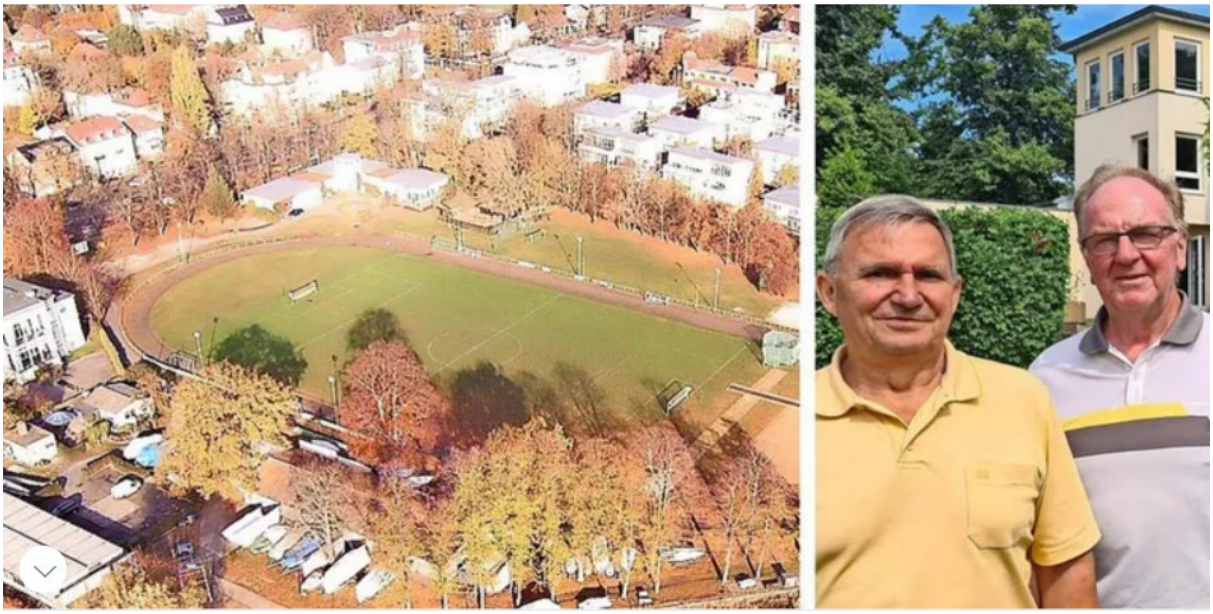
MAZ-Online - 09:33 25.08.2021

„Ein vergiftetes Angebot“

Zähe Verhandlungen um Sportplatz an Berliner Straße

Die Stadt will das Grundstück kaufen, auf dem der Sportplatz von Lok Potsdam liegt, doch das Verfahren dauert und dem Verein fehlt die Zeit – sogar Vizekanzler Olaf Scholz hat sich inzwischen eingeschaltet.



Ringen um das Vereinsgelände des Lok Potsdam an der Berliner Straße. Sportwart Jürgen Rose (links) und Vorstandvorsitzender Jürgen Happich sind unzufrieden mit den Verhandlungen.
Quelle: Olaf Gutowski

„Früher“, sagt Jürgen Happich ein bisschen wehmütig, „früher konnte man sich noch den Luxus erlauben, in einer Vorstandssitzung über Sport zu reden.“ Doch über Sport haben sie im obersten Gremium des ESV Lok Potsdam schon lange nicht mehr gesprochen. Ein anderes Thema überlagert schon seit mehreren Jahren fast das komplette Vereinsleben und die Arbeit des Vereinsvorsitzenden.

Es geht um das schmucke Vereinsgelände in der Berliner Straße 67, auf dem der Lok-Sportverein seit 1951 beheimatet ist. 30.000 Quadratmeter ist es groß, begehrte Wasserlage in der Berliner Vorstadt. Bis Ende 2025 läuft der Erbbaupachtvertrag des Vereins mit dem Eigentümer, dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV). Jahrelang hat der Verein selbst vergeblich versucht, das Gelände zu kaufen. Laut Happich basierten die Kaufpreise des BEV nicht auf dem Flächenwert als Sportstätte, sondern auf Bauerwartungsland, so dass das BEV mehrere Millionen Euro als Preis aufrief. Das BEV wollte dazu keine Auskunft geben.

Jürgen Rose (l., Sportwart, Mitglied des Vorstands) und Jürgen Happich (Vorsitzender) auf dem Vereinsgelände des ESV Lok Potsdam.

Quelle: Stephan Henke

Jetzt soll die Stadt das Gelände kaufen. Am 7. Oktober 2020 beschloss der Hauptausschuss, dass die Landeshauptstadt Kaufverhandlungen aufnehmen soll. „Mit Erwerb der Fläche durch die LHP soll die sportliche Nutzung des Geländes für den Eisenbahner-Sportverein Potsdam e.V. , sowie die Realisierung des im B-Plan vorgesehenen Uferwegs gesichert werden“, heißt es in dem Beschluss, den der Stadtverordnete Daniel Keller eingebracht hatte. „Das Grundstück muss für die sportliche Nutzung des ESV Lok Potsdam als einer der größten Vereine der Stadt gesichert werden“, sagt Keller, „es wäre gar nicht sinnträchtig, bestehende Sportflächen zu überbauen, weil wir eh schon einen Fehlbedarf haben.“ Zudem besteht noch eine andere Sorge: „Wir wissen natürlich, dass es Investoren und Spekulanten gibt, die solche Flächen kaufen und lange, lange Zeit liegen lassen, bis sie vielleicht irgendwann doch Bauland werden“, sagt Keller.

Lesen Sie auch

- *Stadt will Lok-Sportplatz kaufen*
- *Ringen um Zukunft von LOK Potsdam: Stadt soll Filetgrundstück für den Sport sichern*

Was seit Oktober 2020 passiert ist, ist schwierig zu sagen. Sowohl das BEV als auch die Stadt verweisen auf die laufenden Verhandlungen und wollen daher keine detaillierten Auskünfte geben. Klar ist, dass das BEV aktuell ein Verkehrswertgutachten erstellen lässt – und das könnte laut Happich die Verhandlungen deutlich erschweren. „Das wird ein Gefälligkeitsgutachten“, vermutet der langjährige Lok-Vereinsvorsitzende. Wie er darauf kommt? „Von den drei Stunden, die die Gutachterin hier war, hat sie uns zwei Stunden und 40 Minuten nach dem Vereinsheim und dem Bootssteg gefragt – aber beides hat der Verein gebaut.“ Deshalb dürfe der Wert der Bauten nicht ins Gutachten eingerechnet werden, meint Happich. Alleine das Vereinsheim hat den Verein beim Bau 3,2 Millionen D-Mark gekostet. „Es läuft darauf hinaus, dass die Stadt nicht nur das Grundstück, sondern auch das Vereinsheim bezahlen soll, das wir gebaut und finanziert haben. Das Gutachten wird so einen hohen Verkehrswert ausweisen, das ist meine Vermutung, dass die Stadt erschrecken und vom Kaufwillen zurücktreten könnte.“

Beste Lage: Der Sportplatz des ESV Lokomotive Potsdam. Quelle: Bernd Gartenschläger (2011)

Bis zu welchem Preis die Stadt das Gelände kaufen würde, auch darauf wollte sie auf Anfrage keine Antwort geben. „Einer Summe zwischen einer und drei Millionen Euro wären wir als SPD-Fraktion bereit, zuzustimmen“, sagt Keller. „Aber in bester Lage in der Berliner Vorstadt kann es natürlich auch zu anderen Preisen kommen. Da muss man genau schauen, ob man Vergünstigungen verhandeln kann.“

Es bestand Einigung, aber ein neues Gutachten soll her

Ein Verkehrswertgutachten vom März 2020 – laut Happich inzwischen das vierte – kam auf einen Wert von 1,7 Millionen Euro, die ersten drei hatten sechsstellige Ergebnisse. Das neue erwartet er noch einmal deutlich über den 1,7 Millionen Euro. „Mit Vorliegen eines neuen Wertgutachtens können dann konkrete Ankaufsgespräche und Verhandlungen geführt werden. Das bisherige Gutachten ist nicht mehr aktuell und bietet auch inhaltlich keine ausreichende Grundlage“, heißt es von Seiten der Stadt über das nun fünfte, noch zu erstellende Gutachten. Dabei war das vierte laut Verein von der Stadt in Kooperation mit dem BEV und dem Anwalt des Vereins erarbeitet worden. „Die 1,7 Millionen Euro wurden von allen drei Parteien akzeptiert“, sagt deshalb Happichs Vorstandskollege Jürgen Rose.

Lesen Sie auch

- *Alles Sportliche zu Lokomotive Potsdam beim Sportbuzzer unter www.sportbuzzer.de*

Das alles kostet Zeit – und die hat der Verein laut eigener Aussage nicht. Die Heizung des Hauptgebäudes müsste saniert werden, die alte Aschenbahn sowieso. „Wir haben jede Menge Instandhaltungsarbeiten, die wir nur vor uns herschieben können – das geht nicht ewig gut“, sagt Happich, der bereits 2004 den ersten Versuch gestartet hatte, das Gelände für den 1300 Mitglieder starken Verein zu erwerben. „Die Mitglieder können kaum glauben, warum es nicht vorangeht. Man kann es ihnen ja auch nicht schlüssig erklären, glauben sie doch, dass die gemeinnützige Betätigung eine entsprechende gesellschaftspolitische Bedeutung hat.“

Ministerpräsident und Vizekanzler eingeschaltet

Um den Prozess zu beschleunigen, ist der Verein auf höchster politischer Ebene vorstellig geworden. Anfang 2020 schrieb bereits Brandenburgs Ministerpräsident Dietmar Woidke (SPD) einen Brief an Andreas Scheuer (CDU), dessen Bundesverkehrsministerium für das BEV zuständig ist. Einige Zeit später bat der Verein in einem Brief auch den Bundesfinanzminister und Vizekanzler aus Potsdam, Olaf Scholz (SPD), um Hilfe. „Wir befürchten eine weitere Verschleppung und Verhinderungstaktik des BEV, wir fürchten angesichts der zahlreichen Risikofaktoren um die Zukunftsfähigkeit unseres Vereins“, hießt es darin. Im Februar 2021 schrieb Scholz an Scheuer. „Der Vizekanzler hat uns in dieser Sache seine Unterstützung zugesagt“, sagt Happich.

Das BEV hat Lok Potsdam unterdessen auch angeboten, das Gelände über das Jahr 2025 hinaus für weitere 25 Jahre zu pachten. Happich nennt das aus gleich zwei Gründen „ein vergiftetes Angebot“. So würde die Bewilligung von Förderanträgen an der vergleichsweise kurzen Pachtdauer scheitern. Außerdem erhebt das BEV eine horrende Pachtforderung. Eigentlich sind Eisenbahnsportvereine von der Pacht befreit, wenn mehr als 50 Prozent der Mitglieder Eisenbahner sind. Der Verein sieht diese Quote erfüllt, das BEV nicht.

Teure Pacht – Lok legt Einspruch ein

Deshalb sollte Lok 550.000 Euro Pacht bezahlen – wohlgemerkt für ein Jahr. Später, nach dem vierten Verkehrswertgutachten, waren es noch 247.000 Euro für zwei Jahre. „Wir stellen die Pacht schon dem Grunde nach in Frage“, sagt Happich. Der Verein weigert sich zu zahlen und hat Einspruch eingelegt. „Bei Zahlungen in dieser Größenordnung könnten wir uns Überlegungen zur Perspektive, zur Nachhaltigkeit des Angebots für das Gemeinwohl durch den Verein sparen“, sagt Happich. Dabei will der Verein am 25. September seinen 70. Geburtstag feiern und hofft laut Happich auf Zukunftsaussichten, die der geleisteten Arbeit des Vereins in den letzten 70 Jahren entsprechen. Zu diesem Anlass würden sie beim ESV Lok Potsdam gerne wieder einmal über Sport reden.

Von Stephan Henke