

### Aktuelles

Rendsburg/Büdelsdorf

Liebe Leserinnen und Leser, in der heutigen Ausgabe unseres Sanierungsblattes beginnen wir mit einer neuen Berichtreihe über historische Gebäude im Sanierungsgebiet. In den nächsten Ausgaben werden wir Ihnen einige der geschichtsträchtigen Gebäude näherbringen. Des Weiteren präsentieren wir Ihnen eine Übersicht über die Bodenwertzonen im Sanierungsgebiet und erläutern weitere Paragraphen der Gestaltungssatzung.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim lesen.

Die Redaktion

### Termine

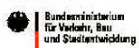
#### AG Sanierung

Am 19. November 2012 um 18 Uhr trifft sich die Arbeitsgruppe im Pavillon der Seniorenwohnanlage „Am Park“. Die AG Sanierung tagt öffentlich, die Teilnahme ist freiwillig. Im Namen der AG Sanierung laden wir Sie hierzu herzlich ein.

Die nächste Ausgabe des Sanierungsblattes erscheint im Dezember 2012.

Diese Ausgabe wird mit Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein unterstützt.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

### Sachstand / Berichte

## historische Gebäude im Sanierungsgebiet - Damals und Heute

Die Büdelsdorfer Mühle von 1870

Liebe Leserinnen und Leser, in dieser und den folgenden Ausgaben des Sanierungsblattes möchten wir Ihnen einige der historisch wichtigen Gebäude im Sanierungsgebiet vorstellen. Beginnen möchten wir mit der Büdelsdorfer Mühle.

Vermutlich um das Jahr 1870 erbaut, versorgte die Mühle die direkt angrenzende Bäckerei und war so lange Zeit ein fester Bestandteil des Stadtbildes und seiner Funktionalität. Die ältesten vorhandenen Unterlagen der Stadt zeigen eine Bauantragszeichnung aus dem Jahre 1899.

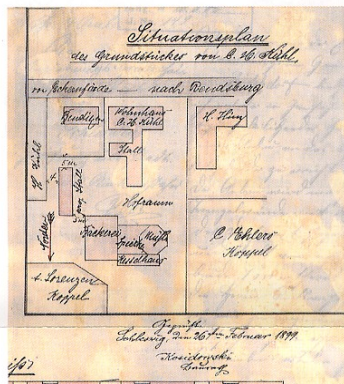


Abb. 1: Lageplan Mühlengelände, 1899

Deutlich zu erkennen ist die Lage der Windmühle auf dem Grundstück des heutigen Autohauses. Des Weiteren das angrenzende Kesselhaus, der Speicher, die Bäckerei und das Wohnhaus der Eigentümer an der heutigen Hollerstraße. Auf dem Grundstück waren zudem mehrere Stallungen zu finden. Hier wurden Schweine gehalten, eine zusätzliche Einnahmequelle für den Eigentümer. Im Jahr 1906 wurde dieser Stall dann um einen Anbau erweitert. Weitere Gebäude wurden im Jahr 1913 erbaut. Zwei Lagergebäude, eines an der östlichen Grenze und eines an der westlichen Grenze. In ihnen wurden Getreide und „Ernteerzeugnisse“ gelagert. Das im Westen erbaute Gebäude ist heute der letzte architektonische Zeitzeuge der ehemaligen Mühle. Man kann es direkt westlich des Autohausgebäudes finden.



Abb. 2: Lagerschuppen, erbaut 1913

Die Jahrzehnte haben zwar ihre Spuren an diesem schönen Gebäude hinterlassen, wir hoffen jedoch es erhalten zu können.



Abb. 3: Hollerstraße, Blick auf das alte Rathaus und die Mühle

Im Jahr 1933 musste das westliche Fachwerk des Obergeschosses ausgetauscht werden. Wie die Bauanzeige in unserem Archiv zeigt waren die Hölzer marode und drohten zusammenzubrechen. 1936 wurde die Haltung von Schweinen eingestellt und der Stall zu einer Garage mit integriertem Pferde- und Hühnerstall umgebaut. Während des zweiten Weltkrieges musste zum Schutz der Eigentümer und seiner Angestellten ein Luftschutzraum errichtet werden. Dieser wurde an das Wohnhaus angebaut und war mit einem gasdichten Fenster versehen, hatte eine Gasschleuse und konnte durch einen Notausgang direkt auf den Hof verlassen werden.

Etwa 1950 wurde der Mühlenbetrieb eingestellt und die Mühle erlitt einen raschen Verfall. Bereits 2 Jahre später bat der Eigentümer um finanzielle Hilfe um die Mühle unterhalten und reparieren zu können. Eine Summe von 1000 DM wurde von der Denkmalpflegebehörde, dem Kreis Rendsburg und der Stadt Büdelsdorf aufgebracht. Diese Mittel hielten jedoch nicht lange vor. Als im Jahr 1955 erneut ein Gesuch nach finanzieller Unterstützung im Rathaus einging, konnten keine weiteren finanziellen Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Eine der letzten Baumaßnahmen am westlichen Fachwerkgebäude wurde 1957 durchgeführt. Es wurde eine Körnertrocknungsanlage eingebaut die etwa die Hälfte des Erdgeschosses einnahm. Auch heute ist noch die Anschlussöffnung der Anlage innerhalb des Gebäudes erkennbar.

Im Jahr 1961 erwarb ein neuer Eigentümer das Grundstück und stellte einen Bauantrag zur Errichtung einer Werkstatt nebst Auslieferungslager für Automobile. Die Mühle wurde im Zuge dieser Bauarbeiten abgerissen. Aufgrund der veränderten Nutzung des Geländes wurde im Jahr 1963 das ehemalige Wohngebäude des Mühlenbetriebes in eine Gaststätte umgewandelt und bekam den Namen „Zur Windmühle“.

Die Geschäfte des Autohauses liefen gut und so wurde gegen Ende der 60er auf dem Gelände eine kleine Tankstelle mit 2 Zapfsäulen errichtet.



Abb. 4: Blick von Norden

Im Jahr 1976 erfolgte die Umbenennung der Gaststätte in „Büdelsdorfer Treff“, später wurde die Nutzung und auch der Name der Gaststätte zu seinem heutigen Standort in die Hollerstraße 13 verlegt. Das Autohaus florierte weiter und so musste, vermutlich zur besseren Erreichbarkeit und Werbemöglichkeit, das ehemalige Wohnhaus der Mühlenbesitzer im Jahre 1985 der Nutzung des Autohauses weichen. Seitdem stellt sich das Grundstück der Hollerstraße 9 in seinem heutigen Erscheinungsbild dar. Zukünftig soll hier eine Wohnbebauung entstehen wie sie im Rahmenplan des Sanierungsgebietes beispielhaft vorgestellt ist. Sollten Sie Interesse an der zukünftigen Nutzung des Grundstückes haben, kann der Rahmenplan hier bei uns im Rathaus eingesehen werden. Gerne beantworten wir Ihnen Fragen hierzu oder zu anderen Themen des Sanierungsgebietes.

Jan Wolff,

Bereich Bauen und Umwelt,

Stadt Büdelsdorf



## Vokabeln

Stadtumbau West:

Das Sanierungsgebiet Hollerstraße West / Meynstraße / Eckernförder Straße erhält Fördergelder aus dem Programm „Stadtumbau West“.

Die Vorbereitung und Durchführung des Programms Stadtumbau West obliegt den Kommunen als Selbstverwaltungsaufgabe. Bund und Land fördern Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen nach den Zielsetzungen städtebaulicher Entwicklungskonzepte. Das Förderprogramm soll Städten und Gemeinden neue Handlungsmöglichkeiten eröffnen, die sich aus dem demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel ergebenden, städtebaulichen Anpassungsprozesse vorausschauend und qualitativ zu gestalten.

Gebiete mit erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten sollen wieder stabilisiert werden.

## Grundlagen

# Anfangswert - Wieviel ist mein Grundstück im Sanierungsgebiet wert?

Einhaltung von Höchstwertgrenzen bei dem Verkauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet

Jedes Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erhält im Grundbuch den Sanierungsvermerk. Dieser weist darauf hin, dass das Grundstück und die sich darauf befindlichen Gebäude während des Sanierungsverfahrens einer Reihe von besonderen Bestimmungen gem. § 144 ff Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen.

Zum Beispiel muss bei einem Verkauf oder einer Belastung des Grundstücks die Zustimmung der Stadt eingeholt werden. Dieser Antrag wird in den meisten Fällen von dem beurkundenden Notar gestellt. Die Stadt hat zu prüfen, ob die Voraussetzungen vorliegen, um die Genehmigung nach § 144 ff BauGB zu erteilen. Unter anderem kann die sanierungsrechtliche Genehmigung nicht erteilt werden, wenn der vereinbarte Verkaufspreis über dem von sanierungsbedingten Wertsteigerungen bereinigten Verkehrswert liegt. Das heißt, dass ein Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zum jetzigen Zeitpunkt nur zum sog. sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert (Anfangswert) verkauft werden kann.

Diese Anfangswerte wurden in einem Gutachten über die Anfangswerte der Grundstücke des Sanierungsgebietes Büdelsdorf „Hollerstraße-West“ von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde vom 17.12.2010 festgelegt.

Da das Sanierungsgebiet mehrere unterschiedliche Nutzungsbereiche und innerstädtische Lagen aufweist, wird eine Unterteilung des Gebietes in mehrere Zonen vorgenommen. Die Aufteilung ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die Anfangswerte wurden wie folgt in Ansatz gebracht:

Zone I (rot gekennzeichnet):	85,00 €/ m <sup>2</sup>
Zone II (gelb gekennzeichnet):	77,00 €/ m <sup>2</sup>
Zone III (blau gekennzeichnet):	90,00 €/ m <sup>2</sup>
Zone IV (grün gekennzeichnet):	50,00 €/ m <sup>2</sup>
Zone V (grau gekennzeichnet):	77,00 €/ m <sup>2</sup>
Zone VI (orange gekennzeichnet):	75,00 €/ m <sup>2</sup>

## Einblick

### Gestaltungssatzung - Was steckt dahinter? - Teil II

Beispielhafte Erläuterungen ausgewählter Paragraphen der Gestaltungssatzung

§ 19 Fenster und Türen

(2) Glasflächen in Fenstern und Türen, die breiter als 1,0 m sind, müssen mindestens einmal durch ein senkrecht konstruktives Element (Sprosse oder Pfosten) symmetrisch untergliedert werden. Glasflächen, die höher als 1,5 m, bei bodentiefen Fenstern höher als 2,0 m sind, müssen im oberen Drittel durch ein horizontales konstruktives Element (Sprosse oder Kämpfer) geteilt werden. Schaufenster sind ausgenommen.

- Die Unterteilung der Glasflächen orientiert sich am historischen Vorbild des Gebietes und soll zum Erhalt des Gesamterscheinungsbildes beitragen. Für Schaufenster gilt dieser Paragraph nicht, um die Sichtmöglichkeiten der Auslagen nicht zu beeinträchtigen.

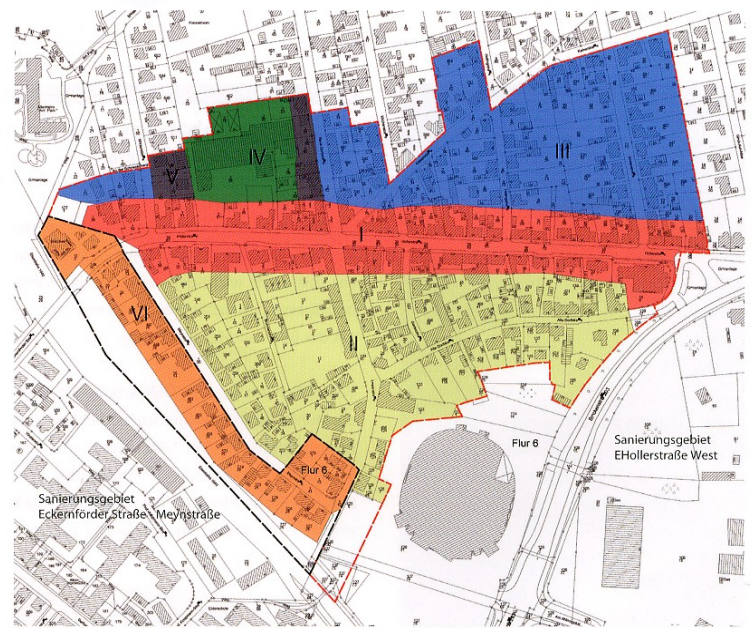


Abb. 5: Zonenübersicht Sanierungsgebiet

Die Werte beziehen sich auf Grundstücke bis 600 m<sup>2</sup> Größe oder bis zu einer Tiefe von ca. 30 m. Bei Übergrößen wird die Fläche darüber hinaus als Gartenlandfläche mit 25 % vom Baulandwert in Ansatz gebracht. Ggf. können geringe Preisabweichungen angesichts der Toleranzgrenzen der Verkehrswertermittlung akzeptiert werden.

Stellt die Stadt bei der Kaufpreisprüfung fest, dass der vereinbarte Kaufpreis über dem Anfangswert liegt, geht der Gesetzgeber gem. § 153 Abs. 2 BauGB von einer erheblichen Erschwerung der Sanierung aus und die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 2 BauGB zu versagen.

Grundgedanke ist, dass die Ausgleichsbeitragsregelung (Ausgleichsbeiträge sind nach Abschluss einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme von den Grundstückseigentümern zu leisten) mit diesem Instrument gesichert werden soll.

§ 25 Zusätzliche Bauteile

(4) Haus technische Anlagen sowie deren Zu- und Ableitungen und Verbindungen (z.B. Lüftungsanlagen, Kabel, Leitungen, Rohre, Schächte etc.) dürfen mit Ausnahme von Regenfallrohren an Straßenfassaden nicht angebracht werden.

- Im Laufe der vergangenen Jahre wurden leider viele dieser technischen Bauteile auf der Fassade selbst angebracht. Dieser Paragraph soll zukünftig die Gestaltung der historischen Fassaden bewahren. Eine Verlegung auf diese Art entspricht zudem nicht mehr den heutigen technischen Standards.

Zum einen soll damit verhindert werden, dass Grundstückseigentümer Bodenwerterhöhungen, die sich ausschließlich auf Grund der Sanierung ergeben, die sie also nicht durch eigene Investitionen ausgelöst wurden, im Zuge eines Grundstücksverkaufs zu Lasten der Allgemeinheit abschöpfen. Zum anderen sollen Erwerber davor geschützt werden, zweimal für die gleiche Sache zu zahlen, nämlich einmal den erhöhten Kaufpreis durch eine erwartete Wertsteigerung durch die Sanierung, und zum Zweiten durch die Erhebung eines Ausgleichsbetrages am Ende der Sanierung, der eben diese Werterhöhung, die nicht durch private Investitionen, sondern durch die Allgemeinheit ausgelöst wurde, wieder abschöpft.

Sinn dieser Vorschrift ist ebenfalls, dass dem spekulativen Grundstückshandel auf Grund der Aussicht auf eine Sanierung vorgebeugt werden soll. Das bedeutet, dass durch dieses Instrument verhindert werden soll, dass das bestehende Bodenwertgefüge im Sanierungsgebiet ungünstig beeinflusst wird.

Franca Schulze,  
Bereich Bauen und Umwelt,  
Stadt Büdelsdorf

§ 26 Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen  
(5) Als Material zur Oberflächengestaltung darf nur eine kleinformatige Pflasterung (maximal 30 x 30 cm) verwendet werden. Nicht zulässig sind Ort beton und Asphalt. In der Hollerstraße ist als Material zur Oberflächengestaltung nur eine kleinformatige Pflasterung zulässig, die sich in Material, Format, Proportion, Oberflächenstruktur und Farbe an das vorhandene Material der straßenseitig der Grundstücksfreifläche vorgelagerten Gehwege anpasst.

- Da es in der Vergangenheit nicht üblich war Asphalt oder Ort beton zur Oberflächengestaltung zu verwenden, soll sich die zukünftige Gestaltung wieder an ihrem historischen Vorbild orientieren. Im Zuge der Umgestaltung der Hollerstraße wird es eine Anpassung der Gehwege an historische Vorbilder geben.

## Gewusst wo

Wenn Sie weitere Informationen zu den Maßnahmen und der weiteren Entwicklung im Sanierungsgebiet wünschen, sind Sie hier an der richtigen Adresse:

Stadt Büdelsdorf  
Silke Schnoor,  
Tel. (04331) 355 410  
silke.schnoor@buedelsdorf.de

Stadt Rendsburg  
Günter Dahl,  
Tel. (04331) 206 318  
guenter.dahl@rendsburg.de

BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Sanierungsträgerin der Stadt  
Büdelsdorf für das Gebiet  
Hollerstraße West/Meynstraße  
Corina Dietrich  
Tel. (0431) 5468 163  
c.dietrich@big-bau.de



## Sponsoren

Wir bedanken uns bei den Sponsoren:



Baugenossenschaft  
Mittelholstein eG

*Gut und sicher wohnen*



Wirtschaftsvereinigung  
Büdelsdorf e.V.

Sparkasse  
Mittelholst ein AG