

---

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahme- Ortskern**  
**Sachstandsbericht 10./16.03.2011**

**1. Planungsstand**

Durchführungsstand

13 B-Plangebiete, davon 9 rechtskräftig

Offene Maßnahmen

- B-Plan 17 II Änderung des B-Plans aufgrund der von Vattenfall projektierten KV-Leitung 380
- Erhaltungssatzung  
Bürgerbeteiligung  
ggf. Aufstellungsbeschluss bis Ende 2011

Sanierungssatzung

Erneuter Satzungsbeschluss zur Heilung formaler Fehler ist rechtskräftig geworden.

**2. Durchführungsstand**

**a) Hochbaumaßnahmen**

Durchführungsstand 2010

- Fertigstellung Berliner Straße 45
- Fertigstellung der Sporthalle der Adolph-Diesterweg-Oberschule

Maßnahmen 2011

- Marina Stadthafen, voraussichtlicher Baubeginn 2011

Geförderte Modernisierungsmaßnahmen 2010

- 
- Baubeginn Hauptstraße 2 (Kirche)

Geförderte Modernisierungsmaßnahmen 2011

- Fertigstellung Hauptstraße 2 (Kirche)

Nicht geförderte Modernisierungsmaßnahmen 2011

- Hauptstraße 8
- Fertigstellung Berliner Straße 26

**b) Erschließung und Baufeldfreimachung**

Erschließung 2010

- *Erschließung Walzwerk*  
Gesamtkosten ca. 2.681.000 €  
Baukosten in 2010 ca. 1.799.000 €  
Bruttofläche ca. 17 ha  
Durchführung Anfang 2010 bis April 2011
- *Grünfläche nördlich Ruppiner Straße*  
Baukosten ca. 142.000 €  
Durchführung: Juni 2009 bis Mai 2010

Abbrüche 2010

- *Walzwerk 4. Abschnitt*  
Baukosten in 2010 ca. 4.921.000 €  
Abbruchdurchführung Mitte 2008 bis Anfang 2011  
Beseitigung von Bodenkontaminationen:  
Abschluss im Straßenbereich im I. Quartal 2010
- *Berliner Straße 65/66*  
Entfernung einer unterirdischen Bodenplatte  
Baukosten ca. 34.000 €
- *Hafenstraße 4*  
Abbruch von Gewerbegebäuden  
Baubeginn Dezember 2010  
Baukosten ca. 43.000 €

Erschließung 2011

- *Erschließung Walzwerk*  
Baukosten in 2011 ca. 979.000 €  
Fertigstellung April 2011
- *Hafenstraße mittlerer Abschnitt und Parkplatz*  
Baukosten ca. 500.000 €  
Durchführung Juni bis Ende 2011

Abbrüche 2011

- *Walzwerk 5. Abschnitt*  
Fortführung Abbruch Walzwerk: bewilligte Gesamtabbruchkosten ca. 13.238.000 €  
5. Abbruchabschnitt (ca. 160.000 m<sup>3</sup> Bodenauffüllung, Beseitigung von  
Bodenkontaminationen und der Altlasten Teer- und Spangrube),  
Baukosten 2011 ca. 2.130.000 €  
Durchführung Februar – April 2011
- *Hafenstraße 4*  
Fertigstellung Februar 2011

**c) Altlastenbeseitigung 2009 - 2012**

- Beseitigung Grundwasserschaden Schwelgasanlage Zone 2  
Durchführung in 2009 abgeschlossen
- Fortführung Grundwassermonitoring Grundwasserschaden Schwelgasanlage  
Zonen 1 und 3  
Kosten 2011 ca. 120.000 €.  
Das Monitoring wird voraussichtlich erst in einigen Jahren abgeschlossen.

**d) Grundstücksverkehr / Bodenordnung**

Grunderwerb 2010

- Erwerb Berliner Straße 65/66

Grundstücksverkauf 2010

- Ausübung Kaufoption Marina Stadthafen durch MOH
- Verkauf von einem Reihenhauses in der Heimstättensiedlung
- Verkauf Baugrundstück Fontanesiedlung 60
- Verkauf Gleistrasse FWM

Grundstücksverkauf 2011

- Verkauf von Gewerbegrundstücken zur Firmenansiedlung

---

Vermarktungstand Gewerbeflächen

**Altindustrieflächensanierung**

- Fertiggestellt: Nord 1-4 = 45,4 ha, davon vermarktet: 38,9 ha = 86%
- In Bearbeitung: Nord 5 (Walzwerk) = 15,5 ha  
Die Flächen stehen etwa ab Anfang 2011 zur Verfügung,  
Flächenreserve der Stadt Hennigsdorf für Betriebe mit unterschiedlichen Anforderungen.
- Nach dem Ende der Wirtschafts- und Finanzkrise scheint die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken wieder anzuziehen.

**e) Ausgleichsbetragserhebung**

- Ausgleichsbetragspflichtige Eigentümer: 233
- Ablösevereinbarungen bis 31.12.2010: 126
- Vereinnahmte Ausgleichsbeträge: 2.613.000 €
- Davon 2010 vereinnahmt: 53.000 €
- Vereinbart und fällig nach dem 01.01.2011: 366.000 €
- Noch zu vereinbaren/erheben: ca. 710.000 €
- Ablösebeträge insgesamt: ca. 3.690.000 €

Wie in den vergangenen vier Jahren sollen auch im Jahr 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.

Abschlussklärungen

Bisher wurden 32 Abschlussklärungen erteilt.

Bei einem Grundstück ist eine Abschlussklärung in Vorbereitung.

**3. Probleme**

Vermarktung von Mischgebietsgrundstücken

Aufgrund der geringen Nachfrage konnten bislang keine Mischgebietsgrundstücke (mit Bauverpflichtung) vermarktet werden. Städtebaulich soll die Bebauung der innerstädtischen Grundstücke vorangetrieben werden. Die Vermarktungsbemühungen werden verstärkt.

Fördermittelsituation

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

Problemzone Dorfanger

In diesem Bereich ist im vergangenen Jahr eine Verbesserung durch die Modernisierung des ehemaligen NKD-Ladens eingetreten.

Normenkontrollklage

Im Oktober 2009 wurde von einem Eigentümer aus der Berliner Straße ein Normenkontrollantrag gestellt. Die Gegenerklärung hierzu ist erfolgt. Das gerichtliche Verfahren läuft weiter. Es ist noch kein erster Gerichtstermin anberaumt worden.

## Anlage 1 zur MV0001/2011

### 4. Finanzierung

	<b>bis 31.12.2010</b>	<b>Gesamt</b> (bis Maßnahmenende)
<b>Einnahmen</b>	<b>102.309.000 €</b>	<b>118.150.000 €</b>
Verkaufserlöse	27.297.000 €	34.798.000 €
Ausgleichsbeträge	2.617.000 €	3.701.000 €
Fördermittel	44.859.000 €	50.678.000 €
Eigenanteile	17.011.000 €	18.437.000 €
Sonstiges (z.B. Pachten, Zinsen,.....)	10.523.000 €	10.536.000 €
 <b>Ausgaben</b>	 <b>104.429.000€</b>	 <b>117.751.000 €</b>
Planung und Vorbereitung	1.536.000 €	1.941.000 €
Grunderwerb, Umzüge	25.922.000 €	27.336.000 €
Erschließung, Abbruch, Altlasten, Modernisierung	50.425.000 €	59.794.000 €
Gemeinbedarf	704.000 €	704.000 €
Sonstiges (z.B. Bewirtschaftung, Zinsen, Trägerhonorar)	25.842.000 €	27.976.000 €
<b>Saldo</b>	<b>-2.120.000 €</b>	<b>399.000 €</b>

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

### 5. Kosten der Maßnahmen 2011 und weiterer Ausblick

<b>Planung / weitere Vorbereitung / Öffentlichkeitsarbeit</b>	<b>99.000 €</b>
<b>Grunderwerb</b>	<b>15.000 €</b>
<b>Erschließung, Abbruch, Altlasten</b>	
Erschließung Walzwerk	979.000 €
Hafenstraße und Parkplatz	556.000 €
Abbruch Walzwerk	2.130.000 €
Abbruch Hafenstraße 4	43.000 €
Altlastenbeseitigung Walzwerk	100.000 €
Altlastenbeseitigung Süd-/Ostgelände	120.000 €
<b>Modernisierung</b> Hauptstraße 2, Kirche	<b>116.000 €</b>
<b>Summe</b>	<b>4.158.000 €</b>

#### Weiterer Ausblick

- Abschluss der Beräumung und Erschließung Walzwerk Mitte 2011
- Endausbau der Hafenstraße mittlerer Abschnitt und Parkplatz in der zweiten Jahreshälfte. Sie wird insbesondere im Brückenbereich neu gestaltet.
- Voraussichtliche Realisierung der Marina Stadthafen ab diesem Jahr durch eine niederländische Gesellschaft. Dadurch entsteht eine wesentliche Verbesserung für den Gesamtbereich.
- Abschluss der Beräumung der Grundstücke an der Hafenstraße Abbruch Hafenstraße 4.
- Fortführung der Altlastenbeseitigung - Monitoring der Grundwasserströme in Richtung Grundwasserwerk Stolpe.
- Weitere Grundstücksvermarktung und Gewerbeansiedlung Hierbei verstärkte Anstrengungen bei Misch-/Wohngebietsgrundstücken.
- Verfahren zur Erhaltungssatzung.