III befürwortet und sich für die Begründung eines Erbbaurechts über eine Teilfläche des Baufeldes 2.1/2.2 ausgesprochen. Daraufhin hat die REWE Markt GmbH ihr Projekt (siehe Anlage 3) überarbeitet. Aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse am Grund und Boden ist eine nach dem Baurecht erforderliche Vereinigung der Grundstücke (Bestand REWE und Gemeindegrundstück) nicht möglich. Dementsprechend hat die REWE Markt GmbH in ihrem neuen Städtebaulichen Entwurf den Baukörper verschoben, sodass die bei der Gemeinde verbleibende Teilfläche nur noch eine Größe von ca. 2.100 m² hat.

Auf dieser Teilfläche wäre im Falle der Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung gemäß des bestehenden B-Planes (Mischgebiet) lediglich die Errichtung von Wohnungsbau zulässig.

Der aktuelle Entwurf der Rewe Markt GmbH zeigt eine Variante auf, wie das Grundstück potentiell entwickelt werden kann.

Die Verschiebung des Baukörpers und damit auch der Flächengrößen zum bislang vorgestellten Entwurf, führt zu einem ungünstigen Verhältnis zwischen Wohnen/Gewerbe (Mischgebiet). Die bei der Gemeinde verbleibende Fläche für „Wohnen“ wäre aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (unmittelbare Lage zwischen Feuerwehrstandort und Supermärkten) und der relativ geringen Größe somit schwer entwickelbar.

In der Regel werden kommunale Grundstücke, die entbehrlich sind, nach Ermittlung des Verkehrswertes über eine öffentliche Ausschreibung zur Veräußerung angeboten.

Hierbei könnte das Grundstück zum Höchstgebot und unter der Maßgabe der Umsetzung der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes als Mischgebiet angeboten werden. Möglicherweise werden durch eine Ausschreibung von anderen Bewerbern interessante Entwürfe für eine Entwicklung des Baufeldes unterbreitet. Die Rewe Markt GmbH hätte ebenfalls die Möglichkeit, mit ihrem städtebaulichen Entwurf an der Ausschreibung teilzunehmen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen:	Variante 1: jährl. Erbbauzins Variante 2: jährl. Erbbauzins / Kaufpreis
Aufwendungen/Auszahlungen:	Variante 1: keine Variante 2: ca. 15.000,-- € (für Verkehrswertgutachten + Ausschreibung)
Auf der Kostenstelle:	1110304

Anlagen:

Anlage 01: Flurkartenauszug zu Variante 1

Anlage 02: Flurkartenauszug zu Variante 2

Anlage 03: aktueller Entwurf Rewe Markt

Anlage 04: Kartenauszug B-Plan

Anlage 05: Beantwortung Fragen aus HFR Ausschuss

Sven Siebert
Bürgermeister