

RV-15/2019

- öffentlich -

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 29.01.2019

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 12.02.2019

Finanzausschuss am 14.02.2019

Ratsversammlung am 21.02.2019

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hafen-Ost“, Zustimmung zum Maßnahmenplan und zum Entwicklungskonzept, nachhaltige Entwicklungsperspektive für den Wirtschaftshafen

Antrag:

1. Der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Satzung der Stadt Flensburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Hafen-Ost (Anlage 2) wird gemäß § 142 BauGB beschlossen. Die Sanierungsziele sollen innerhalb einer Frist von ca. 15 Jahren realisiert werden.
3. Das Entwicklungskonzept Hafen-Ost (Anlage 3) wird beschlossen.
4. Den in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Vorbereitenden Untersuchungen (Seite 152-153) aufgeführten Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von rund 70 Million € wird zugestimmt.
5. Für private Modernisierungsmaßnahmen werden folgende Förderkriterien festgelegt:
 1. Gebäude mit keinem Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf erhalten keine Städtebauförderungsmittel.
 2. Gebäude mit mittlerem und hohem Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf sollen mit 100 % des zu ermittelnden Kostenerstattungsbetrages, d.h. der unrentierlichen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung, im Rahmen der verfügbaren Städtebauförderungsmittel gefördert werden.
 3. Nach 3 Jahren soll der Erfolg dieser Förderquote im Hinblick auf die Akzeptanz und die Erreichung der Sanierungsziele im Verhältnis zu den zur Verfügung stehenden Fördermitteln überprüft werden
6. Die Einnahmen und Ausgaben der städtebaulichen Gesamtmaßnahme werden gemäß der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein 2015 über das bereits eingerichtete Sonderkonto, getrennt von den Haushaltsmitteln der Gemeinde, abgewickelt.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, beim Land einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau 2019 zu stellen.

8. Der Rückübertragung der Grundstücke im Gebiet Hafen Ost, die sich derzeit im Eigentum der Stadtwerke Flensburg GmbH befinden, wird vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats der Stadtwerke Flensburg GmbH zugestimmt.
9. Der Ablösung bestehender Erbbaurechtsverträge (z. B. Ballastkai 10 + 10a und Kielseng 5 - 9), die zur Entwicklung der Hafen-Ostuferflächen notwendig sind, wird zugestimmt.
10. Dem Umzug des Hafenumschlags von der Hafen Ostseite zu Hafen Westseite auf das Grundstück der Stadtwerke Flensburg GmbH wird vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats der Stadtwerke Flensburg GmbH zugestimmt. Die Liegenschaft der Stadtwerke Flensburg GmbH ist so zu gestalten, dass ein nachhaltiger und wachsender Hafenumschlag ab dem 1.1.2023 auf dem Grundstück ermöglicht werden kann. Ziel muss es sein, den Hafenumschlag insgesamt zu fördern, sodass nach den Jahren des Rückgangs ein Aufwuchs stattfinden kann. Dazu ist eine Steuerungsgruppe bestehend aus der Stadt Flensburg, der Stadtwerke Flensburg GmbH, der Flensburger Hafen GmbH sowie des Umschlagsunternehmens Christian Jürgensen Brink & Wölfel einzurichten, die die Umzugsmodalitäten koordiniert. Eine entsprechende Berichterstattung erfolgt turnusmäßig im Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung.
11. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept zu entwickeln, wie Schlüsselprojekte im Gebiet Hafen-Ost im Eigentum der Stadt Flensburg entwickelt werden können. Das Ergebnis dieser Konzeptentwicklung ist den entsprechenden Gremien vor der Auslobung eines städtebaulichen Planungswettbewerbs zur Zustimmung vorzulegen.

Begründung:

Zielsetzung / Messbarkeit:

Das Ziel der Hafen-Ostuferentwicklung besteht darin, Leerstände, Brachflächen und weitere erhebliche städtebauliche Missstände innerhalb eines Zeitraums von rund 15 Jahren zu beseitigen und ein urbanes Hafenquartier mit vielfältigen Nutzungsbereichen im Dialog mit Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit zu entwickeln, das einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne des vorliegenden Konzepts Rechnung trägt (s. Anlage 2 „Entwurf des Entwicklungskonzept“).

Das Ziel der Konzentration des Umschlagshafens auf der Hafen-Westseite besteht in einer nachhaltigen Zukunftssicherung des Wirtschaftshafens innerhalb der Stadt Flensburg. Auf dem Grundstück der Stadtwerke Flensburg GmbH besteht bereits seit vielen Jahren zum Teil die Infrastruktur, die einen Hafenumschlag ermöglicht. Durch den jüngst beschlossenen Kohleausstieg können Synergien in Form der vorhandenen Infrastruktur auf dem Gelände der Stadtwerke Flensburg GmbH genutzt und durch den Umzug der vorhandenen Infrastruktur auf die Hafen-Westseite optimiert werden. Gleichzeitig wird auf der Hafen-Ostseite die Entwicklung eines gemischt-genutzten Gebiets ermöglicht.

Ausgangssituation:

In den letzten Jahrzehnten ist der Flensburger Hafen nicht mehr so intensiv und hafentypisch genutzt wie um die Jahrhundertwende. Die Hafenostseite ist zum Großteil durch brachgefallene Flächen und aufgegebenen Nutzungen geprägt. Die Hafenspeicher stehen zum Teil leer und zeigen Verfallsspuren.

Mit der Vorlage Nummer RV-23/2015 hat die Ratsversammlung am 26.3.2015 beschlossen, dass die Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (FGS) mit den vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Hafen-Ost beauftragt werden soll. Zur Sicherung einer für die Gesamtstadt sinnvollen Entwicklung sollte hierbei für alle Interessierten über ein offenes, transparentes und prozessorientiertes Verfahren eine konstruktive Beteiligung ermöglicht werden. Die FGS ist seit Januar 2016 mit den vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Im Rahmen von drei Teilungsworkshops, die im Zeitraum von Oktober 2016 bis März 2017 durchgeführt wurden, konnten unter Beteiligung der Öffentlichkeit, der Experten vor Ort sowie den Mitgliedern der Fraktionen der Flensburger Ratsversammlung die Kriterien zur Weiterentwicklung des Hafen Ostufers erarbeitet werden.

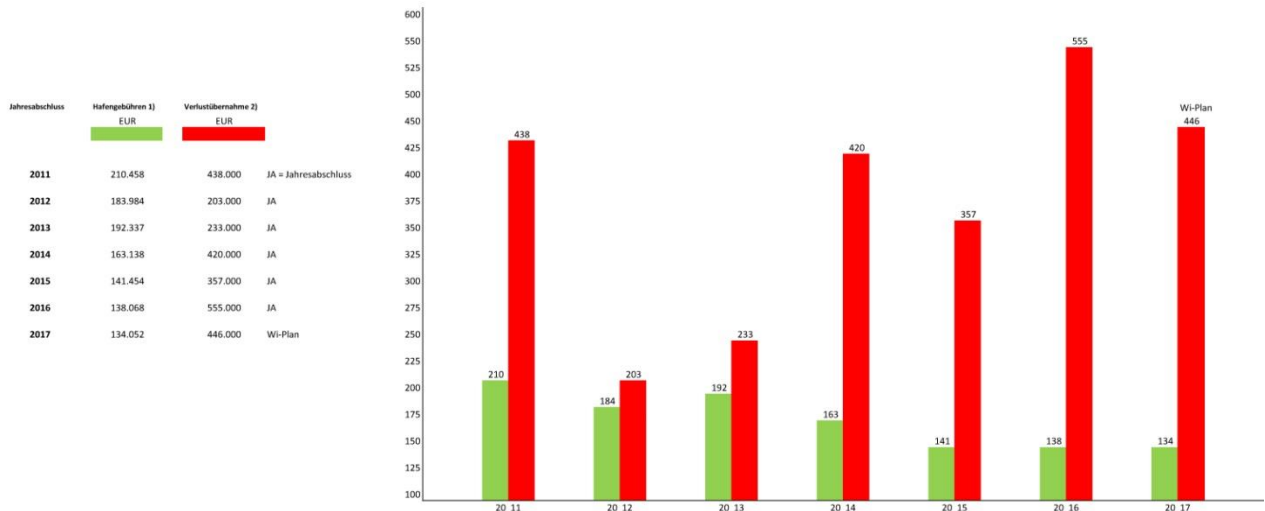
Diese Kriterien sind alle unter der Rubrik der gläsernen Akte auf der Homepage der FGS dokumentiert und veröffentlicht worden. Außerdem wurden die Ergebnisse dieser Workshops der Öffentlichkeit in einer Informationsveranstaltung am 21.6.2017 präsentiert.

Im Ergebnis führen die vorbereitenden Untersuchungen zu der Erkenntnis, dass im Untersuchungsgebiet erhebliche **Funktions- und Substanzschwächen** vorhanden sind. Dazu zählen unter anderem die weitestgehend leerstehenden Silo- und Lagerhallen, die zum Teil desolate, historische und denkmalgeschützte Bausubstanz, der Leerstand sowohl bei Gebäuden im privaten wie im kommunalen Eigentum. Auch die Freiräume weisen starke Defizite auf. Gleichzeitig haben die vorbereitenden Untersuchungen diesem Gebiet erhebliche **Qualitäten und Potenziale** bescheinigt. Der Bereich Hafen-Ost verfügt unter anderem über eine herausragende Lage innerhalb des Stadtgebiets und bietet Potenzial für eine attraktive Nutzungsmischung aus den Funktionen Wohnen, Gewerbe, vor allem maritimes Gewerbe, Wissenschaft und Forschung, Dienstleistungen, kulturellen Einrichtungen usw. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben für das Gebiet Hafen Ost das Motto „Hafen Ost - Auf zu neuen Ufern“ formuliert.

Zur Umsetzung des Mottos und zur Erreichung der vorgenannten Entwicklungsziele ist es zwingend erforderlich, dass die **Grundstücke**, die sich seit der Auslagerung der **Stadtwerke Flensburg GmbH** in deren Anlagevermögen befinden, wieder in das **Eigentum der Stadt Flensburg** übertragen werden (Antragspunkt 8). Nach Auskunft der Stadtwerke Flensburg GmbH werden diese Grundstücke für eigenbetriebliche Zwecke auch langfristig nicht mehr benötigt. Vor dem Hintergrund, die Ergebnisse eines noch durchzuführenden Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs umsetzen zu können, ist es sinnvoll, alle wesentlichen Grundstücke in der Verfügung zu haben.

Um die Ergebnisse aus dem anstehenden Wettbewerbsverfahren zeitnah umsetzen zu können, ist es erforderlich, **aktuelle, langfristige Erbpachtverträge vorzeitig abzulösen** (Antragspunkt 9). Dazu wird die Verwaltung gebeten, entsprechende Gutachten zu erstellen und mit den Erbpachtern entsprechende Gespräche aufzunehmen.

Zur Umsetzung des Leitbildes und zur Erreichung der vorgenannten Entwicklungsziele ist es zwingend erforderlich, dass der **Hafenumschlag** am heutigen Standort auf der Hafen Ostseite aufgegeben wird. Als Alternativstandort bietet sich **das Grundstück der Stadtwerke Flensburg GmbH am Westufer** an. Die Emissionen, die der Hafenumschlag am derzeitigen Standort auslöst, würden einen Nutzungsmix, wie oben dargestellt, nicht ermöglichen. Hinzu kommt, dass ein gesamtstädtisches Interesse an der Entwicklung des Hafen Ostufers darin besteht, dass eine Entwicklungsstrategie gewählt wird, die sich nachhaltig auch für den städtischen Haushalt rechnet. Die derzeitige wirtschaftliche Situation des Hafenumschlags stellt sich so dar, dass die Einnahmen aus Liegegebühren usw. im städtischen Haushalt veranschlagt werden, während die Ausgaben für die Sanierung und Instandhaltung der Kaikanten über die Hafen GmbH abgewickelt werden. Um die Wirtschaftlichkeit des Hafenumschlags beurteilen zu können, müssen die Einnahmenseite und Ausgabenseite gegenübergestellt werden. Auch die ehemaligen Hafenflächen und -gebäude werden seit Jahren bzw. Jahrzehnten nur unter Wert genutzt und ermöglichen aufgrund der geringen Mieteinnahmen nicht einmal die Erhaltung der Gebäude, sondern führen mit diesem Missstand ebenso wie auf den Hafenwirtschaftsflächen zu einer Vernachlässigung der Immobilien und des Gesamtgeländes.



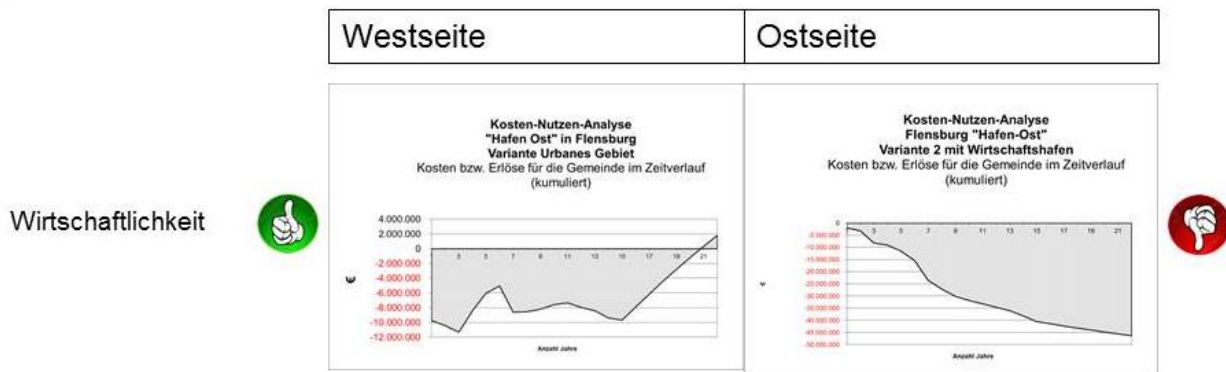
Die vorstehende Grafik zeigt die derzeitige Situation mit einem Defizit von jährlich mehreren hunderttausend Euro, das den kommunalen Haushalt belastet. Dies war auch im Jahr 2011 der Fall, einem Jahr, in dem am Hafen-Ostufer insgesamt rd. 265.000 t umgeschlagen wurden. Derzeit werden vor allem Schüttgüter umgeschlagen. Eine Erhöhung der Liegegebühren ist nicht möglich, da diese Schüttgüter nur über eine relativ geringe Wertschöpfungskette verfügen und eine Erhöhung der Liegegebühr von den Kunden somit nicht finanzierbar wäre.

Die Ausgaben bei der Flensburger Hafen GmbH werden zum Großteil von der Länge der zu bewirtschaftenden Kaianlagen beeinflusst. Durch den Umzug des Hafenumschlags von der Ostseite auf die Westseite wäre der Hafenumschlag in seiner heutigen Form wirtschaftlicher zu betreiben, da sich damit die Länge der zu bewirtschaftenden Kaianlagen für die Flensburger Hafen GmbH deutlich reduzieren würde. Allein durch diesen Umzug wäre der Hafen-Umschlag in seiner heutigen Form voraussichtlich wirtschaftlich zu betreiben, da am Hafen-Ostufer der Promenadenweg mit Hilfe der Städtebauförderung nicht nur instandgehalten, sondern modernisiert werden kann. Insofern lässt sich in Bezug auf die Fragen zum Wirtschaftshafen aus der RV-23/2015 zusammenfassen, dass der Wirtschaftshafen bei einer Verlagerung ab dem 01.01.2023 zu den Stadtwerken Flensburg GmbH eine nachhaltige Entwicklungsperspektive hat, da dort bereits in früheren Jahren mehr Kohle umgeschlagen wurde, als alle Gutachten zur Entwicklung des Hafenumschlags auf der Ostseite prognostiziert haben.

Die wesentlichen Vor- und Nachteile bzw. Unterschiede der alternativen Standorte ergeben sich aus dem nachstehenden Schaubild.

	Westseite	Ostseite
Verkehrsbelastung	Je 100.000t +3 LKW/h, 1.600 Anwohner betroffen	Je 100.000t +3 LKW/h, 600 Anwohner betroffen
Nutzbare Fläche	Rd. 21.000 m ² (Bruttofläche), ggf. Rückbau von vorhandenen Förderanlagen und Ertüchtigung	Rd. 21.000 m ²
Wassertiefe	9-10 m (vorbehaltlich möglicher Baggerungen und Standsicherheit des Kajenbauwerks)	6,5-8 m
Nutzbare Kajenlänge	205 m + Verlängerungsoption 710 m (für „wartende Schiffe auf der Ostseite“)	710 m
Hochwasserschutz	Kajenhöhe 1,50 m ü NN	Kajenhöhe 2,50 m ü NN
ISPS Bereich	Zaunanlage kann an der Ostseite zurückgebaut werden.	Bestehende Zaunanlage bleibt
Entwicklung Mischgebiet Hafen Ost möglich?	Ja	Nein
Einsatz von Städtebaufördermitteln möglich?	Ja	Nein
Nachhaltige Entwicklung Hafenumschlag möglich?	Ja	Nein

Die Prognosen der langfristigen Auswirkungen der Sanierung auf den städtischen Haushalt mit der Verlegung des Wirtschaftshafens sind dem nachfolgenden Schaubild zu entnehmen.



Die Entwicklung als urbanes Gebiet hat dabei eine langfristig positive Tendenz. Die Entwicklung mit Verbleib des Wirtschaftshafens dagegen hat eine deutlich negative Prognose.

Besonderes Augenmerk verlangt bei einer Verlagerung des Wirtschaftshafens auf die Hafen Westseite die verkehrliche Situation. Bei einer im März 2018 am Knoten Mads-Clausen-Str. / Apenrader Chaussee durchgeführten Verkehrserhebung wurden an einem Durchschnittstag 7.600 Fahrzeuge (hiervon 370 LKW) gezählt. Im Rahmen der Verlagerung kämen pro 100.000 t Umschlag an einem normalen Werktag ca. 30 LKW hinzu. Seitens der Verkehrsplanung wird diese Steigerung der Verkehrsbelastung als verträglich angesehen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass für die LKW die notwendigen Schleppkurven vorhanden sind und ggf. mit den Betreibern eine vertragliche Einigung über die Routenwahl sowie die Anlieferungs- und Abfahrzeiten getroffen werden. Hierbei wurde bisher noch nicht berücksichtigt, dass nach Auskunft der Stadtwerke Flensburg GmbH nach der Stilllegung von zwei der drei Wirbelschichtkessel davon auszugehen ist, dass sich der Anlieferungs- und Abholaufwand der Stadtwerke GmbH um ca. 55% (von bisher jährlich ca. 7.500 LKW-Bewegungen (= 29 LKW pro Tag) auf dann 3.400 LKW-Bewegungen (=13 LKW pro Tag)) reduzieren lassen würde. In Ansatz gebracht reduziert sich hiermit die pro 100.000 t Umschlag angesetzte zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 30 LKW pro Werktag auf dann nur noch ca. 14 LKW pro Werktag.

Um auch nachfolgenden Generationen den Flächenzugriff auf die stadteigenen Flächen in unmittelbarer Wasserlage zu ermöglichen, wird das Ziel der **Grundstücksvergabe über Erbpachtverträge** weiterverfolgt. Die Erbpachtbedingungen sind dabei so gewählt, dass die prognostizierten Einnahmen für die stadteigenen Grundstücke nach Ablauf der Sanierung in rd. 15 Jahren für die Zahlung der dann anstehenden Ausgleichsbeiträge verwendet werden können. Ab den Folgejahren können die Erlöse im kommunalen Haushalt vereinnahmt werden.

Die Verwaltung wird zwar beauftragt, beim Land einen Antrag auf Aufnahme in ein neues Förderungsprogramm zu stellen. Gleichwohl können damit nicht alle Maßnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsworkshops gewünscht wurden, finanziert werden. Aus diesem Grund wird die Verwaltung gebeten, Konzepte vorzubereiten, die Wege aufzeigen sollen, wie Schlüsselprojekte im Gebiet durch die Verwaltung selber realisiert werden können.

Anlass für den Beschluss über **Förderkriterien zu privaten Modernisierungsmaßnahmen** unter Punkt 5 ist die Novellierung der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein, die seit dem 1.1.2015 in Kraft getreten sind. Hier ist nunmehr die Ziffer B 2.2.1. dieser Förderrichtlinie zu beachten. Hier wurde von der Pauschalförderung zur Förderung auf der Grundlage der Feststellung des Kostenerstattungsbetrages umgestellt. Neu ist dabei auch, dass die Förderanträge einer Nachweispflicht im Hinblick einer transparenten diskriminierungsfreien Weitergabe der Fördermittel unterliegen.

Zur Wahrung der Gleichbehandlung sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer, an deren baulichen Anlagen Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Baugesetzbuch festgestellt wurden, von der Gemeinde über die Möglichkeit des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln zur Anteilfinanzierung der Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung und über die Förderbedingungen zu informieren.

Städtebauförderungsmittel können teilweise oder bis zur vollen Höhe des zu ermittelnden Kostenerstattungsbetrages (unrentierliche Kosten) eingesetzt werden. Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sind neben der Ausweisung des Gebäudes als städtebaulicher Missstand innerhalb der VU unter anderem, dass

- die Ausgaben für die Modernisierung oder Instandsetzung den Kostenanteil, den die Eigentümerin oder der Eigentümer gemäß § 177 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu tragen hat, übersteigen,
- die Ausgaben für die Modernisierung oder Instandsetzung angemessen sind; hiervon kann ausgegangen werden, wenn die Ausgaben 70 %, bei baulichen Anlagen mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung 120 % eines vergleichbaren Neubaus nicht übersteigen,
- sich die Eigentümerin oder der Eigentümer mit Eigengeld in Höhe von mindestens 10 % an den bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages zu berücksichtigenden Ausgaben beteiligt.

Im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen Hafen-Ost wurden bezüglich des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs drei Kategorien gebildet:

- kein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf,
- mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf,
- hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Gebäude ohne Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf können, da keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Baugesetzbuch festgestellt wurden, keine Städtebauförderungsmittel erhalten.

Gebäude mit mittlerem und hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf können sowohl mit Städtebaufördermitteln gefördert werden als auch von der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) profitieren, um die erheblicheren Missstände und Mängel beseitigen zu können.

Voraussetzung für die Abschreibung nach § 7h EStG ist, dass

- das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt,
- zwischen Eigentümerin bzw. Eigentümer der Stadt Flensburg im Vorwege eine vertragliche Vereinbarung geschlossen wurde, in der sich die Eigentümerin bzw. der Eigentümer zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln im Sinne des § 177 Baugesetzbuch verpflichten oder eine Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot angeordnet wurde und
- die Stadt gegenüber dem Finanzamt bescheinigt, dass diese Voraussetzungen gegeben sind.

Hierzu wird vorgeschlagen, grundsätzlich als Anreiz für alle diese Fälle 100 % des zu ermittelnden Kostenerstattungsbetrags, d.h. die gesamten unrentierlichen Kosten der Modernisierung bzw. Instandsetzung als Förderung zu gewähren, soweit dafür ausreichende Städtebauförderungsmittel zur Verfügung stehen. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Zuwendungen bezüglich eines Kostenerstattungsbetrages besteht nicht. Nach drei Jahren soll der Erfolg dieser Förderquote evaluiert und ggf. eine neue Quote des Kostenerstattungsbetrags beschlossen werden.

Global- / Teilziel:

GLOBALZIEL: Flensburg bleibt führender Wirtschaftsstandort in der Region.

- Flensburg macht Wirtschaft zum kommunalen Handlungsschwerpunkt.

GLOBALZIEL: Flensburg ist ein wunderbares Erlebnis-auch für unsere Gäste

- Flensburgs Stadtbild rundum attraktiv.
- Unsere Gäste von nah und fern erleben Qualität.
- Flensburg baut seine touristische Infrastruktur aus.

GLOBALZIEL: Flensburg will Dein Engagement, macht es möglich.

- Flensburg etabliert eine transparente und moderne Beteiligungskultur.

GLOBALZIEL: Flensburg wächst. Unser Wohnraum ist attraktiv, vielfältig und gut verbunden.

- Flensburg bietet attraktives Wohnen für alle.

GLOBALZIEL: Bildung ist der Schlüssel für eine bessere Sozialstruktur.

- Flensburg stärkt seine Position als aktiver Forschungs- und Entwicklungsstandort in der Region.

Alternativen:

Ohne weitere Planung bleiben einige Flächen für die kommenden Jahre ungenutzt oder stehen nur für eine Zwischennutzung zur Verfügung.

Ohne Aufgabe des Wirtschaftshafens am Ostufer wäre eine Entwicklung eines urbanen Gebiets nicht möglich.

Beteiligung:

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Gebiet Hafen-Ost wurden drei Planungsworkshops am 12. und 13.10.2016, sowie am 16.3.2017 durchgeführt. Im Ergebnis ist unter anderem der Wunsch geäußert worden, keine weiteren Beteiligungen durchzuführen, sondern in die Umsetzungsphase eintreten zu wollen. Im Rahmen einer weiteren Öffentlichkeitsveranstaltung sind sieben Konzepte von einzelnen Investoren einer breiteren Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Im Ergebnis ist die Verwaltung durch Beschluss der Ratsversammlung gebeten worden, auf Grundlage der Workshops im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet Hafen Ost die Konzepte zur Umnutzung der stadtbildprägenden Silos mit den bestehenden Investoren auf Grundlage einer Grundstücksvergabe über Erbpachtverträge weiterzuverfolgen und Verfahren vorzuschlagen, die die Stadt von Kosten frei hält. Dieses Verfahren bleibt bis zum Abschluss von Pachtverträgen für weitere Investoren und ihre Konzepte offen. Außerdem wurde die Verwaltung gebeten, für die übrigen Flächen einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb vorzubereiten. Die Ergebnisse aller Beteiligungsworkshops, sowie die Protokolle anderer Informationsveranstaltungen sind unter dem Begriff „Gläserne Akte“ auf der Homepage des Sanierungsträgers veröffentlicht. Unter dieser Rubrik besteht darüber hinaus auch weiterhin die Möglichkeit, im Rahmen des dort eingerichteten Formulars „Ideenmerker“ Anregungen zum Verfahren an den Sanierungsträger zu mailen.

Im Zuge der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange frühzeitig in 2016 und ein zweites Mal mit dem Entwurf der VU in 2018 beteiligt sowie mehrere Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit in 2016 und 2017 durchgeführt.

Finanzierung / Folgekosten:

Zur Umsetzung der Sanierungsziele können Städtebauförderungsmittel beantragt werden. Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung ist für die Gesamtlaufzeit eines Sanierungsgebiets ein erforderliches Gesamtkostenvolumen von derzeit rund 70 Millionen € ermittelt worden. Die Fördermittelanträge werden auf Basis der jährlichen Beschlussfassungen zu Maßnahmenplanung und der Kostenfinanzierungsplanungen gestellt. Über den Mitteleinsatz für Einzelmaßnahmen erfolgt regelmäßig eine gesonderte Beschlussfassung. Bei dem Kostenvolumen ist zu berücksichtigen, dass der kommunale Haushalt durch Maßnahmen an Gebäuden kommunalen Eigentums sowie durch Maßnahmen an Straßen, Wegen und Plätzen unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erheblich entlastet wird. Diese Entlastung wird aber nur möglich, wenn das Gesamtpaket beschlossen wird und der kommunale Eigenanteil von einem Drittel getragen wird.

Nach Abschluss der Sanierung werden die Eigentümerinnen und Eigentümer bei den anstehenden sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstückswerten zu Ausgleichsbeträgen nach den einschlägigen Regularien des Baugesetzbuchs herangezogen.

Für die Ablösung der bestehenden Erbpachtverträge sind zusätzlich Mittel in Höhe von ca. 7,0 Mio EUR aus dem städtischen Haushalt zu tragen.

Zeitpunkt Umsetzung:

Nach Festlegung des Sanierungsgebietes soll der treuhänderische Sanierungsträger der Stadt Flensburg mit der Durchführung der Sanierung beauftragt werden. Die Umsetzung erfolgt über die Maßnahmenplanung im Anschluss an die Festlegung des Sanierungsgebietes. Die Umsetzung der Sanierungsziele wird einen Zeitraum von ca. 15 Jahren in Anspruch nehmen.

Gleichstellung:

Gender-Mainstreaming wird während des Verfahrens und der einzelnen Planungsschritte berücksichtigt. Beispiele zur Anwendung sind unter anderem:

- breite Öffentlichkeitsbeteiligung und Einbindung von verschiedenen Zielgruppen,
- Mitwirkung der lokalen Bevölkerung, Institutionen, Wirtschaft, Politik,
- bei Wettbewerbsausschreibungen: Frauenanteil/Seniorenbeirat/Beauftragte für Menschen mit Behinderungen, Jugendlichen; Zusammensetzung des Projektteams (Frauenanteil).

Wettbewerbsvorgaben: Umsetzung der Gender-Mainstreaming-Prinzipien soll berücksichtigt werden.

Berichterstattung: Dr. Peter Schroeders (Fachbereichsleiter)

Simone Lange
Oberbürgermeisterin

Stephan Kleinschmidt
Dezernent Projektkoordination, Dialog und Image

Anlagen:

Bericht vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept
Entwurf der Sanierungssatzung
Entwurf des Entwicklungskonzeptes
Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Protokoll der Bürgerversammlung am 16.01.2019