

## **Gesprächsprotokoll**

Thema: Informationsveranstaltung zum geplanten Sanierungsgebiet  
Datum: 28. April 2008  
Ort: Bertolt-Brecht-Schule, Büdelsdorf  
Beginn: 18.05 Uhr – 21.00 Uhr

Teilnehmer: siehe anliegende Teilnehmerliste

Anlass der zweiten Informationsveranstaltung zum geplanten Sanierungsgebiet Hollerstraße-West ist der vielfach geäußerte Informationsbedarf der Bürgerinnen und Bürger der beiden Städte Büdelsdorf und Rendsburg zum Thema Sanierung grundsätzlich und im Besonderen der sich daraus ergebenden Konsequenzen.

Frau Wilken begrüßt in ihrer Funktion als Bürgervorsteherin die versammelten Bürgerinnen und Bürger. In ihrer Begrüßungsrede stellt Frau Wilken die Sichtweise der Politik zum Thema Sanierung dar und betont die Verantwortung der Politik für die gesamte Stadt Büdelsdorf. Sie stellt die Notwendigkeit einer Sanierung für den Bereich Hollerstraße-West heraus und verweist auf die Chancen die das Sanierungsrecht den privaten Grundstückseigentümern bietet. Die mit diesem komplexen Thema verbundene Verunsicherung der Bewohner werde ernst genommen. Diese Veranstaltung soll dazu dienen das Thema verständlich zu machen und jedem Einzelnen die Möglichkeit bieten seine persönlichen Fragen zu stellen und diese zu klären. Frau Wilken schließt ihre Begrüßung mit dem Appell an alle Anwesenden sich an der Diskussion zu beteiligen und übergibt das Wort Herrn Bürgermeister Hein.

Herr Hein begrüßt seinerseits die Bürgerinnen und Bürger im Namen der Städte Büdelsdorf und Rendsburg und erläutert den geplanten Ablauf der Veranstaltung. Die Moderation für diesem Abend übernimmt Herr Dr. Flagge, ehemaliger Stadtbaurat der Landeshauptstadt Kiel, der aufgrund seiner Tätigkeit über umfangreiches fachliches Wissen und persönliche Erfahrung zum Thema Sanierung verfügt. Des weiteren stellt Herr Hein Herrn Millauer von der BIG-Städtebau GmbH aus Kiel vor, der in einem Vortrag die Inhalte und Empfehlungen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) präsentiert.

In seinem anschließenden Vortrag erläutert Herr Millauer den Bürgerinnen und Bürgern den Aufbau der Vorbereitenden Untersuchungen und die damit verbundene Vorgehensweise der BIG-Städtebau. Im Rahmen der Präsentation verdeutlicht Herr Millauer anhand einer beispielhaften Vergleichsrechnung für die Hollingstraße die unterschiedlichen finanziellen Belastungen der Grundstückseigentümer je nachdem, ob die Abrechnung nach den gesetzlich verpflichtenden Vorgaben des Kommunalabgabengesetz (KAG) oder nach den Vorgaben des Sanierungsrechtes erfolgt. Im Ergebnis weist diese beispielhafte Rechnung, die mit geschätzten Summen operiert, eine finanzielle Belastung von ca. 9,20 €/qm bei Anwendung des KAG und ca. 5,00 €/qm bei Abrechnung nach den Vorgaben des Sanierungsrechtes aus. Mit diesem Beispiel soll verdeutlicht werden, dass ein Straßenausbau in einem förmlich festge-

legten Sanierungsgebiet tendenziell geringere finanzielle Belastungen für die anliegenden Grundstückseigentümer bedeutet.

Im weiteren Verlauf des Vortrages stellt Herr Millauer die Thematik der Ausgleichsbeträge ausführlich vor. Er erläutert die Vorgehensweise bei der Berechnung der Beträge und verweist auf die vielfältigen Möglichkeiten diese zu begleichen. So sind beispielsweise die Möglichkeiten gegeben den Ausgleichsbetrag vorzeitig zu entrichten oder mit der Stadt Büdelsdorf im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen eine Ratenzahlung vornehmen zu können.

Zum Abschluss des Vortrages von Herrn Millauer verweist Herr Dr. Flagge nochmals auf die vielen positiven Beispiele, die unter Anwendung des Sanierungsrechtes in Schleswig-Holstein geschaffen wurden und die verdeutlichen, dass die Sanierung ein anerkanntes und etabliertes Rechtsinstrument darstellt. Ferner betont Herr Dr. Flagge den mit einer durchgeführten Sanierung verbundenen Werterhalt der einzelnen Grundstücke.

Im Folgenden gibt Herr Dr. Flagge den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit Verständnisfragen zum Vortrag von Herrn Millauer zu stellen und eröffnet damit die Diskussion:

## **Fragen – Antworten**

### **Herr Carlson: Warum liegen die Löwenstraße, die Alte Dorfstraße und die Gartenstraße im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet?**

Nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sind die Bereiche, für die Ausstrahlungswirkungen von Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind, in die Gebietsabgrenzung mit einzubeziehen. Dies trifft auf die Grundstücke der genannten Straßen zu. Eine vorzeitige Entlassung aus der Sanierung ist prinzipiell nach genauerem Kenntnisstand über die Ausstrahlungswirkungen möglich.

Des weiteren bestehen noch nicht genügend Wegebeziehungen zwischen dem Bereich Hollerstraße-West und der Entwicklung auf den Eiderwiesen, welche im Rahmen der Sanierung geschaffen werden könnten. Die Eiderwiesen selbst sind nicht in den Entwurf der Gebietsabgrenzung aufgenommen worden, weil dort kein Handlungsbedarf im Sinne einer Sanierung besteht.

### **Herr Trapp: 1) Welche Kosten kommen auf die Grundstückseigentümer zu – bitte genaue Zahlen?**

Genau Zahlen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genannt werden, da diese von den insgesamt durchgeführten Maßnahmen der Stadt und der privaten Grundstückseigentümer abhängen.

### **2) Welche finanziellen Anreize gibt es für Hausbesitzer?**

Die Förderung bemisst sich nach den unrentierlichen Kosten jeder einzelnen privaten Investitionsmaßnahme. Diese unrentierlichen Kosten gilt es zu ermitteln, daher können keine genauen Zahlen genannt werden. Es besteht die Möglichkeit in Abhängigkeit der jeweiligen Maßnahme eine Förderung in Höhe von 20 – 30 % zu erhalten sowie darüber hinaus steuerliche Vorteile geltend zu machen.

### **3) Auf welche Fläche des Grundstücks beziehen sich die Ausgleichsbeträge?**

Bemessungsgrundlage ist die Grundfläche des jeweiligen Grundstücks.

#### **Herr Reck: Welcher Teil der Hollingstraße liegt im geplanten Sanierungsgebiet?**

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein größeres Gebiet betrachtet. Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes sieht ein kleineres Gebiet vor, sodass nur der südliche Teil der Hollingstraße zwischen Hollerstraße und der Kaiserstraße im Entwurf des geplanten Sanierungsgebietes liegt. Der nördliche Teil der Hollingstraße liegt außerhalb des geplanten Sanierungsgebietes.

#### **Herr Reese: Hat die Stadt Büdelsdorf im Rahmen des Sanierungsrechts ein Vetorecht bei Erbbauverträgen?**

Grundsätzlich bedürfen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Grundstücksverkäufe, Erbbaurechtsgeschäfte und andere Rechtsgeschäfte der schriftlichen Genehmigung seitens der Stadt. Im Rahmen der Sanierung führt die Stadt jedoch keine Maßnahmen auf privaten Grundstücken durch. Das Interesse der Stadt liegt in der Einhaltung der Sanierungsziele. Daher bestehen in der Regel keine Gründe für ein Versagen von Erbbauverträgen. Im Übrigen ist mit dem Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde keine nennenswerte Verzögerung verbunden, da nur in den Fällen, in denen die Ziele der Sanierung beeinträchtigt werden eine Genehmigung versagt werden könnte und würde.

#### **Herr Braatz: Der geplante Ausbau der Meynstraße geschieht nur zum Wohle von PLAZA und dient nicht dem Sanierungsgebiet.**

Seitens der Stadt Büdelsdorf besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan für die Eiderwiesen. Dieser Bebauungsplan lässt keine rückwärtige Erschließung der Eiderwiesen für Kraftfahrzeuge zu. Lediglich für den Fuß- und Radverkehr wird es eine Zugangsmöglichkeit geben.

#### **Herr Gosch: Die Annenstraße ist mittlerweile zu einer Durchgangsstraße geworden. Bestehen im Rahmen eines Ausbaus auch Mittel für eine Verkehrsberuhigung zur Verfügung?**

Grundsätzlich ja, diese und andere Fragen werden mit den Anwohnern zusammen erörtert, sobald eine solche Maßnahme projektiert ist.

#### **Herr Münch: Welche Kriterien waren Grundlage für die Bewertung der einzelnen Gebäude im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen?**

Grundsätzlich dient die Inaugenscheinnahme der Gebäude im Untersuchungsgebiet einer Abschätzung der Sanierungskosten für das geplante Sanierungsgebiet. Für einzelne Haus- und Grundstücksbesitzer hat diese Einstufung keine verpflichtende Bedeutung.

Im Rahmen der Bestandserhebung wird jedes einzelne Gebäude von außen betrachtet und die Merkmale Fenster, Fassade, Dach und Haussockel bewertet. Jedes dieser Merkmale wird einer Kategorie von 1 – 3 (Gut/Mittel/Schlecht) zugeordnet und somit qualitativ bewertet. Aus diesen Einzelbewertungen ergibt sich die Einteilung jedes einzelnen Gebäudes für die Bestandsaufnahme, sodass letztendlich jedes Gebäude in eine der folgenden drei Kategorien eingeteilt werden kann:

1. Kein Handlungsbedarf: Zustand der Gebäudesubstanz ist in Ordnung.
2. Instandsetzungsbedarf (gelb): Leichte äußere Schäden wurden festgestellt.
3. Modernisierungsbedarf (orange): Grobe äußere Schäden wurden festgestellt.

Da die Bewertung und Eingruppierung ohne Kenntnis der inneren Gebäudestruktur stattgefunden hat, sind Abweichungen bei der Eingruppierung einzelner Gebäude möglich. Im Mittel betrachtet relativiert sich dieser Fehlerquotient jedoch im gesamten Sanierungsgebiet, sodass über die Bestandsaufnahme eine verwendbare Kostenschätzung aufgestellt werden kann.

**Herr Prigge: Sind in Zukunft auch Straßenausbaumaßnahmen außerhalb des geplanten Sanierungsgebietes angedacht?**

Maßgebend für einen Straßenausbau ist der Straßenzustand. Im mittelfristigen Finanzplan der Stadt Büdelsdorf sind Ausbaumaßnahmen außerhalb des geplanten Sanierungsgebietes vorgesehen. Damit verbunden sind die bereits zuvor von Herrn Millauer beschriebenen Unterschiede in der Beitragserhebung.

**Herr Köhler: Laut Wikipedia können einzelne Grundstücke ganz oder in Teilen aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen werden. Ist dies im geplanten Sanierungsgebiet möglich?**

Rechtlich ist eine Herausnahme einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile möglich. Laut der Vorbereitenden Untersuchungen sind im geplanten Sanierungsgebiet keine derartigen Grundstücke erkennbar, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine klaren Aussagen über einzelne Grundstücke vorliegen, die eine Herausnahme rechtfertigen würden.

**Herr Ortmann: Es liegen nur Teile der Kaiserstraße im geplanten Sanierungsgebiet. Warum behandelt man nicht alle Anwohner gleich?**

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes sieht nicht die gesamte Kaiserstraße vor, da dort nur in Teilbereichen Handlungsbedarf gesehen wird. In den Teilen, wo kein genereller Sanierungsbedarf festzustellen ist, erfolgt keine Sanierungsgebietsausweisung. Im Allgemeinen ist bei der Abgrenzung eines Sanierungsgebietes darauf zu achten, dass ein möglichst zusammenhängendes und in sich bearbeitbares Sanierungsgebiet entsteht.

**Ein Bürger: In den Vorbereitenden Untersuchungen wird viel über Missstände und Beeinträchtigungen gesprochen. In dem Zusammenhang wird unter Punkt 6.5 der Untersuchungen ein Zusammenhang zwischen ausländischer Bevölkerung und niedrigem Mietniveau bzw. günstigen Bodenwerten hergestellt. Dieser Auffassung möchte ich widersprechen.**

Stellvertretend für die Stadt Büdelsdorf betont Herr Bürgermeister Hein, dass die ausländischen Mitbürger eine Bereicherung für das gesellschaftliche Leben darstellen und entschuldigt sich für diese missverständliche Formulierung. In künftigen Berichten werden derartige Formulierungen sorgfältiger gewählt.

**Herr Schlotmann (Haus & Grund): Die im Plan der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellte Breite der Meynstraße und die gleichzeitig dort eingetragene Verknüpfung zu den Eiderwiesen lassen den Schuss zu, dass die Meynstraße als Erschließung für das Plaza-Einkaufszentrum dienen soll.**

Die Darstellung der Meynstraße in den Plänen der Vorbereitenden Untersuchungen entspricht dem Maßstab der Katasterkarten. Der rechtskräftige Bebauungsplan der Stadt Büdelsdorf lässt keine rückwärtige Erschließung der Eiderwiesen für Kraftfahrzeuge zu. Lediglich für den Fuß- und Radverkehr wird es eine Zugangsmöglichkeit geben und diese ist in den Plänen vermerkt.

**Herr Trapp: 1) Wann wurde die letzte Sanierungsmaßnahme in der Hollerstraße durchgeführt? Ein Urteilsspruch besagt, dass allein die Kommune die Kosten zu tragen hat, wenn der Tatbestand der Vernachlässigung vorliegt.**

Da das angesprochene Urteil vom Fragestellenden nicht genau bestimmt werden konnte, werden an dieser Stelle keine Vermutungen erörtert. Herr Trapp wird aufgefordert das Urteil der Verwaltung zur Kenntnis zu geben und eingeladen dies in einem persönlichen Gespräch zu diskutieren.

**2) Die Ausgleichsbeträge für die Sanierung werden nach 15 Jahren erhoben. Dies ist unzumutbar.**

Eine Abrechnung kann auch zu einem früheren Zeitpunkt erfolgen, sofern eine Übersicht über die Kosten der Sanierung besteht. Eine frühzeitige Ablösung erfolgt auf freiwilliger Basis und wird mit einem Pionierabschlag begünstigt.

**Herr Thoms: 1) Welche Vorteile für die Hausbesitzer hat die geplante Ausweisung als Sanierungsgebiet?**

Im Rahmen der Sanierung soll eine Attraktivitätssteigerung des gesamten Gebietes erreicht werden. Den privaten Grundstückseigentümern wird aufgrund dieses rechtlichen Rahmens die Möglichkeit gegeben über Fördermöglichkeiten und steuerlichen Abschreibungen eigene Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen umzusetzen. Der Wert der Grundstücke wird erhalten bzw. gesteigert.

**2) In Folge der Entwicklung der Stadt Büdelsdorf hat die Hollerstraße-West deutlich an Bedeutung verloren. Eine Reaktivierung für Einzelhandel und Dienstleistungen erscheint als eine Illusion. Wo sind dazu die konzeptionellen Ideen? Wo sind die Visionen der Verwaltung für die Hollerstraße?**

Herr Bürgermeister Hein dankt Herrn Thoms für sein engagiertes Eintreten für eine zukunftsfähige Gestaltung der Hollerstraße. Herr Hein äußert die Hoffnung, dass Herr Thoms für die geplante Arbeitsgruppe gewonnen werden kann und lädt ihn zur Teilnahme ein.

Die Hollerstraße war in früheren Jahren die Einkaufsstraße von Büdelsdorf. Im Rahmen der Sanierung ist es vorstellbar die Erdgeschosszonen für Einzelhandels- und Dienstleistungszwecke herzurichten. Trotz der Entwicklung des Plaza-Einkaufszentrums sind in der Hollerstraße Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen vorstellbar, die aufgrund von kleinteiligen Angeboten und persönlichem Charakter Kunden anziehen. Konzeptionelle Überlegungen für die Städte Rendsburg und Büdelsdorf im Allgemeinen und zur Hollerstraße-West im Speziellen beschreibt das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches im letzten Jahr von beiden Städten als zukünftiger Leitfaden für die Stadtentwicklung beschlossen wurde.

**Frau Papke: Bei einem Ausbau der Meynstraße sollte berücksichtigt werden, dass dort nicht die Kunden vom Plaza-Einkaufszentrum parken sollen.**

Ein Ausbau der Meynstraße wird nur zusammen mit den Anliegern durchgeführt. Es wird nicht zugelassen, dass in der Meynstraße die Kunden für das Plaza-Einkaufszentrum parken. Der Stadt Büdelsdorf stehen die rechtlichen Möglichkeiten zur Verfügung dies zu verhindern.

**Herr Osthoff (Wirtschaftsvereinigung): Bereits in der Vergangenheit wurden seitens der Stadt Büdelsdorf Anstrengungen unternommen den Bereich um die Hollerstraße-West aufzuwerten. Diese Bemühungen sind aus verschiedenen Gründen gescheitert. Diese Versäumnisse sollten nun der Vergangenheit an-**

**gehören und die sich jetzt bietende Chance der Sanierung ergriffen werden, bevor es für den Stadtteil zu spät ist.**

Herr Bürgermeister Hein bekräftigt die Verantwortung der Stadt Büdelsdorf für den Bereich um die Hollerstraße-West und dankt Herrn Osthoff für sein Statement.

**Frau Lohmeyer: Vor kurzer Zeit ist der Ausbau der Löwenstraße und der Alten Dorfstraße ohne den rechtlichen Status eines Sanierungsgebietes erfolgt und nach KAG abgerechnet worden. Sollen die Anlieger der genannten Straßen nun auch noch für den Ausbau anderer Straßen im Rahmen der Sanierung bezahlen und damit doppelt belastet werden?**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können keine genauen Angaben über die Höhe der fälligen Ausgleichsbeträge gemacht werden. Prinzipiell werden die bereits von den Anwohnern getätigten Aufwendungen in der Wertermittlung für die Ausgleichsbeträge berücksichtigt. Nach den Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten dürfte – wenn überhaupt – nur ein sehr geringer Betrag für die Anwohner der genannten Straßen anfallen.

**Herr Carlson: Seit 40 Jahren ist die Hollerstraße-West verweist. Um diesen Zustand zu ändern muss die gesamte Stadt einbezogen werden. Daher halte ich eine Ausweisung des gesamten Stadtgebietes Büdelsdorf als Sanierungsgebiet für richtig.**

Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist eine Eingrenzung des Sanierungsgebietes anhand von städtebaulichen Missständen zu treffen. Ferner ist darauf zu achten, dass ein Sanierungsgebiet in sich geschlossen und bearbeitbar ist. Dies ist für die Gesamtstadt nicht gegeben.

**Herr H. Reese: 1) Bislang wurde seitens der Verwaltung noch kein Konzept für das geplante Sanierungsgebiet präsentiert. Bevor über die Sanierung beschlossen wird sollte in einer Arbeitsgruppe ein solches Konzept erarbeitet werden.**

Erste konzeptionelle Überlegungen für das geplante Sanierungsgebiet sind im integrierten Stadtentwicklungskonzept benannt worden. Eine weitere Festlegung von Maßnahmen ist ohne eine förmliche Gebietsfestlegung nicht möglich, da eine entsprechende Finanzierung an die Ausweisung eines Sanierungsgebietes geknüpft ist. Außerdem sind im Vorwege die Maßnahmen der privaten Grundstückseigentümer nicht bekannt.

**2) Wie sieht das weitere Vorgehen und Entscheidung der Politik aus?**

Es liegt ein Antrag der SPD-Fraktion vor, den Tagesordnungspunkt für die Ausschusssitzung am 14. Mai abzusetzen. Dieser Antrag muss zunächst rechtlich gewürdigt werden, danach werden der Bürgermeister und der Ausschussvorsitzende das weitere Vorgehen abstimmen.

**Eine Bürgerin: Ein Teil der Meynstraße gehört zum Stadtgebiet Rendsburg und der andere Teil zur Stadt Büdelsdorf. Wie wird mit dieser Zweiteilung umgegangen und welcher Sachstand hat das Verfahren auf Rendsburger Seite?**

Von Seiten der Stadt Rendsburg wurden wie in Büdelsdorf alle Grundstückseigentümer persönlich angeschrieben und zu dieser Informationsveranstaltung eingeladen. Darüber hinaus hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 22. April die Empfehlung zum Satzungsbeschluss ausgesprochen. Ein Beschluss über den Rendsburger Teil des Sanierungsgebietes in der Ratsversammlung am 15. Mai steht

noch aus. Einen Beschluss über die Sanierung seitens der Stadt Büdelsdorf vorausgesetzt, gelten somit für alle Anlieger der Meynstraße die gleichen rechtlichen Voraussetzungen und die gleichen Fördermöglichkeiten.

**Herr Münch: In Büdelsdorf gibt es Bereiche wie Alt-Büdelsdorf die offensichtlich sanierungsbedürftig sind und Neubaugebiete, in denen kein Handlungsbedarf besteht. Wie wird mit den „Zwischenbereichen“ umgegangen?**

Für die Sanierung ist eine klare Gebietsabgrenzung erforderlich. In der Zukunft kann dies bedeuten, dass weitere Teile der Stadt als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden können, sofern auch dort städtebauliche Missstände nachgewiesen werden können.

**Herr Rudolph: Wie wird damit umgegangen, dass es aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen und geringen Einkünfte Grundstückseigentümer gibt, welche die Ausgleichsbeträge nicht bezahlen können?**

In dieser Frage ist eine politische Abwägung notwendig. Den gewählten Vertretern ist diese Situation wohl bewusst und wird mit in die Entscheidungen einbezogen. Jedoch besteht im Bereich um die Hollerstraße-West genereller Handlungsbedarf. Sollte es zu einer Ausweisung als Sanierungsgebiet kommen, werden die Maßnahmen so verträglich wie nur möglich für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger umgesetzt. Auch wird es in einzelnen Fällen individuelle Lösungen zur Finanzierung der Ausgleichsbeträge bedürfen, aber diese Möglichkeiten bestehen, wie Herr Millauer in seinem Vortrag ausgeführt hat. Eine Sanierung ist dabei auch als Chance zu verstehen, denn sie birgt viele Vorteile für die privaten Grundstückseigentümer wie u. a. das Beispiel der Abrechnung von Straßenausbaumaßnahmen verdeutlicht.

**Herr Gartz: Wie werden die Ausgleichsbeträge berechnet?**

Die Bodenwertsteigerung wird in einem gutachterlichen Verfahren z. B. durch den Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde ermittelt. Der Ausgleichsbetrag errechnet sich aus dem Unterschied zwischen dem Anfangs- und Endwert des Grundstückes bzw. dem Bodenwert zum Zeitpunkt des Beschlusses und der Aufhebung der Sanierungssatzung.

Nachdem seitens des Plenums keine weiteren Fragen zur Diskussion gestellt wurden, beendet Herr Dr. Flagge die Veranstaltung gegen 21.00 Uhr und bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für ihr Erscheinen und die vielen Wortbeiträge.

Die Veranstaltung wurde schätzungsweise von ca. 300 interessierten Bürgerinnen und Bürgern beider Städte besucht.

Büdelsdorf, den 13. Mai 2008

gez.

Tobias Brandt