

# Stadt Burgdorf

## Der Bürgermeister



Stadt Burgdorf, 31300 Burgdorf

WGS Freie Burgdorfer  
Herrn Nijenhof, Herrn Dr. Kaefer  
Potsdamer Winkel 13

31303 Burgdorf

Gebäudewirtschaftsabteilung  
Könecke, Patricia-Diana  
Rathaus III  
Spittaplatz 4  
Zimmer 32  
Tel.: 05136/898-260  
Fax: 05136/898-212  
E-Mail: [p.koenecke@burgdorf.de](mailto:p.koenecke@burgdorf.de)  
(vorerst nur für formlose Mitteilungen  
ohne elektronische Signatur)

Ihre Nachricht vom:

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen:

Datum:

13.07.2022

Ihre Anfrage vom 23.06.2022 zur USB-Ausschusssitzung am 21.06.2022

Sehr geehrter Herr Nijenhof,  
sehr geehrter Herr Dr.Kaefer,

hiermit möchte ich Ihnen auf Ihre o. g. Anfrage wie folgt antworten

1. Hinsichtlich des seit einiger Zeit beplanten und diskutierten möglichen Baugebiets am Hornweg, wurde nun - quasi nach Abschluss der Planung - mitgeteilt, dass Grund und Boden noch nicht in städtischem Eigentum ist, sondern nun entsprechende Verhandlungen mit dem Eigentümer erfolgen müssten. Wir waren davon ausgegangen, dass wir nur in Planungen einsteigen, soweit Grund und Boden sich im Eigentum der Stadt befinden. 2013 wurde das Anliegen der Ortschaft Schillerslage in die Diskussion eingebracht. Zu diesem Zeitpunkt betrug der Bodenrichtwert für diese Fläche 50,-Euro/m<sup>2</sup>, zu Ihrem Amtsantritt im November 2019 betrug er bereits 55,- Euro/m<sup>2</sup>, heute beträgt er 68,- Euro/m<sup>2</sup>.

**Ist es üblich und aus Ihrer Sicht sinnvoll, zuerst zu planen und dann entsprechende Kaufverträge auszuhandeln? Hätte nicht gerade hier schon seit einiger Zeit Grund und Boden erworben werden können? Welche Gründe sprachen aus Ihrer Sicht dafür nicht spätestens Anfang 2020 die erforderlichen Flächen zu erwerben? Sollte der Grundeigentümer nun nicht oder nur zu einem zu hohen Preis veräußern wollen und wir als Politik uns deshalb gegen diese Fläche aussprechen, hätten wir dann nicht besser eine andere Fläche beplanen und die knappen Personalressourcen anders einsetzen sollen?**

Es ist übliche Praxis, dass die Stadt nur dort konkret plant, wo sie sich das betreffende Grundstück zuvor gesichert hat. Auch im Fall des möglichen Baugebiets „Hornweg“ passiert nichts anderes, denn wenn es keine Einigung und keinen (aufschiebend bedingten) Kaufvertrag für die Fläche gibt, kommt das Gebiet auch nicht in die Entwicklung.

Postanschrift:

Vor dem Hann. Tor 1  
31303 Burgdorf  
Tel.: 05136/898-0  
Fax: 05136/898-112

[info@Burgdorf.de](mailto:info@Burgdorf.de)  
[www.burgdorf.de](http://www.burgdorf.de)

Umsatzsteuer-ID:

DE115040560

Allgemeine Sprechzeiten:

Mo.	08.00-12.00 Uhr 13.30-15.30 Uhr
Mi. und Fr.	08.00-13.00 Uhr
Do.	08.00-12.00 Uhr 14.00-18.00 Uhr

Sprechzeiten Bürgerbüro:

Mo. und Do.	08.00-18.00 Uhr
Di.	08.00-16.00 Uhr
Mi. und Fr.	08.00-13.00 Uhr

Stadtparkasse Burgdorf

IBAN:  
DE94 2515 1371 0000 0158 59  
BIC: NOLA DE 21 BUF  
Gläubiger-ID:  
DE11 BU10 0000 0977 41

Bezugsgröße für den auszuhandelnden Kaufpreis beim Erwerb von Bauerwartungslandflächen ist dabei stets der Bodenrichtwert für Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser des Stadtteils in dem die Wohnbaulandentwicklung stattfinden soll.

Ein Vorab-Ankauf kam hier nicht in Frage, weil die Eigentümerseite eigene Vorstellungen bei der Entwicklung hatte und hat. Die Umsetzbarkeit dieser Vorstellungen war zunächst im Zuge grundsätzlicher Planungsfragen, die auf Machbarkeit zu prüfen und dann auch mit den politischen Gremien zu erörtern waren, zu klären. Dies sind letztlich vertrags- und kaufpreisrelevante Größenordnungen, ohne deren Klärung kein Vertrag hätte zustande kommen können.

Für die Bestimmung der angemessenen Höhe des Kaufpreises in Relation zum Bodenrichtwert und mit Blick auf vergleichbare Kaufvorgänge ist zudem das Verhältnis von Kauffläche, deren Preis und dem zur Vermarktung entstehenden Nettobaulandanteil wichtig. Dies setzt zumindest eine grundlegende Vorplanung voraus, was in diesem Fall wiederum die Abstimmung mit den politischen Gremien erforderte.

Im Übrigen zeigt gerade diese Fläche exemplarisch, wie wichtig vor einem Vertragsabschluss solche Vorplanungen sind, da diese Fläche im Vorhinein einfach und unproblematisch entwickelbar schien, was sich in der Folge als völlig anders herausgestellt hat.

Die notwendige Konkretisierung der Planung trägt nach aktuellem Stand dazu bei, das Gesamtpaket aus Kaufpreis, Kauffläche und Flächenrückbehalt in eine angemessene Relation zu bringen, die wiederum eine Einigung mit der Eigentümerseite in Aussicht stellt.

2. In Bezug auf das Rathaus I, das wir auch weiterhin für nicht sonderlich als Verwaltungsstandort geeignet halten und lieber als Denkmal gepflegt und als Haus der Bürger und des Ehrenamts genutzt sehen wollen, haben Sie uns nun eröffnet, dass die Kosten unklar sind, die bisher angenommenen rd. 11 Millionen Euro wohl aber deutlichst übersteigen werden und auch unklar bleibt, wann Sie weitere Bauschritte einleiten können und werden. Schon seit einiger Zeit kommen auch zu uns regelmäßig Bürger mit der Frage, wie lange denn das Rathaus I noch eingerüstet bleiben müsse und was das alles koste. Immerhin ist das Rathaus I nun schon ca. zwei Jahre eingerüstet.

**Wie viel hat die Einrüstung des Rathauses I bisher gekostet und mit welcher monatlichen Summe schlägt die Einrüstung aktuell zu Buche?  
Wie wollen Sie weiteren Schaden von unserer Stadt abwenden und welche Schritte zur Kostenreduzierung werden sie uns kurzfristig vorschlagen? Wie kommt es, dass die Kostenrisiken erst jetzt klarwerden, wo doch die Planung nun schon gut zwei Jahre vorliegen?  
Wie wollen Sie derartige Risiken künftig ausschließen oder minimieren?**

In dem beiliegenden Sachstandsbericht vom 08.06.2022 wird unter Punkt 4 nicht darüber informiert wird, dass die „bisher angenommenen Kosten von rd. 11 Millionen Euro deutlichst überstiegen“ werden. Vielmehr wird hier ein Hinweis getätigt, dass wir uns in der Bauwirtschaft in einer Marktsituation befinden, die es

z. Zt. keinem ermöglicht, Kosten seriös zu schätzen. Neben nahezu allen Baumaßnahmen der Stadt Burgdorf, wird sich diese Situation auch auf das Projekt „Sanierung der Rathäuser“ auswirken.

Die von Ihnen genannten rd. 11 Millionen Euro wurden für das Gesamtprojekt, somit der Sanierung der Rathäuser I, II und III, im Haushalt eingestellt. Davon entfallen auf Grundlage der Machbarkeitsstudie von 2020 auf die Sanierung des Rathauses I bisher rd. 4.250.000,- Euro.

Das Rathaus I wurde aufgrund der abgängigen, irreparablen Dacheindeckung und der daraus resultierenden Gefahr für Passanten im August 2020 mit einem Sicherungsgerüst versehen. Die monatlichen Mietkosten betragen ca. 2.400,- €, insgesamt belaufen sich die Kosten bis zum heutigen Zeitpunkt auf ca. 64.500,- €. Auch wenn die Kosten für das Sicherungsgerüst und auch die derzeitige Ansicht des historischen Gebäudes weder für die Öffentlichkeit noch für die Verwaltung eine wünschenswerte Situation darstellen, stehen die Kosten, die möglicherweise im Versicherungsfall durch herabstürzendes Dachmaterial entstanden wären, in keinem Verhältnis zueinander. Wirtschaftliche Alternativen zur Gewährleistung der Sicherheit des öffentlichen Raumes wurden vorab selbstverständlich überprüft. Ich möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass für die zukünftigen Dach- und Fassadenarbeiten das Sicherungsgerüst durch ein Arbeitsgerüst abgelöst werden wird. Das Gebäude wird somit noch einige Zeit eingerüstet sein und durch die vorgeschriebene Tiefe des Arbeitsgerüsts von ca. 90 cm werden zeitweise die anliegenden Straßen in Teilbereichen in der Nutzung eingeschränkt sein.

Da wie bereits erwähnt für dieses Projekt zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Kostensteigerungen vorliegen, werden Schritte zur Kostenreduzierung meinerseits nicht kurzfristig vorgeschlagen.

Dass dieses Projekt aufgrund des historischen Gebäudealters, der erschwerten Baulogistik durch die zentrale Innenstadtlage und der lange Zeit unklaren Raumbelagung mit Kostenrisiken behaftet ist, wurde bereits zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudien dargelegt. Es ist davon auszugehen, dass die o. g. Marktsituation diesen Zustand nun noch verschärfen wird.

Die Wahrnehmung, dass die Planungen für das Rathaus I bereits 2 Jahre vorliegen, ist verständlich, allerdings ist hier klar zwischen den Leistungsphasen der HOAI zu unterscheiden. Mit den Machbarkeitsstudien startete das Projekt Ende 2019 in den Bereich der Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1). Die Entscheidung zur Umsetzung der Optimalvariante fiel im September 2020. Mit dem Vertragsabschluss der Architekten (nach 6-monatigem VgV-Verfahren), Fachplaner und Gutachter Ende 2021/Anfang 2022 und den weiteren erfolgten Voruntersuchungen befindet sich das Projekt nun im Übergang zur Leistungsphase 2/ Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung).

Hier werden z. Zt. die Voruntersuchungen u. a. aus Tragwerksplanung, Denkmal- und Klimaschutz mittels Varianten erarbeitet und anschließend bewertet. Um Kostenrisiken auszuschließen und weiterstgehend zu minimieren, wird in dem Zuge auch der kontinuierliche Abgleich hinsichtlich der finanziellen Rahmenbedingungen erfolgen.

Über diesen Prozess werden Sie wie gewohnt informiert und in notwendige Entscheidungen mit eingebunden.

3. Am heutigen 23.06.2022 können wir in der örtlichen Presse lesen, dass Sie vorhaben die Marktstraße temporär zu einer Fußgängerzone bei Beibehaltung des Busverkehrs zu bestimmen.

**Wieso war es Ihnen nicht möglich dieses Thema in einem der Fachausschüsse, insbesondere dem für Stadtentwicklung zuständigen USB anzusprechen? Karikieren Sie damit nicht die aktuell laufenden Gespräche hinsichtlich eines Mobilitätskonzeptes, für dessen Erarbeitung wir als Stadt Burgdorf gerade eine gehörige Summe ausgeben?**

Die dem Artikel vorausgehende Presseanfrage bezog sich auf eine Fahrradtour der Presse mit dem ADFC und beinhaltete überwiegend Frage zum Radverkehr. Da dieser auch Thema im Mobilitätskonzept ist, wurden auch hierzu Fragen gestellt. Die zum Verkehrsversuch gegebenen Antworten möchte ich zitieren:

**Gibt es konkrete Ziele zur Verbesserung des Radverkehrs?**

„Durchführung eines weitergehenden Verkehrsversuchs zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Marktstraße/Innenstadt.“

**Konkret zur Marktstraße, ist eine Reduzierung des Autoverkehrs geplant?**

„Deutliche Reduzierung des Kfz-Verkehrs auf der Marktstraße ist geplant. Dazu Durchführung eines qualifizierten Verkehrsversuchs nach intensiver Beteiligungsphase.“

**Der ADFC schlägt eine Fußgängerzone vor, sind solche Möglichkeiten denkbar?**

„Es soll mit dem Ziel, eine starke Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Marktstraße zu erreichen, zunächst ein Verkehrsversuch durchgeführt werden. **Dieser Verkehrsversuch sieht voraussichtlich auch eine zeitlich begrenzte Fußgängerzone in Teilbereichen vor.**“

Ich gebe Ihnen diese Antworten so im Detail wieder, damit Sie diese selbst dem Artikel, in dem keine Antworten zum Radverkehr wiedergegeben werden, sondern die vage Aussage zum eventuellen Testen einer Fußgängerzone thematisiert wird, gegenüberstellen können.

Die Antworten zur Presseanfrage geben den Sachstand aus den bisher durchgeführten Workshops, in denen alle Fraktionen vertreten sind, wieder und wurden auch so durch die gefertigten Protokolle dem Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit, Liegenschaften und Verkehr, die öffentlich einsehbar sind, mitgeteilt. Im weiteren Verlauf werden die Rahmenbedingungen für den Verkehrsversuch erarbeitet und nach Beschlussfassung, voraussichtlich im Frühjahr 2024 umgesetzt.

Mit freundlichem Gruß

(Pollehn)