

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Sanierungsgebiet Ortskern“ Zusammenfassung zum Abschlussbericht

1. Historie

1.1 Ausgangssituation im alten Ortskern

Zu Beginn der 1990er Jahre bestand aus der zu DDR-Zeiten vernachlässigten baulichen Unterhaltung und Modernisierung, insbesondere der älteren Gebäude sowie der öffentlichen Erschließungsanlagen und Infrastruktur bereits ein erheblicher Instandhaltungsrückstau. Der städtebauliche Verfall drohte sich nach der Wendezeit, durch zunehmenden Wohnungsleerstand und der Nutzungsaufgabe vieler nicht betriebsnotwendiger Flächen weiter fortzusetzen. Es bestanden erhebliche städtebauliche Missstände. Darüber hinaus bestanden in diesem Stadtgebiet wegen der überwiegend maroden Bausubstanz, deren nicht zeitgemäßer Ausstattung und der abgenutzten Erschließungsanlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen erhebliche Defizite, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erfüllt werden konnten.

Es galt, diesen Negativtrend umzukehren und fehlerhafte städtebauliche Entwicklungen zu korrigieren. Mit der Wiederherstellung und dem Erhalt der historischen und stadtbildprägenden Bausubstanz, der behutsamen Nachverdichtung und Baulückenschließung, Erneuerung der Erschließungsanlagen und Freiraumgestaltung sowie der verträglichen Einbindung der an den Ortskern angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen sollte der alte Ortskern gestärkt und entwickelt werden, um so die Potentiale des Stadtgebiets für eine positive Entwicklung zu nutzen.

1.2 Instrumente der Stadterneuerung

Die vielfältigen Probleme, Missstände und teils Fehlentwicklungen konnten nur mit einem komplexen Maßnahmenbündel in einem überschaubaren Zeitraum gelöst werden. Dies hätte einen enormen personellen und finanziellen Aufwand für die Stadt bedeutet, der nur durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln seitens der Stadt zu leisten war. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln setzte die Festlegung einer Gebietskulisse für die nach dem Baugesetzbuch vorgesehenen Instrumente der Stadterneuerung voraus. So wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 23.10.1991 (BV 82/18/91 und BV 83/18/91) die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für die Bereiche „Stadtzentrum“ und „Stahlwerk“ für die Festlegung als Sanierungsgebiet beschlossen. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurden vielfältige Funktions- und Substanzschwächen festgestellt, die zu einer Festlegung des Stadtgebietes zwischen der Havel im Osten und der Bahntrasse im Süden, Westen und Norden (mit Ausnahme der Hennigsdorfer Elektrostahlwerke) als „Sanierungsgebiet Ortskern“ führte, in dem nun eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt wurde (SVV-Beschluss BV211/27/92 vom 21.10.1992). Die Genehmigung der Sanierungssatzung erfolgte durch das damalige Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen am 18.03.1993.

1.3 Sanierungsziele

Der Beschluss über die Sanierungsziele erfolgte am 20.10.1993 (BV 147/37/93). Es wurden folgende Ziele beschlossen:

Ortsbild; baulich räumliche Struktur

- Erhalt und Sicherung der stadtbildprägenden Gebäude und Siedlungsstruktur
- Aufwertung des ehemaligen Dorfkernes durch Rekonstruktion des historischen Ortsbildes

- Instandsetzung und Modernisierung des erhaltenswerten baulichen Bestandes mit Priorität der ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäude
- Erhalt und Entwicklung der typischen Nutzungsvielfalt, insbesondere in der Hauptstraße und in der südlichen Berliner Straße
- Vervollständigung des Stadtbildes durch Baulückenschließung und insbesondere im Dorfkernbereich behutsame Nachverdichtungen
- Erhalt der noch vorhandenen Hofstrukturen
- Aufwertung von Grün- und Freiflächen in wohnungsnahen Bereichen
- Entwicklung des östlichen Bahnhofbereiches als Mischgebiet mit zentralen Funktionen (Verwaltung, Handel, Dienstleistungen, Kultur)
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum durch Rekonstruktion und Neugestaltung der Straßen- und Platzflächen und Partizipation an privaten Grün- und Freiflächen

Verkehr

- Herausnahme des Durchgangsverkehrs und der gewerbegebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehre (Ortsumgehungsstraße) und Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Verkehrsberuhigung im Dorfkern (Hauptstraße und Berliner Straße) durch Verengung der Fahrbahn (Anlegung von wechselseitigen Parkstreifen), Rückbau der Kreuzungen Ruppiner Straße und Kirchstraße auf Mindestquerschnitte
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Bereich der Wohnblöcke durch Neuordnung von Stellplätzen, Bau von Tiefgaragen, Integration von Stellplätzen in die Neubebauung
- Schaffung von straßenunabhängigen Rad- und Fußwegeverbindungen
- Behindertengerechter Ausbau der Verkehrswege
- Herstellung einer leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung an die überörtlichen Verkehrsstraßen

Grün- und Freiflächen

- Entwicklung eines naturnahen Grün- und Erholungsbereiches zwischen Ortskern und Hafestraße
- Neuschaffung von wohnquartiernahen Grünflächen in Verbindung mit Kinderspielplätzen
- Fassadenbegrünung der vorhandenen Blockbebauung
- Entsiegelung und Begrünung von Hof- und Vorgartenflächen

Versorgung, Infrastruktur

- Schaffung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entsprechend der geplanten Entwicklung des Gebietes
- Einrichtung von Freizeitmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen
- Vervollständigung des Straßensystems und Bereitstellung der erforderlichen Medien entsprechend des Neuordnungskonzeptes sowie Befestigung der Friedhofstraße
- Ergänzung und ggf. Erneuerung der technischen Infrastruktur

Wohnen

- Erhaltung und Ergänzung preiswerten Wohnraumes
- Verbesserung der Wohnungsausstattung auf einen zeitgemäßen Standard
- Schaffung von angemessenem behindertengerechtem Wohnraum in Erdgeschosszonen

Ökologische Maßnahmen

- Verwendung umweltverträglicher Baustoffe bezogen auf Produktion, Einbau und Entsorgung
- Verwendung umweltgerechter Heizsysteme und Energieträger
- Vermeidung und Verminderung von Emissionen aus Betrieben, Wohnungen und Verkehrsanlagen (aktive und passive Maßnahmen)
- Verbesserung des kleinräumlichen Stadtklimas durch Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung, Begrünung von Fassaden, Dächern und Freiflächen

1.4 Sanierungsträger

Die Sanierungsmaßnahme wurde durch einen treuhänderischen Sanierungsträger im eigenen Namen und auf Rechnung der Stadt durchgeführt. Als Sanierungsträger wurde die Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH (LEG) mit Beschluss vom 21.10.1992 bestellt (BV 212/27/93). Aufgrund des Beschlusses der Gesellschafterversammlung der LEG befindet sich die LEG i. L. seit dem 01.11.2001 in Liquidation. Der Sanierungsträgervertrag wurde mit Beschluss BV0209/2001 vom 30.01.2002 auf die GKI Gesellschaft für Kommunale Immobiliendienstleistungen mbH (GKI) übertragen. Die GKI führt die Sanierungsmaßnahme seit dem 01.01.2002 als Sanierungstreuhänder im eigenen Namen und auf Rechnung der Stadt durch.

1.5 Satzungsheilungsverfahren und Normenkontrollklage

Aufgrund formeller Mängel bei der Ausfertigung der Sanierungssatzung gemäß BV 211/27/92 – in der Verfahrensakte der Stadt befand sich keine formell richtige Ausfertigung der Satzung – war die Rechtmäßigkeit der Sanierungssatzung angreifbar. Zur Beseitigung der Rechtswirksamkeitshemmnisse wurde ein Satzungsheilungsverfahren durchgeführt und die Sanierungssatzung am 11.02.2009 (BV0001/2009) neu beschlossen und rückwirkend zum 25.04.1993 in Kraft gesetzt. Hierdurch ist die Rechtsgrundlage für die Durchführung des Sanierungsverfahrens von Beginn an gegeben. Mit dem erneuten Beschluss der Sanierungssatzung sind auch kleinere, unwesentliche inhaltliche Anpassungen erfolgt. Zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit wurde von einer Gruppe von Eigentümern im Sanierungsgebiet am 26.10.2009 ein Normenkontrollantrag an das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (OVG) gestellt. Im Laufe des Normenkontrollverfahrens konnten sämtliche von der Gegenseite vorgebrachte Sachverhalte, die die Unrechtmäßigkeit der Sanierungssatzung begründen sollten, widerlegt werden. Das Normenkontrollverfahren wurde am 13.10.2011 vor dem OVG mit einem Vergleich zugunsten der Stadt beendet. Im Ergebnis bestand Rechtssicherheit für die Sanierungssatzung.

1.6 Abschluss/Aufhebung

Aufgrund des Durchführungsstandes der Sanierungsmaßnahme konnte zum 31.12.2012 konstatiert werden, dass die Sanierung im Sinne des Baugesetzbuches als durchgeführt zu bewerten ist und die städtebaulichen Voraussetzungen für die weitere gebietsverträgliche Entwicklung im alten Ortskern geschaffen worden sind. Die Sanierungsmaßnahme wurde daher per 31.12.2012 beendet und die Aufhebungssatzung zur Sanierungssatzung am 13.02.2013 (BV0002/2013) beschlossen.

Die Aufhebungssatzung ist mit ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1/2013 am 16.03.2013 wirksam geworden.

Das Sanierungsrecht ist aufgehoben und die in den Grundbüchern eingetragenen Sanierungsvermerke sind wieder gelöscht worden.

2. Planungsvorhaben

2.1 Bauleitplanung

Im Sanierungsgebiet sind Geltungsbereiche für 13 Bebauungspläne ausgewiesen. Für 9 Bebauungspläne wurden die Verfahren bis zu ihrer Rechtskraft geführt. Es handelt sich um folgende Plangebiete:

- B-Plan 11 „Süd-/Ostgelände“
- B-Plan 16/I „Gebiet am Stadthafen“
- B-Plan 16/II „Freizeithafen am Stadthafen“
- B-Plan 17/I „HSG-Nordgelände, Süd“
- B-Plan 17/II „HSG-Nordgelände, Nord“
- B-Plan 34 „Östliche Bahndammseite / Rathaus“
- B-Plan 37 „Verlängerung der Feldstraße zwischen der Berliner Straße und der Fabrikstraße“
- B-Plan 39 „Straße Am Bahndamm“
- B-Plan 44 „Altwalzwerk“

Für die übrigen Plangebiete sind die Verfahren nicht bis zu ihrer Rechtskraft weiter geführt worden. Durch die vorhandene Bebauung und Nutzung ist für die Entwicklung und Bebauung noch einzelner Restflächen eine ausreichende Prägung des Gebietes gegeben, so dass kein weiteres Planerfordernis besteht. Es handelt sich um folgende Plangebiete:

- B-Plan 8 „TEQ-Gelände“
- B-Plan 9 „HSG - Mittelgelände“
- B-Plan 10 „Ölschlussvergütung“
- B-Plan 14 „Berliner Straße“

2.2 Städtebauliche Wettbewerbe

Aus dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.02.1996 (BV96-26-1) zum Standort des Oberstufenzentrums an der Berliner Straße anstelle des „Stahl-Stadions“ und dem Beschluss zur Neuordnung des Sportkomplexes Nord ergab sich die Notwendigkeit, die bis dato ungeformten und hinsichtlich ihrer Gestaltung baulich/räumlich ungeordneten Flächen im Eingangsbereich zum alten Ortskern neu zu ordnen. Hierzu wurde die Durchführung des Wettbewerbs „Ortszentrum Nord“ beschlossen, der den Bereich zwischen Fabrikstraße, Albert-Schweitzer-Straße, Berliner Straße und heutiger Wolfgang-Küntscher-Straße umfasste. Die Ergebnisse wurden in einer öffentlichen Ausstellung präsentiert. Die Ausstellung eröffnete am 26.11.1996.

Ein weiterer Wettbewerb wurde für den Bereich Ortskern und Havelauen durchgeführt. Der Wettbewerb verfolgte das Ziel, die Verbindung des historischen Ortskerns mit den Naturräumen der Havelauen und der Havel herzustellen. Die Ergebnisse dieses Wettbewerbs wurden beginnend am 19.02.1997 öffentlich ausgestellt und so der breiten Öffentlichkeit bekannt gemacht.

2.3 Weitere planerische Elemente

Neben der Bauleitplanung standen während der Dauer des Sanierungsverfahrens weitere planerische Konzepte für die Steuerung der Entwicklungen und Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben zur Umsetzung und Erreichung der Sanierungsziele zur Verfügung.

Das Neuordnungskonzept (NOK) wurde am 27.08.1997 (BV97-253) als Leitbild für die städtebauliche Sanierung, insbesondere für den historischen Ortskern, beschlossen. Es beinhaltet

tet die wesentlichen Ziele hinsichtlich der Nutzung, Gestaltung und Verkehrsplanung. Darin berücksichtigt wurden auch die Ergebnisse der Wettbewerbsverfahren (siehe 2.2)

Daneben diente die Gestaltungskonzeption für den historischen Ortskern als Richtlinie für das individuelle Bauen um den ursprünglichen Charakter des Ortskerns bei Baumaßnahmen zu erhalten und gleichzeitig eine behutsame Weiterentwicklung zu ermöglichen.

2.4 Erhaltungssatzung

Um die Ergebnisse der fast 20 jährigen Stadtentwicklung im historischen Ortskern auch nach Aufhebung des Sanierungsrechts zu schützen und eine verträgliche Nachverdichtung und Neubebauung zu gewährleisten, wurde mit Aufhebung der Sanierungssatzung am 13.02.2013 die Erhaltungssatzung „Ortskern Hennigsdorf“ beschlossen (BV0003/2013). Sie stellt die maßgebende Richtlinie für zukünftige Bauvorhaben im historischen Ortskern dar. Die Erhaltungssatzung wurde auf Grundlage einer breiten Betroffenenbeteiligung erarbeitet.

3. Hochbaumaßnahmen

3.1 Modernisierung und Instandsetzung

Zu Beginn der Sanierung befanden sich im Sanierungsgebiet 181 Wohngebäude, von denen 115 vor 1935 und 44 sogar vor 1900 errichtet worden sind. Es bestand erheblicher Instandhaltungsrückstau, der den Erhalt der meisten dieser Gebäude mehr oder weniger stark gefährdet hat. Die Festlegung als Sanierungsgebiet schaffte den Rahmen, die notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Zuschüsse aus der Städtebauförderung zu unterstützen oder aber durch die geltenden besonderen Abschreibungsmöglichkeiten des Einkommensteuerrechts zu unterstützen.

Nach 20 Jahren Stadtsanierung kann bilanziert werden, dass die überwiegende Zahl der Wohngebäude im Sanierungsgebiet umfassend saniert und so zeitgemäße Wohnverhältnisse geschaffen wurden. Die Eigentümer im Sanierungsgebiet haben durch eigene Maßnahmen wesentlich zu Erhalt und Wiederherstellung bauwerkstypischer Gestaltungselemente und somit zur Aufwertung des Ortsbildes beigetragen.

Mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung wurden folgende, umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Gebäudehülle finanziert:

- Berliner Straße 9/10, 16, 46, 48
- Fabrikstraße 8
- Hauptstraße 2 (Ev. Kirche), 5, 6, 10, 11, 25A, 32
- Seilerstraße 2A, 10

Darüber hinaus wurden den Eigentümern über die Richtlinie zur Förderung kleinteiliger Maßnahmen Zuschüsse aus Städtebauförderungsmitteln für einzelne Maßnahmen zum Erhalt oder der Wiederherstellung des historischen Ortsbildes oder ortsbildprägender Bausubstanz (z. B. Einfriedungen, Fassaden, Fenster, Dächer) zur Verfügung gestellt. Diese Zuschüsse sind in folgende Objekte geflossen:

- Berliner Straße 5, 12, 14, 15, 34, 49, 60
- Fabrikstraße 1
- Hauptstraße 2 (Ev. Kirche), 9, 12, 18, 19, 21, 23, 24, 26
- Seilerstraße 16

3.2 Denkmale

Besonderer Augenmerk lag auf der Sanierung im historischen Ortskern gelegener Denkmalobjekte:

- Berliner Straße 49 (Alte Schmiede mit Wohnhaus und Remise)
- Hauptstraße 2 (Evangelische Kirche), 3 (Altes Rathaus), 4 (Alte Feuerwehr)

Sämtliche Denkmale wurden durch die Eigentümer modernisiert und instandgesetzt. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.03.2012 zur Durchführung von Baumaßnahmen zur nachhaltigen Bestandsicherung am Denkmal „Alte Schmiede“ (BV0036/2012) konnten auch die Voraussetzung für den mittelfristigen Erhalt dieses Denkmals geschaffen werden. Die Bestandsicherungsmaßnahme ist auf Grundlage des Beschlusses durchgeführt worden.

Im historischen Ortskern befinden sich zudem das Kapp-Putsch-Denkmal im Rathauspark und das Denkmal „17. Juni 1953 – Herbst 1989“ im Dorfanger. Das Kapp-Putsch-Denkmal ist im Zuge der Gestaltung des Rathausparks im Rahmen des Sanierungsverfahrens restauriert worden. Das Denkmal „17. Juni 1953 – Herbst 1989“ ist im Zuge der Freiflächengestaltung des Dorfangers intergriert worden.

3.3 Neubaumaßnahmen / Gewerbegebiete

An verschiedenen Stellen im Sanierungsgebiet sind Neubaumaßnahmen umgesetzt worden. Hier lag der Schwerpunkt auf einer sich in gestalterischer und baulicher Sicht integrierender Bebauung, die die ortsbildprägende Bausubstanz nicht stört.

In den Gewerbegebieten sind vereinzelt auch Modernisierungen und Instandsetzungen an Bestandsgebäuden durchgeführt worden. Vor allem aber sind dort Neubauvorhaben im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Unternehmen auf den zu diesem Zweck im Rahmen der Sanierung hergerichteten und neu erschlossenen Flächen errichtet worden.

4. Erschließung und Baufeldfreimachung, Grünanlagen

4.1 Abbruchmaßnahmen

Zielgerichtet sind Abbruch- und die Freilegungsmaßnahmen auf Grundstücken erfolgt, die für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele notwendig waren. Auf den ehemaligen Stahlwerksflächen ist zur Herrichtung und in Vorbereitung der Erschließung eine sehr umfangreiche Baufeldfreimachung erfolgt. Im Ergebnis sind diese Flächen fast vollständig geräumt worden. Im Ortskern hingegen waren Baufeldfreimachungsarbeiten auf Einzelobjekte, wie z. B. das Alte Kino oder die GEMA-Kaufhalle beschränkt, um Bauflächen zu schaffen oder aber als Grundlage für die Gestaltung der Havelauen (z. B. Baracken neben EgoKiefer oder der Garagenkomplexe an der Hafenstraße).

4.2 Erschließungsmaßnahmen

Während des Sanierungsverfahrens ist das gesamte vorhandene Straßennetz, mit Ausnahme der Seilerstraße, grundhaft erneuert worden. Bei der Seilerstraße sind nur die notwendigen Reparaturarbeiten an der Fahrbahn und die Gestaltung der Nebenanlagen erfolgt. Das vorhandene Erschließungsstraßennetz ist durch die August-Conrad-Straße zwischen Berliner- und Fabrikstraße sowie die neu gebauten Erschließungsstraßen in den Gewerbegebieten erweitert worden. Betroffen waren auch die durch das Sanierungsgebiet führenden Landesstraßen (Berliner Straße, Hauptstraße, Marwitzer Straße, Ruppiner Straße, Veltener Straße). Auch diese Straßen wurden in Abstimmung mit dem Landesbetrieb erneuert. Die Kosten hierfür hat, mit Ausnahme der Kosten für die Nebenanlagen, der Landesbetrieb getragen.

Durch den Neubau der Fabrikstraße zwischen Seilerstraße und Wolfgang-Küntschers-Straße konnte für den Ortskern insbesondere eine verkehrliche Entlastung des gewerblichen Ziel- und Quellenverkehrs erreicht werden. Auch durch die 2012 durch das Sanierungsverfahren gesteuerte Optimierungsmaßnahme am Knotenpunkt Ruppiner Straße/Berliner Straße/Hauptstraße/Schulstraße konnte der Verkehrsfluss verbessert werden.

4.3 Wegenetz

Neben den Erschließungsmaßnahmen ist im Sanierungsgebiet durch den Bau von Geh- und Radwegen ein Wegenetz abseits der Straßen entstanden, das die Wohnquartiere mit den an der Havel hergerichteten Grün- und Aufenthaltsbereichen verbindet.

4.4 Grünanlagen

Als Ausgangssituation zu Beginn des Sanierungsverfahrens war festzustellen, dass sowohl der Zugang zum Wasser für die Öffentlichkeit als auch Grünflächen zur Freizeitgestaltung und Naherholung nicht vorhanden waren. Ein wesentliches Ziel der Sanierungsmaßnahme bestand daher in der „Entwicklung eines naturnahen Grün- und Erholungsbereiches zwischen Ortskern und Hafenstraße“ sowie der „Neuschaffung von wohnquartiernahen Grünflächen in Verbindung mit Kinderspielplätzen“.

Zu diesem Zweck wurden die Havelauen Nord als Landschaftspark gestaltet und mit Wegeverbindungen und Aussichtsplattformen am Havelufer ausgestattet. Zusätzlich wurde der Alte Strom wieder in Gang gesetzt. Weitere Grünflächen sind mit dem Rathauspark, der Havelaue Süd an der Hafenstraße, dem Festplatz an der Ruppiner Straße und der Grünfläche im Innenbereich zwischen Berliner Straße/Albert-Schweitzer-Straße/August-Conrad-Straße gestaltet worden. Entlang des Oder-Havel-Kanals wurden Uferrandwege angelegt, über die man das Wasser fast auf der gesamten Länge zwischen dem Gewerbegebiet Nord 4 und dem Stadthafen erleben kann.

Die im Sanierungsverfahren errichteten Grünflächen und Wegenetzverbindungen haben zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Naherholung für die Bewohner des Sanierungsgebietes geführt.

5. Altlasten

5.1 Altlastenbeseitigung

Aus der industriellen Vornutzung der ehemaligen Stahlwerksflächen bestand bezüglich etwa vorhandener Altlasten zu Beginn des Sanierungsverfahrens ein wesentlicher Unsicherheitsfaktor, sowohl in zeitlicher, als auch in finanzieller Hinsicht. Bereits Anfang der 1990er Jahre wurde im Rahmen und in Verantwortung des ökologischen Großprojekts im Raum Oranienburg (öGP Oranienburg) mit der Erkundung und Untersuchung des ehemaligen Stahlwerksgeländes auf mögliche Verdachtsflächen für das Vorhandensein von Altlasten begonnen.

Auch nach 20 Jahren Stadtsanierung und fortwährender Begleitung konnte dieses Handlungsfeld bislang nicht abgeschlossen werden. Für den überwiegenden Teil der ehemaligen und zwischenzeitlich hergerichteten Stahlwerksflächen besteht heute Klarheit, dass dort keine Altlasten vorhanden sind.

Im Gewerbegebiet Nord 4 wurde bei der ehemaligen Schwelgasanlage ein Grundwasserschaden festgestellt. Der Grundwasserschaden ist auch gekennzeichnet durch die Ausbildung einer Schadstofffahne, die sich unter dem Havel-Kanal hindurch in Richtung Wasserversorgung Stolpe ausbreitet. Die Qualität des dort geförderten Trinkwassers ist nicht in Gefahr. Im Bereich des Herdes der Altlast sind 2003/2004 und 2008/2009 umfangreiche Bauarbeiten zur Quellsanierung erfolgt. Darüber hinaus wird zur Beobachtung des Schadens seit mehreren Jahren ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Die Sanierungsplanung, als Grundlage des weiteren Vorgehens im öGP Oranienburg, wird voraussichtlich in 2014 und den Folgejahren fortgeführt werden müssen.

Eine weitere Altlast, die sogenannte „Ölschlussvergütung“, befand sich auf dem Grundstück Eduard-Maurer-Straße 11. Im Zusammenhang mit den auf dem Grundstück getätigten Investitionen wurde die Altlast teilsaniert. Weiterer Handlungsbedarf besteht dort derzeit nicht.

5.2 Altlastenfreistellung

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der nichtbetriebsnotwendigen Stahlwerksflächen für das Sanierungsverfahren wurde seitens der zuständigen Behörde – Landkreis Oberhavel – eine Haftungsfreistellung von der Verantwortlichkeit für das Vorhandensein von Altlasten für die LEG erteilt. Im Rahmen der Überleitung des Sanierungsträgervertrages auf GKI und Übertragung der Grundstücke des Sanierungstreuhandvermögens auf die Stadt wurde auch die Altlastenfreistellung auf die Stadt übertragen. Die Altlastenfreistellung dient in erster Linie der Beseitigung von Investitionshemmnissen bei der Vermarktung von Grundstücken an Investoren. Die Altlastenfreistellung regelt u. a. die Refinanzierung der Kosten von Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung. Danach trägt die Stadt einen Eigenanteil von 511.291,88 € (Sockelbetrag). Die darüber hinaus anfallenden Kosten bis 5.624.210,69 € werden der Stadt in Höhe von 90% erstattet. Die Kosten über 5.624.210,69 € bis zur Höhe von 11.248.421,39 € werden der Stadt zu 100% erstattet. Der Sockelbetrag ist aufgebraucht. Die Kosten der Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung im Rahmen der Freistellung betragen derzeit rd. 3.160 T€.

Die Altlastenfreistellung war bis zum 28.08.2013 befristet. Da noch nicht alle Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung abgeschlossen und bislang auch noch nicht alle ehemaligen Stahlwerksflächen vermarktet worden sind, wurde per 26.07.2012 beim Landkreis ein Antrag auf Verlängerung der Altlastenfreistellung um weitere 15 Jahre für die Grundstücke gestellt, auf denen Altlasten festgestellt worden sind bzw. die noch zu vermarkten sind. Ein Bescheid zum Verlängerungsantrag liegt bislang nicht vor. In den in diesem Zusammenhang erfolgten Abstimmungen und Vorgesprächen mit dem Landkreis und der Projektgruppe, wurde eine nahtlose Verlängerung der Freistellung in Aussicht gestellt.

6. Grundstücksverkehr / Bodenordnung

6.1 Grunderwerb

Der wesentliche Grunderwerb erfolgte durch die LEG mit dem Erwerb der nichtbetriebsnotwendigen Stahlwerksflächen am 17.07.1993. Hiervon erfasst waren alle Grundstücke der Hennigsdorfer Stahl GmbH i. L. im Landkreis Oberhavel, somit auch Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebiets und außerhalb Hennigsdorfs. Alle Grundstücke wurden für das Sanierungstreuhandvermögen erworben. Der Kaufpreis betrug rd. 15.991 T€.

Weitere wesentliche Grunderwerbe im Sanierungsverfahren waren der Erwerb des Altwalwerks, der nicht betriebsnotwendigen Grundstücke von Egokiefer in der heutigen Havelaue Nord sowie die Erwerbe zur Neuordnung und Umsetzung der Sanierungsziele im Bereich der August-Conrad-Straße in ihrem heutigen Verlauf (u. a. Altes Kino) und im Bereich des Baufeldes an der Straße Am Bahndamm (u. a. Alter Bahnhof, GEMA-Kaufhalle). Weiterer, zum Teil kleinteiliger Grunderwerb war für die Erneuerung und den Ausbau des Erschließungsstraßennetzes bei verschiedenen Erschließungsstraßen notwendig.

6.2 Grundstücksverkauf

Der Verkauf von Grundstücken beinhaltete insbesondere ehemalige Stahlwerksflächen. Sukzessive mit der Herrichtung, Entflechtung und Erschließung der einzelnen Gewerbegebiete, wurde die Vermarktung forciert. Bei der Vermarktung konnte erreicht werden, dass die Grundstücke vorrangig produzierenden Unternehmen angeboten worden sind. Die Unternehmen wurden im Rahmen des Verkaufs verpflichtet, auf den Grundstücken Investitionen zu tätigen und Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten (siehe 6.3).

Im historischen Ortskern sind nach Abschluss von Bodenordnungsmaßnahmen ebenfalls vermarktungsfähige Grundstücke im Sanierungstreuhandvermögen verblieben. Diese sind soweit möglich an private Interessenten (u. a. Am Bahndamm 23, Fabrikstraße 16B, Kirchstraße 43) oder aber Unternehmen (u. a. Berliner Straße 45, Fabrikstraße 7) mit entsprechenden Bebauungsverpflichtungen veräußert worden. Bei den im historischen Ortskern gelegenen Grundstücken handelt es sich überwiegend um Mischgebietsgrundstücke, die noch zur Vermarktung anstehen.

Von den außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücken, vor allem Wohngrundstücke, sind bis auf den Heideweg 50 alle Grundstücke vermarktet worden. Nicht vermarktungsfähige Restflächen, wie Waldflächen, befinden sich noch im Sanierungstreuhandvermögen.

6.3 Vermarktungsstand Gewerbe

Über die Vermarktung der Grundstücke des Sanierungstreuhandvermögens kann folgende Zwischenbilanz gezogen werden:

Gewerbeflächen:

	Netto- Fläche	davon vermarktet		noch zu vermarkten	Unter- nehmen	Investitionen	Arbeits- plätze
Nord 1	rd. 14,4 ha	rd. 10,8 ha	75,0%	rd. 3,6 ha	14	30.500,00 T€	440
Nord 2	rd. 19,2 ha	rd. 19,2 ha	100,0%	rd. 0,0 ha	3	22.600,00 T€	610
Nord 3	rd. 1,2 ha	rd. 1,2 ha	100,0%	rd. 0,0 ha	2	900,00 T€	10
Nord 4	rd. 11,5 ha	rd. 8,2 ha	71,3%	rd. 3,3 ha	5	16.500,00 T€	170
Nord 5	rd. 16,0 ha	rd. 0,8 ha	5,0%	rd. 15,2 ha	2	2.200,00 T€	5
Sonstige	rd. 1,0 ha	rd. 1,0 ha	100,0%	rd. 0,0 ha	3	3.900,00 T€	100
Summe	rd. 63,3 ha	rd. 41,2 ha	65,1%	rd. 22,1 ha	29	76.600,00 T€	1.335

Demnach sind rd. 65% aller ehemaligen Stahlwerksflächen aus dem Sanierungstreuhandvermögen vermarktet.

7. Ausgleichsbetragshebung

Gemäß der Regelungen des Baugesetzbuches haben die Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der die Eigentümer in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ihres Grundstücks an den Kosten des Sanierungsverfahrens beteiligt.

Im Sanierungsgebiet sind insgesamt 242 Eigentümer ausgleichsbetragspflichtig. Den Eigentümern wurde beginnend im Jahr 2007 jährlich die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages im Rahmen des Abschlusses einer Ablösevereinbarung unter Anrechnung einer Abzinsung von 4% p. a. bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme Ende 2012 angeboten. Von dieser Möglichkeit haben bis zum förmlichen Abschluss des Sanierungsverfahrens am 16.03.2013 insgesamt 180 Eigentümer Gebrauch gemacht. Das entspricht einem Anteil von rd. 74%.

Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens ist der Ausgleichsbetrag bei den Eigentümern, die keine Ablösevereinbarung abgeschlossen hatten per Bescheid zu erheben. Dies sind insgesamt 62 Eigentümer. Die Wertermittlungen der Ausgleichsbeträge sind erfolgt. Die Anhörungsverfahren mit den Eigentümern zur beabsichtigten Festsetzung des Ausgleichsbetrages sind überwiegend abgeschlossen und die Ausgleichsbeträge bereits teilweise per Bescheid festgesetzt. Einige Eigentümer haben den per Bescheid festgesetzten Betrag bereits gezahlt.

Insgesamt sind die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen in Höhe von rd. 4.356 T€ geplant. Darin berücksichtigt ist ein Risikoabschlag von 10% der noch auf Grundlage von Bescheiden erwarteten Ausgleichsbeträge für mögliche Forderungsausfälle.

Es ergibt sich folgender Zwischenstand:

**Anlage
zur MV0037/2013**

ausgleichsbetrags-pflichtige Eigentümer		Ortskern	Gewerbegebiete	Summe
Ablösevereinbarungen	Anzahl	166	14	180
	Prozent	75%	70%	74%
	vereinbarter Betrag	1.099.000,00 €	2.396.000,00 €	3.495.000,00 €
	davon bezahlt	908.000,00 €	2.396.000,00 €	3.304.000,00 €
	noch offen	191.000,00 €	0,00 €	191.000,00 €
Bescheide	Anzahl	56	6	62
	Prozent	25%	30%	26%
	bereits beschieden	51	0	51
	festgesetzter Betrag	471.000,00 €	0,00 €	471.000,00 €
	davon bezahlt	256.000,00 €	0,00 €	256.000,00 €
	noch zu bescheiden	5	6	11
	festzusetzender Betrag	114.000,00 €	343.000,00 €	457.000,00 €
noch offen	329.000,00 €	343.000,00 €	672.000,00 €	
Gesamt	Anzahl	222	20	242
	Prozent	100%	100%	100%
	bereits bezahlt	1.164.000,00 €	2.396.000,00 €	3.560.000,00 €
	noch offen	520.000,00 €	343.000,00 €	863.000,00 €
	Risikoabschlag (10% der offenen Bescheide)	-32.900,00 €	-34.300,00 €	-67.200,00 €
	geplante Einnahme	1.651.100,00 €	2.704.700,00 €	4.355.800,00 €

8. Kosten- und Finanzierungsstand

Die Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben führt zu folgendem Ergebnis:

Pos.	Position	bis 31.08.2013	Gesamt (Abrechnung)
1.	Einnahmen	110.225.000,00 €	118.448.000,00 €
1.1	Verkaufserlöse	28.320.000,00 €	35.461.000,00 €
1.2	Ausgleichsbeträge	3.560.000,00 €	4.356.000,00 €
1.3	Fördermittel	49.472.000,00 €	49.745.000,00 €
1.4	Eigenanteile	18.226.000,00 €	18.226.000,00 €
1.5	Sonstiges (z. B. Pachten, Zinsen, ...)	10.647.000,00 €	10.660.000,00 €
2.	Ausgaben	112.432.000,00 €	115.766.000,00 €
2.1	Planung und Vorbereitung	1.623.000,00 €	1.696.000,00 €
2.2	Grunderwerb, Umzüge	25.988.000,00 €	27.852.000,00 €
2.3	Erschließung, Abbruch, Altlasten, Modernisierung	56.638.000,00 €	57.297.000,00 €
2.4	Gemeinbedarf	704.000,00 €	704.000,00 €
2.5	Sonstiges (z. B. Bewirtschaftung, Zinsen, Trägerhonorar)	27.479.000,00 €	28.217.000,00 €
3	Saldo	-2.207.000,00 €	2.682.000,00 €

Festzustellen ist:

- Das Sanierungstreuhandvermögen weist per 31.08.2013 einen negativen Saldo von rd. 2.207.000,00 € aus.

- Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich zum Abschluss der Maßnahme voraussichtlich ein positives Ergebnis von rd. 2.682.000,00 €. Dieses Ergebnis kann erst nach tatsächlicher Realisierung der geplanten Erlöse, insbesondere aus Grundstücksverkäufen und Ausgleichsbeträgen, erzielt werden. Das Vermögen in Grundstücken beträgt per 31.08.2013 rd. 7.141.000,00 €.
- Die noch zu vereinnahmenden Ausgleichsbeträge betreffen einerseits bereits in Ablösevereinbarungen vereinbarte Zahlungen, die nach dem 31.08.2013 fällig werden. Sie beinhalten aber auch die per Bescheid zu erhebenden Beträge.

9. weitere Aufgaben

Im Rahmen der Abschlussarbeiten sind noch die Dokumentation und Abrechnung der in der Sanierungsmaßnahme eingesetzten Städtebauförderungsmittel mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr erforderlich. Der Verwendungsnachweis soll in Kürze eingereicht werden. Die neben der Städtebauförderung eingesetzten Zuschüsse anderer Förderprogramme sind mit den Zuwendungsgebern bereits abgerechnet worden. In Einzelfällen laufen noch Prüfverfahren, die weiterhin zu begleiten sind.

Im Treuhandvermögen befinden sich noch Gewerbe- und Mischgebietsgrundstücke. Diese sollen weiter vermarktet werden. Bis zu ihrer Vermarktung bzw. der Auflösung des Treuhandvermögens und Übernahme der Grundstücke in das Vermögen der Stadt, ist das Treuhandvermögen weiterhin zu verwalten und zu bewirtschaften.

Bislang sind noch nicht alle Ausgleichsbeträge gezahlt worden. Hier ist weiterhin eine Überwachung der Zahlungseingänge sowie die Begleitung von Mahn- und Gerichtsverfahrens sowie seitens der Zahlungspflichtigen gegebenenfalls eingeleiteter Widerspruchs- oder Klageverfahren erforderlich.

Auch konnte der Prozess der Altlastenbeseitigung bislang nicht abgeschlossen werden. Insbesondere das auch in den Folgejahren anstehende Grundwassermonitoring für die Altlast ehemalige Schwelgasanlage sowie sich aus der fortzuschreibenden Sanierungsplanung ergebende Maßnahmen sind zu steuern und zu koordinieren sowie die Kostenerstattungen im Rahmen der Altlastenfreistellung zu beantragen.

Nicht zuletzt sind die Akten des Sanierungsverfahrens mit den städtischen Akten zusammen zu führen und zu archivieren.

Zur Durchführung der noch anstehenden Aufgaben wurde mit GKI in einem Nachtrag zum Sanierungsträgervertrag die Übernahme dieser Aufgaben zunächst bis zum 31.12.2014 geregelt.

10. Fazit

Der fast 20 Jahre dauernde Stadterneuerungsprozess im „Sanierungsgebiet Ortskern“ wurde zum 31.12.2012 beendet und das Besondere Städtebaurecht mit rechtswirksamer Aufhebungssatzung zur Sanierungssatzung am 16.03.2013 aufgehoben. Die zu Beginn des Sanierungsverfahrens festgestellten Missstände sind durch das Sanierungsverfahren beseitigt worden. Insbesondere sind die historischen und stadtbildprägenden Gebäude und Denkmale überwiegend wieder hergestellt worden. Die Wohnungen im Sanierungsgebiet verfügen heute über eine zeitgemäße Ausstattung und qualitativ gute Wohnverhältnisse.

Die Erschließungsanlagen sind vollständig erneuert und ergänzt worden. Über die neu geschaffenen Wegenetzverbindungen und Grünanlagen ist erstmals die Möglichkeit geschaffen worden, das Wasser und die Freiräume am Oder-Havel-Kanal im Sanierungsgebiet zu erleben und für die Freizeitgestaltung oder Naherholung zu nutzen. Insbesondere durch diese Maßnahmen konnte die Aufenthaltsqualität wesentlich gesteigert werden.

Eine Verbesserung der Wohnqualität ist auch durch die verträgliche Entwicklung der ehemaligen Stahlwerksflächen zu Gewerbegebieten erreicht worden. In den Gewerbegebieten konnte bereits erfolgreich eine Vielzahl von Unternehmen angesiedelt werden, die neue, wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen haben. Für die Fortsetzung dieser Entwicklung stehen noch rd. 22 ha moderne Gewerbeflächen zur Verfügung.

Der historische Ortskern ist heute ein attraktiver Wohnstandort, für den der Grundstein für die zukünftige Weiterentwicklung durch das Sanierungsverfahren gelegt worden ist.