

## **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Sanierungsgebiet Ortskern“ Zusammenfassung zum Sachstandsbericht**

### **1. Planungsstand**

#### **1.1 Bauleitplanung**

Im Jahr 2009 wurde das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 11 „Süd-/Ostgelände“ abgeschlossen. Es war erforderlich, um eine öffentliche Straßenrasse für die verlängerte Wolfgang-Küntscher-Straße im Rahmen der Erschließung Nord 5 auszuweisen. Der Bebauungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung am 04.07.2009 rechtskräftig.

Anzahl der jetzt rechtskräftigen Bebauungspläne: 9

#### **1.2 Sanierungssatzung**

Zur Heilung formaler Fehler erfolgte ein erneuter Satzungsbeschluss am 11.02.2009. Der Satzungsbeschluss wurde rechtskräftig. Es wurde jedoch innerhalb der gesetzlichen Frist ein Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin – Brandenburg gegen die Satzung gestellt.

### **2. Durchführungsstand**

#### **2.1 Hochbaumaßnahmen/Gemeinbedarfseinrichtungen**

##### **2.1.1 Durchführungsstand 2009**

Im Jahr 2009 wurde die Modernisierung der Oberschule „Adolph-Diesterweg“ weitergeführt und der Bau der Sporthalle begonnen. Am Denkmalkomplex Altes Rathaus, Feuerwache und Gefängnis führten umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten zur deutlichen Aufwertung der Bestandsnutzungen.

An der Bibliothek wurde ein neues Wohngebäude errichtet.

Das Gebäude Wolfgang-Küntscher-Straße 14 (ehemalige Stahlwerks-Poliklinik) wurde insbesondere im EG modernisiert. Dort ist die DLRG Ortsgruppe Hennigsdorf eingezogen.

Die Firma Renault Trucks hat eine Zweigniederlassung an der Veltener Straße errichtet und eingeweiht. Die Autowerkstatt Zacharias hat ein Werkstattgebäude an der Straßenecke Fabrikstraße / Wolfgang-Küntscher-Straße gebaut und fertiggestellt. Die Firma FlammSyscomp hat einen Erweiterungsbau mit einer Grundfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> errichtet. Für die ehemaligen Bättschmannhallen an der Heinz-Uhlitzsch-Straße wurde von einer Eigentümergemeinschaft, die mit der Optex-Gruppe verbunden ist, ein Umbauantrag gestellt. Nach Genehmigung wurden einige Arbeiten durchgeführt. Die Halle wurde bereits von der Firma Optex als deren neuer Standort bezogen. Optex betreibt einen Großhandel für Büro- und Schreibwarenartikel (Schwerpunkt Export nach Russland).

### **2.1.2 Maßnahmen 2010**

Die niederländische Investorengesellschaft MOH stellt die Planung für die Marina Anlage im Stadthafen z. Zt. fertig. Sobald die Vermarktung der Ferienwohnungen gesichert ist, soll mit dem Bau des Vorhabens begonnen werden.

### **2.1.3 Geförderte Modernisierungsmaßnahmen 2009**

Die Hochbauarbeiten bei der Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses Berliner Straße 16 sind abgeschlossen worden. Lediglich vor dem Gebäude und im Gartenbereich sind noch Arbeiten durchzuführen. Damit ist ein Gebäude wieder attraktiv hergerichtet worden, das zuvor in einem sehr schlechten Zustand war.

Das Wohnhaus Hauptstraße 24 wurde mit Fördermitteln aus dem Förderprogramm Kleinteilige Maßnahmen äußerlich neu gestaltet. Zudem wurden im Inneren Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

### **2.1.4 Geförderte Modernisierungsmaßnahmen 2010**

Die Planungen für die Instandsetzung der evangelischen Kirche, Hauptstraße 2, werden zurzeit abgeschlossen. Die Bauarbeiten sollen im Jahr 2010 beginnen.

### **2.1.5 Nichtgeförderte Modernisierungsmaßnahmen 2010**

Die Erwerber des Grundstückes Berliner Straße 26 hat die Außen- und Innenmodernisierung des Wohn- und Geschäftshauses begonnen und wird sie im Jahr 2010 abschließen.

### **2.1.6. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Der Umbau und die Modernisierung der Alten Feuerwache zum Bürgerhaus wurde fertiggestellt. Die feierliche Einweihung erfolgte im ersten Quartal 2010.

## **2.2 Erschließung und Baufeldfreimachung**

### **2.2.1 Erschließung 2009**

Die Grünanlage Aue Süd, gelegen an der Hafenstraße, wurde mit einem Baukostenaufwand von ca. 280.000 € im Zeitraum Juni bis November 2009 hergerichtet.

Die Grünfläche nördlich der Ruppiner Straße wurde als Festplatz für den gesamten Ort mit einem Baukostenaufwand von ca. 230.000 € hergerichtet. Dort ist noch die Ausführung von Restarbeiten erforderlich.

Die beiden Maßnahmen bilden den letzten Abschnitt der Renaturierungsflächen im Sanierungsgebiet, die durch den Uferrand- und andere Wege für die Öffentlichkeit zugänglich sind.

### **2.2.2 Abbrüche 2009**

Im Altwalzwerksbereich wurde im Jahr 2009 der 2. Abbruchabschnitt durchgeführt. Der 3. Abbruchabschnitt wurde im Februar 2010 abgeschlossen. Der 2. Abbruchabschnitt beinhaltet die Freimachung und Tiefenentrümmerung der zukünftigen Straßenrassen und der südlichen, dreieckig geformten Spitze des ehemaligen Walzwerks. Der 3. Abbruchabschnitt umfasst den Bereich der Hallen 91 bis 93, die auf der Ostseite des Altwalzwerksgebietes liegen. Die Abbruchbaukosten im Jahr 2009 beliefen sich auf ca. 4,1 Mio. €. Die Gesamtabbrucharbeiten erstrecken sich über den Zeitraum von Juni 2008 bis Anfang 2011. Insgesamt werden ca. 1,2 Mio. m<sup>3</sup> umbauter Raum und 120.000 m<sup>3</sup> Betonfundamente abgebrochen.

Am 15.12.2009 wurde mit der Beseitigung von Bodenkontaminationen im nördlichen Bereich des Altwalzwerksgeländes begonnen. Die Arbeiten wurden im März 2010 abgeschlossen.

Das leer stehende Gebäude Hermann-Schumann-Straße 7 wurde im IV. Quartal 2009 mit einem Kostenaufwand von 30.000 € abgebrochen.

An der Straßenecke Veltener Straße / Heinz-Uhlitzsch-Straße wurde eine alte, verfallene Stahlwerksbaracke von den neuen Eigentümern abgebrochen. Die rechtliche Grundlage und Verpflichtung für diesen Abbruch ist ein Flächentauschvertrag mit der Stadt Hennigsdorf.

An der Hafenstraße wurde im Bereich des Grundstücks Hauptstraße 15 der Abbruch von ausgebrannten Gebäuden durch die EMB durchgeführt. Durch den Abbruch ist der Bereich wesentlich ansehnlicher geworden.

### **2.2.3 Erschließung 2010**

Im März 2010 haben die Erschließungsarbeiten auf der ca. 17 ha großen Altwalzwertsfläche begonnen. Die Kosten für diese Arbeiten belaufen sich auf ca. 3 Mio. €. Die Durchführung wird etwa 1 Jahr in Anspruch nehmen.

Die Hafenstraße soll insbesondere im mittleren Bereich im Umfeld der Brücke erneuert werden. Außerdem soll der im Bebauungsplan festgesetzte „öffentliche Parkplatz mit hohem Grünanteil“ geschaffen werden. Die Baukosten belaufen sich auf ca. 500.000 €. Die Planungsarbeiten sollen noch im I. Halbjahr 2010 beauftragt werden. Gegebenenfalls kann der Bau im II. Halbjahr 2010 beginnen.

### **2.2.4 Abbrüche 2010**

Im Jahr 2010 wird der Abbruch des Altwalzwerts mit dem Abschluss des 3. und mit dem Beginn des 4. Abschnitts weitergeführt. Die Beseitigung von Bodenkontaminationen wird im Jahr 2010 weitergeführt. Hierbei wird unter den Fundamenten des 4. Abbruchabschnitts mit weiteren, z. Zt. noch nicht bekannten Kontaminationen gerechnet. Sämtliche Arbeiten sind Anfang 2011 abzuschließen.

Die Bodenplatte unter dem Grundstück Berliner Straße 65/66 soll im II. Halbjahr 2010 entfernt werden.

Der Abbruch der Hafenstraße 4 soll Ende 2010 beginnen.

### **2.2.5 Altlastenbeseitigung**

Im Jahr 2009 wurde die Altlast der Zone 2 des Grundwasserschadens Schwelgasanlage mit einem Baukostenaufwand von 392.000 € beseitigt. Mit dieser Maßnahme sind die auf den Gewerbeflächen im ehemaligen Stahlwerksbereich notwendigen Bodenaustauschmaßnahmen abgeschlossen. Die Durchführung dieser Maßnahme ist wichtig für die weitere Vermarktung der Flächen.

Das Grundwassermonitoring der Schadstofffahne, die sich vom Bereich der ehemaligen Schwelgasanlage in Richtung Wasserwerke Stolpe bewegt, wurde mit einem Kostenaufwand von ca. 100.000 € fortgeführt. Im II. Quartal 2010 soll ein verfeinertes Grundwasserströmungsmodell für den Bereich der Schadstofffahne erstellt werden. Dieses Modell soll eine exaktere Beobachtung der Schadstofffahne ermöglichen.

Das Monitoring wird voraussichtlich erst in einigen Jahren abgeschlossen.

## **2.3 Grundstücksverkehr/Bodenordnung**

### **2.3.1 Grunderwerb**

#### Grunderwerb 2009

Es konnte eine 1.007 m<sup>2</sup> große Fläche an der Nordwestseite des Nordgeländes Gebiet Nord 2 b von einer Alteigentümergeinschaft erworben werden. Die Fläche wurde an H.E.S. weiterverkauft.

Das Grundstück Berliner Straße 1 wurde im Wege eines Aufgebotsverfahrens erworben. Das Verfahren war notwendig, da kein Eigentümer für das Grundstück mehr auffindbar war. Die Fläche ist hiermit langfristig zum Teil als Grünfläche und zum anderen Teil als Baulandreserve gesichert.

U.a. zum Bau des Wegs am Alten Strom wurde der Erwerb einer Fläche mit einer Größe von 2.800 m<sup>2</sup> vollzogen. Zuvor konnte schon nach Abschluss des Kaufvertrags im Jahr 2008 der Weg zu Ende gebaut werden.

#### Grunderwerb 2010

In das Jahr 2010 fällt der Erwerb des Mischgebietbaugrundstücks Berliner Straße 65/66. Mit dem Erwerb dieses Grundstücks sind die Grundstückserwerbe im Rahmen des Sanierungsverfahrens voraussichtlich abgeschlossen.

### **2.3.2 Grundstücksverkauf**

#### Grundstücksverkauf 2009

Das Eckgrundstück Fabrikstraße / Heinz-Uhlitzsch-Straße wurde an Herrn Zacharias zum Bau des Autohauses Zacharias verkauft.

Am Bahndamm wurden gegenüber der Bibliothek 2 Wohnbaugrundstücke verkauft. Eines der Grundstücke ist in 2009 bereits bebaut worden.

Der Optionsvertrag zum Verkauf der Marina Stadthafen Fläche wurde verlängert. Die Verlängerung war notwendig aufgrund von Verzögerungen, die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise bedingt sind.

Außerhalb des Sanierungsgebiets wurde vom Treuhandvermögen ein Reihenhaus in der Heimstättensiedlung veräußert.

#### Grundstücksverkauf 2010

Bei positivem Verlauf wird die Kaufoption zur Grundstücksfläche Marina Stadthafen ausgeübt. Hierdurch würde eine erhebliche Investition ausgelöst.

Die Vermarktung von Gewerbegrundstücken zur Firmenansiedlung wird weitergeführt.

#### Vermarktungsstand Gewerbeflächen

Altindustrieflächensanierung:

- Fertiggestellt: Nord 1-4 = 45,4 ha, davon vermarktet: 38,9 ha = 86%
- In Bearbeitung: Nord 5 (Altwalzwerk) = 15,5 ha. Diese Flächen stehen etwa ab Anfang 2011 zur Verfügung. Sie sind eine Flächenreserve der Stadt Hennigsdorf für Betriebe mit unterschiedlichen Anforderungen.

## 2.4 Ausgleichsbetragshebung

Ausgleichsbetragspflichtige Eigentümer:	234
Ablösevereinbarungen bis 31.12.2009:	119
Vereinnahmte Ausgleichsbeträge:	2.555.683 €
Davon 2009 vereinnahmt:	342.683 €
Vereinbart und fällig nach dem 01.01.2010:	373.275 €
Noch zu vereinbaren/erheben:	ca. 760.000 €
Ablösebeträge insgesamt:	ca. 3.690.000 €

Wie in den vergangenen zwei Jahren sollen auch in den Jahren 2010 bis 2011 Angebote zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages an alle betreffenden Eigentümer gerichtet werden. Eigentümer, die keine freiwilligen Ablösevereinbarungen abgeschlossen haben, erhalten nach Abschluss des Sanierungsverfahrens gemäß § 154 BauGB Bescheide.

### Abschlussklärungen

Bisher wurden 4 Abschlussklärungen erteilt. Bei 32 Grundstücken sind Abschlussklärungen in Vorbereitung.

## 3. Probleme

### 3.1. Vermarktung von Mischgebietsgrundstücken

Aufgrund der geringen Nachfrage konnten bislang keine Mischgebietsgrundstücke (mit Bauverpflichtung) vermarktet werden. Städtebaulich ist die Bebauung insbesondere des Grundstücks Am Bahndamm (nördlich des Rathauses) erwünscht. Die Vermarktung wird auch durch die aktuelle Wirtschafts- und Finanzkrise erschwert.

### 3.2. Fördermittelsituation

Im Bereich der Städtebauförderung werden noch Fördermittelbewilligungen benötigt. Die verbindlichen Fördermittelzusagen sind in den vergangenen Jahren zwar ausreichend, aber immer spät erteilt worden. Das kann zu Umsetzungsproblemen führen.

### 3.4. Problemzone Dorfanger

In diesem Bereich ist bis auf den Spielwarenladen im vergangenen Jahr im direkten Umfeld keine Verbesserung auf den privaten Grundstücken eingetreten.

### 3.5. Normenkontrollantrag

Im Dezember 2009 wurde von einem Grundstückseigentümer aus der Berliner Straße ein Normenkontrollantrag gestellt. Die Gegenerklärung hierzu ist erfolgt. Das gerichtliche Verfahren läuft weiter.

#### 4. Einnahmen/Ausgaben

Pos.	Position	Bis 31.12.2009	Gesamt (bis Maßnahmeende)
<b>1</b>	<b>Einnahmen</b>	<b>93.858.000,00 €</b>	<b>118.500.000,00 €</b>
1.1	Verkaufserlöse	26.896.000,00 €	35.385.000,00 €
1.2	Ausgleichsbeträge	2.556.000,00 €	3.691.000,00 €
1.3	Fördermittel	38.590.000,00 €	50.473.000,00 €
1.4	Eigenanteile	15.350.000,00 €	18.416.000,00 €
1.5	Sonstiges (z. B. Pachten, Zinsen, ...)	10.466.000,00 €	10.535.000,00 €
<b>2</b>	<b>Ausgaben</b>	<b>94.416.000,00 €</b>	<b>118.301.000,00 €</b>
2.1	Planung und Vorbereitung	1.534.000,00 €	1.851.000,00 €
2.2	Grunderwerb	25.698.000,00 €	27.402.000,00 €
2.3	Erschließung, Abbruch, Altlasten	41.600.000,00 €	58.410.000,00 €
2.4	Gemeinbedarf	704.000,00 €	704.000,00 €
2.5	Sonstiges (z. B. Bewirtschaftung, Zinsen, Trägerhonorar)	24.800.000,00 €	29.071.000,00 €
<b>3</b>	<b>Saldo</b>	<b>-558.000,00 €</b>	<b>199.000,00 €</b>

#### 5. Kosten der Maßnahme in 2010 und weitere Ausblicke

##### 5.1. Kosten der Maßnahme in 2010

1.	Planung / weiter Vorbereitung / Öffentlichkeitsarbeit	45.000,00 €
2.	Grunderwerb	288.000,00 €
3.	Erschließung, Abbruch, Altlasten	
3.1	Erschließung Walzwerk	2.700.000,00 €
3.2	Aue Süd, Festwiese Ruppiner Straße	224.000,00 €
3.3	Hafenstraße und Parkplatz	200.000,00 €
3.4	Abbruch Walzwerk	6.700.000,00 €
3.5	Abbruch Berliner Str. 65/66, Beseitigung Fundamentplatten	70.000,00 €
3.6	Abbruch Hafenstraße 4	60.000,00 €
3.7	Altlastenbeseitigung Süd-/Ostgelände	230.000,00 €
4.	Modernisierung Hauptstraße 2, Kirche	126.000,00 €
	<b>Summe</b>	<b>10.643.000,00 €</b>

##### 5.2. Weiterer Ausblick

- Abschluss der Beräumung und der Erschließung des Plangebietes Altwalzwerk bis Anfang 2011  
Verzögerung durch Bodenkontaminationen, Fundamente und Witterung.
- Endausbau der Hafenstraße  
Im Wesentlichen betrifft dies den mittleren Bereich der Hafenstraße. Sie ist insbesondere im Brückenbereich neu zu gestalten.
- Beräumung weiterer Grundstücke an der Hafenstraße  
Abbruch der Hafenstraße 4 beginnend Ende des IV. Quartals 2010.
- Marina Stadthafen  
Dieses Vorhaben soll in den nächsten Jahren durch eine niederländische Investorengruppe realisiert werden.
- Fortführung der Altlastenbeseitigung. Abschluss der Erkundung der Schadstofffahne der Zonen 1 und 3 des Grundwasserschadens Schwelgasanlage. Monitoring der Grundwasserströme in Richtung Grundwasserwerk Stolpe.
- Weitere Grundstücksvermarktung und Gewerbeansiedlung