

Bürgerdialog Kreishaus-Neubau Steinburg

Protokoll des öffentlichen Workshops am 16.6.2015 in Itzehoe

Ort: Sophie-Scholl-Gymnasium, Itzehoe

Anwesende: Peter Labendowicz, Kreispräsident
Torsten Wendt, Landrat des Kreises Steinburg
Dr. Friedrich-W. Stork, Dezernent Kreis Steinburg
Franz-Josef Rießelmann, Personalratsvorsitzender des Kreises Steinburg
Michael Schultze-Rhonhof, DKC Deka Kommunal Consult GmbH
Norbert Nähr, Superurban Kommunikation

ca. 55 Bürgerinnen und Bürger, Vertreterinnen und Vertreter der Kreisverwaltung und Politik

Moderation: Markus Birzer, Politik- und Unternehmensberatung Markus Birzer, Hamburg

Markus Birzer begrüßt alle Anwesenden und erläutert kurz die Zusammenstellung der Arbeitsgruppen. Sie sei nach dem Zufallsprinzip in der Reihenfolge des Eingangs der Anmeldungen erfolgt.

Die Ergebnisse des heutigen Abends seien ein Stimmungsbild eines zufälligen Personenkreises und somit nicht repräsentativ. Man werde daher auch keine Abstimmung machen, sondern nur zum Schluss eine Tendenz feststellen.

Das Protokoll des Workshops werde der Steinburger Politik anhand gegeben und damit Teil der breiten Entscheidungsgrundlage für die Standortwahl des Kreishaus-Neubaus. Herr Birzer geht auf den Beteiligungsprozess bis zur Kreistagsitzung am 25. Juni 2015 ein und erläutert dann den Ablauf des Workshops. Anschließend stellt er mittels eines Soziogramms die Zusammensetzung des Plenums fest. Danach gibt er das Wort an den Kreispräsidenten Peter Labendowicz.

Peter Labendowicz begrüßt die Anwesenden im Namen der Verwaltungsmitarbeiter und der Kreistagsabgeordneten. Er versichert den Teilnehmerinnen und Teilnehmern, dass jegliche Anregungen, Bedenken und Hinweise ernst genommen werden. Er könne und wolle das Ergebnis nicht vorhersagen. Sicherlich werde es aber eine schwierige Entscheidungsfindung. Er übergibt an Herrn Dr. Stork.

Dr. Friedrich-W. Stork heißt die Anwesenden willkommen. Er erläutert die Hintergründe, die einen Neubau des Kreishauses notwendig gemacht haben, und geht auf den bisherigen Verlauf der Planungen ein. Anschließend geht Herr Dr. Stork auf die drei Standort-Alternativen ein und beschreibt kurz die nicht-monetären Kriterien nach denen der Kreistag die Alternativen bewerten wird (siehe Präsentation 16.06.2015). Er übergibt das Mikrophon an Herrn Nähr.

Norbert Nähr präsentiert eine kurze Bilanz des Online-Dialogs auf der Internetseite www.buergerdialog-kreishausneubau.de. Bis zum 15.6.2015 hatte die Seite 584 Besucher; in dieser Zeit seien zwar lediglich 5 Beiträge und 5 Kommentare eingestellt worden – diese seien aber zum Teil

sehr ausführlich und inhaltsschwer gewesen. Herr Nähr stellt auszugsweise Kernthesen aus diesen Beiträgen vor (siehe Präsentation 16.06.2015). Er verweist auf die weiterhin bestehende Möglichkeit, sich auf der Internetseite zum Verfahren zu informieren.

Herr Birzer gibt den Teilnehmerinnen und Teilnehmern in den Arbeitsgruppen die Gelegenheit, sich einander vorzustellen und je Gruppe eine(n) Moderator(in), eine(n) Teilnehmer(in), eine(n) Schreiber(in) und eine(n) Sprecher(in) zu wählen. Er bittet die Teilnehmer der Gruppe 9, ihre Gruppe aufzulösen und die leeren Plätze in den restlichen Gruppen einzunehmen. Anschließend übergibt Herr Birzer das Wort an Herrn Schultze-Rhonhof.

Michael Schultze-Rhonhof stellt sich den Anwesenden vor und erläutert ausführlich den Wirtschaftlichkeitsvergleich der drei Standort-Varianten, den die DKC Deka Kommunal Consult im Auftrag des Kreises Steinburg erstellt hat. Er geht unter anderem auf die gewählte Berechnungsmethodik ein und beschreibt, welche Werte in die Bilanzierung der drei Varianten eingeflossen sind (*Die Ergebnisse des Vergleichs können auf www.buergerdialog-kreishausneubau.de/download heruntergeladen und nachgelesen werden, siehe „Beschlüsse, Vorlagen und Protokolle“, Fortsetzung des Planungsprozesses Kreishaus-Neubau, Anlage III.*)

Frau Boskamp (Teilnehmerin) wirft ein, dass es aber stille Reserven gäbe. Wenn das eine Vorlesung über doppelte Buchführung werden sollte, sollte man diese nicht von der Verwaltung machen lassen. Sie sei irritiert darüber, dass gesagt werde, Vermögen sei das, was stattfindet in der Bilanz – und deswegen sei es dies oder jenes wert.

Herr Birzer weist darauf hin, dass im Anschluss an den Vortrag von Herrn Schultze-Rhonhof noch zwanzig Minuten Zeit für Nachfragen vorgesehen seien.

Herr Schultze-Rhonhof führt seine Präsentation fort. Er erläutert die Bewertung der drei Standort-Varianten, die sich aus dem Wirtschaftlichkeitsvergleich ergibt. Variante 1b und Variante 2 lägen in ihren finanziellen Auswirkungen dicht beieinander. Ein eindeutiges Votum für eine der drei Varianten könne er aus den Zahlen jedoch nicht ableiten.

Herr Birzer leitet die Rückfragerunde ein.

Ein Bürger fragt, ob er richtig verstanden habe, dass sich die geringeren finanziellen Belastungen beim Komplett-Neubau daraus ergeben, dass sich bei dieser Variante nach Ablauf des Betrachtungszeitraums ein wesentlich höherer Vermögenswert ergebe als bei den anderen beiden Varianten.

Herr Schultze-Rhonhof erläutert, dass man im Gutachten die Mischung betrachtet habe: Wenn man investiere, schaffe man auch Werte und man müsse die Veränderung der Vermögenswerte über einen längeren Zeitverlauf betrachten.

Ein Bürger fragt nach, ob damit die Aufdeckung der stillen Reserven gemeint sei.

Herr Schultze-Rhonhof antwortet, dass nicht betrachtet worden sei, wie genau das im Haushalt abgebildet werde. Man habe die entstehenden Kosten dargestellt. Die Unterschiede in den Kosten entstünden vor allem dadurch, dass auf der einen Seite Bestandsgebäude saniert werden, bei denen die Kosten in der Regel niedriger lägen als beim Neubau. Insofern gäbe es leichte Verschiebungen zwischen den Varianten – auch mit Blick auf die Nutzung bestehender Räume, die angemietet

werden. Die Neubaulösung umfasse sämtliche Nutzungen des Kreises, die bislang in der Innenstadt (auch außerhalb des Quartiers) verteilt sind (mit Ausnahme des historischen Landratsamtes und des Verkehrsamtes).

Herr Dr. Stork geht auf den Einwurf von Frau Boskamp ein: Man sei sich absolut einig, dass die DKC Buchwerte betrachtet habe und nicht Verkehrswerte. Das sei die Schwierigkeit. Schwierig sei aber auch, die Verkehrswerte zu definieren. Bei den beiden Zweifamilienhäusern in der Bahnhofstraße sei es relativ einfach: Hier könne man anhand vergleichbarer Verkaufsfälle in der Umgebung die Höhe des Verkaufswertes definieren. Relativ einfach sei auch die Bewertung der abgängigen Gebäude, z. B. des Sozial- und Veterinärarmtes: Hier sei die Rechnung Grundstückswert minus Abrisskosten. Schwierig werde es bei den größeren Gebäuden (Hofanbau, evtl. Bau- und Umweltamt). Erschwerend käme hinzu, dass man das Quartier nicht stückweise, sondern im Ganzen verwerten wolle. Für den Kreis könne das nur so aussehen, dass er die Flächen nicht nur nach Kaufpreis, sondern auch nach Qualitätskriterien ausschreiben würde. Eine solche Ausschreibung könne aber erst gestartet werden, sobald klar sei, wo der Kreis das neue Kreishaus baue. Eine Kaufpreis-Vorstellung bekomme man von niemandem, bevor nicht eine offizielle Ausschreibung gestartet sei.

Am anderen Ende stünden auch Unwägbarkeiten: Sollte der Kreis das Alsen-Grundstück erwerben, um dort zu bauen, und es nach kurzer Zeit wieder verkaufen, so werde er nicht die 50 Millionen bekommen, die er vorher ausgegeben habe. Solche Unwägbarkeiten vergrößerten sich noch, wenn man das Ganze auf den Betrachtungszeitraum von 30 Jahren übertrage. Man sei sich bewusst, dass man über Buchwerte und nicht über Verkehrswerte rede.

Frau Boskamp antwortet, das Problem sei doch: Ich habe einen Buchwert, dann habe ich Modernisierungskosten, die in dem Jahr Aufwendungen seien und keine Zuschreibungen. Das heiße, die Kosten für die Lösung 1a seien deshalb so niedrig, weil man die Sanierungskosten habe, die den Buchwert nicht erhöhten. Deshalb entscheide kein normaler Kaufmann nach HGB-Bilanzen, die nach Doppik gemacht würden, sondern es gäbe eine Kostenrechnung, die getrennt davon laufe – denn durch Modernisierung habe man Wertzuwachs, den man bilanziell nicht verwenden dürfe. Daher würde kein Kaufmann die Entscheidungsgrundlage so nehmen, wie sie durch das DKC-Gutachten dargestellt sei.

Herr Schultze-Rhonhof erläutert, die gewählte Methodik sei vom Land Nordrhein-Westfalen erprobt und werde auch absehbar vom Land Schleswig-Holstein eingesetzt werden. Er verstehe ihre Kritik an der Methodik. Mangels besserer Ansätze sei dies jedoch die Methode, die angewendet werden müsse.

Frau Brunswik (Teilnehmerin) fragt, ob Alsen ein Gelände sei, das der Stadt gehöre, oder ob die Stadt das Gelände auf dem freien Markt erwerben müsse.

Herr Dr. Stork antwortet, dass es ein städtisches Grundstück auf Alsen gebe, das jedoch sehr dicht an der Bahnstrecke und zudem dicht an der Stör liegt. Das führe zum einen dazu, dass die Gründung sehr aufwändig werden würde, zum anderen müssten umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Aus diesen Gründen hat sich der Kreis für den Fall des Neubaus auf Alsen für das vorgestellte (in der Präsentation rot umrandete) Grundstück in direkter Nachbarschaft zum Jobcenter entschieden.

Herr Thiericke fragt, ob man Äpfel mit Äpfeln vergleiche. Er gehe davon aus, dass alle Varianten die gleichen Räumlichkeiten und Arbeitsmöglichkeiten für die Mitarbeiter beinhalten, dass überall die gleiche Möblierung vorgesehen sei, dass überall die Herrichtung der Außenanlagen und barrierefreie Zugänge in die Gebäude einbezogen seien, dass jede Variante v. a. für den Publikumsverkehr barrierefrei konzipiert sei.

Herr Dr. Stork antwortet, man vergleiche notwendigerweise Äpfel mit Birnen. Das sei bei den extrem unterschiedlichen Ansätzen gar nicht anders denkbar. Eine Variante sei ein kompletter Neubau einer Kreisverwaltung mit höheren Kosten, da man deutlich mehr Bausubstanz neu herstellen würde. DeKa Kommunal Consult habe versucht, dies soweit möglich in den Zahlen abzubilden, um sie vergleichbar zu machen. Rein praktisch blieben in jedem Fall Unterschiede. Ein Beispiel: Auf Alsen würde man eine Kantine einschließen, um den Mitarbeitern Mittagstisch am Ort anzubieten – in der Innenstadt würde sich das erübrigen.

Zur Kritik an der Berechnungsmethode der Doppik: Man müsse akzeptieren, dass der Kreis anhand der Doppik bilanzieren müsse, da dies in Schleswig-Holstein so vorgegeben sei.

Ein Teilnehmer fragt, ob die Barrierefreiheit bei Varianten 1a und 1b gegeben sei.

Herr Dr. Stork antwortet, man werde den gesetzlichen Anforderungen Genüge tun. Da man aber beim Bahnhofshotel und Bollhardt'schen Gebäude an die Geschosshöhen gebunden sei, müsse der Besucher ggf. einmal mehr in einen Aufzug steigen und evtl. auch die eine oder andere Rampe überwinden.

Herr Peter (Teilnehmer) sagt, dass in den 50er Jahren die Kirche den Bauherren Land auf Leibrente gegeben habe. Könne die Stadt das Gelände (Alsen) dem Kreis auf Leibrente zur Verfügung stellen?

Ein Teilnehmer fragt, ob bei Variante 1a nur dann Interimskosten entstünden, wenn die Sanierung als erster Bauabschnitt begonnen würde, bzw. würden sie entfallen, wenn die Sanierung im zweiten Bauabschnitt durchgeführt würde.

Herr Schack (Vorstand der Volksbank Raiffeisenbank) fragt bzgl. der in Variante 1b bzw. 2 zu veräußernden Gebäude, welche Werte hier zur Berechnung angesetzt wurden (Buchwerte?). Die Volksbank Raiffeisenbank habe Baulücken in der Breiten Straße, für die in fünf Jahren noch keine Preisanfrage gekommen sei. Daher glaube er, dass die Investorensuche für ein ganzes Quartier ein riesiges Risiko sei. Wenn für diese Flächen ein Wert angesetzt worden sei, würde er diesen Wert gern hinterfragen bzw. gern wissen, ob zu den zwölf Millionen Unterschied (siehe Varianten-Vergleich DKC) noch eine erhebliche Summe hinzukomme. In diesem Fall glaube er, bräuchte man nicht so viel zu diskutieren.

Herr Dr. Stork erläutert in Bezug auf Herrn Schacks Frage, der Kreis habe vorab Gespräche mit Investoren geführt. Grundsätzlich sei der Verkauf umso schwieriger, je kleiner das Grundstück sei. Daher bestünde bei Variante 1b, bei der nur das Bahnhofshotel und Bollhardt zu verkaufen wären – aus baufachlicher Sicht keine „Sahnstücke“ – das größere Risiko. Für einen möglichen Verkauf des gesamten Quartiers eröffneten sich bessere Möglichkeiten für gemischte Nutzungen. Da alle Varianten Risiken bergen, sei man an die Berechnungen sehr vorsichtig herangegangen. Verwertbare Gebäude habe man mit Vergleichswerten von kürzlich in der Umgebung verkauften Gebäuden angesetzt, für die abgängigen Gebäude(teile) ergebe sich ein negativer Wert aus

Grundstücksrichtwert minus Abrisskosten – man habe also keine astronomischen Beträge eingesetzt. Risiken gebe es bei jeder Variante, z. B. bei einer Sanierung des Bahnhofshotels Unklarheiten über die Bausubstanz (Stabilität etc.). Auf Alsen könne nicht ausgeschlossen werden, dass Altlasten im Boden gefunden werden. Selbst mit Probebohrungen könne man mögliche betreffende Stellen nicht immer garantiert finden. Schlimmstenfalls könne es bei jeder Variante zu dem Punkt kommen, dass die Kosten zu hoch würden und man zum Umschwenken gezwungen sei.

Was die Interimskosten betreffe, habe man gemeinsam mit den Architekten den günstigsten Ablauf ausgewählt, bei dem die wenigsten Kollegen umziehen müssten.

Zum Vorschlag von Herrn Peter bzgl. des Alsen-Grundstücks verweist Herr Dr. Stork erneut auf die Besonderheiten wegen der Lage des Grundstücks und den damit zu erwartenden Mehrkosten für Gründung und Lärmschutz.

Herr Birzer nimmt die noch vorhandenen Wortmeldungen zur Kenntnis und verweist mit Hinblick auf die Zeit auf die Möglichkeit, in der Arbeitsphase Fragen an die Vertreter des Kreises zu stellen. In der Arbeitsphase würden die Vor- und Nachteile jeder Variante genauer betrachtet und bewertet werden. Er entlässt die Anwesenden in die Pause.

Im Anschluss an die Pause leitet Herr Birzer die 90-minütige Arbeitsphase ein. Er weist darauf hin, dass die Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen an die Politik weitergereicht werden.

Nach der Arbeitsphase stellen die Gruppen-Sprecher die Ergebnisse ihrer Arbeitsgruppe in ca. 60 Sekunden vor.

Die Ergebnisse können im PDF auf www.buergerdialog-kreishausneubau/download nachgelesen werden: Ergebnisse_Gruppenarbeit_Workshop_16062015.pdf.

Herr Birzer bittet alle Teilnehmenden um ihr Votum für eine der drei Varianten. Jede/r möge auf einer Stelltafel einen Klebepunkt unter seiner favorisierten Variante setzen. Im Ergebnis sprechen sich 24 Teilnehmer für 1a/Sanierung und Neubau im Quartier, 15 Personen für 1b (Neubau im Quartier ohne Bahnhofshotel und Bollhardt und 11 Teilnehmende für 2/Neubau auf Alsen aus. Herr Birzer weist darauf hin, dass es sich hierbei um ein Stimmungsbild handelt – und nicht um eine repräsentative Entscheidung der Bürgerinnen und Bürger aus Itzehoe bzw. dem Kreis Steinburg.

Frau Hansen (Teilnehmerin) fragt nach, inwieweit die Agenda 21 in Bezug auf die Barrierefreiheit mit einbezogen werden kann.

Herr Dr. Stork bestätigt, dass die Agenda 21 berücksichtigt wird und der Kreis nach wie vor im guten Dialog mit Initiativen von Personen mit Handicap steht. Zunächst sei aber die Entscheidung über den endgültigen Standort des neuen Kreishauses wichtig.

Herr Birzer erkundigt sich nach weiteren Rückfragen. Da diese ausbleiben, übergibt er erneut an Herrn Dr. Stork für das Schlusswort.

Herr Dr. Stork erläutert, dass die Kreistagsfraktionen jetzt in die intensive Diskussion einsteigen. Es werde keine richtige oder falsche Entscheidung geben. Für und gegen jede Variante gebe es gewichtige Argumente. Bei seiner Sitzung am 22. Juni 2015 werde der Bauausschuss nach Möglichkeit eine Empfehlung für den Kreistag aussprechen. Am 25. Juni werde der Kreistag abschließend das Thema Kreishaus-Neubau behandeln und eine Entscheidung treffen. Herr Dr. Stork bedankt sich bei den Teilnehmenden, die noch einmal viele Argumente für und wider jede Variante erarbeitet hätten. Sobald die Standortentscheidung getroffen sei, werde der Planungsprozess fortgeführt. Bis zur Fertigstellung des Kreishauses würden allerdings noch einige Jahre ins Land gehen. Er dankt allen Anwesenden im Namen des Kreises für Ihre Mitarbeit beim Workshop.

Herr Birzer schließt sich dem Dank an und wünscht allen einen guten Heimweg.

Bitte beachten Sie auch die Präsentationen und die Dokumentation der Workshop-Ergebnisse, die auf www.buergerdialog-kreishausneubau.de/download zum Herunterladen und Nachlesen bereit stehen.

Katja Rostock, Superurban, 23. Juni 2015