

Protokoll 1. Infoveranstaltung

Projekt	Vorbereitende Untersuchungen Beamtenviertel Brunsbüttel
Thema	1. Informationsveranstaltung
Ort	Aula der Gemeinschaftsschule in der Bojestraße 30
Datum	30.09.2015
Teilnehmer	Frau Süfke (Bürgervorsteherin) Herr Mohrdieck (Bürgermeister der Stadt Brunsbüttel) Frau Gasse, Frau März, Frau Klein (Fachbereich III Bauamt) Herr Eggert (Kreis Dithmarschen) Herr Dr. Köster, Herr Huber (Landesamt für Denkmalpflege) Herr Drost, Frau Kleinwächter (complan Kommunalberatung) Anzahl Bürgerinnen und Bürger: ca. 60

Anlass

Am 30. September 2015 fand die erste öffentliche Informationsveranstaltung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach BauGB für das Untersuchungsgebiet Beamtenviertel der Stadt Brunsbüttel statt. Zur Auftaktveranstaltung wurden alle Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter, Gewerbetreibende sowie alle interessierten Bürgerinnen und Bürger in die Aula der Gemeinschaftsschule in der Bojestraße eingeladen.

Veranstaltungsablauf

Die Bürgervorsteherin der Stadt Brunsbüttel, Frau Süfke, eröffnete die Informationsveranstaltung mit einleitenden Worten zum Beamtenviertel. Das Beamtenviertel wurde 2014 in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen.

Anschließend begrüßte Frau Gasse in Vertretung des Bürgermeisters die Teilnehmerinnen und Teilnehmer und erklärte kurz die Anforderungen an eine VU gem. § 141 BauGB und stellte das bisherige Vorgehen vor. So ist das für die Städtebauförderung zuständige Innenministerium von Schleswig-Holstein an die Stadt Brunsbüttel herangetreten mit der Möglichkeit, sich im Rahmen der Städtebauförderung mit dem bauhistorisch wertvollen Beamtenviertel um die Aufnahme in das Förderprogramm zu bewerben. Nach entsprechender Befassung in den kommunalen Gremien erfolgte der Beschluss der Ratsversammlung zur Durchführung der VU im Februar 2015. Nach Durchführung des Vergabeverfahrens nahm im Juni 2015 complan Kommunalberatung die Arbeit auf. Neben dem Kern des Beamtenviertels (mit sieben unterschiedlichen Gebäudetypologien zwischen 1909-1914 erbaut) sind die angrenzenden Straßen und Gebäude ebenfalls in das Untersuchungsgebiet aufgenommen worden, um diese Bereiche ebenfalls auf Defizite und Erneuerungsbedarfe hin untersuchen zu kön-

nen. Die Gebietsabgrenzung erfolgte in Abstimmung mit dem Landesministerium unter Berücksichtigung von Bereichen mit möglichen Handlungsbedarfen auch über die bestehende Erhaltungssatzung hinaus und unter Einbeziehung von möglichst vollständigen Straßenabschnitten im Hinblick auf eine zukünftige Abrechnung.

Herr Drost führte in das Verfahren der VU ein und erläuterte das Prinzip der Städtebauförderung sowie grundsätzliche Aspekte des Besonderen Städtebaurechts im Baugesetzbuch (BauGB). Der Erfolg von über 40 Jahren Städtebauförderung zeigt sich in vielen Stadtbereichen von größeren Städten bis kleineren Kommunen. Insbesondere Altstadtkerne und baukulturell wertvolle Stadtgebiete konnten mithilfe des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erfolgreich weiterentwickelt und saniert werden. Herr Drost nannte die Gründe für die Gebietsauswahl, indem er kurz die Besonderheiten der Beamstensiedlung Brunsbüttel und die Bedeutung im Kontext der Gartenstadtbewegung am Beispiel von anderen Gartenstädten in Europa aufzeigte. Danach wurden die Ziele der Städtebauförderung erläutert. Die Herausforderung besteht darin, das Gebiet als gesamtes Stadtquartier zu betrachten und weiterzuentwickeln. Wichtig sind sowohl der Erhalt des bauhistorischen Erbes des Beamtenviertels als auch eine bedarfsgerechte und nachhaltige Weiterentwicklung seiner Funktionen.

Voraussetzung für die Förderung ist die klare Abgrenzung eines Fördergebietes entweder als Sanierungsgebiet (im vereinfachten oder umfassenden Verfahren) oder in Form eines Erhaltungsgebietes. Nach Abschluss der Bestandsanalyse zu sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen werden Beurteilungsunterlagen für die Notwendigkeit einer möglichen Sanierungsmaßnahme nach BauGB gewonnen. Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsbewertung wird ein integriertes Entwicklungskonzept erstellt, welches Ziele, Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge für die Entwicklung des Beamtenviertels und der angrenzenden Straßen beinhaltet. Diese bilden die notwendige Entscheidungsgrundlage für die Festlegungen zum weiteren Vorgehen. Die Förderung im Städtebaulichen Denkmalschutz setzt sich jeweils zu einem Drittel aus Mitteln von Bund, Land und der Stadt Brunsbüttel zusammen. Sie ist damit ein wichtiger Finanzierungsbaustein für private und öffentliche Maßnahmen. Andere zur Verfügung stehende Fördermittel (z.B. Wohnungsbaufördermittel oder Effizienzhaus-Programme der KfW-Bank) sind stets vorrangig einzusetzen. Nur wenn keine anderen Fördermittel zum Einsatz kommen, können die verbleibenden sogenannten unrentierlichen Kosten als Zuschuss durch Städtebaufördermittel gedeckt werden. Dadurch können Maßnahmen umgesetzt werden, die andernfalls nicht finanzierbar wären.

Im Ergebnis der VU können städtebauliche Missstände oder funktionelle Defizite im Beamtenviertel dargestellt werden. Damit eine möglichst aussagekräftige Datengrundlage zustande kommt, sind die Eigentümerinnen und Eigentümer nach § 138 BauGB verpflichtet, Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Die Stadt ist hier auf die Mitwirkung angewiesen, um die Belange privater Eigentümer entsprechend berücksichtigen zu können.

Während der Zeit der Untersuchungen gibt das BauGB der Stadt die Möglichkeit Baugesuche zurückzustellen, sofern beantragte Maßnahmen - z.B. der Abbruch von Gebäuden - möglichen künftigen Erneuerungszielen widersprechen.

Im Ergebnis der VU wird über das Erfordernis eines sanierungsrechtlichen Verfahrens entschieden. Soweit die Notwendigkeit nachgewiesen werden kann, gelten nach Beschluss der Stadtvertretung zur Sanierungssatzung, also der Durchführung eines förmlichen, umfassenden Verfahrens, die Regeln des Besonderen Städtebaurechts: Bauvorhaben und bestimmte andere Veränderungen unterliegen einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht (§ 142 BauGB). Bei Grundstücksverkäufen erfolgt eine Prüfung, ob der Kaufpreis nicht überhöht ist (Ausschluss von Spekulation) und am Ende des Sanierungsverfahrens werden die Eigentümerinnen und Eigentümer über so genannte Ausgleichsbeträge an der Finanzierung der Gesamtmaßnahmen beteiligt (im Falle einer Sanierungsgebietes). Auf der anderen Seite gibt es auch eine Reihe von Vorteilen für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bewohnerinnen und Bewohner im Sanierungsgebiet: Es gibt erweiterte Fördermöglichkeiten sowie die Möglichkeit, eine erhöhte steuerliche Abschreibung zu nutzen. In Sanierungsgebieten erfolgt zudem häufig ein konzentrierter Einsatz öffentlicher Mittel mit dem Ziel der städtebaulichen Aufwertung und Funktionsstärkung. Diese Instrumente werden im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht angewandt.

Über die Anwendung der Verfahren wird erst nach Abschluss der VU durch die Ratsversammlung entschieden. Dabei können in einem Städtebaufördergebiet auch unterschiedliche Verfahren angewendet werden.

Im zweiten Teil der Informationsveranstaltung erfolgte die Erläuterung von Absicht und Zielen der Eigentümerbefragung. Im Vorfeld der Veranstaltung erhielten alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden im Untersuchungsgebiet ein Informationsblatt und einen Fragebogen. Der Fragebogen gliedert sich in zwei Teilbereiche – ein Teil mit Pflichtangaben nach BauGB und ein Teil mit freiwilligen Angaben. Die Fragen an die Eigentümerinnen und Eigentümer zielen insbesondere auf solche Angaben, die durch eine reine Begehung nicht feststellbar sind. U.a. werden Angaben zu Heizungsanlagen, Warmwasseraufbereitung, Vorhaben zu bevorstehenden Sanierungsabsichten etc. abgefragt. Des Weiteren sind die Eigentümerinnen und Eigentümer aufgefordert, die städtebauliche und funktionale Situation des Beamtenviertels und der angrenzenden Straßen zu bewerten. Dadurch sollen wichtige Hinweise für die Einschätzung des Quartiers gewonnen werden, um die Defizite sowie Potenziale besser herausarbeiten zu können.

Fragen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Nach jedem Themenblock wurde den Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Möglichkeit gegeben, Rückfragen an die Verantwortlichen zu stellen und Unklarheiten aufzuzeigen. Diese wurden von Frau Gasse, Herrn Drost und dem Bürgermeister Herrn Mohrdieck beantwortet.

Welche Auswirkungen hat der mögliche Beschluss zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes auf das Eigentum und welche Auswirkungen sind beim Verkauf eines Gebäudes/Grundstückes zu befürchten? Wird ein Verkauf durch die Sanierung erschwert? Müssen Eigentümerinnen und Eigentümer Angst eines Wertverlustes haben?

Sofern ein förmliches Verfahren beschlossen wird, wird ein Grundbucheintrag vorgenommen, der auf die Lage des Grundstücks in einem Sanierungsgebiet hinweist. Bei einem Verkauf muss der potenzielle Käufer durch den Notar und / oder den Verkäufer darauf hingewiesen werden. Ein Sanierungsver-

merk im Grundbuch mindert nicht den Grundstückswert. Es kann u.U. sogar von Vorteil für investitionsbereite Käufer sein, da steuerrechtliche Abschreibungen möglich sind.

Welche Kosten kommen auf den einzelnen Eigentümer in einem vereinfachten Sanierungsverfahren und in einem umfassenden Verfahren zu?

Bei einem umfassenden sanierungsrechtlichen Verfahren werden nach Ende des Sanierungszeitraumes, bspw. nach 15 Jahren, sog. Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB erhoben. Der genaue Betrag kann zum Zeitpunkt der laufenden Untersuchungen noch nicht abgeschätzt werden und ist in jedem Sanierungsgebiet unterschiedlich. Das Besondere Städtebaurecht sieht vor, den so genannten „sanierungsbedingten Mehrwert“ grundstücksbezogen zu ermitteln. Die Stadt kann in einem durch Satzung festgesetzten umfassenden Sanierungsverfahren nicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen verzichten. Alternativ werden in einem vereinfachten Sanierungsverfahren keine sanierungsbedingten Wertsteigerungen ermittelt und damit auch keine Ausgleichsbeträge erhoben. Jedoch werden entsprechend der Satzung der Stadt Brunsbüttel mögliche Straßenausbaubeiträge erhoben.

Die Wurtleutetweute wurde vor Beginn der VU bereits umfassend erneuert, so dass hier in jedem Fall Straßenausbaubeiträge nach kommunalem Abgabengesetz (KAG) und der städtischen Ausbaubeitrags-Satzung abgerechnet werden. Bei der Delbrückstraße könnten bei einer Erneuerungsmaßnahme und in Abhängigkeit von der Entscheidung des Sanierungsverfahrens, die Straßenausbaubeiträge entfallen. Im Gegenzug würden aber nach Abschluss der Gesamtmaßnahme Ausgleichsbeträge erhoben.

Muss ich als Eigentümerin oder Eigentümer auch einen Ausgleichsbetrag für bspw. die Sanierung des Krankenhauses zahlen? Wird durch so eine Maßnahme der Bodenwert meines angrenzenden Grundstückes erhöht?

Nein. Mögliche Modernisierungsarbeiten am Krankenhaus haben keine Auswirkungen auf umliegende Eigentümerinnen und Eigentümer und auch nicht auf den Bodenwert.

Warum wurden einige Straßen ganz und andere, wie die Koogstraße, nur teilweise in den Untersuchungsbereich aufgenommen? Was waren Kriterien für die Abgrenzung?

Die Stadt hat die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes nach funktionalen und räumlichen Zusammenhängen vorgenommen. Die Koogstraße wurde in das Untersuchungsgebiet aufgenommen, um sämtliche Grundstücke an der Posdowskystraße und Scholerstraße mit zu erfassen und das Rathaus mit einzubeziehen, dass ebenfalls erheblichen Erneuerungsbedarf aufweist. Die Straßenkante wurde dann begradigt. Im Westlichen Bereich an der Bojestraße ist die südliche Koogstraße mit einbezogen, da sie in Teilbereichen als erneuerungsbedürftig eingestuft wird.

Die erste Informationsveranstaltung dient auch dazu, Anregungen der Bürgerinnen und Bürgern aufzunehmen. Der Hinweis eines Bürgers, weitere Gebäude, die ebenfalls in der Zeit des Beamtenviertels entstanden sind, in die Untersuchung einzubeziehen, wird geprüft.

Kann ich mein Haus energetisch sanieren?

Ja, eine energetische Sanierung kann in jedem Fall – auch mit den Förderprogrammen der KfW - vorgenommen werden. Allerdings müssen Veränderungen des Erscheinungsbildes z.B. durch Fassaden- dämmung den noch zu bestimmenden Erneuerungszielen entsprechen. Bereits heute besteht im Geltungsbereich der Erhaltungssatz das Erfordernis eine Genehmigung einzuholen. Für Gebäude, die außerhalb der Erhaltungssatzung liegen, gibt es- sofern diese nicht unter Denkmalschutz stehen - keine besonderen Erhaltungsvorschriften.

Wie wird über das weitere Verfahren entschieden? Wie ist der zeitliche Ablauf?

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und die Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes sollen bis März 2016 abgeschlossen sein. Die Erstellung erfolgt in Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie in Abstimmung mit der Stadt und den zuständigen Fachbereichen. In einer weiteren Veranstaltung werden mögliche Erneuerungsziele, Handlungsfelder und vorgesehene Maßnahmen vorgestellt und diskutiert. Der Beschluss zur Wahl des Verfahrens sowie möglicherweise einer Erweiterung der Erhaltungssatzung bzw. die Aufstellung einer Sanierungssatzung mit Festlegung zum Verfahren wird von den gewählten Vertretern der Ratsversammlung gefasst.

Sofern die Absicht besteht, ein Geschäftshaus in der Koogstraße zu modernisieren bzw. gar neu zu bauen, bestehen dahingehend Einschränkungen? Werden Baugesuche evtl. zurückgestellt und hemmen so die Entwicklung der Geschäftsstraße?

Bisher wurden zwei Abbrucharträge von Originalbauten des Beamtenviertels zurückgestellt. Die Stadt hat die Möglichkeit, Baugesuche zurückzustellen, da vor der Entwicklung eines Konzeptes für das Gebiet noch nicht klar ist, ob ein bestimmtes Vorhaben auch für die gesamte Gebietsentwicklung sinnvoll ist. Sofern die Stadt ihr Recht wahrnimmt, muss sie es sehr gut begründen. Beabsichtigte Investitionen sollen möglichst nicht blockiert werden. Das Bauamt steht für fachliche Erörterungen und Unterstützung selbstverständlich zur Verfügung. Eine frühzeitige Rücksprache und Beratung mit der Stadt (Ansprechpartnerin ist Frau Gasse) wird empfohlen.

Straßensanierung ist eine Pflichtaufgabe, der kontinuierlich nachgekommen werden sollte. Welchen Vorteil hat in diesem Zusammenhang das Förderprogramm?

Straßen haben in der Regel eine „Lebensdauer“ von 25 Jahren. Die Straßen im Untersuchungsgebiet weisen zum Großteil erheblichen Sanierungsbedarf auf. Bei einer Erneuerung würden, nach Ablauf der 25 Jahre, Straßenausbaubeiträge (vgl. Wurtleutetweute) erhoben. Im Falle der Ausweisung als Sanierungsgebiet würden diese entfallen und ein Ausgleichsbetrag im Anschluss an die Sanierung, erhoben. Die Städtebauförderung hat zudem den Vorteil, dass gestalterische Mehraufwendungen finanziert werden können.

Gelten für Eigentümerinnen und Eigentümer, die keine Fördergelder in Anspruch nehmen, die gleichen Pflichten wie für Eigentümerinnen und Eigentümer, die Fördergelder beziehen?

Ja. Sofern es zu einer Ausweisung eines Sanierungsgebietes kommt, gelten die Regeln des Besonderen Städtebaurechts nach dem BauGB für alle Grundstückseigentümer. Dies ist heute bereits im Erhaltungsgebiet der Fall.

Wie können sich die Bürgerinnen und Bürger beteiligen und mitentscheiden?

Die erste Informationsveranstaltung dient der Information der Bürgerinnen und Bürger über das Verfahren und den weiteren Prozess. Zudem sollen erste Anregungen und Bedenken aufgenommen werden. Für eine umfangreiche und zielgerichtete städtebauliche Analyse, die städtebauliche und funktionale Missstände feststellt sowie Entwicklungspotenziale aufzeigt, sind auch die Ergebnisse der Eigentümerbefragung erforderlich. Das Entwicklungskonzept soll in Zusammenarbeit mit den Eigentümern, Bewohnerinnen und Bewohnern des Untersuchungsbereiches erstellt werden. Für alle Interessierten werden die aktuellen Informationen auf die Internetseite der Stadt bereitgestellt:

http://www.brunsbuettel.de/Bauen_Wirtschaft/Bauen/Städtebauförderung/.

Es besteht der Wunsch eines Eigentümers, dass die Ausschreibungsunterlagen zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt wird Datenschutzbelange zu prüfen und entsprechend Informationen zur Verfügung stellen.

Bezogen auf die Zusammenarbeit mit der Stadt und den Bürgerinnen und Bürgern unterbreitet ein Eigentümer den Vorschlag, eine Arbeitsgruppe zu gründen und regelmäßige gemeinsame Abstimmungs- und Fragerunden mit der Stadt zu vereinbaren. Dieser Vorschlag wurde positiv von der Stadt aufgenommen und es wurde nochmal darauf hingewiesen, dass im Fragebogen unter Punkt 30. bzw. 31. eine weitere Beteiligung am Prozess vermerkt bzw. angekreuzt werden kann. Sofern sich eine Arbeitsgruppe findet oder der Bedarf nach weiteren Beteiligungsrunden bzw. Sprechstunden bei der Stadt abzeichnet, wird die Stadt zeitnah weitere Termine anbieten.

Offene Fragen, zu denen im weiteren Prozess Informationen bzw. Lösungsmöglichkeiten bereitgestellt werden müssen:

- > Umgang mit auslaufenden Erbbaurechten
- > Erhaltungserfordernisse noch vorhandener Schornsteine
- > Verwendung von Materialien, insbesondere bei Erneuerung der Dächer
- > Ausführliche Darstellung der (finanziellen) Vor- und Nachteilen für die Eigentümerin/ den Eigentümer im Falle eines vereinfachten bzw. eines umfassenden Sanierungsverfahrens
- > Auswirkungen auf die Gebäudeversicherung
- > Förderung von Erneuerungsmaßnahmen

Zum Abschluss der Veranstaltung bedankte sich der Bürgermeister bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern.

Abschließend betonten mehrere Teilnehmerinnen und Teilnehmer ihr Interesse an weiteren Informationsveranstaltungen. Frau Gasse wies noch einmal auf die Möglichkeit hin, sich mit dem Fragebogen zu beteiligen. Es ist seitens der Stadt ausdrücklich zu begrüßen, Wünsche, Anregungen sowie Fragen bezüglich der VU im Fragebogen an entsprechender Stelle zu äußern. Die Stadt wird daraufhin das weitere Beratungsinteresse einschätzen sowie Beratungs- und Informationstermine offerieren können. Bürgermeister Mohrdieck bedankt sich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern für das Interesse und die Mitwirkung.

Ihr Kontakt bei der Stadt Brunsbüttel: Frau März

Tel.: 04852 391-262

Mail: christina.maerz@stadt-brunsbuettel.de

Frau Gasse

Tel.: 04852 391-253

Mail: astrid.gasse@stadt-brunsbuettel.de

Ihr Ansprechpartner bei complan Kommunalberatung: Martina Kleinwächter

Tel.: 0331 20 15 10

Mail: martina.kleinwaechter@complanmbh.de