

## **Protokoll der 2. Info- Veranstaltung zur Vorbereitenden Untersuchung Beamtenviertel am 27.01.2016**

Teilnehmer:           Stefan Mohrdieck, Bürgermeister  
                          Astrid Gasse, Leiterin Bauamt  
                          Christina März, FD Planung, Protokoll  
                          Stephanie Klein, FD Planung  
                          Dr. Berthold Köster, Landesamt für Denkmalpflege  
                          Peter Huber, Landesamt für Denkmalpflege  
                          Sabine Kling,       Ministerium für Inneres und  
                          Bundesangelegenheiten  
                          Holger Popp, Untere Denkmalschutzbehörde  
                          Britta Dittmann, Untere Denkmalschutzbehörde  
Moderator:           Dr. Volker Zahn, Büro PLUSFÜNF  
Bürger:                s. Liste

Die zweite Info- Veranstaltung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Beamtenviertel und angrenzende Straßen ist in drei Themenblöcke unterteilt und wird von Dr. Zahn moderiert. Der Ablaufplan ist als Anhang beigefügt. Der Bürgermeister begrüßt die Anwesenden und stellt heraus, dass diese Veranstaltung der Information der Eigentümer und Bewohner dient. Es gibt noch keine fertigen Pläne und Maßnahmen, diese werden in der Vorbereitenden Untersuchung VU herausgearbeitet, analysiert und mit einem Ergebnis der Ratsversammlung vorgelegt. Herr Dr. Zahn erläutert die „Spielregeln“ für den heutigen Abend. Die Redezeiten sind begrenzt, die Vorträge auch. Mithilfe einer Stoppuhr sollen die Zeiten eingehalten werden. Dr. Zahn fordert die Sprecher der Reihe nach auf, ihre Fragen zu stellen. Der heutige Abend ist für die Bürger reserviert, die Politik kann die Infos in der Fraktion oder im Ausschuss diskutieren. Die Spielregeln sollen von allen eingehalten werden.

### **Themenblock 1 Warum ist das Beamtenviertel ein Denkmal?**

Herr Huber und Herr Köster erläutern den historischen Hintergrund des Beamtenviertels sowie das neue Denkmalschutzgesetz von 2015. Bereits 1999 im November wurde das Beamtenviertel als Denkmalbereich vorbereitet. Die Stadt Brunsbüttel wurde darüber informiert und es hat gemeinsame Gespräche und Begehungen gegeben. Auch die Bundesvermögensverwaltung wurde benachrichtigt. Aufgrund der Beratungen im Bauausschuss im März 2000 wurde eine Erhaltungssatzung entworfen, die noch im selben Jahr der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Der Entwurf der Satzung wurde an die Oberste Denkmalbehörde übersendet und überarbeitet. Im Jahr 2001 stellte die Denkmalbehörde fest, dass ein Denkmalbereich überflüssig würde, sollte die Stadt eine Erhaltungssatzung beschliessen. Diese Satzung wurde am 18.02.2004 beschlossen. Nach dem neuen Denkmalschutzgesetz wird das Beamtenviertel als Sachgesamtheit eingestuft und ist somit ein Denkmal. Diese Feststellung unterliegt nicht der Beteiligung und Mitbestimmung und gilt für alle Gebäude, die in der Sachgesamtheit liegen (s. Anlage 1). Eine Begutachtung der Kulturdenkmale entlang des Nord- Ostsee- Kanals erfolgte 2006. Dabei wurden 104 zur Eintragung vorgesehene und drei einfache Kulturdenkmale bewertet. Aus der Diskussion heraus ergaben sich Fragen besonders zu folgenden Themen:

#### a) Mangelnde Information über die Feststellung der Sachgesamtheit

Von den Bürgern wird die unzureichende Information bemängelt. Es wird über Köpfe hinweg etwas entschieden, und keiner weiß davon, dass man „drin“ ist. Was hat das für Folgen und Konsequenzen? Der Denkmalschutz ist nicht gewollt. Kann man dagegen klagen? Es wurden vor kurzem neue Fenster eingebaut, warum wusste man nichts von der Förderung?

- *Bei der Feststellung nach Denkmalschutzgesetz gibt es keine Beteiligung. Die Sachgesamtheit wird ortsüblich bekanntgemacht. Eine Anfechtungsklage ist möglich. Anträge auf Förderung können nur vor Baubeginn gestellt werden.*

#### b) Abgrenzung des Gebiets der Sachgesamtheit

Wo sind die Grenzen? Ist der Grüne Weg mit dabei? Was ist mit der Fritz- Feil Straße?

- *Anhand des Plans werden die Grenzen erläutert. Die beiden o.g. Straßen sind nicht im Gebiet der Sachgesamtheit.*

#### c) Gleichbehandlung

Offensichtlich werden nicht alle gleich behandelt. Es gibt einige Gebäude, die in der Erhaltungssatzung liegen und vorgeblendet wurden. Auch andere Maßnahmen sind anscheinend genehmigt worden. Das WSA darf auch alles abreißen.

- *Bei Genehmigungen gilt immer der Einzelfall, der abgewogen werden muss. Die Erhaltungssatzung ist nicht immer korrekt gelebt worden. Vorher gab es viele Vorhaben, die keiner Genehmigung bedurften. Beim WSA handelt es sich um eine Bundeswasserstraße. Dort gilt das Wasserstraßengesetz (Leichtigkeit der Schifffahrt), daher findet das Denkmalschutzgesetz keine Anwendung.*

Die Umbauten damals durch die Bundesvermögensanstalt haben alles kaputt gemacht. Dafür sollen wir (Bürger) nun zahlen! Die sog. Biberschwänze auf den Dächern wurden gegen Ziegel ausgetauscht. Dadurch verschwanden die Fledermausgauben. Die Schornsteine wurden abgerissen und durch kleine ersetzt. Wir wollen keine Eintragung ins Grundbuch. Wir übernehmen nicht die Folgekosten für das was in der Vergangenheit falsch gemacht wurde.

#### d) Anbauten/ Umbauten

Darf ich noch anbauen und wo? Das Haus ist zu klein für die Kinder.

- *An- und Umbauten sind erlaubt, aber überwiegend im nicht einsehbaren Bereich. Die Gestaltungsanleitung gibt dazu genaue Vorgaben. Es ist immer der Einzelfall zu prüfen. In den Gebäuden muss es möglich sein nach modernen Standards zu leben.*

## **Block 2 Wie sehen die Bewohner/innen ihr Wohnquartier?**

Herr Drost vom Büro complan stellt die Ergebnisse der Befragung vor (Rücklaufquote von 63 %, siehe Anlage 2 „Ergebnisse der Eigentümerbefragung“).

### a) Offene Fragen (aus der Befragung)

Wie sind die Offenen Fragen aus dem Fragebogen beantwortet worden?

- *Die Beantwortung wird vorgelesen (siehe Anlage 2 „Ergebnisse der Eigentümerbefragung“).*

### b) Barrierefreiheit

Muss jeder Eigentümer sofort für Barrierefreiheit sorgen? Was hat das für Konsequenzen, welche Kosten kommen auf die Eigentümer zu?

- *Eine konkrete Aussage kann nicht getroffen werden, dafür ist es noch zu früh. Die Barrierefreiheit ist allerdings UN- Konvention und daher anzuwenden! Im Ergebnis der Befragung ist herausgekommen, dass über drei Viertel nicht barrierefrei ist und die Eigentümer das auch in näherer Zukunft nicht planen zu verändern.*

### c) Straßensanierung

Welchen Beitrag leistet die Stadt? Die Gehwege und Gullys (besonders Delbrückstraße) sind nicht mehr in Ordnung. Steuerlich absetzbar sind Kosten auch nur dann, wenn zuvor Steuern gezahlt wurden! Das ist nicht bei jedem der Fall.

- *Die Stadt ist verpflichtet für die Infrastruktur zu sorgen. Straßen werden regelmäßig ausgebessert und bei Bedarf saniert. Im Falle der Sanierung werden für die Eigentümer Ausbaubeiträge nach KAG fällig, deren Höhe sich nach der Ausbaubeitragssatzung richtet. Sollte ein umfassendes Sanierungsgebiet beschlossen werden, entfallen die Ausbaubeiträge. Dann werden nach Abschluss der Städtebaulichen Sanierung in ca. 10 bis 15 Jahren) nur die Ausgleichsbeträge fällig, die in der Regel viel geringer ausfallen als die Beiträge nach KAG. Der Ausbau würde nicht in der Art erfolgen, dass die Straßen wie früher aussehen. Ein Museumsdorf soll nicht entstehen! Beim vereinfachten Sanierungsverfahren werden auch Ausbaubeiträge nach KAG fällig.*

## **Block 3 Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz**

Frau Kling erläutert das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz im Rahmen der Städtebauförderung. Es ergaben sich besonders Fragen zu den folgenden Themen:

### a) Gebietsabgrenzungen

Warum sind die Grenzen der Vorbereitenden Untersuchung VU größer als die der Sachgesamtheit und die wieder anders als die Erhaltungssatzung? Warum

werden Grundstücke und Gebäude untersucht, die offensichtlich keinen historischen Hintergrund haben?

- *Die Grenzen der Vorbereitenden Untersuchung VU wurden bewusst größer gewählt, damit auch die Umgebung des Beamtenviertels untersucht werden kann. Da geht es besonders um die angrenzenden Straße, die evtl. saniert werden müssen. Ohne Untersuchung der einzelnen Objekte können keine Maßnahmen definiert werden. Das gilt auch für die außerhalb des Beamtenviertels liegenden Häuser. Die Abgrenzung der Sachgesamtheit SG ergibt sich aus dem Denkmalschutzgesetz bzw. aus der Untersuchung zum denkmalpflegerischen Wert der Einzelobjekte Die Erhaltungssatzung stammt aus dem Jahr 2004 und wurde nach den damaligen Vorgaben definiert und beschlossen.*

#### b) Ausbaubeiträge

Wann werden die Beiträge fällig? Wie groß ist der Anteil an den Kosten zum Straßenausbau?

- *Für die Bescheide hat die Stadt vier Jahre nach Beendigung der Maßnahme Zeit. Die Straßenausbaubeiträge nach KAG (Kommunales Abgabengesetz) werden nach Satzung abgerechnet (z.B. nach Grundstücksgröße, Breite der Straßenfront, Bautiefe und Ausnutzung). Hier können Kosten von mehreren Tausend Euro auf den Eigentümer zukommen. Die Ausgleichsbeträge im Falle des Umfassenden Sanierungsrechts beinhalten die Bodenwertsteigerung des Grundstücks durch die Sanierung. Diese Kosten sind viel geringer als die nach KAG. Sie werden fällig nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme.  
Beim vereinfachten Sanierungsverfahren werden auch Ausbaubeiträge nach KAG fällig.*

#### c) Fördersumme

Wie hoch ist die Fördersumme für das Gebiet? Gibt es Erfahrungswerte dazu, wie die Fördergelder später aufgeteilt sind? Z.B. Straßenbau, Öffentliche Gebäude oder Private Maßnahmen?

- *Die Stadt hat beim Innenministerium zunächst 10 Mio. Euro angemeldet. Diese Summe ist aber nicht fest, sie kann höher oder niedriger ausfallen. 15 bis 20 Mio. Euro wären keine Besonderheit. Erfahrungswerte kann man nur schwer ermitteln, da die Maßnahmen sehr unterschiedlich sind. Jede Stadt hat ganz unterschiedliche Problemstellungen und Missstände.  
Fakt ist, dass die Stadt auch 1/3 der Kosten tragen muss. 1/3 trägt das Land und 1/3 der Bund.*

#### d) Grundbucheintrag

Ein großes Problem sehen die Eigentümer bei der Grundbucheintragung. Sie befürchten dadurch Wertminderungen und Erschwernisse beim Verkauf der Immobilie. Daher ist das Umfassende Verfahren nicht gewünscht!

- *Der Grundbucheintrag erfolgt nur im Umfassenden Verfahren. Er dient der Überwachung im Grundstücksverkehr, damit keine überzogenen Kaufpreise erzielt werden und ein Käufer von dem Sanierungsverfahren*

*Kenntnis erhält. Im Vereinfachten Sanierungsverfahren erfolgt kein Eintrag. Nachteile können aus dem Eintrag nicht abgeleitet werden.*

e) Gebäudeversicherung

Muss die Eintragung als Denkmal bei der Versicherung gemeldet werden? Was ist, wenn das Denkmal einen Schaden durch Feuer erleidet?

- *Die Eintragung als Denkmal sollte jeder Eigentümer mit seiner Versicherung besprechen. Ein Gebäude, das durch Feuer völlig zerstört wird, ist als Denkmal dann auch nicht mehr da. Dann muss dort auch keines wieder errichtet werden. Ein Neubau ist möglich, der sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt. Wird ein Gebäude nur in Teilen beschädigt, muss im Einzelfall darüber entschieden werden.*

Im Ergebnis wird festgestellt, dass es sich um ein einzigartiges Gebiet handelt, das ohne Wenn und Aber als Denkmal in der Sachgesamtheit erkannt wurde und somit als festgestellt gilt. Änderungen im Gebiet der Sachgesamtheit bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Dithmarschen. Die Erhaltungssatzung gilt nach wie vor. Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchung wird eine Empfehlung ausgesprochen, wie mit dem Gebiet umzugehen ist.

**Weiteres Vorgehen:**

- Ergebnisse der VU abwarten und bewerten durch die Stadt
- Evtl. weitere Info- Veranstaltung zur Abarbeitung der offenen Fragen
- Vorstellung der Ergebnisse in einer Abschlussveranstaltung
- Evtl. Einrichtung eines Arbeitskreises zur Städtebauförderung
- Beschluss durch die Ratsversammlung über das besondere Städtebaurecht

\_\_\_\_\_  
Gez. März  
Christina März, Dipl.- Ing. FH

\_\_\_\_\_  
Gez. Gasse  
Astrid Gasse, Oberbaurätin

Anlage 1: Lageplan der Sachgesamtheit im Entwurf vom 13.01.2016  
Anlage 2: Ergebnisbericht der Befragung

Brunsbüttel, den 16.02.2016