

Beamtenviertel Brunsbüttel

Vorbereitende Untersuchungen mit Integriertem städtebaulichen
Entwicklungskonzept – Protokoll der 3. Bürgerwerkstatt
am 7.11.2016



Ergebnisprotokoll

Stand | 12. Dezember 2016

Teilnehmer

Herr Mohrdieck (Bürgermeister)

Frau Gasse (Leiterin Bauamt Stadt Brunsbüttel)

Frau März (Fachdienst Planung)

Frau Buschkühl (Quartiersmanagement/ Wohncafé Posadowskystr. – Stiftung Mensch)

Herr Gerbitz (Projektteam Energetisches Quartierskonzept Koogstr./Beamtenviertel ZEBAU GmbH)

Frau Zerche, Frau Hessing, Herr Killguß (alle complan Kommunalberatung)

Anzahl Bürgerinnen und Bürger: 16 Personen

Ort der Veranstaltung

Gemeinschaftsschule, Bojestraße 30, Brunsbüttel

Anlass und Ziel der 3. Bürgerwerkstatt



Abbildung 1: Teilnehmerinnen und Teilnehmer der 3. Bürgerwerkstatt; Foto: cK

Die Stadt Brunsbüttel beabsichtigt den Einsatz von Mitteln des Städtebauförderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz in der Gartenstadt Beamtenviertel (Sachgesamtheit gemäß DSchG) sowie angrenzender Straßenzüge. Aus diesem Grund werden in dem hierfür festgelegten Untersuchungsbe-
reich Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und ein Integriertes Städtebauliches Entwick-
lungskonzept gem. BauGB erstellt. Um den Eigentümern und Bewohnern des Beamtenviertels ein ak-
tives Mitspracherecht zu ermöglichen und sie somit an der weiteren Entwicklung des Quartiers teil-
haben zu lassen, finden zur Erstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes drei aufeinander auf-
bauende Veranstaltungen, die sogenannten „Bürgerwerkstätten“ statt:

1. 27.06.2016: Wohin? – Welche Entwicklung erhoffen wir uns für das Beamtenviertel?
2. 19.09.2016: Wie? – Welche Maßnahmen sind für das Beamtenviertel geplant und notwendig?
3. 07.11.2016: Wer? – Wie kann die Umsetzung gelingen?

In den Veranstaltungen werden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer über den aktuellen Bearbeitungsstand der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Entwicklungskonzeptes informiert, sie können Ideeninputs geben, Maßnahmen bewerten und selbstverständlich Fragen stellen.

In der dritten Bürgerwerkstatt am 07.11.2016 wurde das aktualisierte Handlungskonzept präsentiert, die nächsten Verfahrensschritte erläutert und ein Ausblick auf die Umsetzungsphase skizziert

Der Einladung in die Gemeinschaftsschule im Beamtenviertel waren 16 Personen gefolgt.

Veranstaltungsablauf und Kurzdarstellung der Inhalte

Bürgermeister Stefan Mohrdieck eröffnete um 18 Uhr die dritte Bürgerwerkstatt und begrüßte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Im Anschluss übernahm Frau Zerche als Vertreterin des beauftragten Planungsbüros complan Kommunalberatung die Moderation. Gemeinsam mit Frau Hessing und Herr Killguß (beide ebenfalls complan Kommunalberatung) führte sie die Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch die Veranstaltung. Nach der Begrüßung folgte ein kurzer Exkurs durch Herrn Gerbitz (ZEBAU GmbH), der den ersten Quartiersbrief zur Information über den Fortschritt des energetischen Quartierskonzepts Koogstr./ Beamtenviertel präsentierte und zur Informationsveranstaltung am 28. November 2016 einlud (18 Uhr, Aula der Gemeinschaftsschule in der Bojestraße).

Zum Einstieg in das Thema des Abends gab Frau Zerche einen kurzen Rückblick auf die beiden bisherigen Bürgerwerkstätten, wobei nochmals die Einordnung des aktuellen Verfahrens im Kontext von Städtebaurecht, Städtebauförderung und Denkmalschutz verdeutlicht wurde. Im Anschluss präsentierte Frau Hessing den aktualisierten Stand des Handlungskonzepts. Sie wies auf die zur Konkretisierung der Schwerpunktmaßnahmen im öffentlichen Raum notwendigen Planungswerkstätten hin, welche eine wichtige Möglichkeit zur weiteren Beteiligung an der Gebietsentwicklung darstellen. Herr Killguß informierte vertiefend über die Möglichkeiten des Einsatzes eines Verfügungsfonds. Insgesamt wurde die Idee des Verfügungsfonds als Fördervariante im Beamtenviertel positiv aufgenommen, bedarf letztendlich jedoch einer Zustimmung durch die Ratsversammlung.

Mit den Maßnahmen an den Straßen, Wegen und Plätzen, an der Gemeinschaftsschule und am Rathaus kommen auf die Stadt Brunsbüttel in den nächsten Jahren große Herausforderungen zu. Die finanzielle Hilfe der Städtebauförderung können aber auch private Grundstückseigentümer in Anspruch nehmen, um ihr historisches Gebäude denkmalgerecht zu sanieren.

Die Umsetzung soll im umfassenden Sanierungsverfahren in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass der aktuelle Planungs- und Prozessstand sowie der Vorschlag zur Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes vorläufig sind und noch mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein abgestimmt werden müssen.

Die Verwaltung befürwortet den Einsatz eines umfassenden Sanierungsverfahrens, zum einen, um die Grundstückseigentümer mit der Zahlung von Ausgleichsbeträgen weniger stark zu belasten (ohne förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet bzw. im vereinfachten Sanierungsverfahren würde bei der Straßensanierung durch die Zahlung von Straßenausbaubeiträgen nach Kommunalem Abgabegesetz erheblich höhere Kosten auf die Grundstückseigentümer zukommen und zum anderen, um im Fall

von Grundstücksverkäufen ein Steuerungsinstrument (§ 144 BauGB) einsetzen zu können. Dieses könnte im Fall der ca. 60 Erbbaurechts-Grundstücke erforderlich sein, da hier in den meisten Fällen das Erbbaurecht im Jahr 2025 endet und die BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) die Grundstücke veräußern möchte).

Den Abschluss bildete der Ausblick auf die weiteren erforderlichen Schritte. Ergänzende Themen und Fragen der Teilnehmenden wurden direkt innerhalb der einzelnen Themenkomplexe diskutiert.

Hinweis: Die in der Bürgerwerkstatt vorgestellte Kurzdarstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen steht als PDF-Download zur Verfügung. Inhalte der Präsentation werden in diesem Protokoll nicht wiedergegeben.

Allgemeine Hinweise

- > Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Entwicklungskonzeptes wird das Untersuchungsgebiet als „Beamtenviertel“ bezeichnet. Das Untersuchungsgebiet umfasst neben dem ursprünglichen Beamtenviertel auch Grundstücke und Gebäude in den angrenzenden Straßen gemäß Abbildung 1.
- > Bei den in der Präsentation abgebildeten Plänen handelt es sich um schematische Darstellungen. Wird die Umsetzung einer Maßnahme bzw. die Umgestaltung eines Bereiches vorbereitet, dienen diese Pläne als Orientierung für eine vertiefende planerische Leistung (i.d.R. Vorplanungen bzw. Nutzungskonzepte in Varianten), welche gemeinsam mit den Betroffenen erörtert wird.

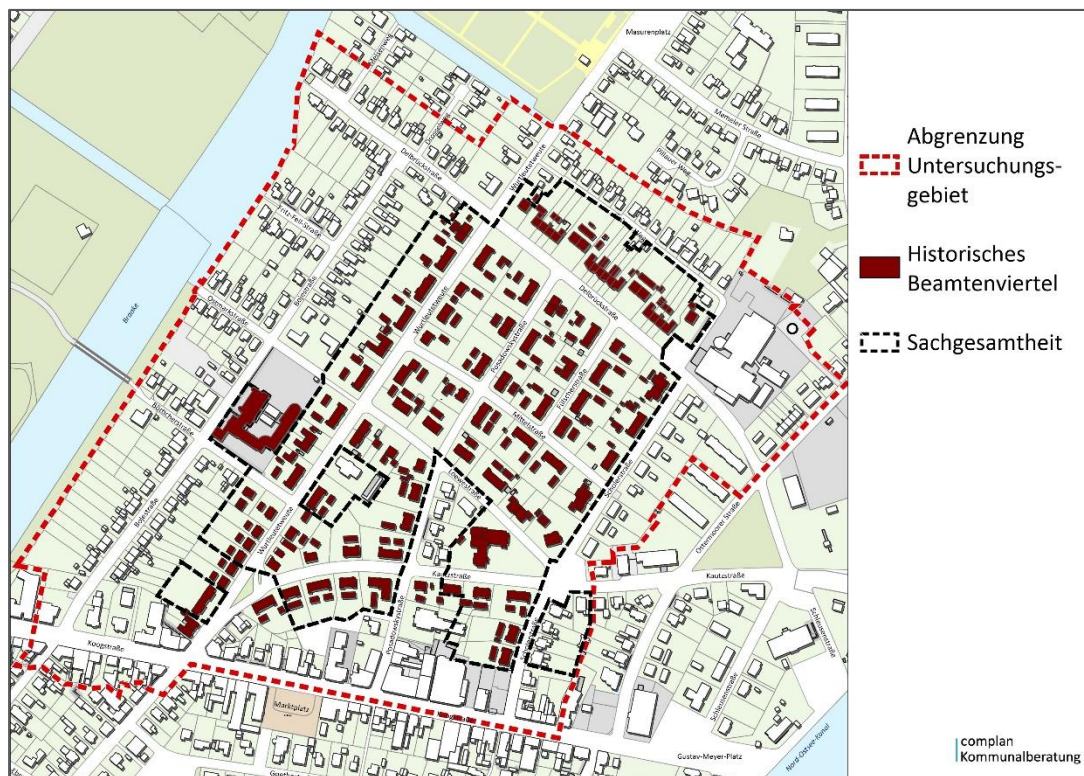


Abbildung 2 – Angrenzung Untersuchungsgebiet VU Gebietsabgrenzung (complan Kommunalberatung 2016)

Anmerkungen und Fragen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Hinweis: Es werden nur Kommentare aufgeführt, die über Verständnisfragen oder rein persönliche Interessensfragen hinausgehen und von allgemeiner Relevanz für den weiteren Prozess sind.

- ≡ Einige Teilnehmende merken an, dass sie das Protokoll der letzten Sitzung nicht per E-Mail erhalten haben. Zudem wird angeregt, auf der Internetpräsenz der Stadt den Link zum Protokoll in der Rubrik „Aktuelles“ zu veröffentlichen.
 - > Das Protokoll wurde allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die den E-Mailversand wünschten, elektronisch zugestellt. Gerne versendet die Stadt Brunsbüttel die Protokolle auch postalisch, sofern dies angefragt wird. Zusätzlich steht das Protokoll daher für alle Interessierten zum Herunterladen auf der Internetpräsenz der Stadt Brunsbüttel bereit.
- ≡ Wie und auf welcher Basis werden Missstände an Gebäuden definiert?
 - > Ein Vorteil der Akquise von Städtebaufördermitteln im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz ist die Möglichkeit einer Bezuschussung privater Sanierungsmaßnahmen auf Basis des Baugesetzbuches (§ 136 BauGB). Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld am betreffenden Objekt relevante Missstände festgestellt werden. Alle Gebäude wurden einer augenscheinlichen Bewertung von außen unterzogen und in vier Abstufen kategorisiert. Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden der Kategorien „hoher Sanierungsbedarf“ bzw. mittlerer Sanierungsbedarf“ können durch Städtebaufördermittel bezuschusst werden.
- ≡ Anmerkung aus dem Publikum zum räumlichen Handlungsbereich „Entrée in das Beamtenviertel“: Es handelt sich in diesem Bereich um eine Kreisstraße und Hauptverkehrsader. Ein Verweilen sei dort daher nicht sonderlich angenehm. Zudem sei zu klären, ob von Seiten der Stadt bereits mit dem Kreis Kontakt aufgenommen worden sei, um parallele und unkoordinierte Planungen zu vermeiden.
 - > Die Stadt Brunsbüttel ist hierzu in Kontakt mit Vertretern des Kreises. Die Abstimmung des Konzepts mit den Trägern öffentlicher Belange ist als verbindlicher Teil des Verfahrens gerade in Vorbereitung.
- ≡ *Bei der präsentierten Kartendarstellung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets handelt es sich um einen vorläufigen Arbeitsstand.* Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurde ausführlich diskutiert. Dabei ging es um Fragestellungen zum Fußgängerweg entlang der Braake, die Berücksichtigung der Straßen und Wendehammer im Meisenweg und Drosselweg oder den Bau einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Braake in der Verlängerung der Delbrückstraße.
 - > Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets wird als Vorschlag zur Diskussion mit dem Ministerium überarbeitet und feinabgestimmt.
- ≡ Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen wird am Ende des Sanierungsverfahrens auf die Grundstückseigentümer zukommen. Was bedeutet das konkret?
 - > Frau Gasse erläutert, dass am Beispiel der Delbrückstraße die Kostenunterschiede zwischen Ausgleichsbeiträgen und Straßenausbaubeiträgen exemplarisch durchgerechnet wurden. Die

Erhebung der Ausgleichsbeiträge im umfassenden Sanierungsverfahren ist als deutlich geringer einzuschätzen. Die durch die Sanierungsmaßnahmen erreichten Verbesserungen innerhalb des Sanierungsgebietes drücken sich in der Regel in einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus. Diese ist definiert als die Differenz zwischen den so genannten Anfangswerten und Endwerten (BauGB § 154). Für die Ermittlung des Wertzuwachses ist der Gutachterausschuss zuständig. Der Wertzuwachs wird unter Berücksichtigung aktueller Verkaufsverträge und –preise ermittelt. Für die Berechnung der Ausgleichsbeiträge ist zudem nur der sanierungsbedingte Wertzuwachs und nicht der inflationsbedingte relevant. Der Wertzuwachs wird pro Straße ermittelt.

- ≡ Folie 38 der Präsentation: „Der derzeitige Planungsprozess der VU dient der Vorbereitung zur Beantragung von Städtebaufördermitteln. Ich selber möchte ebenfalls Städtebaufördermittel für Sanierungsmaßnahmen beantragen.“ → Anmerkung aus dem Publikum: Eine Antwort hierauf ist stark davon abhängig, welche Sanierungsmaßnahmen letztendlich förderfähig seien.
- > Der Abstimmungsprozess zur Förderfähigkeit aller vorgesehenen Maßnahmen zu dieser Frage ist aktuell im Gang. Das im Zusammenhang mit dem Verfügungsfonds vorgestellte Gremium könnte zukünftig ein zusätzliches Forum sein. Ähnliche Fragenkomplexe könnten dort unter Beteiligung einer Vielzahl von Akteuren vor Ort weiter thematisiert werden und der begonnene Diskussions- und Austauschprozess intensiviert werden.
- > Hilfestellung soll ebenso die Erarbeitung des Gestaltungshandbuchs sein, welches Antwort auf neben anschaulich dargestellten Gestaltungsvorgaben auch Fragen zu Modernisierungen (z.B. Carports, Einbruchssicherung etc.) geben soll.

Als weitere Möglichkeit, die regen Diskussionen fortzusetzen, weist Herr Mohrdieck auf das Wohncafé (Posadowskystr. 4, Öffnungszeiten: Mittwoch 10-12 Uhr) als Angebot des Quartiersmanagement hin. Zudem erinnert er nochmals an die Informationsveranstaltung zum energetischen Quartierskonzept am 28.11.2016 (18 Uhr, Aula der Gemeinschaftsschule in der Bojestraße).

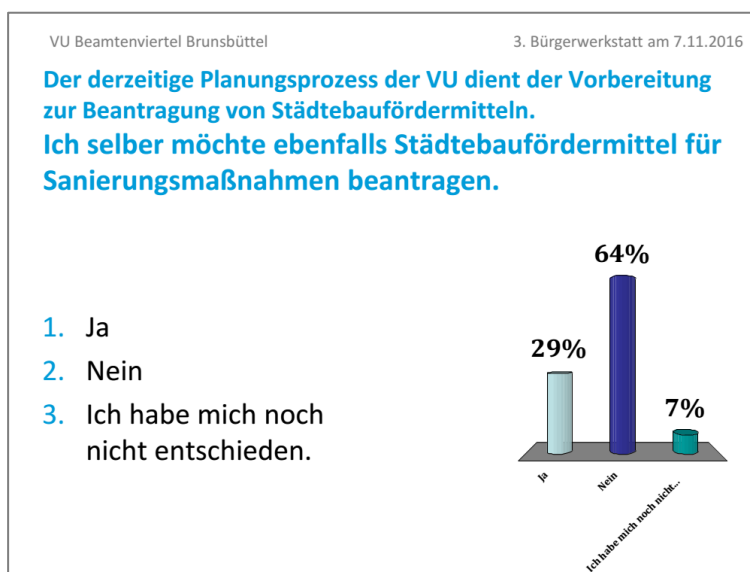
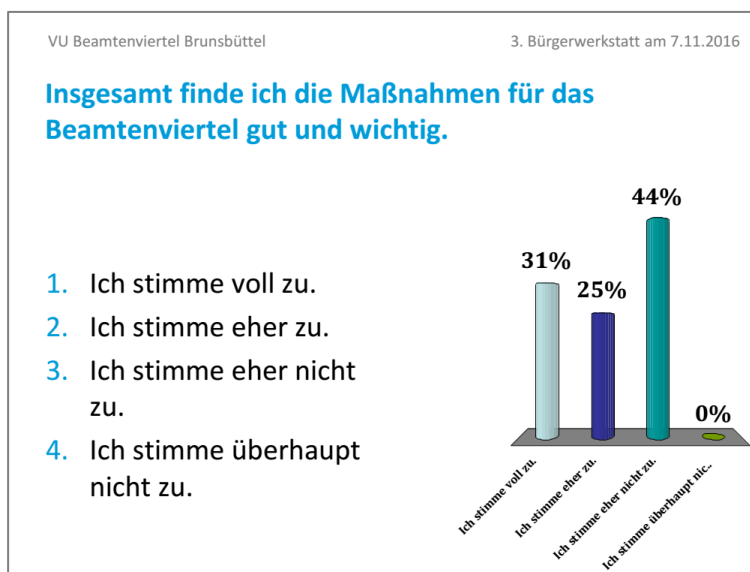
Zum Abschluss danken Frau Zerche im Namen von complan Kommunalberatung sowie Bürgermeister Mohrdieck im Namen der Stadt allen Teilnehmenden für ihre rege Mitwirkung am heutigen Abend und die Unterstützung im bisherigen Prozess.

Fazit und weiteres Vorgehen

Die Reihe der drei Bürgerwerkstätten wurden jeweils durch einen Kreis von 13 bis 16 Personen besucht und begleitet. Durch die intensive Auseinandersetzung mit dem Integrierten Entwicklungskonzept, den vorgesehenen Maßnahmen und den Umsetzungsmöglichkeiten konnten Meinungen und Ideen der Teilnehmenden in die Planung aufgenommen werden.

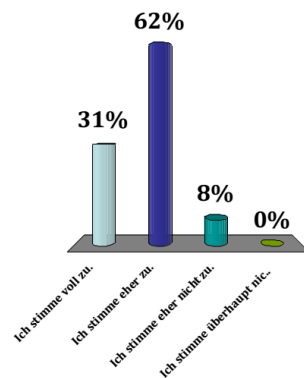
Am Ende der Veranstaltungsreihe wurden die Anwesenden anhand einer TED-Abstimmung um ihre Einschätzung zu den Bürgerwerkstätten gebeten. Auch wenn die Maßnahmen nicht auf volle Zustimmung bei allen stoßen und auch die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln an dem Abend lediglich bei knapp einem Drittel der Teilnehmenden bejaht wurde, ist das Interesse an weiteren Beteiligungsmöglichkeiten sehr groß (86% Zustimmung). Für den weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess sollten die Bürgerinnen und Bürger daher unbedingt weiter eingebunden werden.

Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt:



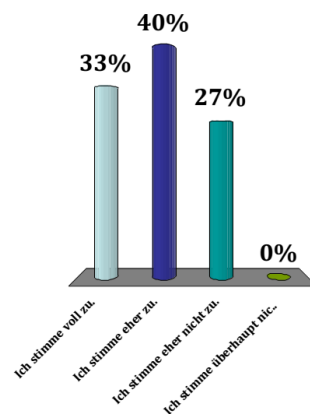
Die drei Bürgerwerkstätten waren wichtig für den Planungsprozess.

1. Ich stimme voll zu.
2. Ich stimme eher zu.
3. Ich stimme eher nicht zu.
4. Ich stimme überhaupt nicht zu.



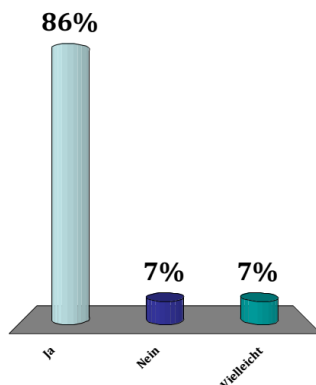
Die drei Bürgerwerkstätten waren für mich informativ und verständlich.

1. Ich stimme voll zu.
2. Ich stimme eher zu.
3. Ich stimme eher nicht zu.
4. Ich stimme überhaupt nicht zu.



Ich habe Lust, mich an weiteren Beteiligungsmöglichkeiten einzubringen.

1. Ja
2. Nein
3. Vielleicht



Abbildungen 3 bis 7: Voting-Ergebnisse, complan Kommunalberatung

Vielen Dank für Ihr Interesse an der Weiterentwicklung des Beamtenviertels! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung!



Ihr Kontakt bei der Stadt Brunsbüttel:

Astrid Gasse

Tel: 04852 391-253, E-Mail: astrid.gasse@stadt-brunsbuettel.de

Ihre Ansprechpartnerin bei complan Kommunalberatung:

Ann-Kristin Hessing

Tel.: 0331 201510, E-Mail: ann-kristin.hessing@complangmbh.de