Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern Hennigsdorf“
Zusammenfassung zum Sachstandsbericht

1. Planungsstand

1.1 Bauleitplanung

Im Sanierungsgebiet sind Geltungsbereiche für 13 Bebauungspläne ausgewiesen, davon sind neun rechtskräftig aufgestellt.

Im Jahr 2011 waren keine Bebauungspläne in Bearbeitung. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens ist 2012 ggf. die Anpassung des B-Planes 17/II „Nordgelände, Nord“ erforderlich. Diese erfolgt in Abhängigkeit vom Abschluss des Planfeststellungsverfahrens zur 380-kV-Leitung Neuenhagen-Wustermark.

Mit Aufstellungsbeschluss der SVV vom 02.11.2011 wurde die Erarbeitung einer Erhaltungssatzung für das Gebiet im alten Ortskern beschlossen. Die Umsetzung des Beschlusses und die Vorbereitung des Satzungsbeschlusses sind für das Jahr 2012 vorgesehen. Mit dieser Satzung soll die Erhaltung der im Sanierungsverfahren erreichten städtebaulichen Eigenart und prägenden Gestalt des Gebiets auch nach Aufhebung der Sanierungssatzung gesichert werden.

1.2 Sanierungssatzung

Das Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Sanierungssatzung wurde beendet. Somit besteht Rechtssicherheit für die Sanierungssatzung.

2. Durchführungsstand

2.1 Hochbaumaßnahmen

Maßnahmen ohne Förderung

Im Jahr 2011 wurde die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Berliner Straße 26 beendet. Die Bauarbeiten beinhalteten Maßnahmen zur Instandsetzung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster) und Wiederherstellung des historischen, äußeren Erscheinungsbildes sowie die Sanierung und Modernisierung im Inneren des Gebäudes. Des Weiteren wurden die auf dem Grundstück August-Conrad-Straße 24-36 stehende ehemalige Stinnes-Halle und die beiden unteren Geschosse des Verwaltungsgebäudes renoviert.

Für das Jahr 2012 ist der Projektstart des Marina-Vorhabens am Stadthafen in der Hafenstraße in Abhängigkeit der Fördermittelbewilligung der ILB geplant. Die vertraglichen Voraussetzungen zum Grundstück wurden seitens der Stadt bereits geschaffen. Im Bereich des Dorfangers ist der Umbau, die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes Berliner Straße 35 zum Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen. In den Gewerbegebieten ist die Fortführung der Renovierungsarbeiten in den beiden oberen Geschossen des Verwaltungsgebäudes August-Conrad-Straße 24-36 geplant. Die Erwerber des Gewerbegrundstücks August-Conrad-Straße 39 beabsichtigen, ab dem Frühjahr 2012 mit der Umsetzung der übernommenen Bebauungs- und Investitionsverpflichtung zu beginnen.

Geförderte Maßnahmen

2011 wurde die Modernisierung und Instandsetzung der Evangelischen Kirche abgeschlossen. Innerhalb des Fördervorhabens wurden der Glockenturm inklusive Glockenstuhl und Geläut, der Dachstuhl, die Dacheindeckung, die Dachentwässerung, die Blitzschutzanlage sowie die Fassade und die Bleiglasfenster nach historischen Vorbild in Abstimmung mit dem Denkmalschutz wieder hergestellt.

Für das Jahr 2012 ist im Rahmen des Sanierungsverfahrens eine Bestandssicherung der Alten Schmiede in der Berliner Straße 49 vorgesehen. Hierzu laufen die Abstimmungen mit den Eigentümern

2.2 Erschließung und Baufeldfreimachung

Großvorhaben „Altwalzwerk“

Das größte und wichtigste Projekt des Sanierungsverfahrens in den vergangenen Jahren waren der Abriss, die Revitalisierung und die Erschließung des alten Walzwerks (Gewerbegebiet Nord 5). Nach mehr als 3-jähriger Bauzeit hat dieses Projekt mit der feierlichen Übergabe am 05.07.2011 seinen Abschluss gefunden. Im Gewerbegebiet Nord 5 mit einer Größe von ca. 17 ha stehen nun ca. 15 ha moderne und voll erschlossene Gewerbefläche zur Ansiedlung von Unternehmen bereit. Die Kosten der Gesamtmaßnahme betrugen gemäß Schlussabrechnung vom 30.11.2011 knapp 18,0 Mio €. Dafür wurden Fördermittel in Höhe von fast 14,4 Mio € akquiriert und Eigenmittel der Stadt in Höhe von über 3,6 Mio € eingesetzt. Die Baukosten der Erschließungsarbeiten betragen rd. 2.888.000 €.
Im Rahmen der Erschließung des alten Walzwerks wurde 2011 mit dem 5. Abbruchabschnitt auch die Baufeldfreimachung beendet. Gegenstand dieses Abschnitts war die Beseitigung von 2 Altlasten (ehemalige Teergrube und Spangrube) sowie die Beseitigung und Entsorgung von besonders stark belastetem Boden. Anschließend wurde das Gelände mit ca. 150.000 m³ unbelastetem Boden wieder verfüllt. Die Bauarbeiten wurden im Juni 2011 beendet und haben rd. 2.282.000 € gekostet.

Weitere Erschließungsmaßnahmen

Im Jahr 2011 haben die Bauarbeiten zur Errichtung des Parkplatzes an der Hafenstraße und zur Umgestaltung des mittleren Straßenabschnitts mit Brücke sowie zur endgültigen Herstellung der Hafenstraße mit Wendemöglichkeit und Errichtung der Grundstückszufahrten zum Hafenbereich begonnen. Mit den Erschließungsarbeiten wird die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließungsplanung umgesetzt und insbesondere die Voraussetzung für die Umsetzung von Investitionen im Hafenbereich geschaffen. Auf Wunsch der OWA und des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung werden im Rahmen der Baumaßnahme die teilweise auf privaten Grundstücken befindlichen Versorgungsleitungen in den öffentlichen Raum verlegt und ein Schmutzwasserkanal zum Anschluss der Anlieger an der Hafenstraße neu verlegt. Die Erschließungsarbeiten sind im Zeitraum Oktober 2011 bis Juni 2012 geplant. Die Baukosten betragen rd. 850.000 €, von denen ca. 165.000 € von der OWA bzw. dem Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung zu tragen sind.

Im Jahr 2012 ist weiterhin der Umbau des Knotens Ruppiner-, Haupt-, Berliner Straße vorgesehen. Geplant ist die Aufweitung der Knotenarme zur Verlängerung der Aufstellflächen sowie die Veränderung der Ampelphasen. Hierdurch wird ein verbesserter Verkehrsfluss beim Passieren der Kreuzung ermöglicht. Da es sich um einen Kreuzungsbereich von Landesstraßen handelt, erfolgt der Umbau durch die Stadt für den Landesbetrieb Straßenwesen. Grundlage ist die Vereinbarung zwischen Stadt und Landesbetrieb. Gemäß der Vereinbarung betragen die Baukosten rd. 209.000 €. Die Durchführung der Bauarbeiten ist für den Zeitraum August bis Oktober eingeplant.

Weiterhin ist 2012 der Bau des Uferrandweges zum Schiffsanleger geplant. Er verläuft von der Hafenstraße zwischen Ruderclub und MCH zum Havelufer und von dort nach Süden entlang des Ufers. Nördlich des Hafengrundstücks führt der Weg einerseits zurück zur Hafenstraße und andererseits zur öffentlichen Fahrgastschiffsanlegestelle am Stadthafen. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität ist am Havelufer die Errichtung einer befestigten Fläche als Aussichtsplattform vorgesehen. Die geschätzten Gesamtkosten des Weges betragen etwa

250.000 €. Die Umsetzung der Wegebaumaßnahme ist bedingt durch die hohen Winterwasserstände am Havelufer im Sommer 2012 geplant.

Weitere Abbrüche

An der Hafenstraße wurde das Gewerbeobjekt Hafenstraße 4 abgebrochen. Aufgrund zusätzlicher Fundamente, die während der Abbrucharbeiten gefunden worden, haben sich die Baukosten auf rd. 56.000 € gegenüber der Auftragssumme von rd. 43.000 € erhöht. Die Bauarbeiten wurden im Februar 2011 abgeschlossen.

Altlasten

Die Beseitigung des Grundwasserschadens Schwelgasanlage Zone 2 wurde 2009 abgeschlossen. Das Grundwassermonitoring zum Grundwasserschaden Zonen 1 und 3 wird auch 2012 fortgeführt. Die notwendigen Maßnahmen werden durch den Arbeitskreis ökologisches Großprojekt im Landkreis Oberhavel festgelegt. Für das Jahr 2012 sind Maßnahmen im Umfang von ca. 130.000 € geplant. Davon entfallen ca. 28.000 € auf die Erweiterung des Messstellennetzes zur weiteren Beobachtung und Eingrenzung der Schadstofffahnen in Richtung der Brunnengalerie des Wasserwerks Stolpe. Die Finanzierung der Kosten erfolgt zu 90% über die bestehende Altlastenfreistellungsregelung für die Stadt.

2.3 Grundstücksverkehr / Bodenordnung

Grunderwerb

2011 wurde ein Grundstückstausch an der Friedhofstraße/Ludwig-Lesser-Straße zwischen städtischen und privaten Flächen durchgeführt. Im Ergebnis sind 2 vermarktbare private Grundstücke und ein vermarktbares städtisches Grundstück an der Ludwig-Lesser-Straße entstanden.

2012 sollen im Rahmen des Sanierungsverfahrens lediglich noch 2 kleinere, als öffentliche Flächen genutzte Grundstücke erworben werden. Es handelt sich um eine ca. 315 m² große Fläche des Grünzugs im Gewerbegebiet Nord 1 sowie eine 41 m² große Fläche im Gewerbegebiet Nord 5, die durch den Gehweg der Wolfgang-Küntscher-Straße genutzt wird.

Grundstücksverkauf

2011 wurden 4 Gewerbegrundstücke in den Gewerbegebieten Nord 4 und Nord 5 an Investoren verkauft. Im Rahmen des Grundstücksverkaufs wurde mit den Erwerbern eine Arbeitsplatz- und Investitionsverpflichtung vereinbart. Die Investitionen werden voraussichtlich in 2012 erfolgen. Weiterhin wurde die nach dem Umbau des ehemaligen Wendehammers an der August-Conrad-Straße verbleibende Restfläche als Arrondierungsfläche veräußert.

Zur Vermarktung des Gewerbegebiets Nord 5 lagen im Sommer 2011 Reservierungen von Investoren für ca. 10 ha Gewerbeflächen vor. Aufgrund geänderter Investitionsabsichten und Problemen bei der Finanzierung der Investitionsvorhaben wurden alle Reservierungen seitens der Investoren zwischenzeitlich zurück gezogen.

Ende 2012 beabsichtigt ein Investor aus dem Ruhrgebiet eine Niederlassung in der Veltener Straße 33 zu eröffnen. Der Investor ist spezialisiert auf die Verarbeitung von Zinkblechen für Dächer, Dachentwässerungssysteme und Gebäudeverkleidungen sowie im Bereich von Solarmodulen und Solarthermie. Mit der Ansiedlung verbunden ist die Schaffung von ca. 17 Arbeitsplätzen.

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens wurden die Gewerbegebiete Nord 1 bis Nord 5 fertiggestellt. Aus dem Sanierungstreuhandvermögen standen dort insgesamt Flächen von etwa 64 ha zur Vermarktung zur Verfügung. Davon konnten bislang Flächen von ca. 41,1 ha an Investoren vermarktet werden. Dies entspricht etwa 64%. Die Nachfrage nach Gewerbe-

grundstücken war zuletzt rückläufig. Wohn- und Mischgebietsgrundstücke konnten 2011 leider nicht vermarktet werden.

In 2012 sollen die Aktivitäten zur Vermarktung der verfügbaren Gewerbeflächen fortgeführt werden. Insbesondere die Vermarktungsbemühungen für die Wohn- und Mischgebietsflächen sollen verstärkt werden.

2.4 Ausgleichsbetragserhebung

Im Sanierungsgebiet sind 233 Eigentümer ausgleichsbetragspflichtig. Auch in 2011 wurden den Eigentümern Angebote zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages unterbreitet. Nach Abschluss des Normenkontrollverfahrens zur Sanierungssatzung und der damit eingetretenen Rechtssicherheit für die Sanierungssatzung sind diese Angebote stärker als in den letzten Jahren angenommen worden. Insgesamt sind bislang mit 153 Eigentümern Ablösevereinbarungen geschlossen worden. Dies entspricht einem Anteil von rd. 66%. Auf Grundlage der Ablösevereinbarungen sind bislang rd. 2.829.000 € an Ausgleichsbeträgen vereinnahmt worden, davon in 2011 rd. 212.000 €. Bereits vereinbart, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt fällig, wurden Ausgleichsbeträge in Höhe von rd. 421.000 €. Die Eigentümer, die bis zum Abschluss des Sanierungsverfahren keine Ablösevereinbarung abgeschlossen haben, erhalten nach Abschluss der Maßnahme einen Ausgleichsbetragsbescheid. Derzeit wird von einem Umfang von rd. 600.000 € ausgegangen, so dass die im Rahmen des Sanierungsverfahrens vereinnahmten und zur Finanzierung beitragenden Ausgleichsbeträge insgesamt rd. 3.850.000 € betragen.

Abschlusserklärungen und Bewilligungen zur Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch sind bislang für 33 Eigentümer abgegeben worden. Für 5 weitere Eigentümer sind diese in Vorbereitung.

3. Probleme

Wegen der geringen Nachfrage konnten bislang kaum Mischgebietsgrundstücke aus dem Sanierungstreuhandvermögen vermarktet werden.

Im Bereich des Dorfangers besteht weiterhin ein Problem durch die brachgefallenen Objekte Berliner Straße 35, Berliner Straße 49 und Berliner Straße 53 sowie durch die vorhandenen Baulücken. Die Beseitigung der Missstände war aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bislang nicht möglich. Eine Verbesserung wird in diesem Jahr durch die geplanten Maßnahmen an der Alten Schmiede und am Objekt Berliner Straße 35 eintreten.

4. Einnahmen/Ausgaben

Zum Stichtag 31.12.2011 ergibt sich für die Sanierungsmaßnahme folgender Maßnahmestand:

Pos.	Position	bis 31.12.2011	Gesamt (Abrechnung)
1.	Einnahmen	107.858.000,00 €	118.313.000,00 €
1.1	Verkaufserlöse	27.818.000,00 €	34.958.000,00 €
1.2	Ausgleichsbeträge	2.829.000,00 €	3.850.000,00 €
1.3	Fördermittel	48.594.000,00 €	50.618.000,00 €
1.4	Eigenanteile	18.044.000,00 €	18.294.000,00 €
1.5	Sonstiges (z. B. Pachten, Zinsen, ...)	10.573.000,00 €	10.593.000,00 €
2.	Ausgaben	109.433.000,00 €	117.948.000,00 €
2.1	Planung und Vorbereitung	1.562.000,00 €	1.946.000,00 €
2.2	Grunderwerb, Umzüge	25.939.000,00 €	27.351.000,00 €
2.3	Erschließung, Abbruch, Altlasten, Modernisierung	54.514.000,00 €	59.878.000,00 €
2.4	Gemeinbedarf	704.000,00 €	704.000,00 €
2.5	Sonstiges (z. B. Bewirtschaftung, Zinsen, Trägerhonorar)	26.714.000,00 €	28.069.000,00 €
3	Saldo	-1.575.000,00 €	365.000,00 €

Festzustellen ist:

- Das Sanierungstreuhandvermögen weist per 31.12.2011 einen negativen Saldo von rd. 1.575.000,00 € aus.
- Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich zum Abschluss der Maßnahme voraussichtlich ein positives Ergebnis von rd. 365.000,00 €. Dieses Ergebnis kann erst nach tatsächlicher Realisierung der geplanten Erlöse, insbesondere aus Grundstücksverkäufen und Ausgleichsbeträgen, erzielt werden.
- Zur Finanzierung der Maßnahmen 2012 stehen noch Bewilligungen für Fördermittel der Städtebauförderung zur Verfügung. Diese sind jeweils noch durch kommunale Eigenanteile zu ergänzen, die im Haushalt 2012 eingeplant sind. Weitere Finanzierungsmittel stehen aus der Altlastenfreistellung zur Verfügung. Eine Ergänzung mit Eigenmitteln ist nicht erforderlich. Der von der Stadt zu tragende Eigenanteil wird über die Sanierungsmaßnahme getragen.

Wirtschaftliche Risiken

Die geplanten Einnahmen aus Verkaufserlösen und Ausgleichsbeträgen wurden geschätzt. In Abhängigkeit der Marktentwicklung können hier noch Veränderungen eintreten. Darüber hinaus ist die Vereinnahmung dieser Erlöse vom Vermarktungserfolg der Grundstücke sowie vom termingerechten Zulauf der Ausgleichsbeträge nach Maßnahmeabschluss abhängig.

Die geplanten Ausgaben beruhen ebenfalls auf Kostenschätzungen. Hier können noch Veränderungen aufgrund der tatsächlichen Kosten auftreten. Für das Fördervorhaben „Erschließung Erweiterungsfläche Branchenschwerpunkt Metall – Nord 2b und 5“ wurde der Verwendungsnachweis im November 2011 beim Fördergeber zu Prüfung eingereicht. Ein Ergebnis der Prüfung liegt bislang noch nicht vor. Ebenso ist über die erhaltenen Städtebauförderungsmittel mit dem Fördermittelgeber noch abzurechnen.

5. Kosten der Maßnahmen 2012 und weiterer Ausblick

Für das Jahr 2012 sind folgende Maßnahmen geplant:

Pos.	Maßnahme	Ansatz
1.	Planung / Gutachten / Dokumentation	100.000,00 €
2.	Grunderwerb	5.000,00 €
3.	Erschließung, Altlasten	
3.1	Hafenstraße und Parkplatz	950.000,00 €
3.2	Umbau Knoten Ruppiner-, Haupt-, Berliner Straße	300.000,00 €
3.3	Uferrandweg zum Schiffsanleger	250.000,00 €
3.4	Altlastenbeseitigugn Süd-/Ostgelände	130.000,00 €
4.	Modernisierung (Restzahlungen Kirche, u. a.)	60.000,00 €
5.	Ordnungsmaßnahme	110.000,00 €
6.	Summe	1.905.000,00 €

Aufhebung der Sanierungssatzung

Das Sanierungsverfahren soll zum 31.12.2012 beendet werden. Die Beschlussfassung zur Aufhebung der Sanierungssatzung ist im I. Quartal 2013 geplant.