

Protokoll 1. Infoveranstaltung Erweiterung

Projekt	VU Brunsbüttel Erweiterung
Thema	1. Informationsveranstaltung
Ort	Aula der Gemeinschaftsschule in der Bojestraße 30
Datum	16.03.2017
Teilnehmer	Herr Mohrdieck (Bürgermeister der Stadt Brunsbüttel) Frau Gasse (Fachbereichsleiterin Bauamt der Stadt Brunsbüttel) Frau März (Fachbereich 3 Bauamt) Frau Hessing, Frau Rauhut, Frau Zerche (complan Kommunalberatung) Anzahl Bürgerinnen und Bürger: ca. 50

Anlass

Das „Beamtenviertel“ wurde 2014 erfolgreich in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Seit Sommer 2015 laufen die Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet. Auf Grund der im November 2016 durch die Ratsversammlung beschlossenen Erweiterung des Untersuchungsgebietes „Beamtenviertel“ wurde am 16. März 2017 eine Informationsveranstaltung für dieses Erweiterungsgebiet in der Aula der Gemeinschaftsschule in der Bojestraße angeboten. Eingeladen waren alle Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter, Gewerbetreibende sowie alle interessierten Bürgerinnen und Bürger.

Veranstaltungsablauf

Der Bürgermeister der Stadt Brunsbüttel, Herr Mohrdieck, eröffnete die Informationsveranstaltung um ca. 18 Uhr mit einleitenden Worten zum Erweiterungsgebiet der VU im Untersuchungsgebiet „Beamtenviertel“.

Anschließend begrüßte Frau Zerche die Teilnehmerinnen und Teilnehmer und stellte den Ablauf des Abends vor. Sie leitete daraufhin über in eine erste, kurze Umfrage unter den Anwesenden. Die Antwort konnten anhand von TED-Geräten abgegeben werden. Die Ergebnisse der Umfragen können in der Präsentation eingesehen werden.

Frau Rauhut und Frau Hessing übernahmen im Anschluss, um das Thema Städtebauförderung und Vorbereitende Untersuchungen (VU) vorzustellen. Das Untersuchungsgebiet „Beamtenviertel“ wurde in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen, um hier nachhaltige städtebauliche Strukturen als wichtiges Ziel der Städtebauförderung herzustellen. Die Fördermittel in diesem Programm werden konkret eingesetzt, um die Städte zu unterstützen, das baukulturelle Erbe zu erhalten, zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Förderung im Städtebaulichen Denkmalschutz wird zu gleichen Teilen aus Geldern des Bundes, des Landes und der Kommune zusammengesetzt (Drittelförderung) und stellt damit einen wichtigen Finanzierungsbaustein für private und öffentliche Maß-

nahmen dar. 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 gewährt werden. Dadurch können viele Maßnahmen zum Teil erst ermöglicht werden.

Als Voraussetzung für die Förderung ist die klare Abgrenzung eines Fördergebietes entweder als Sanierungsgebiet (im vereinfachten oder umfassenden Verfahren) oder in Form eines Erhaltungsgebietes nötig. Bevor solch ein Fördergebiet beschlossen werden kann und damit der Weg für den Erhalt von Fördergeldern frei ist, müssen konzeptionelle Grundlagen geschaffen werden. Aus diesem Grund werden Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt und ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) erstellt. Das Verfahren der VU gem. § 141 BauGB hat zum Ziel, einen Überblick über die Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu gewinnen sowie Verfahrensempfehlungen abzugeben. Mit dem IEK wird eine langfristige Strategie für das Untersuchungsgebiet entworfen.

Als erster Schritt in einer VU wird eine Bestandserhebung/ Inaugenscheinnahme aller Gebäude und öffentlichen Räume durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet wird durch eine Begehung erfasst, alle Eigentümer werden mit Hilfe eines Fragebogens zu ihren Grundstücken/ Häusern befragt, bestehende Rechtsgrundlagen und Planungen werden ausgewertet und soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse ermittelt. Die Ergebnisse werden analysiert, strukturelle und funktionale städtebauliche Missstände formuliert und als Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit einer möglichen Sanierung genutzt. Im Ergebnis der Bestandsbewertung wird ein Integriertes Entwicklungskonzept erstellt, welches konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge für die Entwicklung des Beamtenviertels beschreibt. Von den festgestellten Missständen und den vorgeschlagenen Maßnahmen leiten sich die Empfehlungen zur Verfahrensart bzw. zum Einsatz des besonderen Städtebaurechts ab.

Eigentümer, Mieter oder Pächter eines Grundstückes oder Gebäudes im Untersuchungsgebiet der VU sind unmittelbar in die Geschehnisse eingebunden. So können Vorhaben, wie der Bau oder Abriss von Gebäuden jeglicher Art während der Vorbereitenden Untersuchungen zurückgestellt werden. Die Auswirkungen auf Grundstückseigentümer nach Beschluss der VU seitens der kommunalen Politik richten sich nach der Art des festgelegten Fördergebietes. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln ist grundsätzlich möglich in Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB, in Sanierungsgebieten nach vereinfachtem Verfahren oder als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren. Welches Verfahren zur Anwendung kommt richtet sich nach Art und Weise der festgestellten Missstände im Quartier und den notwendigen Maßnahmen zu dessen Behebung.

Da es immer wieder zu Missverständnissen führt, wie die Städtebauförderung mit dem Denkmalschutz zusammen hängt, stellte Frau Hessing eine Übersicht vor, um das Verfahren der Städtebauförderung gegenüber dem Denkmalschutz abzugrenzen. Daraus wurde ersichtlich, dass diese beiden Themen rechtlich gänzlich voneinander getrennt eingeordnet werden.

Nach diesem allgemeinen Thementeil wurden die ersten Fragen zugelassen und von Frau Zerche moderiert. In diesem Protokoll werden die gestellten Fragen am Ende des Dokuments gebündelt vorgestellt.

Im nächsten Teil der Informationsveranstaltung gingen Frau Rauhut und Frau Hessing auf das Untersuchungsgebiet ein. Dieses wurde sowohl in der ursprünglichen als auch in der erweiterten Umgrenzung anhand von Karten und Fotos vorgestellt. Zudem wurden die verschiedenen Arten von Denkmälern aufgezeigt, die in dem Gebiet zu finden sind. Neben den fünf Einzeldenkmälern und der Sachgesamtheit „Wohnsiedlung der Bediensteten des Nord-Ostsee-Kanals“ wurde auch eine expressionistische Wohnhausreihe als bauliches Ensemble als schützenswert eingestuft.

Ein Ablaufschema verdeutlichte, was seit Beginn der VU geschehen ist und welche Schritte noch ausstehen, um die gesamte VU dann voraussichtlich im Juni abschließen zu können. Auf Seiten der Konzepterarbeitung gilt es noch, die Bestandsanalyse und das integrierte Entwicklungskonzept des Erweiterungsgebietes zu erstellen, auf Seiten der Beteiligung steht noch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus sowie die öffentliche Abschlussveranstaltung, die bereits für den 30.05.2017 terminiert wurde.

Als Beispiel der bisherigen Beteiligung berichtete Frau Hessing von den drei Bürgerwerkstätten, die im vergangenen Jahr durchgeführt wurden. Auch das vorläufige Integrierte Entwicklungskonzept wurde kurz vorgestellt. Es wird sich voraussichtlich inhaltlich kaum noch ändern, vielmehr wird es durch die Schwerpunkte des Erweiterungsgebietes ergänzt werden. Anders sieht es bei dem bisherigen Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes sowie bei der Verfahrensempfehlung aus. Hier wird anhand der Erkenntnisse aus dem Erweiterungsgebiet noch einmal überprüft, ob die bisherigen Ergebnisse weiterhin Bestand haben.

Nach diesem letzten inhaltlichen Teil folgte eine erneute Umfrage, in der die Teilnehmer zu verschiedenen Aspekten der Untersuchung abstimmen konnten. Die Ergebnisse sind in der Präsentation dokumentiert.

Zum Abschluss wurde noch einmal auf die laufende Fragebogenaktion sowie auf die Abschlussveranstaltung hingewiesen, die am 30.05.2017, 18 Uhr in der Aula der Gemeinschaftsschule stattfinden wird.

Frau Rauhut wies noch einmal auf die Möglichkeit hin, sich mit dem Fragebogen zu beteiligen. Die Anmerkungen werden aufmerksam gelesen und berücksichtigt. Für alle anderen Interessierten ist es ebenfalls möglich, Wünsche, Anregungen sowie Fragen bezüglich der VU direkt bei den Ansprechpartnerinnen zu äußern.

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:

Ann-Kristin Hessing

Tel.: 0331 20 15 10

Mail: ann-kristin.hessing@complangmbh.de

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, Frau Zerche, Frau Rauhut und Frau Hessing beantwortet.

Warum wurde das Untersuchungsgebiet erweitert?

Im Laufe der Untersuchungen fielen einzelne Bereiche ins Auge, die sich im räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Untersuchungsgebiet befinden und bei denen es Sinn macht zu untersuchen, ob hier der Einsatz von Städtebaufördermitteln möglich ist. Inwieweit das Untersuchungsgebiet auch bei der Festlegung eines möglichen Sanierungsgebietes berücksichtigt wird, ist zu diesem Zeitpunkt nicht geklärt.

Wann ist mit dem Abschluss der VU zu rechnen?

Die VU im ursprünglichen Untersuchungsgebiet ist bereits als Entwurf fertig gestellt; die Ergebnisse sind auf der Homepage der Stadt Brunsbüttel einsehbar. Das Erweiterungsgebiet wird in den kommenden Wochen untersucht. Das Ergebnis des Gesamtberichtes wird Ende Mai der Öffentlichkeit vorgestellt.

Auf welche Summe belaufen sich die Kosten der Gesamtmaßnahme?

Die bisherigen Ergebnisse mit einer Maßnahmen- und Kostenaufstellung sind im Internet auf der Webseite der Stadt Brunsbüttel einsehbar.

Welche Auswirkungen hat ein Beschluss als Sanierungsgebiet auf das Eigentum? Wird es einen Grundbucheintrag geben?

Es wird ein Grundbucheintrag vorgenommen, der auf die Lage des Grundstücks in einem Sanierungsgebiet hinweist. Bei einem Verkauf macht der Notar in der Regel einen Vermerk für den potenziellen Käufer. Ein Sanierungsvermerk im Grundbuch mindert nicht den Grundstückswert. Es kann u.U. sogar von Vorteil für Investoren 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 ca. 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 und zum Teil von Grundstück zu Grundstück unterschiedlich. Das Besondere Städtebaurecht sieht vor, den so genannten „sanierungsbedingten Mehrwert“ des Grundstücks abzuschöpfen und damit zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme beizutragen. Dazu werden die Bodenwerte vor und nach der Sanierung ermittelt. Die Stadt kann nicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen verzichten. Es ist nach § 154 BauGB gesetzlich vorgeschrieben, wenn es zum Sanierungsverfahren nach dem Besonderen Städtebaurecht kommt. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen kann im Einzelfall sogar günstig für den Eigentümer sein, da im Gegenzug keine Straßenausbaubeiträge erhoben werden. Frau Gasse legte zu solch einem Fall Beispielzahlen vor.

Alternativ werden in einem vereinfachten Sanierungsverfahren keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ermittelt, dafür fallen mögliche Straßenausbaubeiträge bei Straßensanierungsmaßnahmen an.

Kann ich durch die Städtebauförderung dazu genötigt werden, mein Haus zu sanieren?

Nein. Es ist aber im Gegenteil unter gewissen Umständen möglich, als Privateigentümer Fördergelder für die Sanierung in Anspruch zu nehmen.

Straßensanierung ist Pflichtaufgabe der Gemeinde, Land oder Bund. Wenn also die Straßen saniert werden müssen, welchen Vorteil hat dann das Förderprogramm?

Die Delbrückstraße und Fülcherstraße bspw. sind unterschiedlichen Belastungen ausgesetzt, wodurch sie im Laufe der Jahre einen unterschiedlichen Sanierungsgrad aufweisen. Die Straßen haben in der Regel eine „Lebensdauer“ von 25 Jahren. Die Straßen im Untersuchungsgebiet weisen zum Großteil erheblichen Sanierungsbedarf auf. Bei einer Sanierung würden, nach Ablauf der 25 Jahre, Straßenausbaubeiträge (wie bei der Wurtleutetweute) erhoben. Im Falle einer Festlegung zum Sanierungsgebiet würden diese entfallen und ein Ausgleichsbetrag im Anschluss der Sanierung, je nach Bodenwertsteigerung des Eigentums, erhoben. Generell liegt dieser aber deutlich unter den Kosten von Straßenausbaubeiträgen. Eine Förderung hätte zudem den Vorteil, den Mehrnutzen über den Standard hinaus, gefördert zu bekommen. Dies berücksichtigt auch eine barrierefreie Gestaltung der Gehwege und Straßen.

Warum ist die Straßensanierung in der Delbrückstraße in verschiedene Prioritäten eingeteilt?

Das ist möglicherweise ein Fehler in der Darstellung. Dies wird überprüft.

Bevor Straßen im Fördergebiet saniert werden, wird es noch ein Straßenausbaukonzept geben, welches den Handlungsbedarf konkretisiert. Die VU kann nur die Themen festlegen, nicht die Art und den Umfang der Umsetzung.

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

Die VU werden voraussichtlich im Juni 2017 abgeschlossen. Vorher werden die Ergebnisse der Öffentlichkeit in einer Abschlussveranstaltung vorgestellt. Der Beschluss wird von den gewählten Vertretern der Ratsversammlung gefasst.

Wie werden die bereits laufenden Vorbereitungsmaßnahmen (die VU) finanziert. Werden diese bereits gefördert?

Ja, die VU sind Teil der Städtebauförderung.