

**RUNDER TISCH**  
**Sitzung 9. September 2003**  
**Protokoll**

***Vorstand des Runden Tisches:***

Frau Bakker  
Herr Diekmann  
Herr Tielboer  
Herr Diesmann

***Sanierungsmanagement:***

Herr Stracke  
Herr Möse  
Herr Tarp  
Herr Holland  
Frau Strack  
Frau Bruns

**Tagesordnung**

1. Protokoll der letzten Sitzung
2. Ausgleichsbeträge
3. Bericht vom Treffen der Sanierungskommission
4. Bericht aus den Arbeitsgruppen
5. Termine
6. Verschiedenes

Herr Tielboer eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

**1. Protokoll der letzten Sitzung**

Es gibt keine Anmerkungen zum Protokoll

**2. Ausgleichsbeträge (vgl. Tabelle im Anhang)**

Herr Tielboer berichtet, daß am Montag, 8. September, beim Bürgermeister ein Gespräch mit dem Vorstand des Runden Tisches und dem Vorstand der BI stattfand, nach dem der Vorstand des Runden Tisches beruhigt nach Hause gegangen sei.

Herr Tielboer bittet Herrn Tarp um die Darstellung der Ergebnisse des Wertgutachtens.

Aufgabe des Gutachtens war es zu ermitteln, wie hoch die Ausgleichsbeträge ausfallen können. Grundlage hierfür ist der Rahmenplan.

Im Ergebnis ergeben sich für den Westteil des Sanierungsgebietes (Teilbereich westlich der Bahn) Ausgleichsbeträge in der Höhe von 3,9% bezogen auf einen durchschnittlichen Anfangswert von 80 €/qm. Damit ergeben sich Ausgleichsbeträge von 3,12 €/qm.

Im Teilbereich östlich der Bahn ergeben sich 3,3% bei einem durchschnittlichen Anfangswert von 65 € und somit 2,15 €/qm.

Diese Werte zeigen, daß Befürchtungen von ähnlich hohen Beträgen wie in der Altstadtsanierung sich nicht bestätigt haben.

Das weitere Vorgehen erläutert Herr Tarp anhand einer Tabelle:

Im Hinblick auf die Ziele der BI – keine Zahlung von Ausgleichsbeträgen, Löschung der Grundbucheinträge – müßte als nächstes geprüft werden, ob die Bagatellfallregelung für Teile oder das gesamte Sanierungsgebiet zur Anwendung kommen kann. Hierfür ist zu prüfen, wie hoch einerseits der Aufwand für die Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge und andererseits die Summe der Ausgleichsbeträge wäre. Die Bagatellfallregelung kann zur Anwendung kommen, wenn der Aufwand der Erhebung höher ist, als der einzunehmende Betrag.

Liegt ein solcher Bagatellfall vor, kann der Rat beschließen, auf die Erhebung der Ausgleichsbeträge zu verzichten (Beratung und Beschlußfassung hierzu sollen der Ratssitzung am 18.12.2003 erfolgen).

Im nächsten Schritt könnte dann ein Wechsel in das vereinfachte Verfahren angestrebt werden. Wenn dieser Wechsel gelingt, könnte die jetzt gültige Sanierungssatzung geändert und somit die Einträge in den Grundbüchern gelöscht werden.

Herr Tarp weist darauf hin, daß alle Schritte in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung und dem Landesministerium erfolgen müssen. Für den Wechsel in das vereinfachte Verfahren ist die Zustimmung des Landes einzuholen, um die Förderung der Maßnahme im Rahmen der Städtebauförderung nicht zu gefährden. Herr Tarp stellt dar, daß aus Sicht des Managements noch schwierige Hürden zu nehmen sind, um die von der BI angestrebten Ziele zu erreichen. Hierzu bedarf es einer sorgfältigen Prüfung, Vorbereitung und Abstimmung.

Herr Tielboer bittet Herrn Meyer, der am Gespräch mit dem Bürgermeister ebenso teilgenommen hat wie an einem Gespräch mit Herrn Schmidt, Herrn Schachner und Herrn Harders von der OZ, um Darstellung dieser Gespräche aus seiner Sicht.

Herr Meyer verliest von ihm verfaßte Protokolle beider Gespräche (vgl. Anhang)

Herr Meyer bedankt sich in diesem Zusammenhang bei Herrn Schmidt, Herrn Foest und Frau Bächle-Fiks für deren Engagement bei der Lösung des Konfliktes um die Ausgleichsbeträge und verliest ein von ihm verfaßtes Protokoll des Treffens am 8. September beim Bürgermeister

#### *Ergänzungen zum 1. verlesenen Protokoll*

Herr Schmidt ergänzt, daß die gesamte SPD und auch die Grünen intensiv das Thema „Sanierung Oststadt“ bearbeiten und das vorliegende Ergebnis das Verdienst aller ist.

Weiterhin stellt er dar, daß ihm am Freitag das Gutachten nicht vorlag, ihm jedoch bekannt war, daß die möglichen Ausgleichsbeträge deutlich unter 5 € liegen werden.

Herr Schmidt formuliert das Ziel, eine für die Eigentümer möglichst vorteilhafte Lösung zu erreichen – dies wäre mit dem vereinfachten Verfahren zu erreichen. SPD und Grüne werden daher die hierfür notwendigen Beschlüsse herbeiführen.

Herr Schmidt betont, daß er über diesbezügliche Entscheidungen seitens Bezirks- und Landesregierung jedoch nichts sagen kann.

Falls es nicht gelingt, die Zustimmung des Landes für das vereinfachte Verfahren zu erhalten, könnte dennoch ggf. auf die Erhebung der Beträge aufgrund von Geringfügigkeit verzichtet werden, allerdings wären nach wie vor die Einträge im Grundbuch.

Der „schlimmste“ Fall wäre der, daß eine Aufsichtsbehörde die Stadt zur Erhebung zwingt.

Herr Schmidt formuliert, daß es somit die Aufgabe der Verwaltung und des Treuhänders ist, Bezirks- und Landesregierung in dieser Sache „ins Boot zu holen“.

(Herr Meyer berichtet in diesem Zusammenhang von einem Brief, den die BI von der Landesregierung erhalten hat mit dem Tenor „wenn keine Ausgleichsbeträge erhoben werden ist der Verfahrenswechsel kein Problem – Die Klärung soll vor Ort erfolgen“).

Weiterhin betont Herr Meyer, daß sich die BI an den jeweiligen Entscheidungsträger wenden werde – ggf. werde man dann nach Oldenburg bzw. Hannover gehen.

**Anmerkung des Managements zu der Aussage von Herrn Meyer, daß kein Gesetz bekannt sei, das die Stadt zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen verpflichte:**

**Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist in § 154 BauGB gesetzlich vorgeschrieben. Die Ausnahmenvorschriften sind in § 155 BauGB geregelt.**

#### Zum 2. verlesenen Protokoll

Herr Stracke stellt dar, daß das Gutachten in jedem Fall zum jetzigen Zeitpunkt in Auftrag gegeben worden wäre, die Abrechnung allerdings würde ggf. zum Ende des Verfahrens erfolgen.

Weiterhin stellt Herr Stracke klar, daß Herr Kellner nicht in der laufenden, sondern in der folgenden Woche in Hannover ist.

Herr Meyer faßt dahingehend zusammen, daß aus seiner Sicht die Eigentümer „beruhigt einen Sekt trinken können“, da seiner Ansicht nach davon ausgegangen werden könne, daß keine Ausgleichsbeträge gezahlt werden müssen und der Eintrag aus den Grundbüchern gelöscht werde. Somit würden die Forderungen der BI erfüllt.

### **Aussprache**

Frage von Herrn Baxmann: Ist die Finanzierung der Sanierung gefährdet, wenn ein Wechsel in das vereinfachte Verfahren erfolgt?

Herr Tarp erläutert, daß bei einem Verfahrenswechsel mit Zustimmung des Landes auch weiterhin Fördermittel fließen werden.

Frage von Frau Manott: Wieso ergibt sich für den Westteil eine höhere prozentuale Wertsteigerung als für den Ostteil?

Herr Tarp stellt dar, daß sich nach dem Gutachten des Gutachterausschusses aufgrund größerer Mißstände im Westteil durch die Sanierung höhere Wertsteigerungen ergeben.

Frage: Wie stellen sich die Ausgleichsbeträge für diejenigen Eigentümer dar, die Fördermittel erhalten haben?

Herr Tarp erklärt, daß auch diese Eigentümer keine Ausgleichsbeträge zu zahlen haben, wenn die Bagatellfallregelung auf das gesamte Sanierungsgebiet Anwendung finden kann. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Fördermitteln (Modernisierungszuschuß) nur dann von Bedeutung, wenn sich hieraus sanierungsbedingte Werterhöhungen für das jeweilige Grundstück ergeben.

Frage von Herrn Zantz: Es wurde doch von 5€ als Bagatellfallgrenze gesprochen – weshalb muß dann aufwendig gerechnet werden, um den Bagatellfall zu belegen?

Herr Stracke stellt dar, daß es keine festgelegte Bagatellfallgrenze gibt. Die „5“ kommt zum einen aus der ersten Informationsveranstaltung zu Sanierung und wurde vom damaligen Bürgermeister Boekhoff als mögliche Größenordnung für Ausgleichsbeträge benannt, zum anderen hatte die CDU eine Deckelung der Ausgleichsbeträge bei 5€ gefordert.

### **3. Bericht vom Treffen der Sanierungskommission**

Frau Bächle-Fiks (Vorsitzende der Sanierungskommission) berichtet, daß die Kommission sich am 7. August getroffen hat.

Es wurde der einstimmige Beschluß zum Umbau des Leda-Treffs gefällt, weiterhin wurde der Planungsstand zum Spielplatz am Stephanring vorgestellt und ein Sachstand zum Thema „Modernisierungsmaßnahmen“ gegeben.

Weiterhin hat die Kommission den Wunsch geäußert, daß sich sowohl die Sanierungskommission als auch der Runde Tisch häufiger treffen.

Das nächste Treffen der Kommission findet am 23. September um 19.30 im Kirchsaa Hoheellern/ Anbau statt. Tagesordnungspunkte werden ebenfalls das Wertgutachen und der Spielplatz am Stephanring sein.

Frau Bächle-Fiks betont, daß sie froh ist, daß es mit den Ausgleichsbeträgen bisher gut gelaufen ist. Sie bedauert, daß es viele Gerüchte um die mögliche Höhe der Beträge gab, die zu Ängsten bei den Eigentümerinnen und Eigentümern geführt hätten.

### **4. Bericht aus den Arbeitsgruppen**

#### **Arbeitsgruppe Freiraum/ Spielplatzgestaltung:**

Frau Strack stellt die mit der Arbeitsgruppe abgestimmte Planung für den Spielplatz am Stephanring vor. Erstellt wurde die Planung auf Basis der von den beteiligten Kindern und Jugendlichen erstellten Bildern und Modellen. Diesen wird der Vorschlag anhand eines Modells in der Folgewoche ebenfalls vorgestellt.

Entstehen soll zunächst ein Spielplatz für Kinder im westlichen Bereich, ergänzt um einen Aufenthaltsbereich für die Eltern. Weiterhin vorgesehen ist die Einrichtung einer Spiel- und Aufenthaltsfläche für ältere Kinder/ Jugendliche im östlichen Teil.

Frage von Herrn Müller: Wer ist für die spätere Pflege zuständig? Wird der neue Platz dann besser/ regelmäßiger gepflegt als heute?

- Es handelt sich um einen städtischen Spielplatz, daher ist die Verwaltung zuständig. Die Verwaltung war in der Arbeitsgruppe vertreten und kennt die Planungen. Im Hinblick auf die Vernässungen, die den Platz oft unbespielbar machen, ist eine Drainage vorgesehen.

Frage von Frau Wessels und Herrn Müller: Weshalb wird mit dem Spielplatz für Kinder begonnen und nicht mit den Flächen für die Jugendlichen bzw. weshalb werden nicht beide Bereiche gleichzeitig hergerichtet? Wann folgt dann die Fläche für die Jugendlichen?

- Es soll nicht die gesamte Fläche zur Baustelle werden, sondern ein Teilbereich während der Bauphase weiterhin zur Verfügung stehen.
- Die Außenanlagen der angrenzenden Wohngebäude werden ebenfalls in Kürze umgestaltet, der Umbau des Westteiles führt diese Maßnahme fort.
- Vorgesehen ist, möglichst im nächsten Jahr auch die Fläche für die Jugendlichen anzugehen.

Frage: Wird auch der Spielplatz am Lehmkamp umgestaltet?

- Die Umgestaltung des Spielplatzes am Stephanring ist die erste Maßnahme, weitere Spielplätze sollen folgen.

Frage: Wie hoch sind die Kosten?

- Die Kosten für die Umgestaltung des Kinderspielplatzes inkl. des querenden Weges und des Aufenthaltsbereiches werden sich auf etwa 95.000 € belaufen.

Vorgesehen ist es, kurzfristig einen Antrag auf Fördermittel für die Errichtung des Kinderspielplatzes zu stellen. Der Runde Tisch äußert seine Zustimmung dazu, jetzt die Fördermittel zu beantragen. (Dies ist noch kein Beschluß des Runden Tisches über die Umsetzung).

## **5. Termine**

- Das Treffen der Sanierungskommission findet am 23. September um 19.30 im ref. Kirchsaal (Anbau) / Hoheellernweg statt.
- Der nächste Runde Tisch findet am 7. Oktober um 18.30 statt
- Arbeitsgruppe „Freiraum“/ Spielplatzgestaltung am 15. September, 16.00, Sanierungsbüro
- Redaktionsgruppe Sanierungszeitung am 24. September, 18.00, Sanierungsbüro
- Arbeitsgruppe Bürgereingaben am 30. September, 18.00, Sanierungsbüro

## **6. Verschiedenes**

Die Informationsbroschüre wird derzeit bearbeitet, das Sanierungsbüro bittet die Institutionen um Übergabe noch fehlender Seiten.

Die Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte in Niedersachsen ruft zu einer Unterschriftensammlung auf zur Weiterentwicklung des Programms Soziale Stadt in Niedersachsen. Das Sanierungsbüro legt hierzu Informationen aus.

Der Vorstand beendet die Sitzung um 20.10 Uhr.

## **Abschrift der handschriftlichen Protokolle von Herrn Meyer**

1)

Anwesend am 05. Sept. 03, 13.30 Uhr  
Herr Schmidt (SPD)  
Herr Schachner (Grüne)  
Herr Harders (OZ)  
Herr Meyer (BI)

Tagesordnung: Wertgutachten „Soziale Stadt“

1. Wertgutachten liegt vor.
2. Wertsteigerung liegt deutlich unter 5€.
3. Die Verwaltung der Stadt Leer wird am 08.09.03 beauftragt das „einfache Verfahren“ vorzubereiten.
4. Bei der nächsten Ratssitzung wird das „einfache Verfahren“ vorgeschlagen und mit der Mehrheit von Grünen und SPD auch angenommen.  
Alle anderen Parteien inklusive Bürgermeister werden sicherlich auch zustimmen.
5. Das „einfache Verfahren“ wird der Landes- bzw. Bezirksregierung vorgelegt.  
Wir hoffen, dass diese dem Antrag zustimmen werden.  
Wenn nicht
6. Wird die Stadt Leer von den Hauseigentümern keine Ausgleichsbeträge kassieren und der Grundbucheintrag wird auf Kosten der Stadt Leer rückgängig gemacht. Begründung: Die Verwaltungskosten würden höher liegen als die Ausgleichsbeträge der Hauseigentümer!!
7. Sollte es ein Gesetz geben, das die Stadt Leer verpflichtet ist, Ausgleichsbeträge zu kassieren, dann wird dieser deutlich unter 5 € liegen. Es wird dann der Mindestbetrag eingesetzt!! Zur Zeit ist nicht bekannt, dass es so ein Gesetz gibt!!
8. Wir können davon ausgehen:
  - Es werden keine Ausgleichsbeträge bezahlt werden müssen.
  - Der Eintrag im Grundbuch wird von der Stadt Leer rückgängig gemacht.
9. Die Forderungen der BI wären damit erfüllt.  
Leer, den 05.09.03, gez. Bernd Meyer

2)

Anwesend am 08. Sept. 03, 10.00 Uhr  
Herr Kellner - Herr Stracke - Herr Moese - Herr Horst - Herr Tarp - Frau Bakker - Herr Diesmann – Herr Diekmann – Herr Tielboer – Frau Theile-Klinkhamer – Herr Meyer – Herr Zitterich

1. Begrüßung durch den Bürgermeister Kellner
2. Herr Tarp gibt die Durchschnittswerte der Ausgleichsbeträge bekannt  
Ostteil der Stadt Durchschnittswert pro qm 65 € - Mehrwert 2,15 € = 3,3%!  
Westteil 80 € - Mehrwert 3,12 € = 3,9%!  
Die Grenze zwischen Ost- und Westteil der Stadt ist die Bahnlinie  
Die Werter hatten keine Vergleichswerte. Leer ist die 1. Stadt, wo eine solche Berechnung durchgeführt wurde. Andere Städte warten auf das Ergebnis von Leer, laut Herrn Tarp.

Herr Tarp weiter: Es gibt 3 Stufen von Möglichkeiten. Für die BI kommt nur Stufe 2 und 3 in Frage!

Stufe 2 wäre der Bagatellfall = keine Ausgleichsbeträge

Stufe 3 = das „einfache Verfahren“ = der Grundbucheintrag wird rückgängig gemacht!

Um Stufe 3 möglich zu machen, muß Stufe 2 = Bagatellfall genau nach Straße und einzelnen Grundstücken errechnet werden. Diese Errechnung macht Herr Tarp und legt es dem Rat der Stadt Leer vor.

Dieser beschließt dann am 18.12.03 durch mehrheitlichen Ratsbeschluß den Bagatellfall (= Stufe 2), also keine Ausgleichsbeträge!!

Danach gibt der Rat den Auftrag, das „einfache Verfahren“ = Stufe 3 = Löschung des Grundbucheintrages vorzunehmen. Per Ratsbeschluß wird dann der Antrag an die Bezirks- und Landesregierung in Hannover weitergeleitet. Die Bezirks-/ Landesregierung entscheidet dann über das „einfache Verfahren“ = keine Ausgleichsbeträge – Löschung des Grundbucheintrags!!

Damit dies im Jahr 2004 schnellstens passiert, muß der Vorstand vom „Runden Tisch“ und von der „BI“ schnell handeln. Ich denke an ein persönliches Gespräch mit der Bezirks-/Landesregierung, wo man dann Politiker, egal welcher Partei, einbeziehen sollte!!

Herr Bürgermeister Kellner fährt nächste Woche nach Hannover und führt Gespräche, damit das „einfache Verfahren“ auch durchführbar ist, zum Wohle der Bürger in der Oststadt „Soziale Stadt“.

Wir vom Vorstand der „BI“ und vom „Runden Tisch“, die Bürger und Hauseigentümer des Sanierungsgebietes Soziale Stadt-Ost müssen noch etwas Geduld haben. Geben wir der Verwaltung und den Politikern noch diese Zeit. Danke.

Leer, den 8. Sept. 03, gez. B. Meyer

