

RUNDER TISCH
Sitzung 9. Dezember 2003
Protokoll

Vorstand des Runden Tisches:

Frau Bakker
Herr Diekmann
Herr Tielboer
Herr Diesmann

Sanierungsmanagement:

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

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Protokoll der letzten Sitzung
3. Spielplatzplanung Lehmkamp
4. Bericht über Erschließungsvorhaben
5. Bericht aus den Arbeitsgruppen
6. Bericht über den Stand der Modernisierungen
7. Bericht über die Haushaltssperre bei den Wohnungsbaufördermitteln
8. Bericht über die Aufnahme in das Programm LOS (Lokales Kapital für soziale Zwecke)
9. Bericht: Sachstand Ausgleichsbetrags-Berechnung
10. Termine
11. Verschiedenes

Frau Bakker eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Tagesordnung vor. Sie erläutert, daß der Top 9 vorgezogen und nach Top 2 behandelt wird, es ergibt sich folgende neue Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Protokoll der letzten Sitzung
3. Bericht: Sachstand Ausgleichsbetrags-Berechnung
4. Spielplatzplanung Lehmkamp
5. Bericht über Erschließungsvorhaben
6. Bericht aus den Arbeitsgruppen
7. Bericht über den Stand der Modernisierungen
8. Bericht über die Haushaltssperre bei den Wohnungsbaufördermitteln
9. Bericht über die Aufnahme in das Programm LOS (Lokales Kapital für soziale Zwecke)
10. Termine
11. Verschiedenes

2. Protokoll der letzten Sitzung

Es gibt keine Anmerkungen zum Protokoll.

3. Bericht: Sachstand Ausgleichsbetrags-Berechnung

Herr Tarp stellt eingangs das durch den Ratsbeschluß vom Dezember 2002 beschlossene Vorgehen noch einmal kurz vor:

- Erarbeitung des Rahmenplans, dieser wurde im Gebiet diskutiert und unter der Voraussetzung, daß das MZO-Gelände und die Cramer-Fläche nicht mehr Bestandteil des Rahmenplanes sind, beschlossen
- Das Gutachten zur Ermittlung der Werterhöhungen durch die Maßnahmen der Sanierung wurde in Auftrag gegeben und lag Ende August vor. Das Gutachten ermittelt mittlere Erhöhungen von 3,3% für den Ostteil und 3,9% für den Westteil.

- Der Treuhänder wurde beauftragt zu ermitteln, ob der Bagatellfall vorliegt; Dies ist nicht der Fall, das Ergebnis der Berechnungen zeigt, daß die zu erhebenden Beträge höher sind, als der Aufwand, der zu ihrer Erhebung notwendig ist. Damit liegt der Bagatellfall nicht vor.
- Die Grundlagen, um auf eine Erhebung der Ausgleichsbeträge zu verzichten und ggf. das Verfahren zu wechseln, sind somit nicht gegeben.
- Der Treuhänder hat darauf hin der Stadt Leer vorgeschlagen, auf vertraglicher Ebene mit den Eigentümern eine einvernehmliche Lösung herbei zu führen. Die Stadt sollte anbieten mit den Eigentümern Ablösevereinbarungen zu treffen.

Die getroffenen Vereinbarungen wären abschließend, es kämen keine erneuten Zahlungen (z.B. zum Ende des Verfahrens) auf die Eigentümer zu.

Den Ablösevereinbarungen würden die vom Gutachterausschuß ermittelten Werte zugrunde gelegt.

Weiter reduziert werden können diese Beträge bei einer frühzeitigen Zahlung mit Hilfe der Abzinsung (vgl. Anhang 1)

Falls der Rat in seiner Sitzung am 18. Dez. 2003 beschließt, daß auf diese Weise verfahren werden soll, können ab 2004 Ablösevereinbarungen mit diesen abgezinsten Beträgen geschlossen werden. Die Eigentümer können sich an die Stadt oder Sanierungsbüro wenden, wenn sie eine solche Vereinbarung treffen möchten. Die konkrete Berechnung erfolgt im Rahmen der Einzelbewertung des Grundstücks unter Berücksichtigung des jeweiligen Anfangswertes.

Da der Bagatellfall nicht erreicht wurde und somit der Wechsel in das vereinfachte Verfahren nicht möglich ist, kann der Sanierungsvermerk nicht aus den Grundbüchern gestrichen werden.

Es ergibt sich jedoch für die Eigentümer die Möglichkeit, mit der Ablösevereinbarung eine Abgeschlossenheitserklärung zu beantragen. Diese Anträge werden im Einzelfall geprüft.

Falls diesen Anträgen statt gegeben wird, können nach der Abgeschlossenheitserklärung jedoch weder Fördermittel noch die erhöhte Abschreibung in Anspruch genommen werden.

Jeder Eigentümer entscheidet, ob er einen Antrag auf Abgeschlossenheit stellt (es ist nicht zwingend erforderlich, mit der Ablösevereinbarung auch die Abgeschlossenheit zu beantragen).

Herr Tarp erläutert verschiedene Fälle (vgl. Anhang 2).

Es ist nicht korrekt, für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge die gesamte Grundstücksgröße mit dem ermittelten Wert zu multiplizieren, berücksichtigt wird der Teil des Grundstücks, der von der Werterhöhung profitiert. Die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses weisen mittlere Grundstücksgrößen aus, diese werden bei der Berechnung zugrunde gelegt.

Überprüft wird für jeden Einzelfall, ob die Wertsteigerung von 3,3% (Ostteil) bzw. 3,9% (Westteil) für das konkrete Grundstück erreicht wird, oder ob das konkrete Grundstück hier hinter zurück bleibt – in diesem Fall fallen auch die Werte geringer aus.

Frau Bakker eröffnet die Diskussion

Frage:

Was passiert, wenn der Eigentümer jetzt zahlt, dann jedoch nicht alle Maßnahmen umgesetzt werden?

Antwort:

Bei der Ablösevereinbarung tragen beide Seiten ein Risiko. Die Gutachter haben ermittelt, welche Wertsteigerungen sich ergeben, wenn alle Maßnahmen des Rahmenplanes umgesetzt werden. Der Eigentümer trägt das Risiko, daß möglicherweise nicht alles umgesetzt wird, die Stadt trägt das Risiko, daß sich möglicherweise eine höhere Werterhebung ergeben könnte.

Frage:

Zu Beginn der Debatte um die Ausgleichsbeträge wurde dargestellt, daß es wahrscheinlich sei, daß es für Grundstücke zu keiner Werterhöhung käme - jetzt würde sich das schon ganz anders anhören.

Antwort:

Die Möglichkeit, daß die vom Gutachterausschuß ermittelten Werte nur teilweise erreicht werden oder sich keine Werterhöhung ergibt, besteht nach wie vor. Bei Abschluß der Ablösevereinbarung wird für jedes Grundstück eine Prüfung vorgenommen.

Frage:

Was können die Eigentümer machen, wenn sie der Ansicht sind, ihr Grundstück habe weniger oder gar nicht profitiert, der Treuhänder jedoch zu einem anderen Ergebnis kommt

Antwort:

In diesem Fall steht selbstverständlich der Klageweg offen. In Streitfällen würden Einzelwertgutachten erstellt. Herr Tarp stellt dar, daß aus seiner Erfahrung dann jedoch die Gefahr besteht, daß diese Gutachten zu Werterhöhungen kommen, die noch deutlich über den Werten des Gutachtens liegen. Die Stadt wäre in diesen Fällen verpflichtet, die Ergebnisse des Einzelgutachtens zu berücksichtigen.

Herr Tarp betont, daß aus seiner Erfahrung die Werte des Gutachtens sehr niedrig sind.

Herr Baxmann wundert sich, daß die Politiker, die vor Monaten versprochen hätten, daß die Eigentümer nicht zahlen müßten, nicht anwesend sind.

Herr Meyer betont, daß das jetzt vorliegende Ergebnis doch auch ein Verdienst von Herrn Schmidt sei, der am heutigen Abend aufgrund eines anderen Termines verhindert sei. Dennoch fühle man sich von der Politik für dumm verkauft, da etwas versprochen wurde, was sich als nicht haltbar erwiesen habe.

Frage:

Die BI hat sich doch gebildet, um keine Ausgleichsbeträge zu zahlen. Jetzt wird auf einmal die Zahlung als selbstverständlich angenommen. Wie stellt sich der Vorstand der BI hierzu? Es besteht Grund, dem Vorstand der BI zu danken für seinen Einsatz. Und es besteht Anlaß, sich bei Herrn Tarp zu bedanken, der sich immer die Mühe gemacht habe, alles in Ruhe und verständlich zu erklären. Dagegen habe sich gezeigt, daß man den Politikern ja keinen Glauben schenken könne, diese hätten am 7.10. am Runden Tisch etwas versprochen, was sie jetzt nicht halten könnten.

Inwiefern kann man davon ausgehen, daß das, was Herr Tarp vorgestellt hat, dann auch in der Form umgesetzt wird?

Tarp:

Wenn der Rat diesem Vorgehen zustimmt, kann es sofort in 2004 losgehen und Verwaltung und Treuhänder werden so vorgehen, wie er es dargestellt hat.

Herr Tarp betont erneut, daß die Werte sehr niedrig sind.

Frage:

Es wurde doch immer gesagt, es könnten keine Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet heraus?

Tarp:

Auf dem dargestellten Weg mit einer Ablösevereinbarung und einer Abgeschlossenheitserklärung – alles auf Grundlage des Rahmenplanes – ist ein Sonderfall gegeben, der dies möglich macht. Nach Vorliegen des Rahmenplanes sind die Sanierungsziele definiert, so daß im Einzelfall über die Abgeschlossenheit im Rahmen des Ermessens entschieden werden kann.

Frage:

Was passiert, wenn der Stadt am Ende für die Sanierung noch Geld fehlt? Kann sie dann die Eigentümer doch noch zur Kasse bitten?

Einwurf:

Wer eine Ablösevereinbarung abschließt muß doch die Sicherheit haben, daß nichts mehr nachkommt.

Tarp:

Die Ablösevereinbarung regelt die Frage der Ausgleichsbeträge abschließend, die Stadt kann zu einem späteren Zeitpunkt/ zum Abschluß der Sanierung keine erneuten Forderungen stellen.

Es gibt somit drei Möglichkeiten für die Eigentümer:

- Sie zahlen jetzt über eine Ablösevereinbarung die Ausgleichsbeträge und stellen den Antrag auf Abgeschlossenheit (und Entlassung aus dem Sanierungsgebiet)
- Sie zahlen jetzt über eine Ablösevereinbarung, bleiben jedoch im Sanierungsgebiet
- Sie bleiben im Sanierungsgebiet und zahlen die Ausgleichsbeträge zu einem späteren Zeitpunkt, spätestens zum Ende der Sanierung

Herr Tarp macht deutlich, dass er Anträge auf Entlassung aus dem Sanierungsgebiet ohne eine Regelung bzgl. der Ausgleichsbeträge als Treuhänder nicht befürworten wird.

Eine Frage aus dem Plenum, ob die Politiker zum heutigen Runden Tisch eingeladen waren, beantworteten Vorstand bzw. Sanierungsbüro mit Ja.

Ein Mitglied der Runde stellt dar, dass er nicht verstehen kann, dass Herr Tarp Beifall erntet für den Vorschlag, dass die Eigentümer sich aus der Sanierung freikaufen sollen. Dem Vorstand der BI wirft er vor, dieser habe es so dargestellt, als gäbe es keinen Grund zur Besorgnis, als sei alles längst klar.

Herr Meyer erläutert, dass dem Vorstand der BI die Situation so dargestellt worden sei, dass der Bagatellfall wahrscheinlich wäre. Herr Schmidt habe es so dargestellt, dass auf die Ausgleichsbeträge verzichtet werde. Inzwischen wären diese Herren zu einer anderen Erkenntnis gekommen.

Die BI habe sich die Frage gestellt, wie sie sich jetzt verhalten solle. Sollte man darauf drängen, dass rotgrün einen entsprechenden Entschluß bzgl. des Bagatellfalls fasst und den Verfahrenswechsel beantragt? Aber was würde dies nützen, wenn dies dann durch die Bezirksregierung abgelehnt würde, da die Berech-

nungsergebnisse des Treuhänders den Bagatellfall nicht ausreichend begründen. Es war somit absehbar, dass die Bezirksregierung einem solchen Vorgehen nicht zustimmen würde.

Von Seiten der Verwaltung und des Treuhänders wurde dann ein neuer Vorschlag gemacht – das Schließen von Ablösevereinbarungen auf Basis der Summen aus dem Gutachten.

Zu Beginn der Sanierung hatte in einer Versammlung der damalige Bürgermeister Boekhoff breite Zustimmung erhalten bei der Frage, ob die Bürger für eine Sanierung seien bei Ausgleichsbeträgen von 3-4 DM/qm. Diese Beträge werden jetzt erreicht.

Herr Meyer stellt dar, dass aus seiner Sicht die BI diesen Vorschlag annehmen sollte.

Herr Baxmann fragt Herrn Meyer, wie er dies als Meinung der BI darstellen kann - er habe sich keine Rückmeldung der BI in dieser Sache geholt.

Die BI stellt dar, dass keine Zeit mehr war, ein Treffen der BI zu organisieren.

Herr Schachner äußert sich zu dem von Herrn Meyer angesprochenen Gespräch zwischen den Herren Meyer, Schmidt, Schachner und Harders. Damals waren gerade die Werte aus dem Gutachten – 2 bzw. 3 Euro – gerade bekannt. Da vorher im Gebiet zum Teil sehr viel höhere Summen im Gespräch waren, war es wichtig, dieses Gespräch zu führen und die Information über die relativ geringe Höhe weiter zu geben.

Weiterhin haben die Politiker bekräftigt, dass es auch Ziel der Politik ist, auf den Verzicht der Ausgleichsbeträge zu kommen, sie hätten jedoch auch damals schon dargestellt, dass dies nicht allein in ihren Händen liege.

Frau Stammwitz betont, dass es ein riesiger Kraftakt war, das jetzige Ergebnis zu erreichen. Dies ist ein Erfolg auch des Engagements der BI. Es ist auch das Interesse der Politiker, die Beträge so gering wie möglich zu halten – aber die Politiker können hierüber nicht allein entscheiden. Dies habe Herr Schmidt auch in aller Deutlichkeit am letzten Runden Tisch dargestellt.

Bezogen auf die zu zahlenden Beträge wird auch die Zahlung in Raten möglich sein.

Frau Stammwitz appelliert, das jetzige Ergebnis als Erfolg zu sehen.

Frau Benke schließt sich dieser Meinung an, sie betont, dass die Sanierung ihrer Ansicht nach für das Gebiet doch ein großer Vorteil ist.

Einwurf aus der Runde, man solle doch jetzt aufhören zu streiten, die Beträge wären doch in der dargestellten Größenordnung ok und jetzt sollte erläutert werden, was die Eigentümer machen müssen, wenn sie wie vorgeschlagen verfahren möchten.

Herr Tarp erklärt, dass die Eigentümer einen Antrag stellen müssen, wenn sie eine Ablösevereinbarung treffen möchten. Dies können sie ab Januar bei der Stadt oder im Sanierungsbüro machen, sofern der Rat dem vorgeschlagenen Vorgehen ebenfalls zustimmt.

Herr de Buhr fragt Herrn Tarp, ob er ihm garantiere, dass nicht morgen oder übermorgen etwas mit dem MZO-Gelände passiere, was dann Konsequenzen für die Eigentümer habe.

Herr Tarp garantiert ihm, dass nach geschlossener Ablösevereinbarung keine weiteren Ausgleichsbetragsforderungen kommen können – hierüber kann sich auch der Rat nicht hinwegsetzen.

Das MZO-Gelände ist derzeit nicht im Rahmenplan enthalten und somit nicht in die Wertermittlung einbezogen worden. Der Rahmenplan setzt fest, dass das MZO-Gelände kein Bestandteil der Sanierung ist – dies kann nicht einfach so wieder geändert werden.

Einwurf: Der Rahmenplan solle doch jetzt mal mit Leben gefüllt werden, damit die Leute wissen, wofür sie zahlen.

Einwurf: Jeder kann doch jetzt für sich selbst entscheiden, wie er vorgeht.

Der Vorstand kommt zur Abstimmung darüber, ob der Runde Tisch sich dafür ausspricht, dem Vorschlag der Verwaltung und des Treuhänders zuzustimmen.

Absimmungsergebnis:

Anmerkung: Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.12. mehrheitlich diesem Vorgehen zugestimmt.

Spielplatzplanung Lehmkamp

Am letzten Runden Tisch wurde vorgeschlagen, statt des zweiten Abschnitts Spielplatz Stephanring zunächst den Spielplatz am Lehmkamp zu erneuern.

Dieses Thema sollte in der Arbeitsgruppe diskutiert werden.

Für das nächste Treffen wird der 27. Januar, 18.30 verabredet.

4. Bericht über Erschließungsvorhaben

Ein wichtiges Thema im Feld der Erschließungsmaßnahmen ist die Entwässerung – bei Starkregen können die Entwässerungseinrichtungen die Mengen nicht aufnehmen.

Die Leitungen, die das Wasser des Gebietes ableiten, liegen im Lehmkamp, im Tjackleger Fährweg und im Osseweg. In diesen Straßen wird in den nächsten Jahren statt des bisherigen Mischsystems ein Trennsystem eingerichtet (im Lehmkamp ist dies bereits zum Teil erfolgt).

Im Rahmen dieser Kanalsanierungen wird man auch über eine Neugestaltung des Straßenraumes nachdenken.

Weiterhin gibt es in verschiedenen Straßen Mängel in größerem Umfang, die nach und nach behoben werden sollen (z.B. komplette Neuverlegung der Fußwege,...)

Zu diesem Thema hat die Stadt eine Prioritätenliste erstellt:

1. Annenstr., Großstr., Große Roßbergstr.
2. Auf der Lübsche
3. Johannstraße
4. Fokko-Ukena-Str.
5. Okko-ten-Broek-Str.
6. Reimersstraße
7. Cirksenastraße
8. Geh- und Radweg entlang der Papenburgerstr.
9. Unter den Eichen (Teilbereich)

Darüber hinaus fallen regelmäßig „kleine Maßnahmen“ an (z.B. lockere Gehwegplatten), die im Rahmen der laufenden Instandhaltung durch den Baubetriebshof der Stadt behoben werden.

Herr Horst regt an, die Details zu diesem Thema in der Arbeitsgruppe Freiraum/Verkehr zu besprechen.

Frage: Was passiert mit dem Osseweg?

Für eine Umgestaltung/ Verbesserung des Osseweges wurden Mittel aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz beantragt, die hoffentlich bald zur Verfügung stehen, so daß die Maßnahme umgesetzt werden kann.

Frage: Was soll in der Annenstraße geschehen?

Antwort: In der Annenstraße ist eine grundsätzliche Verbesserung notwendig.

Frage: Welcher Zeitplan ist vorgesehen?

Antwort: Dies ist im Detail in der Arbeitsgruppe abzustimmen.

Frage: Was ist in der Johannstraße vorgesehen?

Antwort: Hier ist aus fachlicher Sicht eine Generalinstandsetzung nötig – die konkrete Ausgestaltung ist ein Thema für die Arbeitsgruppe

Frage: Wann geht es im Lehmkamp weiter?

Herr Horst stellt dar, daß er hofft, daß das Geld für die Kanalerneuerung bald zur Verfügung steht.

Frau und Herr Mannott weisen darauf hin, daß im Bereich Große Roßbergstraße/ Annenstraße/ Großstraße an verschiedenen Stellen Steine hochstehen.

Frage: Wie werden die Grundstücke angeschlossen, wenn die Kanäle erneuert werden?

Herr Horst bittet, daß die Eigentümer sich bzgl. dieser Detailfragen an seine Kollegen des Tiefbauamtes wenden.

Frage: Seit wann ist dieses Entwässerungsproblem bekannt? Weshalb wurde im Ostermeedlandsweg noch ein Mischkanal verlegt?

Herr Horst stellt dar, daß zum damaligen Zeitpunkt die Regenfälle noch nicht so heftig waren, wie heute.

Frage: In wie weit ist die Planung abgestimmt mit der Sielacht und dem NLWK?

Antwort: Diese sind informiert/ beteiligt, zum Teil sind bereits notwendige Maßnahmen vom NLWK getätigt worden.

5. Bericht aus den Arbeitsgruppen

– entfällt

6. Bericht über den Stand der Modernisierungen

In der Diskussion zum Tagesordnungspunkt 3 wurde ein Bericht darüber eingefordert, was denn im Rahmen der Sanierung alles passiert.

- Herr Horst hat die geplanten Erschließungsmaßnahmen dargestellt,
- über die Maßnahmen Leda-Treff und Nachbarschaftstreff wurde zu einem früheren Zeitpunkt bereits berichtet
- Die geplante Neugestaltung des Spielplatzes wurde am letzten Runden Tisch ausführlich präsentiert
- Die Gebäudemodernisierungen sind ein weiteres Feld der Sanierung – inzwischen wurden 180 Wohnungen modernisiert, insgesamt wurden in diese Modernisierungen 2,9 Mio Euro investiert (hiervon etwa 500.000 Euro Fördermittel). Weitere 15 Maßnahmen sind derzeit in Vorbereitung.
Auf Rücksprache erläutert Herr Holland, daß bezogen auf die Fördermittel etwa die Hälfte an den Bauverein als Wohnungsunternehmen gegangen ist, er stellt weiterhin dar, daß die Maßnahmen des Bauvereins zurückgestellt werden, solange noch Anträge von privaten Eigentümern vorliegen.

7. Bericht über die Haushaltssperre bei den Wohnungsbaufördermitteln

Herr Holland erläutert, daß für die Wohnungsbaufördermittel eine Haushaltssperre erlassen wurde.

Anmerkung des Sanierungsbüros:

Diese Haushaltssperre (Wohnungsbaufördermittel) wurde inzwischen wieder aufgehoben!

Auch für die Städtebaufördermittel wurde eine Haushaltssperre erlassen.

Es können dennoch weiter Anträge gestellt werden, eine Auszahlung erfolgt allerdings solange nicht, bis die Haushaltssperre aufgehoben wird.

8. Bericht über die Aufnahme in das Programm LOS (Lokales Kapital für soziale Zwecke)

Herr Möse berichtet, daß die Aufnahme in das Programm LOS erfolgt ist.

Dieses Programm ist eine ergänzende Förderung in Sanierungsgebieten, es dient der Förderung der Beschäftigungsfähigkeit von am Arbeitsmarkt benachteiligten Gruppen.

Mit dem Programm können Mikroprojekte mit jeweils maximal 10.000 Euro pro Projekt gefördert werden.

Der Begleitausschuß, der sich aus der Sanierungskommission sowie einem Vertreter des Arbeitsamtes und der Verwaltung zusammensetzt, wird voraussichtlich im Januar über die ersten Projekte entscheiden.

Das Programm läuft in drei Phasen, die erste Phase endet am 30.06.2004, die zweite Phase geht vom 01.07.2004 bis zum 30.06.2004, die dritte Phase endet dann am 30.06.2005.

Für jede Phase müssen Projekte neu beantragt werden.

Weitere Informationen gibt es bei der Verwaltung (Herrn Möse), im Sanierungsbüro und unter www.los-online.de.

9. Termine

Sanierungskommission	10. Dezember, 19.30
Runder Tisch	13. Januar, 18.30
Begleitausschuß LOS	14. Januar, 18.30
Arbeitsgruppe Freiraum/Spielplätze	27. Januar, 18.30

10. Verschiedenes

Frau Heinken weist auf die schlechte Beleuchtung in der Ulrichstraße hin, dies würde auch andere Straßen im Gebiet betreffen.

Herr Sander ergänzt, daß die Beleuchtung im Bereich des Bahntunnels (Eingänge) ebenfalls schlecht sei.

Auf Rückfrage aus der Runde stellt der Vorstand dar, daß die Treffen des Runden Tisches künftig regelmäßig stattfinden werden.

Der Vorstand beendet die Sitzung um 20.40 Uhr.