

RUNDER TISCH
Sitzung 25. Februar 2003
Protokoll

Vorstand des Runden Tisches

Frau Bakker
Herr Diekmann
Herr Tielboer
Herr Diesmann

Sanierungsmanagement:

Herr Stracke
Herr Reinders
Herr Möse
Herr Horst
Herr Tarp
Herr Holland
Frau Strack

Tagesordnung

1. Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes
2. Bericht aus der Arbeitsgruppe Bürgereingaben
3. Tagesordnung Sanierungskommission

Frau Bakker eröffnet die Sitzung, begrüßt den Bürgermeister, die Fraktionsvorsitzenden und alle Anwesenden.

Sie stellt dar, daß aus Sicht der Eigentümer vor allem mögliche Kosten ein wichtiges Thema der Diskussion sind und sie hierzu gerne konkrete Angaben haben möchten. Die Eigentümer seien jedoch keine Gegner der Sanierung. Frau Bakker bittet darum, die Sorgen und Ängste der Eigentümer ernst zu nehmen.

1. Diskussion des Rahmenplan-Entwurfes

Herr Holland stellt zu Beginn dar

1) Weshalb ein Rahmenplan notwendig ist:

- a) Der Rahmenplan enthält die Ziele der Sanierung, diese werden benötigt, um die Förderung zu sichern (**Förderanträge für Einzelmaßnahmen müssen aus dem Rahmenplan abgeleitet werden können**).
- b) Der Ratsbeschuß vom Dezember fordert die Erarbeitung des Rahmenplanes. Der Ratsbeschuß fordert die Klärung, ob bzw. in wie weit es gelingt, die Sanierung ohne bzw. mit minimalen Werterhöhungen durchzuführen. Diese Frage kann ohne einen Rahmenplan nicht beantwortet werden.
Es ist daher wichtig, daß der Rahmenplan beschlossen wird.

2) Welche Art von Aussagen der Rahmenplan enthält:

Der Rahmenplan enthält Zielaussagen, keine Entscheidungen über Maßnahmen, die Maßnahmen werden im weiteren Verlauf erarbeitet (z.B. in den Arbeitsgruppen) und dann wie üblich am Runden Tisch vorgestellt und diskutiert.

Frau Bakker eröffnet die Diskussion.

Ergebnis der Diskussion:

- Bis auf die beiden Bereiche Cramer und MZO gibt es keinen inhaltlichen Widerspruch gegen **die Darstellungen des Rahmenplanentwurfes**. Der Rest des Rahmenplanes ist damit Konsens.
- In Bezug auf die beiden Bereiche Cramer und MZO gibt es folgende Einigung: Es wird weiter gearbeitet (Abarbeitung der Planungsaufträge), neue Ergebnisse werden dem Runden Tisch mitgeteilt, die Vorschläge und mögliche Folgen werden diskutiert und der Runde Tisch wird in die Entscheidungen eingebunden.

Dokumentation der Diskussion:

Herr Zantz (Grundstücks-/ Hauseigentümer im Sanierungsgebiet):

- **Die Stadt erhält Fördergelder von EU/Bund/Land, sie muß sich aber auch beteiligen – was sind dies für Mittel? Stehen die gesamten Fördergelder bereits zur Verfügung? Müssen die Gelder zurückgezahlt werden?**

Herr Tarp stellt dar, daß ein Gesamtrahmen für die Sanierungsmaßnahme feststeht, daß jedoch alle Maßnahmen einzeln beantragt und genehmigt werden. Die Fördergelder müssen nicht zurückgezahlt werden.

Herr Kellner erläutert, daß der Eigenanteil der Stadt aus dem Haushalt bestritten wird – wie andere Investitionen auch.

- **(Zantz) Hat ein Ratsbeschuß über den Rahmenplan Rechtsverbindlichkeit?**

Herr Holland: Nein, es handelt sich um eine Selbstbindung und um die Grundlage zur Begründung von Maßnahmen. Der Rahmenplan formuliert die Ziele der Sanierung, jede einzelne Maßnahme wird jedoch am Runden Tisch vorgestellt werden, in der Sanierungskommission beraten und im Rat beschlossen. Mit dem Rahmenplan sind somit keine Entscheidungen über Durchführungen beschlossen.

- **(Zantz) Charakter des Plangebietes (Rahmenplan S. 3)**

- Temporär genutzte Gewerbeflächen – welche sind das?

Herr Holland stellt dar, daß z.B. die MZO-Fläche gegenwärtig zwischengenutzt wird.

- Vernachlässigter öffentlicher Raum: Wo?

Als Beispiel hierfür führt Herr Holland die Kreuzung Bremer Str. / Bahn / Reimersstraße an.

Diskussion um die Frage, ob es notwendig ist, daß die Sanierung sich im Bereich MZO engagiere - folgende Positionen werden vertreten:

- Das ist doch Aufgabe des Eigentümers bzw. der Bauleitplanung
- Es muß doch sicher gestellt werden, daß das mit der Umgebung vereinbar ist, was da geplant wird; es kann dem umgebenden Gebiet doch nicht egal sein, was da passiert

- **(Zantz) „Absinken des Gebietes“ – was ist damit gemeint?**

Herr Holland stellt dar, daß an unterschiedlichen Stellen deutlich wird, daß das Gebiet absinkt. Ziel ist es, diese Tendenzen zu stoppen und das weitere Absinken zu verhindern.

- **(Zantz) In erster Linie werden soziale Dinge formuliert – wie soll es damit nach Ende der Sanierung weiter gehen?**

Herr Tarp erläutert, daß es ja auch eine Aufgabe der Sanierung ist, Strukturen im Gebiet zu schaffen, die gewährleisten, daß die begonnenen Dinge weiterlaufen.

Herr Zantz bestätigt, daß Integration ein gutes Ziel ist und auch funktionieren kann und das auch die Schaffung selbsttragender Strukturen ein gutes Ziel ist.

- **(Zantz) Die im BauGB geforderte Darstellung nachteiliger Auswirkungen findet nach Ansicht von Herrn Zantz keine ausreichende Berücksichtigung.**

Herr Zantz fragt noch einmal konkret nach, ob die Maßnahmen am Runden Tisch besprochen und nach und nach besprochen werden.

Herr Holland bestätigt dies.

- **(Zantz) Zu S. 7/ Verfallserscheinungen durch Verkleinerungen: das hat doch die Stadt zu verantworten**

- **Zwischenruf Herr Müller: er hält dies für widersprüchlich – in diesen Fällen soll die Stadt sich kümmern, in Fällen wie MZO soll sie sich nicht kümmern.**

- **(Zantz) Zu S. 18/ schlechter Zustand von Straßen und Wegen die dort geschilderten Notwendigkeiten gehören doch zur normalen Instandsetzung**

Herr Tarp erläutert, daß zu städtebaulichen Sanierungen immer Sammlungen verschiedener Maßnahmen gehören, auch kleinere Maßnahmen sind daher Bestandteil. Wenn es auf diesem Weg Fördermittel für die Maßnahmen gibt, entlastet es den Haushalt und macht Haushaltsmittel für andere Dinge frei – das ist doch positiv.

- **Zwischenruf: Wenn Sie den Eintrag aus dem Grundbuch streichen, können Sie das gerne alles machen.**
- **Zwischenruf: Dann dürfen Sie aber auch nicht die Vorteile der Sanierung nutzen.**
- **(Zantz) Wie sind die sozialen Maßnahmen im Zusammenhang der baulichen Sanierung bzw. der Städtebauförderung zu sehen?**
Herr Tarp stellt dar, daß soziale Maßnahmen ein Förderschwerpunkt des Programms Soziale Stadt sind. Es geht in diesem Programm um die Kombination von Städtebau und Sozialem.
- **(Zantz) Städtebauliche Leitlinie/S. 24, MZO/Cramer
Wenn die Stadt die Flächen kauft, saniert und dann wieder veräußert macht sie sicher Verlust – wer soll den tragen?**
Herr Holland fragt, an welcher Stelle im Rahmenplan stehe, daß die Stadt die Flächen kaufen solle.
- **(Zantz) Wo im Gebiet gibt es überdimensionierte Straßenquerschnitte? Seiner Ansicht nach soll nicht verengt oder beruhigt werden, es sollen auch keine zusätzlichen Fahrradwege geschaffen werden – das Gebiet soll nicht weiter „verengt“ werden, da sich hieraus auch Gefahren zum Beispiel beim Einsatz von Rettungsfahrzeugen ergeben könnten.**
- Herr Kellner weist darauf hin, daß es um die Besprechung des Rahmenplanes gehen solle, Unterstellungen und Angstmacherei sollten in der Diskussion unterbleiben.
- **Herr Zantz erläutert, daß dies nicht sein Ziel war, sondern er seine Ängste los werden wolle. Er geht jetzt davon aus, daß der Rahmenplan nicht die Verbindlichkeit eines Bebauungsplanes hat und daß der Runde Tisch weiterhin mitreden kann.**
- **Herr Sander fragt, in welchem Maß denn bereits Vorstellungen zu den Entwicklungen im Bereich Cramer bzw. MZO vorliegen. Er nimmt an, daß es doch schon Vorstellungen gibt. Weiterhin ist er der Ansicht, daß diese Planungen nicht Bestandteil der Sanierung sein sollten, sondern Sache des Bauausschusses wären.**
Herr Holland erläutert, daß diese Flächen (und auch der Bereich Germania) gegenwärtig als „weiße Flächen“ im Rahmenplan stehen – die derzeitigen Nutzungen sind nicht zukunftsfähig. Damit der Stadtteil mitreden kann bei künftigen Entwicklungen in diesen Bereichen hat die Stadt die Planungsaufträge vergeben. Die Stadt hat jedoch nicht die Absicht, die Flächen zu kaufen. Daher ist eine Abstimmung der Planung mit den Eigentümern notwendig, denn die Eigentümer müssen mögliche Planungen umsetzen. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es diesbezüglich noch keine Ergebnisse.
Es gibt keine Vorgaben an die beauftragten Planer; von diesen sind Planungsvarianten zu entwickeln.
- **Herr Mannott stellt dar, daß durch die Ausdehnung der MZO die Grundstückswerte gefallen seien und er nicht bereit ist, dafür zu zahlen, wenn jetzt durch die Sanierung die ursprünglichen Werte wieder erreicht werden.**
- Kommentar aus der Runde: Es ist doch wohl nicht zu erwarten, daß die Anlieger des Hoheellernwegs zahlen, wenn auf dem MZO-Gelände etwas passiert.
- **(Zantz) Wenn es Ziel ist, aus dem Gebiet ein reines Wohngebiet zu machen (statt des heutigen Mischgebietes), ergibt sich nicht allein hieraus eine Wertsteigerung?**
Herr Tarp: Wenn der Rahmenplan dies als Ziel formulieren würde (durch einen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen) wäre das so, aber diese Aussage enthält der Rahmenplan nicht.
- **Herr Tielboer: Wenn die Mischgebiete MZO- und Cramer zu einem Wohngebiet werden, welche Auswirkungen hat das auf die Ausgleichsbeträge?**
Herr Tarp: Im Prinzip wäre so etwas ein klassischer Fall **für die Prüfung möglicher Ausgleichsbeträge**. Der Rahmenplan trifft jedoch eine solche Aussage nicht, es wird nicht als Ziel formuliert, dies zu erreichen. Weiterhin ist es nicht beabsichtigt, daß die Stadt das Gelände kauft. Wenn durch eine Investition des Eigentümers Werterhöhungen ausgelöst werden, sind das keine sanierungsbedingten Werterhöhungen.
Wenn das Planungsrecht geändert wird, muß geprüft werden, ob bzw. in welchem Umfang dies Auswirkungen auf die Bodenwerte hat.

- **Herr Sander: Wenn dies nicht als Sanierungsziel vorgesehen ist, wieso steht dann nicht im Rahmenplan, daß dies nicht vorgesehen ist? Herr Sanders wiederholt seine Frage an Herrn Holland, was denn die Ziele für die Flächen sind und weshalb die Planungsaufträge aus Sanierungsmitteln gezahlt werden, während die Eigentümer ihre Modernisierungsgutachten zu 80% selber zahlen müssen.**

Herr Holland: Die Stadt gibt die Planung in Auftrag, daher muß sie sie auch bezahlen, einen Bebauungsplan müßte die Stadt auch bezahlen.

Ziele für die Entwicklung der Flächen gibt es zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht, die Planer haben den Auftrag, dar zu stellen, welche unterschiedlichen Möglichkeiten der Entwicklung dieser Flächen es gibt.

Es wird also unterschiedliche Alternativen geben. Weitere Vorgaben wurden den Planern nicht gemacht. Die Vorschläge müssen mit dem Stadtteil verträgliche Lösungen ergeben.

Herr Tarp ergänzt, daß die eigentliche Entwicklung der Fläche dann vom Eigentümer zu zahlen sind.

Herr Kellner ergänzt, daß gleiche Sachverhalte auch gleich behandelt werden und das die Planung für ein Gebiet wie Cramer oder MZO einen anderen Charakter hat, als ein Modernisierungsgutachten, so daß dies nicht unmittelbar miteinander vergleichbar ist.

Anmerkung aus der Runde:

Die Ausgangswerte liegen jetzt vor, weshalb wurden die nicht mitgeteilt, als die Information über den Grundbucheintrag versandt wurde? Weiterhin wäre nach wie vor nebulös, was es mit diesem Eintrag auf sich habe

Herr Tarp erläutert, daß im September 2002 drei Veranstaltungen stattfanden, in denen ausführlich erläutert wurde, welche Folgen der Grundbucheintrag nach sich zieht. Herr Tarp steht im Sanierungsbüro gerne zur Verfügung, dies noch einmal zu erläutern - aus der Diskussion um den Rahmenplan sollte dieses Thema jedoch heraus gehalten werden. Weiterhin sei es nicht üblich, den Anfangswert über das Grundbuchamt zu veröffentlichen. Die Karte hängt im Sanierungsbüro, kann dort eingesehen und auch kopiert werden und ist auch im Internet verfügbar.

Anmerkung aus der Runde:

Die Interessen der Jugendlichen sind bisher in der Diskussion zu kurz gekommen. Der Ausbau der Sportanlagen ist dringend notwendig, es gibt kaum Bolzmöglichkeiten für die Jugendlichen, die Germania-Flächen werden sowohl vom Verein als auch von den Jugendlichen des Gebietes benötigt.

Aufforderung an das Management, zu entkräften, daß jemand im Hoheellernweg Ausgleichsbeträge für die Entwicklung der MZO-Fläche zahlen soll.

Herr Tarp erläutert, daß Werterhöhungen nur für die Bereiche gelten, in denen sie sich auswirken. Dies muß von den Gutachtern nachgewiesen werden. Seine persönliche Erfahrung läßt nicht erwarten, daß durch Entwicklungen auf der MZO-Fläche Werterhöhungen im Bereich Hoheellernweg zu erwarten sind.

Herr Sander fragt, in welche Richtung denn in den Arbeitsgruppen über diese „Leerstellen“ (MZO/Cramer) geredet worden wäre.

Herr Holland erläutert, daß es zu diesen Flächen keine Arbeitsgruppenergebnisse gibt.

Herr Sander erwidert, daß dann diese Flächen aus dem Rahmenplan herausgenommen werden sollten.

Herr Mannott fragt, weshalb die Gebäude südlich MZO im Sanierungsgebiet liegen, die nördlich jedoch nicht

Herr Holland erläutert, daß der Rahmenplan keine Grenze zieht, sondern das Sanierungsgebiet in seinen Grenzen vorgefunden hat.

Herr Kellner betont an dieser Stelle, daß es nicht Ziel ist, möglichst viele Ausgleichsbeträge zu erhalten, sondern daß es im Gegenteil Ziel des Rahmenplanes ist, die Ausgleichsbeträge möglichst gering zu halten.

Es ist nicht Ziel, den Eigentümern die Last aufzubürden, sondern die Fördergelder zu erhalten.

Herr Kellner verweist auf den Ratsbeschuß vom Dezember, der die Erstellung des Rahmenplanes fordert. Erst nach dem Beschuß des Rahmenplanes kann der Gutachterausschuß mit der Arbeit beginnen.

Ziel ist es, die Sanierung so verträglich wie möglich für die Eigentümer zu gestalten.

Zwischenruf: Weshalb dann die Eintragung?

Herr Kellner stellt dar, daß die Eintragung nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung Pflicht ist.

Diese Satzung hat der vorherige Rat beschlossen. Der jetzige Rat hat den Auftrag gegeben, die Sanierung so zu steuern, daß die Eigentümer möglichst wenig oder gar nichts zahlen.

Zwischenruf: Dann sagen Sie doch, wieviel.

Herr Kellner entgegnet, daß er das nicht könne und faßt die bisherige Diskussion dahingehend zusammen, daß es keine gravierenden Stimmen gegen den Rahmenplan gäbe.

Hierauf gibt es Protest aus der Runde. Herr Kellner fordert dazu auf, dann auch konkrete Kritik am Rahmenplan zu äußern und die Diskussion sachlich zu führen.

Herr Meyer rekapituliert, daß die Unruhe ausgebrochen ist, als der Eintrag kam und von Ausgleichsbeträgen die Rede war. Sobald klar sei, wieviel Ausgleichsbeträge zu zahlen sind, wird seiner Ansicht wieder Ruhe einkehren.

Herr Schmidt habe zugesagt sich dafür einzusetzen, daß keine Ausgleichsbeträge gezahlt werden müßte – das müßte er jetzt zeigen.

Weiterhin stellt Herr Meyer den Antrag, die Bereiche Cramer und MZO aus dem Rahmenplan heraus zu nehmen.

Herr Kellner faßt zusammen, daß Herr Schmidt doch erreicht habe, daß der Rat im Dezember den Beschluß gefaßt hat, den Rahmenplan voranzutreiben. Bis auf die beiden Bereiche Cramer und MZO sieht er keinen inhaltlichen Widerspruch gegen das, was der Rahmenplan darstellt - dies wird als Ergebnis der Diskussion der Sanierungskommission und dem Rat berichtet.

Herr Kellner sagt zu, daß in Bezug auf die beiden Bereiche Cramer und MZO weiter gearbeitet wird und neue Ergebnisse dem Runden Tisch mitgeteilt werden.

Der Rest des Rahmenplanes ist damit Konsens - dies wird von der Runde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Herr Kellner betont noch einmal, daß es Ziel ist, für alle die Ausgleichsbeträge gering zu halten, daß es jedoch nicht Ziel ist, einige Straßen heraus zu nehmen.

Herr Schmidt betont die Wichtigkeit, die Mittel der Sanierung nach Leer zu holen und die damit verbundenen Chancen zu nutzen. Aber die Sorgen der Eigentümer sollen ebenfalls berücksichtigt werden. Aus diesem Grund hat die Verwaltung den Auftrag erhalten alles zu tun, damit keine oder möglichst geringe Ausgleichsbeträge anfallen. Dies ist auch das Ziel der Parteien.

Herr Schmidt sagt zu, daß keine Beschlüsse gefaßt werden, die die Eigentümer übermäßig belasten.

Herr Meyer stellt den Antrag, darüber abzustimmen, ob die Bereiche MZO und Cramer aus dem Rahmenplan heraus genommen werden sollen.

Frau Benke gibt zu bedenken, daß ein Herausnehmen auch negative Entwicklungen in diesen Bereichen zur Folge haben kann.

Herr Sabath spricht sich als Nachbar der MZO Fläche ebenfalls gegen eine Herausnahme aus, da gerade hier doch was passieren müsse und eine Verbesserung von großer Bedeutung sei.

Herr Kellner stellt noch einmal das Vorgehen für diese Bereiche vor:

Zunächst soll untersucht werden, was überhaupt möglich ist. Dann werden die Ergebnisse unter Beteiligung des Runden Tisches diskutiert und beschlossen.

Die Planungen werden also erarbeitet und die Ergebnisse vorgestellt. Mögliche Konsequenzen für die Eigentümer werden dargestellt und die Beschlüsse werden unter Beteiligung des Runden Tisches gefaßt.

Herr Zantz schlägt vor, die Sanierungssatzung zu ändern, um die Einträge aus den Grundbüchern zu bekommen.

Herr Kellner erläutert, daß die Satzung notwendig ist. Es wird bzgl. der Eintragung alles geprüft, was das BauGB zuläßt - dafür ist jedoch der Rahmenplan die Grundlage.

Der Vorstand fragt Herrn Meyer, ob er seinen Antrag noch zur Abstimmung bringen möchte.

Herr Meyer spricht sich dafür aus, zu einem späteren Zeitpunkt darüber abzustimmen, was im Bereich MZO/Cramer stattfinden soll. Der Antrag kommt daher nicht zur Abstimmung.

Frau Strack erläutert, welche Anregungen zum Rahmenplan an das Sanierungsbüro herangetragen wurden:

- Die Darstellung der Wohnumfeldverbesserung (Karte 1) umfaßt im Bereich Evenburgallee zwei Einfamilienhäuser. Ziel ist eine Wohnumfeldverbesserung v.a. für die Mehrfamilienhäuser, daher wird der Bitte der Eigentümer der Einfamilienhäuser gefolgt, die beiden Gebäude aus der Darstellung „Wohnumfeldverbesserung“ herauszunehmen.
- Aussagen zur Bevölkerungszusammensetzung in der Folkmar-Allena-Str. wird geprüft (Rahmenplan S. 14)
- S. 21: Im Zusammenhang mit der Stadtteil- bzw. Schulsozialarbeit wird die Rolle der Hoheellernschule bzw. die Notwendigkeit, auch hier Schulsozialarbeit sicher zu stellen, ergänzt.
- S. 21 unten statt Schule am Deich „Schule am Deich/ Pestalozzischule (Einrichtungen in der ehem. Ledaschule)“.

2. Bericht aus der Arbeitsgruppe Bürgereingaben

Herr Tarp berichtet, daß erste Gespräche mit der Arbeitsgruppe und Eigentümern statt gefunden haben, um eine Verbesserung der Situation zu erreichen.

3. Tagesordnung der Sanierungskommission

Tagesordnung:

1. Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlußfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung der Sanierungskommission am 5.11.02
3. Beschluß über den Rahmenplan
(Der Rahmenplan wird der Sanierungskommission mit allen Anmerkungen und dem Protokoll des heutigen Runden Tisches vorgelegt)
4. Ausbau des Nachbarschaftstreffs Evenburgallee 51
(Der Ausbau des Nachbarschaftstreffs wird vorangetrieben als eine Maßnahme, die Ergebnis der Arbeitsgruppenarbeit ist)
5. Änderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie vom 19.06.02
(Vorgesehen ist eine Veränderung der Mindestinvestition für Teilmodernisierungen von jetzt 100€/qm Bruttogeschoßfläche auf 50€ sowie eine Ergänzung um kleine Maßnahmen für Selbstnutzer, sofern es sich um Maßnahmen handelt, die dem seniorengerechten Umbau dienen. Weiterhin soll in die Richtlinie aufgenommen werden, daß die Kostenabrechnung und der Nachweis über die fachgerechte Ausführung bei Voll- und Teilmodernisierungen von einem Architekten zu erstellen ist.)
6. Bericht über das Stadtteilstfest
(Aus dem Beirat zur Stadtteilsozialarbeit kam die Idee für ein Stadtteilstfest, geplant ist es für den 16./17. Mai).
7. Informationen/ Anfragen

Der Vorstand beendet die Sitzung um 21.15 Uhr