



Gemeinsam die Zukunft gestalten

**Informationsveranstaltung zur Vorbereitenden
Untersuchung „Ortskern Oberstadt“ in Lauenburg/Elbe**
hier: Ergebnisprotokoll



**Betroffenenbeteiligung im Rahmen
des städtebaulichen Sanierungsprozesses
Oberstadt – Lauenburg/Elbe**



12. März 2014

19.00 – 20.30 Uhr

in der Albinus-Gemeinschaftsschule, Lauenburg/Elbe



Moderation:

Institut Raum & Energie
Hafenstraße 39; 22880 Wedel
Katrin Fahrenkrug, Teike Scheepmaker

Die Informationsveranstaltung ist Teil des Beteiligungsprozesses zur Entwicklung des Ortskerns Oberstadt Lauenburg/Elbe im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Gefördert aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt Lauenburg/Elbe.



Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein



AnsprechpartnerInnen Prozessgestaltung:



Stadt Lauenburg/Elbe

Stadtentwicklungsamt

Reinhard Nieberg, Christiane Manuel

Amtsplatz 5, 21481 Lauenburg/Elbe

Tel.: 04153/ 59 09-400 /-440

Fax: 04153/ 59 09-499

info@lauenburg.de

www.lauenburg.de



Raum & Energie

Institut für Planung, Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH

Katrin Fahrenkrug, Teike Scheepmaker

Hafenstraße 39, 22880 Wedel

Tel.: 04103/ 16041

Fax: 04103/ 2981

institut@raum-energie.de

www.raum-energie.de

Tagesordnung

1. Begrüßung

Reinhard Nieberg, Stadt Lauenburg/Elbe

2. Einführung und Vorstellung

Teike Scheepmaker, Institut Raum & Energie, Wedel

3. Vorstellung Vorbereitende Untersuchung

Gerd Kruse, Elbberg, Hamburg

4. Maßnahmen und Handlungsfelder im Sanierungsprozess

Norbert Thiele, GOS GmbH, Schwerin

5. Fragen und Diskussion

Moderation: Teike Scheepmaker

6. Ausblick

Reinhard Nieberg, Stadt Lauenburg/Elbe

1. Begrüßung

Reinhard Nieberg, Stadt Lauenburg/Elbe

Herr Nieberg von der Stadtverwaltung Lauenburg/Elbe begrüßt die knapp 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu der Informationsveranstaltung in der Albinus-Gemeinschaftsschule. Viele der Anwesenden haben bereits an vorherigen Veranstaltungen teilgenommen, weshalb Herr Nieberg ankündigt, dass diese einige Informationen bereits gehört haben werden. Er bedankt sich bei den Mitveranstaltern:

- Gerhard Pehmöller; Haus & Grund Lauenburg e.V.
- Ralf Storjohann und Michael Browarczyk; Wirtschaftliche Vereinigung Lauenburg e.V.

Herr Nieberg begrüßt Herrn Teike Scheepmaker von *Institut Raum & Energie*, der durch die Informationsveranstaltung führen wird. *Institut Raum & Energie* ist verantwortlich für die Prozessgestaltung und hat die bisherigen Öffentlichkeitsveranstaltungen organisiert und durchgeführt.

2. Einführung und Vorstellung

Teike Scheepmaker, Institut Raum & Energie, Wedel

Herr Scheepmaker erläutert einleitend, dass die Stadt Lauenburg/Elbe im Jahr 2011 in das Städtebauförderprogramm [„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“](#) aufgenommen worden ist. Seit-her sind verschiedene öffentliche Bürgerbeteiligungsveranstaltungen (Zukunftswerkstätten, Einwohnerversammlung, etc.) durchgeführt worden, mit dem Ziel, die Bürgerschaft so früh wie möglich in den Sanierungsprozess einzubinden.

Zentrale Inhalte und Fragen der Infoveranstaltung:

- Vorstellung der Vorbereitenden Untersuchung und Erörterung mit den *unmittelbar* Betroffenen
- Informationen zu Fördermöglichkeiten, rechtlichen Rahmenbedingungen und Einsatzbereichen des Verfügungsfonds
- Diskussion von erforderlichen Maßnahmen und Strategien
- Klärung von Fragen zum Sanierungsprozess

Um einen groben Überblick über den Teilnehmerkreis zu erhalten, fragt Herr Scheepmaker per Handzeichen ab, wer bereits bei einer der vorherigen Veranstaltungen (z.B. Zukunftswerkstatt oder Einwohnerversammlung) gewesen und/oder im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet wohnhaft ist.

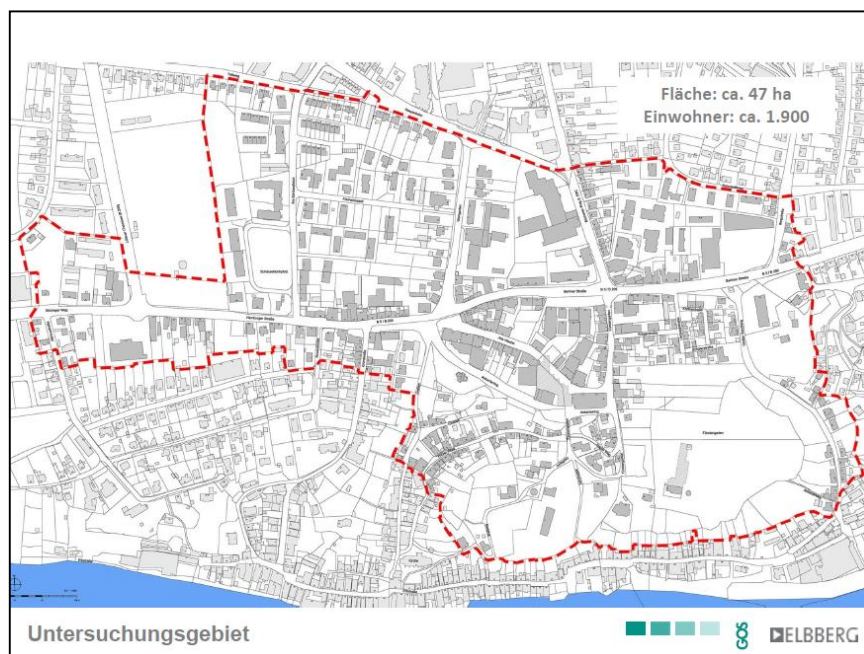
- ca. 50 % der Teilnehmerinnen und Teilnehmer hat bereits an einer der vorherigen Veranstaltungen teilgenommen
- ca. 2/3 der Teilnehmerinnen und Teilnehmer ist wohnhaft im Sanierungsgebiet

Weitere Informationen zum bisherigen Beteiligungsprozess und zu den Ergebnissen der Zukunftswerkstätten erhalten Sie unter www.raum-energie.de

3. Vorstellung Vorbereitende Untersuchung (kurz: VU)

Gerd Kruse, Elbberg, Hamburg

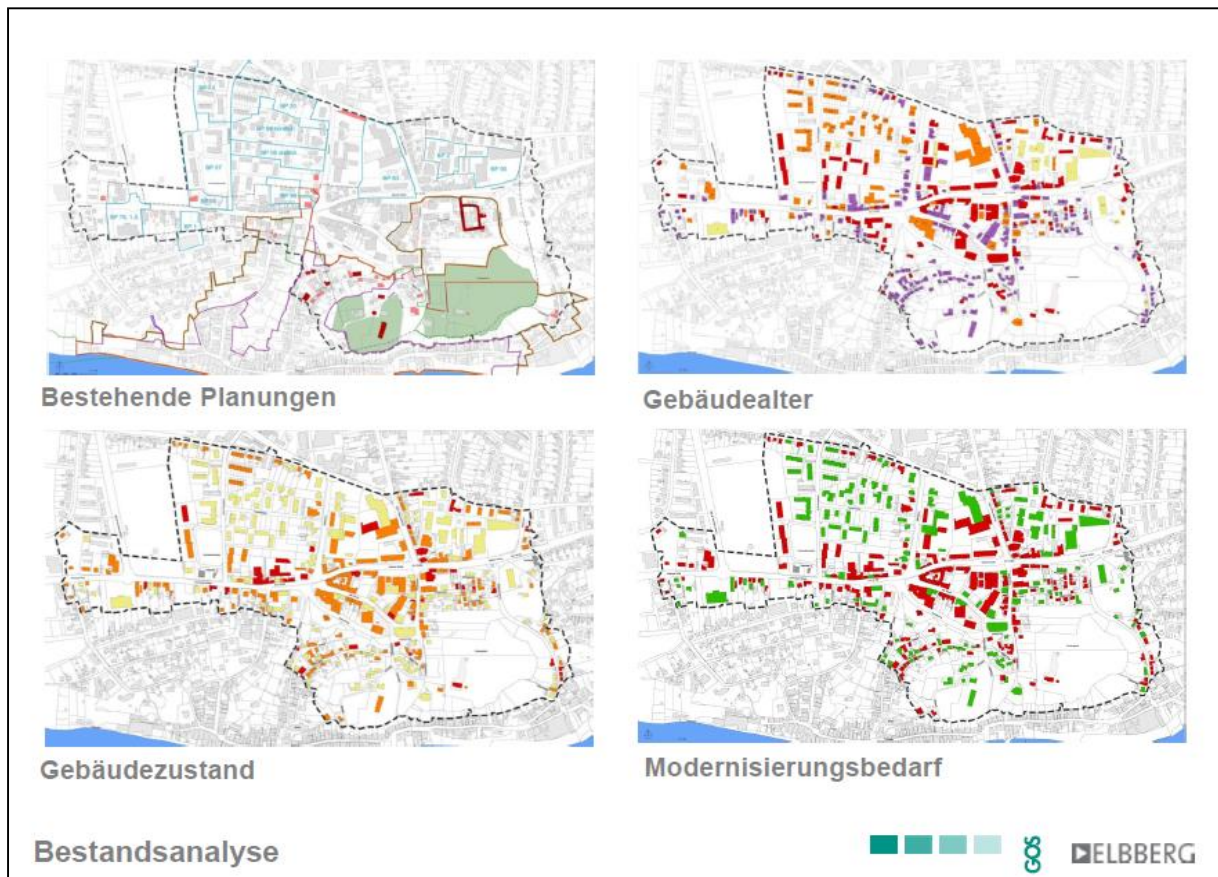
Herr Kruse erläutert einleitend die Notwendigkeit und Ziele einer Vorbereitenden Untersuchung (gemäß § 141 BauGB). Diese wird im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „[Aktive Orts- und Stadtteilzentren](#)“ durchgeführt, in das Lauenburg im Jahr 2011 aufgenommen wurde. Anlass für die Aufnahme in das Förderprogramm seien die offenkundigen baulichen



Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung

und funktionalen Mängel sowie Missstände im Ortskern der Oberstadt, einhergehend mit dem stetigen Rückgang der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit.

Die Vorbereitende Untersuchung ist eine Bestandsaufnahme der, u.a., baulichen Mängel und Defizite und wird durch eine öffentliche Beteiligung begleitet. In diesem Zusammenhang nennt Herr Kruse einige Bereiche, wie den Gebäudezustand oder aktuelle Gebäudenutzungen, die im Rahmen der Untersuchung analysiert worden sind.



Ausschnitt aus der Bestandsanalyse der VU

Die Vorbereitende Untersuchung ist eine der Voraussetzungen für die Gewährung von finanziellen Mitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm. Die Finanzierung erfolgt durch Mittel des Bundes, des Landes sowie einem Eigenanteil der Stadt.

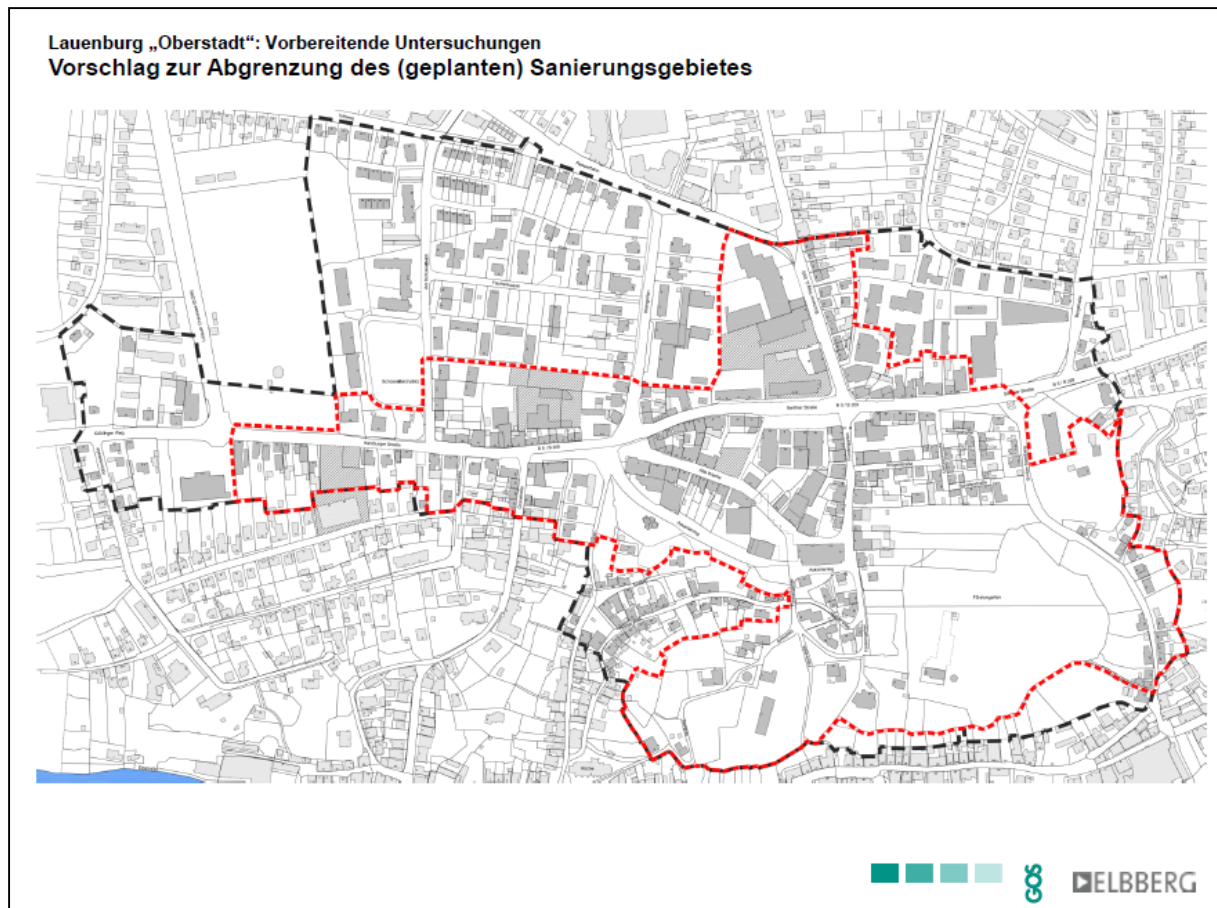
Im Ergebnis wird ein Vorschlag für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes erarbeitet, ein Beschluss des Sanierungsgebietes durch die Stadtvertretung gefasst und anschließend, als weitere Fördervoraussetzung, ein „Integriertes Entwicklungskonzept“ (IEK) erarbeitet. Dieses dient dazu, die Entwicklungsziele der Oberstadt und die der Gesamtstadt sowie der verschiedenen Handlungsfelder zu bündeln und untereinander abzustimmen.

Weitere Informationen und Details zur Vorbereitenden Untersuchung sind im [Protokoll der 3. Zukunftswerkstatt](#) enthalten.

4. Maßnahmen und Handlungsfelder im Sanierungsprozess

Norbert Thiele, GOS GmbH, Schwerin

Herr Thiele vom Sanierungsträger GOS GmbH führt ein, dass sich die Entwicklungsziele an den Zielen des Förderprogrammes orientieren müssen, z.B. der Erhalt der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich.



Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Daraufhin stellt Herr Thiele den Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes (rote Linie) vor und nennt wichtige Entscheidungskriterien hierfür:

- Konzentration auf wesentliche Handlungsbedarfe
- größtmögliche Effekte und Synergien
- Finanzierbarkeit
- Zügigkeit der Umsetzung der Stadtsanierung
- Welche Akteure können mitwirken?

Entwicklungsziele für das (geplante) Sanierungsgebiet, u.a. abgeleitet aus dem bisherigen Beteiligungsprozess:

- Erhalt der Ortsmitte als zentralen Versorgungsbereich
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Erhalt der städtebaulichen Strukturen und Aufwertung des Stadtbildes
- barrierearme Umgestaltung von Verkehrsräumen
- Erhalt und Stärkung des Wohnens in der Oberstadt
- Beteiligung und Öffentlichkeit

Hieraus ergeben sich bestimmte Handlungsfelder, für die jeweils Maßnahmen zur Entwicklung der „Oberstadt“ erarbeitet worden sind:

- Sicherung und Stärkung des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich
- Einzelhandel und Dienstleistungen
- öffentlicher Raum und Stadtgestaltung
- Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen
- Mobilität und Verkehr
- Wohnen

Herr Thiele macht deutlich, dass für die Belebung des Stadt-/ Ortskernes mehr notwendig ist, als *nur* eine Sanierung der Gebäude. Es sind auch nicht-investive Maßnahmen, wie zum Beispiel ein gezieltes Zentrenmanagement erforderlich. Dieses schließt folgende Maßnahmen ein:

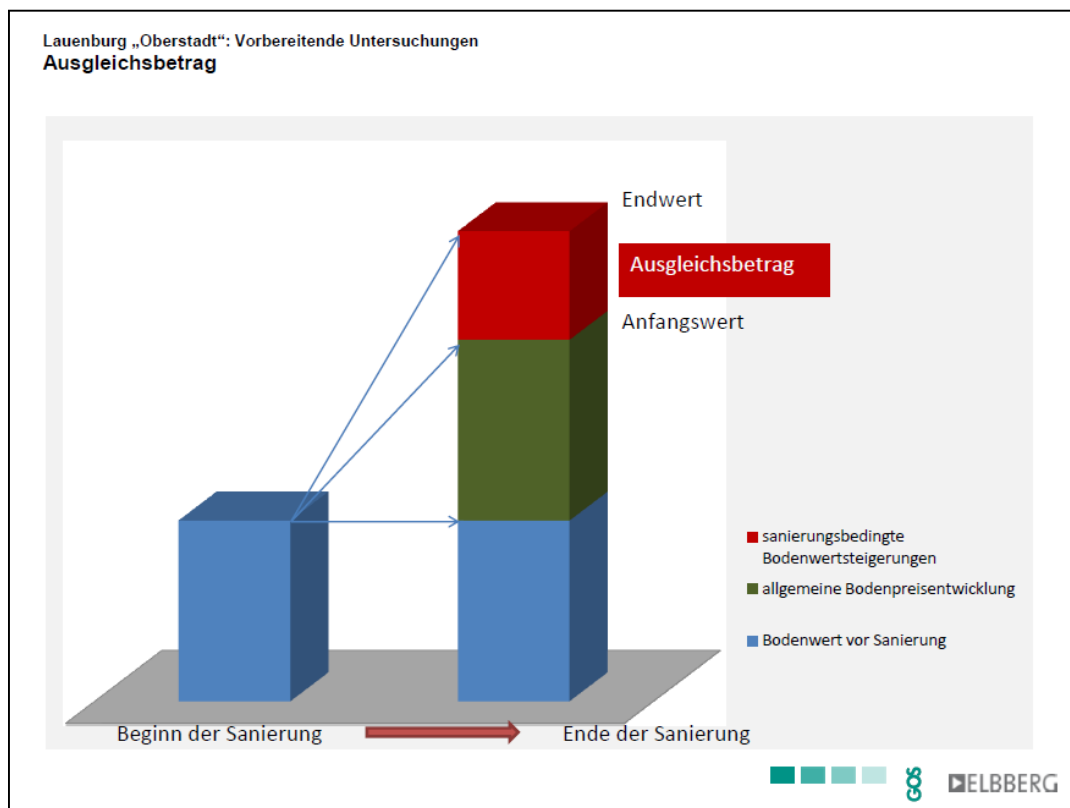
- Netzwerkbildung
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
- Imagekampagne, Öffentlichkeitsarbeit
- Leerstandsmanagement
- Verfügungsfonds

Nachdem das Sanierungsgebiet endgültig beschlossen ist, setzt ein umfassendes (Sanierungs-)Verfahren ein, welches, so Herr Thiele, auch mit einigen Pflichten verbunden ist:

- Genehmigungsvorbehalt nach § 144 Baugesetzbuch
 - beim Verkauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet oder
 - wertsteigernden baulichen Maßnahmen
- Eintragung Sanierungsvermerk ins Grundbuch
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB

Die verschiedenen Pflichten gelten ab dem Zeitpunkt, wenn die Satzung mit dem Beschluss für das Sanierungsgebiet veröffentlicht worden ist. Herr Thiele rechnet im vierten Quartal des Jahres 2014 mit einem Beschluss.

Als Nächstes erläutert Herr Thiele, dass jeder Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten habe. Die Höhe des Betrages entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks. Liegt keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung vor, ist auch keine Zahlung eines Ausgleichsbetrages fällig. Der Betrag ist von demjenigen zu zahlen, der nach Abschluss des Sanierungsprozesses Eigentümer ist, wird also bei einem vorzeitigen Eigentümerwechsel weitergegeben.



Beispielgrafik für die Berechnung des Ausgleichsbetrages

Auf Nachfrage erklärt Herr Thiele, dass noch nicht bekannt sei, wie hoch die Kosten ungefähr sein werden. Er gibt aber zu bedenken, dass diese in der Regel niedriger seien als z.B. die Beiträge, die bei einer Straßenbauerneuerungsmaßnahme zu entrichten sind. Ein doppelter Beitrag, also für die Sanierung und für Straßenbaumaßnahmen, ist rechtlich nicht erlaubt und fällt nicht an. Die Beträge werden abschließend durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg“ ermittelt.

Förderberechtigt sind Eigentümer und Erbbauberechtigte. Gefördert werden umfassende Modernisierungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Behebung des Leerstandes, Teilmodernisierungen und Ordnungsmaßnahmen. Hierfür können die Förderberechtigten Zuschüsse und Darlehen von bis zu 50 % bei besonders erhaltenswerten Gebäuden und Denkmälern, und bis 30 % bei erhaltenswerten Gebäuden erhalten. Darüber hinaus sind die Fördermaßnahmen nach § 7h und § 10 Einkommensteuergesetz (EStG) steuerlich absetzbar.

Voraussetzung für die Förderung ist eine Aufnahme in das jährliche aufzustellende Maßnahmenprogramm. Entscheidend für die Genehmigung der Fördermittelvergabe ist, dass dem zu fördernden Grundstück eine hohe Priorität beigemessen wird. In diesem Zusammenhang weist Herr Thiele darauf hin, dass Interessierte gezielt auf die Stadt bzw. den Sanierungsträger zugehen sollen. Diese stehen auch generell für Beratungsgespräche zur Verfügung.

Schließlich geht Herr Thiele näher auf das Instrument des Verfügungsfonds ein. Hiermit sollen kleinteilige und niedrigschwellige investive und nichtinvestive Maßnahmen (investitionsvorbereitend) unterstützt werden, wie z.B. Werbeanlagen, Öffentlichkeitsarbeit, Werbeaktionen sowie Maßnahmen zur Reduzierung des Leerstandes. Es dient damit vor allem der Unterstützung und Aktivierung von Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen. Für die Entscheidung der Mittelverwendung ist ein einzurichtendes bzw. zu bestimmendes städtisches Gremium verantwortlich. Außerdem setzt die Mittelvergaben eine fünfzigprozentige Beteiligung der Akteure voraus.

Abschließend weist Herr Thiele auf Ansprechpartner hin:

Stadt Lauenburg/Elbe
Stadtentwicklungsamt
Frau Manuel
04153 – 5909 440
christiane.manuel@lauenburg-elbe.de

GOS mbH
Treuhänderischer Sanierungsträger
Herr Behrens
0431 – 9 06 64 48
behrens@gos-gsom.eu

5. Fragen und Diskussion

Moderation: Teike Scheepmaker, Institut Raum & Energie, Wedel

Ein Bürger merkt an, dass die Mängel sehr gut aufgelistet sind, aber er sich nicht vorstellen kann, dass das Stadtzentrum innerhalb von 10 Jahren funktionsfähig ist. Des Weiteren fühlt er sich als Bürger nicht gut eingebunden und kritisiert, dass kein genaues Ziel formuliert ist.

Herr Nieberg entgegnet, dass der Vorwurf unberechtigt ist und eine intensive Bürgerbeteiligung stattgefunden hat und auch weiterhin stattfindet. Zahlreiche Maßnahmen würden gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt. Der gesamte Planungsablauf berücksichtigt ein demokratisches Handeln. Jedes Jahr wird genau geprüft, welche Maßnahmen durchgeführt worden sind und daraufhin entsprechend nachjustiert. Um alle Belange einzubinden muss ein Weg des Kompromisses gegangen werden. Hierfür leistet das zu erarbeitende Integrierte Entwicklungskonzept einen wichtigen Beitrag.

Herr Thiede fügt hinzu, dass es Ziel ist, sich zu einer liebens- und lebenswerten Stadt zu entwickeln und hierbei harte und weiche Faktoren zu berücksichtigen sind. Ebenso ist die Mitwirkung von verschiedenen Investoren äußerst wichtig.

Herr Nieberg gibt zu bedenken, dass die Entwicklung der Stadt nicht ausschließlich vom Einzelhandel abhängt, sondern auch weitere Handlungsfelder berücksichtigt werden müssen. Es wird keine kerngebietstypische Innenstadt der 70er und 80er Jahre entwickelt werden. Altstadt und Oberstadt müssen eine Einheit bilden.

Ein Bürger fragt, ob die Stadt ein Vorkaufsrecht hat. Der Bürgermeister antwortet, dass dies unter bestimmten Voraussetzungen der Fall ist und die Stadt jeden Einzelfall prüft.

Ein weiterer Bürger erkundigt sich, ob die Stadt die Verkaufspreise für die Grundstücke festlegt. Herr Nieberg erklärt, dass bei einem Verkauf der Verkehrswert heranzuziehen ist und nur im geringem Maß davon abgewichen werden kann, um Spekulationsgeschäfte zu vermeiden, wodurch der Erwerber geschützt werden soll.

Ein Bürger fragt, ob es eine Chance gibt aus dem Sanierungsgebiet herauszukommen. Es wird erläutert, dass bis zum Beschluss und anschließender Bekanntmachung sich der Abgrenzungsbereich noch verändern kann und eine Abgrenzung des Sanierungsgebietes aus städtebaulichen Gründen erfolgt.

Eine Bürgerin merkt an, dass das Städtebauförderungsprogramm als große Chance für Lauenburg gesehen werden muss und jeder versuchen sollte sich hier einzubringen. Sie verweist auf das Zitat von Gustav Heinemann, „wer nichts ändern will, wird auch das verlieren, was er bewahren möchte“ und dass dieser Satz auch für Lauenburg gelten könne.

Herr Thiede bedankt sich für den Wortbeitrag und betont wie gut die Ausgangsposition durch die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm derzeit ist für Lauenburg. Die bisherigen Miss- und Leerstände können auch durch die Partizipation der Eigentümer beseitigt werden, die Grundstücke können eine Aufwertung erfahren und eine Vermietung der Läden erreicht werden. Eine Veränderung der Stadt ist nur mit Finanzmitteln aus der Städtebauförderung möglich.

Ein Bürger vom Großen Sandberg führt an, dass seit 1955 nichts mehr an der Straße „Großer Sandberg“ passiert ist und Risse im Haus durch den starken Verkehr verursacht sind. Der Bürgermeister betont, dass gerade solche Fälle unterstützt werden sollen.

Herr Behrens, GOS, erläutert, dass das, was nicht förderrechtlich geltend gemacht werden kann, auf jeden Fall steuerrechtlich zu berücksichtigen ist. Voraussetzung für eine Förderung sind Missstände oder Mängel nach dem Baugesetzbuch.

6. Ausblick

Reinhard Nieberg, Stadt Lauenburg/Elbe

Abschließend bedankt sich Herr Nieberg bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für ihr Interesse. Er kündigt an, dass die Beteiligung selbstverständlich weitergehen wird und die Verwaltung bereits überlegt, welche weiteren Schritte notwendig sind. Um weitere Bürgerinnen und Bürger einzubeziehen ist z. B. auch ein Stand auf dem Wochenmarkt denkbar. In jedem Fall wird die Sanierungsmaßnahme auch weiterhin durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit begleitet.

Wedel, 07.04.2014

Institut Raum & Energie

Teike Scheepmaker, M. Sc. Stadtplanung

Anhang

Anlage 1 – Präsentation: Vorstellung der Vorbereitenden Untersuchung

Gerd Kruse (Elbberg), Norbert Thiele (GOS mbH – Treuhänderischer Sanierungsträger)