Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Sanierungsgebiet Ortskern“ Zusammenfassung zum Sachstandsbericht

1. Planungsstand

Durchführungsstand

B-Plangebiete, davon 8 rechtskräftig

Offene Maßnahmen

- B-Plan 11 Änderung des B-Plans aufgrund Straßentrasse der verlängerten Wolfgang-Küntscher-Straße
Satzungsbeschluss am 22.04.2009

Sanierungssatzung

Erneuter Satzungsbeschluss zur Heilung formaler Fehler am 11.02.2009

2. Durchführungsstand

a) Hochbaumaßnahmen

Durchführungsstand 2008

- Vorbereitung Baufeld der Sporthalle der Oberschule
- Modernisierung der Adolph-Diesterweg-Oberschule

Maßnahmen 2009

- Renault Trucks
- Autowerkstatt auf dem alten Tennisplatz
- Umbau Bätschmann-Hallen
- Erweiterung Flamm Syscomp
- Marina Stadthafen - Planung
- Wohnbebauung an der Bibliothek
- Sporthalle der Adolph-Diesterweg- Oberschule
- Modernisierung und Umbau Wolfgang-Küntscher-Straße 14

Geförderte Modernisierungsmaßnahmen 2008

- Hauptstr. 5
- Berliner Straße 14/15
- Berliner Straße 16 - Weiterführung

Geförderte Modernisierungsmaßnahmen 2009

- Fertigstellung Berliner Straße 16
- Hauptstraße 24

Geförderte Modernisierungsmaßnahmen 2010

- Hauptstraße 2 (Evangelische Kirche)
- Berliner Straße 26

b) Erschließung und Baufeldfreimachung

Erschließung 2008

- Umverlegung Einfahrt H.E.S., Baukosten ca. 580.000 €, Durchführung Juli – Dezember 2008
- Weg am Alten Strom, Baukosten ca. 231.000 €, Durchführung: Juni 2007 bis Juni 2008
- Südlicher Uferrandweg , Baukosten ca. 187.000 €, Durchführung: Juni 2007 bis Juni 2008

Abbrüche 2008

- Walzwerk 1. und 2. Abschnitt, Baukosten ca. 2.500.000 €, Durchführung Januar 2008 bis voraussichtlich Anfang 2010
- Fabrikstraße 5, Baukosten 14.000 €, Durchführung Oktober bis Dezember 2008
- Fabrikstraße 11c, Baukosten 59.000 €, Durchführung Oktober bis Dezember 2008, Restarbeiten sind noch offen
- Hafenstraße - 248 Garagen, Baukosten 95.000 €, Durchführung April bis August 2008

Erschließung 2009

- Beginn Erschließung Walzwerk, Kosten: ca. 3.710.000 €, Durchführung: 2. Halbjahr 2009 bis Ende 2010/Anfang 2011
- Renaturierung Aue Süd, Baukosten ca. 307.000 €, Durchführung 2. Halbjahr 2009
- Grünfläche nördlich Ruppiner Straße, Baukosten ca. 250.000 €, Durchführung 2. Halbjahr 2009

Abbrüche 2009

- Walzwerk: Gesamtkosten ca. 12.000.000 € (bewilligte Kosten), Fortführung 2. Abbruchabschnitt und Fundamente, Beginn 3. Abbruchabschnitt Januar 2009, Beseitigung von Bodenkontaminationen, Beginn September /Oktober 2009
- Hermann-Schumann-Straße 7, Kosten: 60.000 €, Durchführung September bis November 2009
- Beräumung ehemalige Baumschulenfläche an der Ruppiner Straße, Kosten: 35.000 €, Durchführung: Januar bis Februar 2009

c) Altlastenbeseitigung 2009

- Beseitigung Grundwasserschaden Schwelgasanlage Zone 2, Baukosten ca. 295.000 €, Durchführung: I.Quartal 2009
- Fortführung Monitoring Grundwasserschaden Schwelgasanlage Zonen 1 und 3, Kosten 2009 ca. 40.000 €, Abschluss voraussichtlich in einigen Jahren

d) Grundstücksverkehr / Bodenordnung

Grunderwerb 2008

- Abschluss Erwerb Walzwerksfläche, Im Jahr 2008 Kaufpreiszahlung, Besitzübergabe
- Erwerb Bahn- und andere Flächen an der Veltener Straße
- Erwerb Teilfläche Weg am Alten Strom

Grunderwerb 2009

- Erwerb einer Fläche an der Veltener Straße, diese Fläche am Rand von Nord 2b soll zum Weiterverkauf an H.E.S. erworben werden. Das Verfahren zieht sich jedoch aufgrund eines Restitutionsanspruchs hin.

Grundstücksverkauf 2008

- Abschluss des Verkaufs Nord 2b (H.E.S.), im Jahr 2008 Besitzübergabe, ...
- Grundstück Renault Trucks (südlich INO)
- Optionsvertrag Flamm Syscomp: Option für eine weitere Betriebserweiterung
- Bodenordnung nördlich Heinz-Uhlitzsch-Straße und Optionsvertrag: Zusammenfassung der zersplitterten städtischen Flächen, Option für die Erwerbengesellschaft zur Betriebserweiterung.
- Verkauf von 2 Wohnbaugrundstücken Am Bahndamm. Fertigstellung eines Neubaus in Kürze
- Optionsvertrag Marina Stadthafen, Verzögerungen aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise
- Verkauf von 3 Reihenhäusern in der Heimstättensiedlung

Grundstücksverkauf 2009

- Alter Tennisplatz, Wolfgang-Küntscher-Straße
- Ausübung Kaufoption Marina Stadthafen durch MOH
- Verkauf weiterer Gewerbegrundstücke zur Firmenansiedlung

Vermarktungsstand Gewerbeflächen

Altindustrieflächensanierung

- Fertiggestellt: Nord 1-4 = 45,4 ha, davon vermarktet: 38,6 ha = 85%
- Verkaufsgespräche z. Zt. für ca. 21.000 m²
- In Bearbeitung: Nord 5 (Walzwerk) = 15,5 ha diese Flächen stehen etwa ab 2010 zur Verfügung, Flächenreserve für Betriebe mit unterschiedlichen Anforderungen.

e) Ausgleichsbetragshebung

- Ausgleichbetragspflichtige Eigentümer: 235 (ohne städtische Flächen)
- Ablösevereinbarungen bis 31.12.2008: 116
- Vereinnahmte Ausgleichsbeträge: 2.213.000 €
- Davon 2008 vereinnahmt: 346.000 €
- Vereinbart und fällig nach dem 01.01.2009: 606.000 €
- Noch zu vereinbaren/erheben: ca. 996.000 €
- Ablösebeträge insgesamt: ca. 3.815.000 €

Wie in den vergangenen zwei Jahren sollen auch in den Jahren 2009 bis 2011 Angebote zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages an alle Eigentümer gerichtet werden, die noch keine Vereinbarung abgeschlossen haben. Der angebotene Abzinsungsbetrag verringert sich von Jahr zu Jahr um jeweils 4 %. Eigentümer, die keine freiwilligen Ablösevereinbarungen abgeschlossen haben, erhalten nach Abschluss des Sanierungsverfahrens gemäß § 154 BauGB Bescheide.

3. Probleme

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 jetzt auch die aktuelle Wirtschafts- und Finanzkrise erschwert.

Altlastenbeseitigungsverfahren

Das langwierige, umständliche Verfahren mit vielen beteiligten Behörden hat das Verfahren weiter in Länge gezogen. Das betrifft aktuell die Erkundung der Schadstofffahne, die im Grundwasser in Richtung der Brunnen der Wasserwerke Stolpe fließt. Diese Erkundung sollte bereits vor mindestens einem Jahr abgeschlossen sein. Sie wird eventuell in einem Jahr abgeschlossen.

Fördermittelsituation

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

Problemzone Dorfanger

In diesem Bereich ist im vergangenen Jahr im direkten Umfeld keine Verbesserung auf den privaten Grundstücken eingetreten. Allerdings scheint es verstärkte Bemühungen des Eigentümers der Berliner Straße 42 (ehemals NKD) zur Vermietung oder einem Verkauf zu geben. Falls dies gelingt, dürfte bei diesem Gebäude eine Verbesserung eintreten.

4. Finanzierung

	bis 31.12.2008	Gesamt (bis Maßnahmenende)
Einnahmen	86.546.000 €	118.917.000 €
Verkaufserlöse	26.533.000 €	35.451.000 €
Ausgleichsbeträge	2.213.000 €	3.815.000 €
Fördermittel	33.325.000 €	50.763.000 €
Eigenanteile	14.086.000 €	18.416.000 €
Sonstiges (z.B. Pachten, Zinsen,,,...)	10.389.000 €	10.472.000 €
Ausgaben	87.071.000 €	118.338.000 €
Planung und Vorbereitung	1.523.000 €	1.971.000 €
Grunderwerb	25.835.000 €	27.800.000 €
Erschließung, Abbruch, Altlasten	35.536.000 €	58.029.000 €
Gemeinbedarf	704.000 €	704.000 €
Sonstiges (z.B. Bewirtschaftung, Zinsen, Trägerhonorar)	23.473.000 €	29.834.000 €
Saldo	-525.000 €	579.000 €

Die in Folgejahren vorgesehenen Fördermittel sind weitgehend durch Zusagen abgesichert. Nur im Bereich der Städtebauförderung werden noch Bewilligungen benötigt.

5. Kosten der Maßnahmen 2009 und weiterer Ausblick

Planung / weitere Vorbereitung / Öffentlichkeitsarbeit	85.000 €
Grunderwerb	104.000 €
Erschließung, Abbruch, Altlasten	
Erschließung Walzwerk	1.500.000 €
Aue Süd (an der Hafensstraße)	294.000 €
Grünfläche nördlich Ruppiner Straße	200.000 €
Abbruch Walzwerk	7.000.000 €
Abbruch Hermann-Schumann-Straße 7	60.000 €
Beräumung ehemalige Baumschulenfläche Ruppiner Straße	35.000 €
Modernisierung B 3.2 und Wolfgang- Küntscher-Straße 14	349.000 €
Altlastenbeseitigung Süd-/Ostgelände	490.000 €
Summe	10.117.000 €

Weiterer Ausblick

- Abschluss der Beräumung und Erschließung Walzwerk ,
Fertigstellung Ende 2010/Anfang 2011
- Endausbau der Hafensstraße
Im Wesentlichen betrifft dies den Mittleren Bereich der Hafensstraße. Sie ist insbesondere im Brückenbereich neu zu gestalten. U.a. soll weiterhin ein Parkplatz zwischen der Hafensstraße und dem Bahndamm errichtet werden. Zunächst soll die weitere Entwicklung des Marina-Vorhabens abgewartet werden. Sie soll nach Möglichkeit 2011 ausgebaut werden.
- Beräumung weiterer Grundstücke an der Hafensstraße
Im Bereich des ehemaligen Gaswerks und der ab Juni 2009 leer stehenden „Kunsthalle“ sind einige Gebäude auch aufgrund ihres Zustandes abzurechen.
- 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.
- Weitere Grundstücksvermarktung und Gewerbeansiedlung