



## Der Bürgervorsteher

Stadt Tornesch • Postfach 21 42 • 25437 Tornesch

An die Mitglieder der  
**Ratsversammlung**

n a c h r i c h t l i c h  
an alle bürgerlichen Mitglieder

Geschäftsstelle  
Wittstocker Str. 7  
25436 Tornesch

Auskunft erteilt: Inga Ries  
Zimmer: 118 1. Obergeschoss  
Telefon: 04122-9572-101  
Fax: 04122-9572-111  
E-Mail: inga.ries@tornesch.de  
Internet: www.tornesch.de

Tornesch, den 04.03.2015

## Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Einvernehmen mit Herrn Bürgermeister Krügel lade ich Sie zu einer

### **öffentlichen Sitzung der Ratsversammlung der Stadt Tornesch**

am Dienstag, den 17.03.2015 um 19:30 Uhr im Sitzungssaal im Rathaus Tornesch,  
Wittstocker Str. 7 ein.

### Tagesordnung:

TOP	Betreff	Vorlage
1	Einführung und Verpflichtung eines neuen Mitgliedes der Ratsversammlung	
2	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der fristgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit der Ratsversammlung	
3	Einwohnerinnen- und Einwohnerfragestunde	
4	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.12.2014	
5	Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse	
6	Bericht des Bürgermeisters I/2015	VO/15/041
7	Anfragen von Ratsmitgliedern	
8	Umbesetzung von Ausschüssen - Vorlage wird nachgereicht -	VO/15/042
9	Feststellung des Jahresabschlusses des Abwasserbetriebes Tornesch (ABT) für das Haushaltsjahr 2013	VO/15/005
10	Feststellung des Jahresergebnisses 2013 der Grundstücksgesellschaft Sportpark GGS	VO/14/985
11	Aufhebung der Sanierungssatzung (aus dem Jahr 1994) zum städtebaulichen Sanierungsgebiet "Ortskern" und Neufassung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet "Ortskern"	VO/14/972

Mit freundlichen Grüßen  
*Gez. Peter Daniel*  
Bürgervorsteher



<b>Mitteilungsvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/15/041</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	03.03.2015
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	
Büro des Bürgermeisters	Bericht im Rat:	Roland Krügel
	Bearbeiter:	Inga Ries
<b>Bericht des Bürgermeisters I/2015</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
17.03.2015	Ratsversammlung	

### **Ausbildung von Tagesmüttern und Vermittlung von Tagespflegestellen**

Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Kreis Pinneberg und der Stadt Tornesch über die gemeinsame Finanzierung der Wahrnehmung der Qualifizierung von Kindertagespflegepersonen und die Vermittlung von Tagespflegverhältnissen durch die Kreisarbeitsgemeinschaft der Familienbildungsstätten

Die Vereinbarung wurde geschlossen.

### **Aufhebung der Satzung über Stundung, Niederschlagung und Erlass von Ansprüchen der Gemeinde Tornesch vom 09. März 1999**

Die Satzung ist nunmehr formell aufgehoben. Es gelten nunmehr die entsprechenden Bestimmungen der Abgabenordnung und der Hauptsatzung der Stadt Tornesch.

### **Vereinbarung mit der Gemeinde Heidgraben über die Abwasserentsorgung für die Grundstücke am Pracherdamm**

Die Vereinbarung wurde mit der Gemeinde Heidgraben geschlossen.

### **Erlass einer 12. Nachtragssatzung zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Abwasserbeseitigung der Stadt Tornesch (Beitrags- und Gebührensatzung)**

Die Satzung ist seit dem 01. Januar 2015 in Kraft.

### **Feststellung der doppelten Haushaltspäne für die Eigenbetriebe Abwasserbetrieb Tornesch, Grundstücksgesellschaft Tornesch und Grundstücksgesellschaft Sportpark sowie der Haushaltsplan der Stadt Tornesch**

Die Unterlagen für die Haushalte werden zurzeit vom Fachdienst Finanzen aufbereitet und danach der Kommalaufsichtsbehörde des Kreises Pinneberg übersandt.

### **B-Plan 81 „Alter Sportplatz Friedlandstraße“**

Abwägung zur 2. erneuten Auslegung, Satzungsbeschluss

Der Plan hat in der Zeit vom 11.09. bis zum 13.10.2014 erneut öffentlich ausgelegen. Der Satzungsbeschluss wurde am 09.12.2014 gefasst. Die abschließende Bekanntmachung erfolgt im 2. Quartal 2015

#### **4. Änderung und Erweiterung des B-Planes 52 „Westlich Großer Moorweg“**

Abwägung zur erneuten öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss

Der Plan wurde erneut in der Zeit vom 11.09. bis 25.09.2014 ausgelegt. Der Satzungsbeschluss wurde am 09.12.2014 gefasst. Die abschließende Bekanntmachung erfolgt im 2. Quartal 2015.

#### **Vertragsangelegenheiten Tornesch am See**

Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung des B-Planes 52, 4. Änderung

Der Vertrag wurde noch nicht geschlossen.

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

#### **Anlage/n:**

keine



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/15/042</b>
	Status:	öffentlich
Federführend: Büro des Bürgermeisters	Datum:	03.03.2015
	Bericht im Ausschuss:	
	Bericht im Rat:	V. Fischer-Neumann/C.
	Bearbeiter:	Radon/G. Werner Inga Ries
<b>Umsetzung von Ausschüssen</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
17.03.2015	Ratsversammlung	

**A: Sachbericht****B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

**D: Finanzielle Auswirkungen****E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Durch den Tod des Ratsherrn Rolf König ergeben sich für die SPD-Fraktion zahlreiche Nachbesetzungen in den Ausschüssen und Gremien. Aber auch die CDU- und die FDP Fraktion haben Änderungswünsche, die nachstehend im Beschlussvorschlag zusammengefasst dargestellt sind. Alle Nach- und Umbesetzungen sind möglich.

**Zu C: Prüfungen****1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**

entfällt

**Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**

entfällt

**Zu E: Beschlussempfehlung**

Die Ratsversammlung beschließt nachstehende Nach- und Umbesetzungen sowie Wahlen in die Ausschüssen und Gremien der Stadt Tornesch:

**Hauptausschuss:**

CDU-Fraktion:

1 Stellv. neu RH Stümer	bisher	RF Sörensen
2 Stellv. neu: RH Reetz	bisher	RH Stümer
3 Stellv. neu: NN	bisher	RH Reetz

SPD-Fraktion:  
3 Stellv. neu: BV Daniel

bisher	RH König
--------	----------

#### **Ausschuss für Finanzen:**

FDP-Fraktion:  
1 Stellv. neu: bgl.M. Schütt, Sascha (neu)

bisher	bgl.M. S. Werner
2 Stellv. neu: bgl.M. S. Werner	bisher
3 Stellv. neu: RH G. Werner	bisher

#### **Bau- und Planungsausschuss:**

SPD-Fraktion:  
Mitglied: RH Jeschke

bisher	RH König
--------	----------

FDP-Fraktion:  
1 Stellv. neu: bgl.M. Schütt, Sascha

bisher	RH Michaelsen
2 Stellv. neu: RH Michaelsen	bisher
3 Stellv. neu: bgl.M. Frank Schöndienst	bisher

#### **Ausschuss für Jugend, Sport, Soziales, Kultur und Bildungswesen:**

SPD-Fraktion:  
Mitglied: bgl.M. Kretschmer

bisher	RH König
2 Stellv. neu: RF Dr. Dohrn	bisher
3 Stellv. neu: RH Fäcke	bisher

#### **Umweltausschuss:**

SPD-Fraktion:  
Mitglied: RH Rieck

bisher	RH König
2 Stellv. neu: RH Ramson	bisher

#### **Ausschuss zur Prüfung der Jahresrechnung:**

SPD-Fraktion:  
Stellv. neu: RH Schley

bisher	RH König
--------	----------

#### **Wahlprüfungsausschuss:**

SPD-Fraktion:  
Mitglied: RF Dr. Dohrn

bisher	RH König
--------	----------

#### **Verbandsversammlung Schulverband Tornesch – Uetersen:**

SPD-Fraktion:  
Vertretung für RH Lichte: RH Mörker

bisher	RH König
--------	----------

#### **Mitgliederversammlung des Fünf-Städte-Vereins e.v**

SPD-Fraktion:  
Vertretung für RH Lichte: RH Ramson

bisher	RH König
--------	----------

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/15/005</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	12.01.2015
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Roland Krügel
Eigenbetrieb Abwasser	Bericht im Rat:	Roland Krügel
	Bearbeiter:	Stefan Pummer
<b>Feststellung des Jahresabschlusses des Abwasserbetriebes Tornesch (ABT) für das Haushaltsjahr 2013</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
11.02.2015	Finanzausschuss	
17.03.2015	Ratsversammlung	

**A: Sachbericht****B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

**D: Finanzielle Auswirkungen****E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Der Jahresabschluss des Abwasserbetriebes Tornesch für das Haushaltsjahr 2013 ist von der BDO Deutsche Warentreuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im August und September 2014 geprüft worden.

Die Schlussbesprechung fand am 09. Dezember 2014 statt.

Für den Jahresabschluss wurde folgender uneingeschränkter Prüfungsvermerk erteilt:

**" Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Ergebnisrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Abwasserbetrieb Tornesch, Tornesch, für das Haushaltsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Durch § 13 Abs. 1 Nr. 3 KPG SH wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung dieser Unterlagen nach den gemeinderechtlichen Vorschriften von Schleswig-Holstein und die wirtschaftlichen Verhältnisse liegen in der Verantwortung der Werkleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 95n GO und entsprechend § 317 HGB und § 13 Abs. 1 Nr. 3 KPG SH unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW)

festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Tätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Werkleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.“

Der Jahresabschluss ist gem. § 5 Abs. 1 Nr. 9 Eig. VO für das Land Schleswig-Holstein vom 15.08.2007, geändert durch Verordnung vom 07.12.2012 in der geprüften Fassung unverändert von der Ratsversammlung festzustellen. Er ist mit dem Prüfungsvermerk des Abschlussprüfers, der Feststellung des Jahresabschlusses durch die Ratsversammlung und der Behandlung des Jahresergebnisses gem. § 14 Abs. 5 KPG bekannt zu machen. Die Bilanz schließt in Aktiva und Passiva mit einer Bilanzsumme von 19.298.656,53 € ab. In der Ergebnisrechnung sind die Erträge mit 3.284.957,97 € und die Aufwendungen mit 3.254.729,68 € ermittelt worden. Der Jahresgewinn beträgt 30.228,29 €.

Der Eigenkapitalanteil beträgt ohne Berücksichtigung der empfangenen Ertragszuschüsse 20,4 % (Vj. 18,5 %) Die Eigenkapitalausstattung ist unter Berücksichtigung der Ertragszuschüsse - bezogen auf die Bilanzsumme - angemessen.

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2014 teilt das Gemeindeprüfungsamt des Kreises Pinneberg der Stadt Tornesch mit, dass zu dem Prüfbericht des Abwasserbetriebes Tornesch keine ergänzenden Feststellungen seitens des Gemeindeprüfungsamtes getroffen werden.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss in der vorgelegten Form zu beschließen.

## **Zu C: Prüfungen**

**1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**

entfällt

**Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**

Der Jahresgewinn in Höhe von 30.228,29 € wird der Ergebnisrücklage zugeführt.

**Zu E: Beschlussempfehlung**

„Der Jahresabschluss 2013 des Abwasserbetriebes Tornesch wird in der vorgelegten, von der BDO Deutsche Warentreuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Fassung mit einer Bilanzsumme von 19.298.656,53 € festgestellt. In der Ergebnisrechnung sind die Erträge mit 3.284.957,97 € und die Aufwendungen mit 3.254.729,68 € ermittelt worden. Der Jahresgewinn beträgt 30.228,29 € und wird der Ergebnisrücklage zugeführt.“

gez.

Roland Krügel

Bürgermeister

**Anlage/n:**

Der Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Haushaltsjahr vom 01. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 des Abwasserbetriebes Tornesch wird den Finanzausschussmitgliedern zugestellt.





<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/14/985</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	09.12.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Roland Krügel
	Bericht im Rat:	Joachim Reetz
Amt für zentrale Verwaltung und Finanzen	Bearbeiter:	Holger Scholz
<b>Feststellung des Jahresergebnisses 2013 der Grundstücksgesellschaft Sportpark GGS</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
11.02.2015	Finanzausschuss	
17.03.2015	Ratsversammlung	

**A: Sachbericht****B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

**D: Finanzielle Auswirkungen****E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Jahresabschlüsse von Kommunen und Eigenbetrieben sind innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Haushaltsjahres aufzustellen (§ 95m Abs. 2 Gemeindeordnung – GO bzw § 24 Abs. 1 Eigenbetriebsverordnung - EigVO) und bis spätestens 1. Mai der Kommunalaufsichtsbehörde und Prüfungsbehörde vorzulegen (§ 44 Abs. 4 Gemeindehaushaltsverordnung Doppik –GemHVO-Doppik). Der prüfungsfähige Jahresabschluss der GGS für das Wirtschaftsjahr 2013 lag jedoch erst im Juni 2014 vor und wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO im September geprüft. Diese Verspätung liegt hauptsächlich in der Klärung und Aufarbeitung von steuerlichen Gesichtspunkten im Frühjahr 2014.

Die Schlussbesprechung fand am 09.12.2014 statt und ergab folgende Prüfungsergebnisse:

- Offenkundige Verstöße gegen Vergaberegulungen wurden nicht festgestellt; es werden Konkurrenz- bzw. Vergleichsangebote eingeholt
- Die Prüfung der Wirtschaftspläne ergab keine Beanstandungen
- Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG wird bestätigt
- Die Wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet; mittelfristig muss sich die Ertragslage einpendeln, mit Anlaufverlusten muss gerechnet werden (Risiko der Bauverzögerung und Baukostenüberschreitung)
- Es bestehen keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Tatsachen unter der Voraussetzung, dass die laufenden Aufwendungen durch Miet- und Pachteinnahmen gedeckt werden
- Es wurden keine Unregelmäßigkeiten festgestellt

- Die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung ist gegeben
- Es wird ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk hat folgenden Wortlaut:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Ergebnisrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Grundstücksgesellschaft Sportpark Tornesch (GGS), Tornesch, für das Haushaltsjahr vom 1. April 2013 bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Durch § 13 Abs. 1 Nr. 3 KPG SH wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG. Die Buchführung und die Aufstellung dieser Unterlagen nach den gemeinderechtlichen Vorschriften von Schleswig-Holstein und die wirtschaftlichen Verhältnisse liegen in der Verantwortung der Werkleitung des Eigenbetriebes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht sowie über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 95n GO und entsprechend § 317 HGB sowie § 13 Abs. 1 Nr. 3 KPG SH unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit

erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes Anlass zu Beanstandungen geben. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Tätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebes sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Werkleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir darüber hinaus entsprechend den vom IDW festgestellten Grundsätzen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG vorgenommen. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Eigenbetriebes. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Eigenbetriebes und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigenbetriebes geben nach unserer Beurteilung keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.“

Das Gemeindeprüfungsamt des Kreises Pinneberg trifft gemäß Schreiben vom 18.12.2014 keine ergänzenden Feststellungen zu dem Prüfungsbericht.

Der Jahresabschluss besteht gem. § 44 GemHVO-Doppik aus der Ergebnisrechnung, der Finanzrechnung, der Bilanz, dem Lagebericht und dem Anhang. Dem Anhang sind gem. § 51 Abs. 3 GemHVO-Doppik der Anlagenspiegel, der Forderungsspiegel sowie der Verbindlichkeitspiegel beizufügen. Übertragene Haushaltsermächtigungen (Aufwendungen und Auszahlungen) sowie Beteiligungen bei Sondervermögen, Zweckverbände, Gesellschaften, Kommunalunternehmen, andere Anstalten und Wasser- und Bodenverbände bestehen nicht, so dass diese Übersichten entfallen.

Die Feststellung des Jahresabschlusses und die Behandlung des Jahresergebnisses ist gem. § 5 Abs. 1 Nr. 9 der Eigenbetriebsverordnung (EigVO) von der Ratsversammlung zu beschließen. Das Geschäftsjahr 2013 (01.04.2013 bis 31.12.2013) schließt mit einem Verlust von 14.437,49 Euro ab. Die Bilanz schließt in Aktiva und Passiva mit je 257.593,45 Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt 79,6 % (bezogen auf die um Investitionszuschüsse gekürzte Bilanzsumme).

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, den erwirtschafteten Jahresverlust auf das neue Wirtschaftsjahr vorzutragen.

### **Zu C: Prüfungen**

**1. Umweltverträglichkeit**  
entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**  
entfällt

**Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**  
entfällt

### **Zu E: Beschlussempfehlung**

Der Jahresabschluss 2013 der Grundstücksgesellschaft Sportpark (GGs) wird in der vorgelegten und von der BDO geprüften Fassung mit einer Bilanzsumme von 257.593,45 Euro festgestellt. Die Ergebnisrechnung schließt mit Erträgen in Höhe von 5.679,87 Euro und mit Aufwendungen in Höhe von 20.117,36 Euro ab. Der Jahresverlust in Höhe von 14.437,49 Euro wird auf das Wirtschaftsjahr 2014 vorgetragen.

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

Der Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Haushaltsjahr vom 01. April 2013 bis zum 31. Dezember 2013 der Grundstücksgesellschaft Sportpark Tornesch wird den Finanzausschussmitgliedern zugestellt.



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/14/972</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	12.11.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	
	Bearbeiter:	Henning Tams
<p><b>Aufhebung der Sanierungssatzung (aus dem Jahr 1994) zum städtebaulichen Sanierungsgebiet "Ortskern" und Neufassung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet "Ortskern"</b></p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
01.12.2014	Bau- und Planungsausschuss	
17.03.2015	Ratsversammlung	

**A: Sachbericht****B: Stellungnahme der Verwaltung**
**C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

**D: Finanzielle Auswirkungen****E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung****Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB)**

Die Sanierungssatzung zum städtebaulichen Sanierungsgebiet „Ortskern“ wurde am 11.10.1994 durch die Gemeindevertretung beschlossen und am 10.11.1994 bekannt gemacht. Sanierungsträger ist die von der Stadt beauftragte BIG Städtebau GmbH. Historie, Inhalte, Ziele und Ergebnisse des Sanierungsverfahrens sind dem beigefügten Abschlussbericht zur städtebaulichen Sanierung zu entnehmen.

Das BauGB sieht (seit der BauGB-Novelle 2007) für Sanierungsverfahren eine Dauer von bis zu 15 Jahren vor. Das Innenministerium hat das Ende des Zuwendungszeitraumes, in dem Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen durch das Land zur Verfügung gestellt werden, auf Mitte 2013 terminiert. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist somit notwendige Konsequenz aus dem Abschluss des Sanierungsverfahrens.

Von der Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 154f. BauGB) kann abgesehen werden, da nur von keiner sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ausgegangen wird.

Die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ergeht als Satzung (§ 162 Abs. 2).

**Neufassung der Vorkaufsrechtsatzung (§ 25 BauGB - Besonderes Vorkaufsrecht)**

Die Vorkaufsrechtssatzung für das Gebiet „Ortskern“ aus dem Jahr 1989 wurde im Vorfeld der Sanierungsmaßnahme aufgestellt und mit dem bevorstehenden Sanierungsverfahren begründet. Da die Sanierung abgeschlossen ist, der Ortskern jedoch auch nach Abschluss des Sanierungsverfahrens weiter überplant werden soll, wird eine Neufassung der Vorkaufssatzung erforderlich. Der Geltungsbereich wird im Osten und Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 89 „Ortskern“ angepasst. Begründet wird die Satzung damit, dass städtebauliche Maßnahmen in diesem Bereich in Betracht gezogen werden: die anstehenden Planungen zur Ortskernentwicklung.

**Zu C: Prüfungen****1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**

entfällt

**Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**

entfällt

**Zu E: Beschlussempfehlung**

1. Die Ratsversammlung beschließt die Satzung über die Aufhebung der von der Gemeindevertretung am 11.10.1994 beschlossenen Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“, öffentlich bekanntgemacht am 10.11.1994 und in Kraft getreten am 11.11.1994.
2. Die Ratsversammlung beschließt die anliegende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Ortskern“

gez.

Roland Krügel

Bürgermeister

**Anlage/n:**

Aufhebungssatzung zur Sanierungssatzung „Ortskern“

Abschlussbericht zur städtebaulichen Sanierung „Ortskern“

Vorkaufsrechtsatzung

**Abschlussbericht  
zur Städtebauförderungsmaßnahme gemäß E 3.3 Abs. 6 StBauFR  
August 2013**

Stadt  
Sanierungsgebiet  
Träger

**Tornesch**  
**Ortskern**  
BIG-STÄDTEBAU GmbH

**A) Ausgangslage und Gebietsbeschreibung vor Beginn der städtebaulichen Gesamtmaßnahme**

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ wurde 1994 von der Stadt Tornesch auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplans beschlossen. Das oben genannte Sanierungsgebiet umfasst den Bereich nördlich und südlich der Ahrenloher Str./Jürgen-Siemsen-Str., welcher im Westen durch die Willy-Meyer-Str. und im Osten durch den Lindenweg begrenzt wird. Damit ist die Ortsmitte mit dem Einzelhandelsschwerpunkt sowie dem Bahnhofsplatz durch das Sanierungsgebiet abgedeckt.

Der Bereich der Tornescher Ortsmitte und des Bahnhofsumfelds wurde in den 90er Jahren durch städtebauliche und funktionale Missstände geprägt. Der Ortskern war durch ein ungeordnetes Nebeneinander von aktiven und brachgefallenen Industriebetrieben (Meldorfer Papierfabrik und Brennerei), einer nicht mehr wettbewerbsfähigen Einkaufspassage („Tornescher Hof“), einer abgängigen Parkpalette und Wohnbebauung geringer Dichte geprägt. Gleichzeitig fehlten attraktive zeitgemäße Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen.

Neben funktionalen Problemen prägten gestalterische Defizite den Ortskern. Die Bildung einer identitätsstiftenden Ortsmitte in Tornesch wurde dadurch beeinträchtigt. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ hatte zum Ziel diese städtebaulichen Mängel zu beseitigen und den Bereich umfassend aufzuwerten. Die gravierendsten Defizite ließen sich in der Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums sowie in der ungünstigen Verknüpfung von SPNV und ÖPNV und fehlendem P&R Parkraum feststellen. Eine Behebung dieser Mängel sollte die Versorgungsfunktion der Ortsmitte stabilisieren, über die verbesserte Wohnumfeldqualitäten das zentrumnahe Wohnen stärken und die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsmittel erleichtern. Attraktive, identitätsstiftende Ortszentren sind von wesentlicher Bedeutung für die Qualifizierung der Siedlungsstrukturen im Ordnungsraum Hamburg – insofern kommt der Stärkung des Tornescher Zentrums auch eine über das Stadtgebiet hinaus wirkende Funktion zu.

## B) Erfordernisse der Gesamtmaßnahme gem. §§ 136, 165, 171a und 171e BauGB

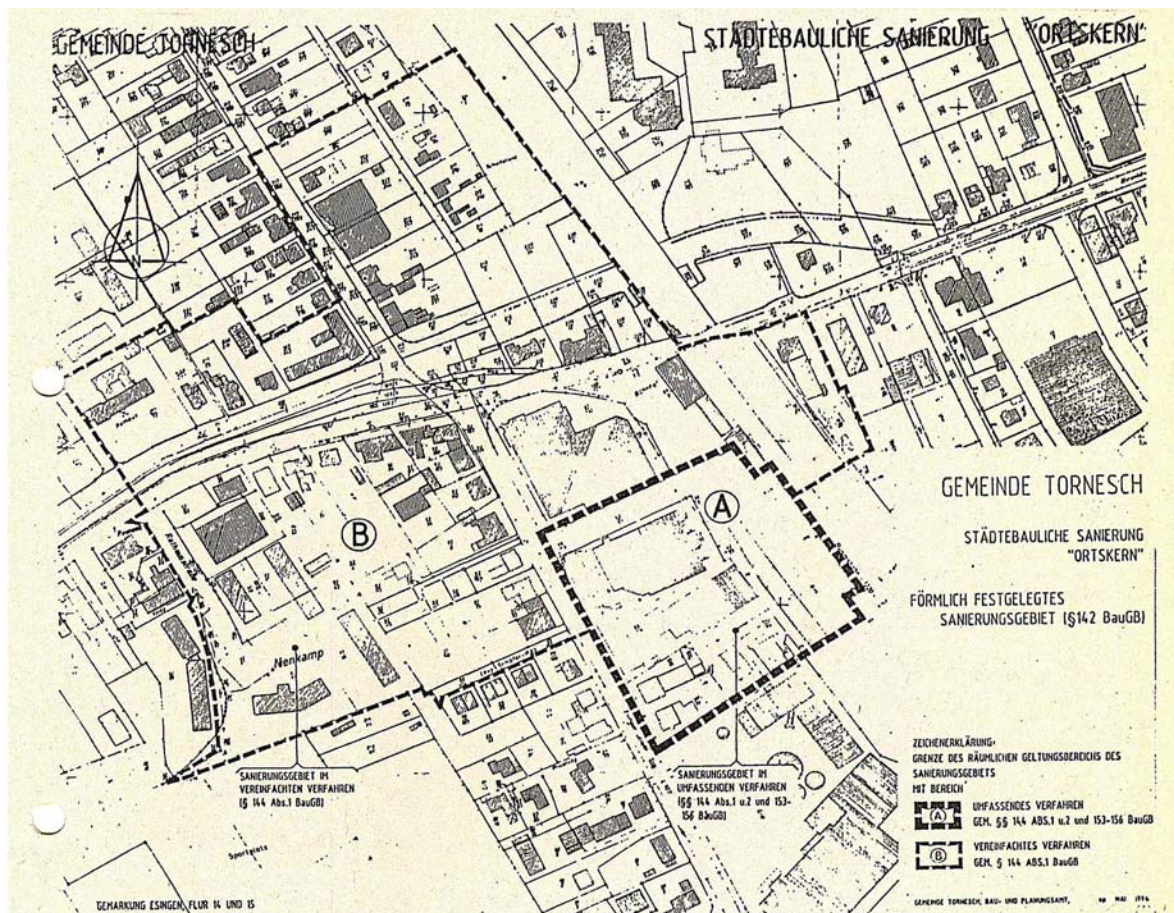
Um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen, hat die Stadt Tornesch am 18.06.1991 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und dies örtlich bekanntgemacht.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind in einer städtebaulichen Rahmenplanung durch das Architekturbüro Wuttke und Kekeritz erarbeitet und wurden durch die Gemeindevertretung Tornesch am 11.10.1991 beschlossen.

Die unter Punkt A bereits beschriebenen städtebaulichen Misstände, verkehrliche Probleme sowie Defizite im ortskernnahen Flächenangebot für Einzelhandel und Dienstleistungen stellten 1994 die Grundlage für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes.

Nach Beschlussfassung durch der Gemeindevertretung vom 11.10.1994 wurde die Satzung der Stadt Tornesch über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ im herkömmlichen Verfahren für den Teilbereich Alte Brennerei, ehemalige Parkpalette und Buskehre vorgenommen (Gebiet A). Die angrenzenden Bereiche (Gebiet B) wurden im vereinfachten Verfahren festgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.11.1994, das Inkrafttreten am 11.11.1994.

Die Unterteilung des Sanierungsgebietes in die Teilbereiche A und B resultierte aus regional unterschiedlich gewichteten städtebaulichen Problemen, die unterschiedliche Verfahrensarten notwendig machten.



### C) Zeit- und Verfahrensablauf der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

#### Überblick über die öffentlichen und privaten Maßnahmen

- 1990 Planungsbüro erarbeitet einen städtebaulichen Rahmenplan für den Ortskern
- 1991 Erarbeitung vorbereitender Untersuchungen
- 1994 städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ wird durch die Gemeindevertretung beschlossen
- 2000 Sanierung und Umnutzung von Gebäuden der Brennerei (Esinger Str.)
- 2001 Konversion eines Industriegeländes in ein Einkaufszentrum („Alte Brennerei“)
- 2003 Durchführung eines städtebaulichen Ideen-Wettbewerbs als Grundlage für die weiteren Planungen
- 2004 Umbau des Einkaufszentrums „Tornescher Hof“
- 2005 Beseitigung einer Parkpalette und Schaffung eines Markt- bzw. P&R-Parkplatzes
- 2005 Eröffnung des AWO-Pflegezentrums Tornesch (Ecke Ahrenloher Str./Friedrichstr.)
- 2010 Errichtung einer Radfahrer- und Fußgängerüberführung
- 2011 Bau eines P+R-Platz an der Hamburger Str.
- 2012 Neugestaltung der Buskehre inkl. Haltestelle und behindertengerechter Zuwegung

### D) Ziele der Gesamtmaßnahme und städtebauliche Planung sowie bau- und planungsrechtliche Instrumente

Die Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ verfolgte eine städtebaulich-funktionale Aufwertung von Ortsmitte und Bahnhofsumfeld. Wesentliche Sanierungsziele waren:

- Aufbau einer Ortsmitte als funktionales Zentrum für die Stadt
- Verbesserung des Stadtbilds durch erhöhte Gestaltungsqualität im öffentlichen Raum des Bahnhofsumfelds
- Optimierung der Intermodalität zwischen Bahn-, Bus-, Fuß- und Rad- sowie Pkw-Verkehr
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität für die zentralen Wohnlagen in Tornesch
- Belebung des Ortszentrums und Förderung der Funktionsfähigkeit des Einzelhandels in der Tornescher Stadtmitte
- Stärkung des Images des Bahnhofsumfelds, Unterstützung der Bildung einer lokalen Identität

Nach Umsetzung erster Maßnahmen (Konversion eines Industriegeländes in ein Einkaufszentrum, Sanierung und Umnutzung von Gebäuden der Brennerei) wurde im Jahr 2003 ein städtebaulicher Ideen-Wettbewerb durchgeführt, der als Grundlage für die weiteren Planungen diente. Im unmittelbaren Bahnhofsumfeld betraf dies u.a. die Beseitigung einer Parkpalette, die Schaffung eines Markt- bzw. P&R-Parkplatzes sowie den Bau einer Radfahrer- und Fußgängerüberführung als attraktive Anbindung der Bushaltestelle an den Bahnhof und innerörtliche Verbindung der neu entstandenen Wohngebiete an den Ortskern mit seinen Einkaufsmöglichkeiten.

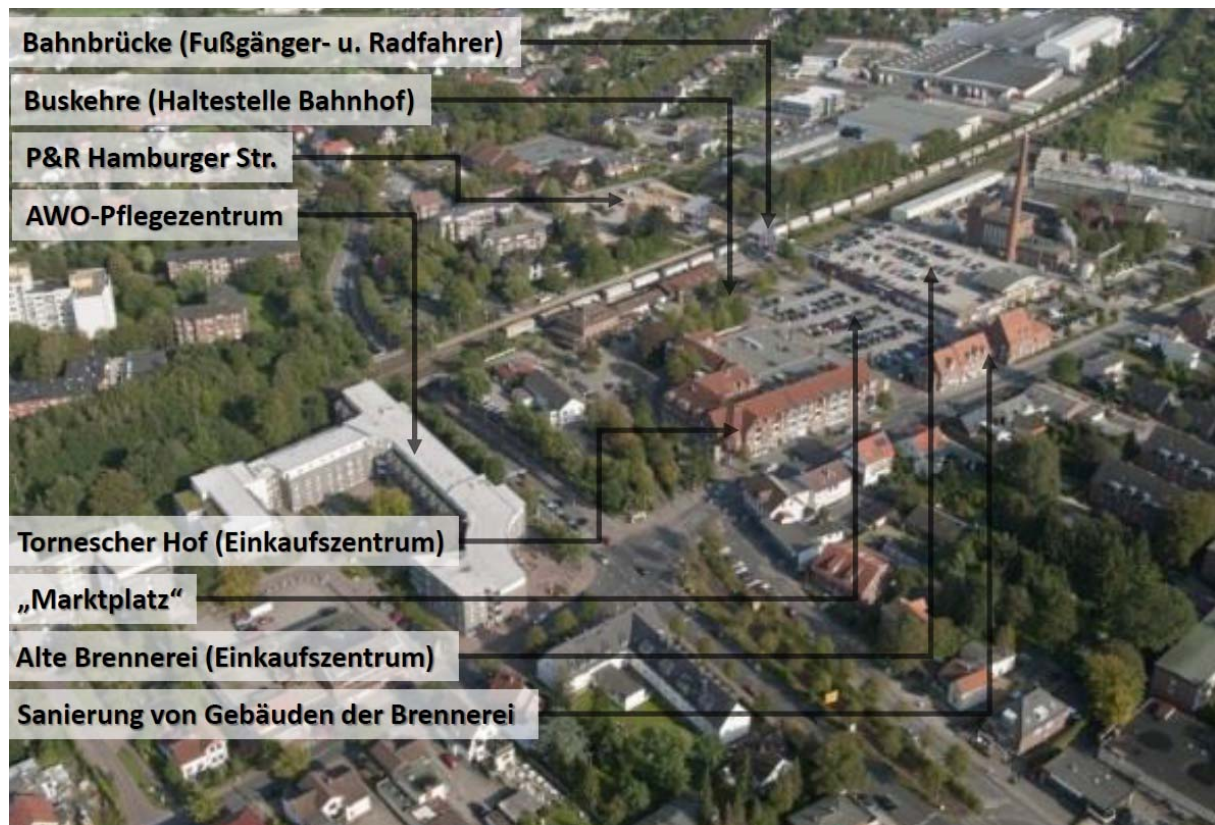
Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern“ sollte zu einer Aufwertung des Ortskerns beitragen und Impulse für die weitere Zentrumsentwicklung liefern. Die gravierendsten Defizite ließen sich in der Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums sowie in der ungünstigen Verknüpfung von SPNV und ÖPNV feststellen. Durch eine Behebung dieser Mängel sollten die Versorgungsfunktion der Ortsmitte stabilisieren, über die verbesserte Wohnumfeldqualität das zentrumnahe Wohnen stärken und die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsmittel erleichtern. Die beschriebenen Maßnahmen hatten nicht lediglich der Stärkung des Stadtgebietes zum Ziel, vielmehr beinhalteten sie auch notwendige Funktionsverbesserungen für das Umland.



## E) Übersicht der wichtigsten Einzelmaßnahmen und Projekte

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens „Ortskern“ wurden diverse Maßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt. Durch die Verbindung der beiden Bahnsteige und der beiden Bahnseiten konnte durch die Errichtung einer Fußgängerbrücke eine wesentliche Verbesserung erzeugt werden. Auf der Ostseite der Bahn wurde unmittelbar am Bahnsteig eine neue P&R-Anlage errichtet. Daneben sind in naher Zukunft die Umgestaltung der vorhandenen Fahrradgarage sowie die Bahnsteigerhöhung und die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zu den Bahnsteigen vorgesehen.

Des Weiteren wurden zahlreiche Maßnahmen durch private Investoren realisiert. So entstanden ein modernes Einkaufszentrum sowie ein Alten- und Pflegeheim auf einem ehemals gering ausgenutzten Grundstück mit abgängiger Bausubstanz im unmittelbaren Bahnhofsumfeld.



Luftaufnahme (von Nordwesten) mit Übersicht über die wichtigsten Maßnahmen

### Bau einer Radfahrer- und Fußgängerüberführung

Die Überführung über die Bahn besteht aus zwei Treppen-/Aufzugstürmen, dem Brückensegment über Bahnsteigen und der DB-Hauptstrecke sowie einem über ein Nebengleis führenden niedrigeres Brückensegment, welches das Parkdeck des Einkaufszentrums „Alte Brennerei“ anbindet. Die Brücke fungiert nicht nur als kürzeste Verbindung zwischen den beiden Bahnsteigen, der Bushaltestelle und dem Einzelhandelschwerpunkt sondern stellt auch eine wichtige innerörtliche Verbindung zwischen dem Ortskern und den neuen Wohngebieten östlich des Bahnhofes dar. Vor Fertigstellung der Brückenanlage 2010 war die Querung der Bahn im Ortskernbereich ausschließlich durch den begleitenden Fuß- und Radweg der Unterführung der Landesstraße möglich, über den auch der einzige Zugang zum Bahnsteig des Gleises 2 erfolgte. Am östlichen Ende der Brücke entstand 2011 ein neuer P&R-Platz (Hamburger Str.) sowie eine Fahrradabstellanlage.



Bahnbrücke (Radfahrer- und Fußgängerüberführung)

### Neugestaltung der Buskehre inkl. Haltestelle und Zuwegung

Die Bushaltestelle am Bahnhof Tornesch stellt einen wichtigen Verknüpfungspunkt im ÖPNV des Bereiches Tornesch-Uetersen dar. Der zunehmende Einsatz von Gelenkbussen machte eine optimale Anfahrbarkeit der Haltestelle unmöglich, zudem war die Haltestelle nicht behindertengerecht ausgebaut. Diese Missstände wurden 2012 durch eine Anhebung des Bussteigs, der Erneuerung des Mobiliars, die Anpassung der Schleppkurven im Zufahrtsbereich und den Ausbau einer behindertengerechten Zuwegung zur Haltestelle beseitigt. Zusammen mit der laufenden Bahnsteigerhöhung wird die Qualität des intermodalen Knoten Tornesch damit weiter verbessert.



Buskehre inkl. Haltestelle und Zuwegung

### Beseitigung einer Parkpalette und Schaffung eines Markt- bzw. P&R-Parkplatzes

Mit Errichtung des Einkaufszentrums „Alte Brennerei“ auf einem nicht mehr genutzten industriellen Gelände rückte die bis dahin bestehende Parkpalette in das Zentrum des Einzelhandelsschwerpunkts am Bahnhof Tornesch. Um Angsträume beseitigen und einen zentralen Platz schaffen zu können, wurde 2003 ein Rückbau der Parkpalette forciert. Seit dem Umbau wird die Platzfläche neben der Parkfunktion auch einmal wöchentlich für einen Markt genutzt.



Markt-/Parkplatz

### P+R-Platz Hamburger Str.

Auf der Ostseite der Bahn entstand 2011 am Fuße der zuvor fertiggestellten Bahnbrücke ein weiterer P&R-Platz für ca. 80 Pkw und ca. 60 Fahrräder in einer überdachten Fahrradabstellanlage. Die Zuwegung zur Bahnbrücke erfolgt für Fuß- und Radfahrer separiert über seitliche Wege. Die Anlage wurde so ausgeführt, dass bei Bedarf eine Aufstockung der Stellplätze möglich ist. Durch das hohe Pendleraufkommen am Tornescher Bahnhof werden die Parkplatzangebote sehr gut angenommen.



P+R-Platz Hamburger Straße

Beispiele für weitere Projekte:



AWO-Pflegezentrum auf ehemals kleingewerblich genutzten Flächen



Konversion eines Industriegeländes in ein Einkaufszentrum („Alte Brennerei“)



Sanierte Gebäude der ehemaligen Brennerei mit Büro-, Laden- und gastronomischer Nutzung

## F) Investitionsvolumen und Baukosten

<b>Städtebauliche Planung</b>		<b>Städtebauförderungsmittel</b>		
1102	111,97	7202	Bund	139.486,42
1104	<u>888.800,94</u>	7201	Land	133.903,54
	888.912,91	7203	Stadt	<u>133.901,98</u>
				407.291,94
<b>Verkehrswertgutachten</b>		<b>Grundstückserlöse</b>		
1206	2.934,80	5400		1.077.481,90
<b>Grundstückserwerb</b>		<b>Darlehensprogramm SH</b>		
2101	523.064,54	7205		161.056,94
<b>Beseitigung baulicher Anlagen</b>		<b>Zusätzliche Eigenmittel Stadt</b>		
2301	16.027,21	7102		169.221,24
			noch zu zahlen	<u>85.320,84</u>
<b>Erschließungsmaßnahmen</b>				254.542,08
2401	62.069,87	<b>Sonstige Einnahmen</b>		
<b>Bewirtschaftungsverluste</b>		9000		105.485,94
		5901		<u>77.025,48</u>
2501	25.472,78			182.511,42
<b>Vergütung Sanierungsträger</b>				
1202	194.749,73			
<b>Sonstige Ausgaben</b>				
2111	6,65			
4300	<u>409,84</u>			
	416,49			
<b>Ausgaben</b>	<b><u>1.713.648,33</u></b>	<b>Einnahmen</b>		<b><u>2.082.884,28</u></b>

## **G) Öffentliche Förderung und Programmbündelung**

Ein Großteil der im Sanierungsgebiet investierten Mittel stammt von privaten Investoren. Bei den öffentlich geförderten Maßnahmen konnten neben stadt-eigenen Finanzmitteln und Mitteln der Städtebauförderung auch Mittel des *GVFG* sowie des *Förderfonds der Metropolregion Hamburg* eingeworben werden (z.B. für Bahnbrücke, P+R Plätze).

## **H) Städtebauliche Ergebnisse und Wirkungen im Förderungsgebiet, in der Gesamtgemeinde und ggf. in der Region**

Die Aufwertung des Ortskerns mit der Umgestaltung im Bahnhofsumfelds und insbesondere die infrastrukturellen Maßnahmen im Bereich der P+R-Plätze, der Bahnbrücke und der Bushaltestelle stellen einen erheblichen städtebaulichen Gewinn für die Bevölkerung, nicht nur der Stadt Tornesch, sondern des gesamten Einzugsbereiches des Bahnhofes im Umland dar. Die Bedeutung, die der Bahnhof für den Pendlerverkehr im Großraum Tornesch /Uetersen und Haseldorfer Marsch gewonnen hat, ist weitreichend. Insofern hätte die Nichtrealisierung der Maßnahme große Nachteile für die Region mit sich gebracht. Die Gesamtmaßnahme Ortskernsanierung wird nach Fertigstellung der Stadt Tornesch ein neues Gesicht von hoher städtebaulicher Qualität und Funktionalität verleihen und die Anbindung der gesamten Region an die Bahn durch die verbesserte Infrastruktur (P&R-Platz, Fahrradstellplätze, Fußgängerbrücke) erheblich aufwerten.

**I) entfällt**

**J) entfällt**

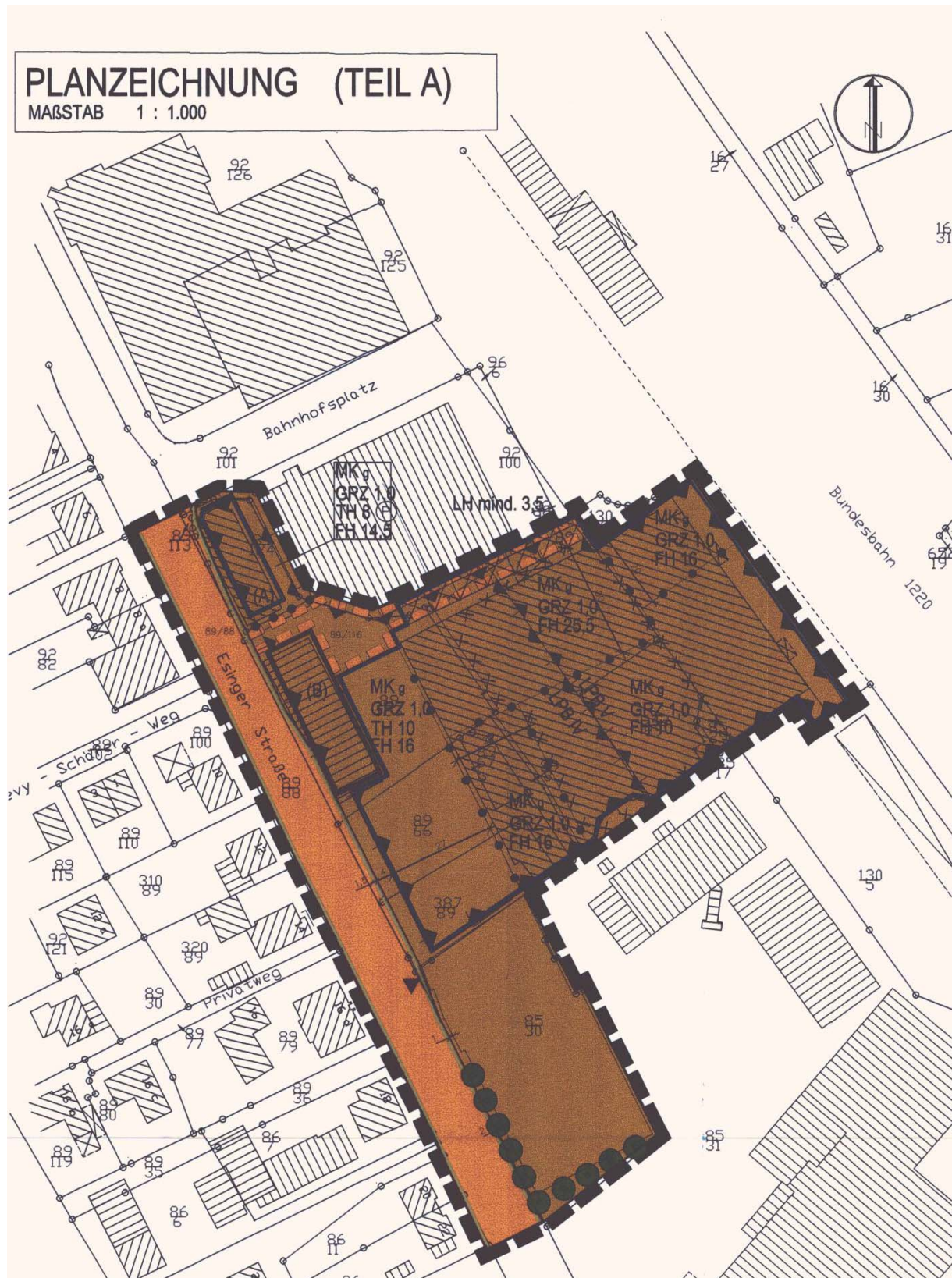
## **K) Mitwirkung der bzw. Akzeptanz bei den Bürgerinnen und Bürgern**

Eine Beteiligung der Bürger wurde durch Gespräche mit den Eigentümern und Nutzern vorgenommen, das über den Bau- und Planungsausschuss wahrgenommene Feedback zu den Maßnahmen kann als überwiegend positiv bezeichnet werden.

## **L) Auswirkungen der direkten und indirekten Förderung auf die privaten Investitionen**

Die Alte Brennerei in Zentrumslage Torneschs bestand von ca. 1900 bis in die 60er Jahr hinein. Fortan wurden große Teile der Produktionshallen durch eine Papierfabrik übernommen. Mit der Aufgabe des Areals der Alten Brennerei aufgrund des Strukturwandels in der Industrie-Alkoholproduktion ergab sich im Zentrum Torneschs eine große Chance für die innerörtliche Entwicklung. In den 90er Jahren erfolgte zunächst eine Sanierung des Gebäudebestands durch den (Alt) Eigentümer, die Finanzierung generierte sich ausschließlich aus privaten Mitteln. Im Jahr 2001 erfolgte die Aufstellung eines Bebauungsplans. Durch die Schaffung neuen Planrechts wurde der Aufgabe der industriellen Nutzung Rechnung getragen. In den Folgejahren kam es zur Umnutzung einzelner Gebäude an der Esinger Straße, die heute Ladengeschäfte, gastronomische Einrichtungen sowie Praxen und Büros beherbergen. Im Weiteren wurden einzelne Gebäudeteile abgerissen, um eine Neuordnung des Areals vornehmen zu können. Im Ergebnis erfolgte eine Neubebauung mit einem Einkaufszentrum sowie einem P+R- Platz; auch diese Entwicklung erfolgte vollumfänglich mit Hilfe privaten Kapitals.

Das Beispiel des Areals der Alten Brennerei zeigt, dass die positive Entwicklungssignale seitens der Kommune sowie klare Absichtserklärungen im Hinblick auf die Aufwertung des Ortszentrums private Grundstückseigentümer bzw. interessierten Entwicklern Vertrauen geben und letztlich hohe private Investitionen in Fördergebieten auslösen können.



Planzeichnung zum Bebauungsplan 54 „Brennerei“



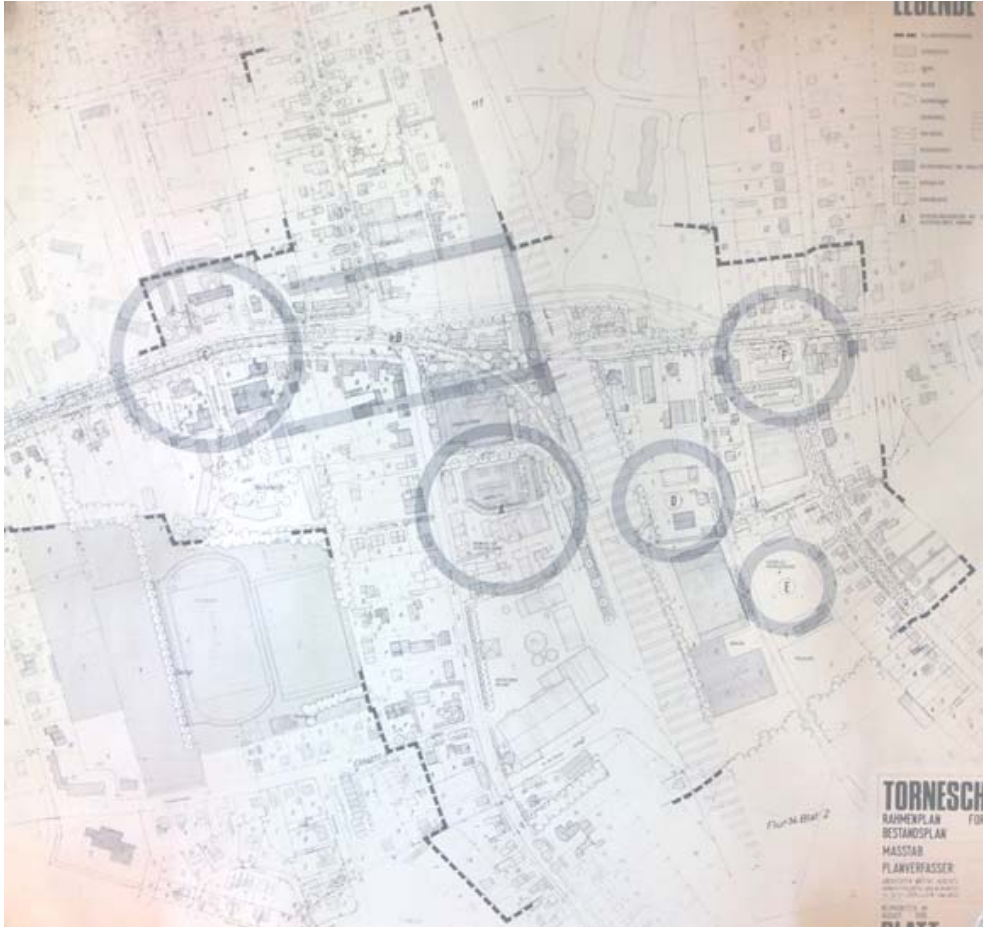
### **M) Zusammenfassende Einschätzung über den Zielerreichungsgrad der Maßnahme**

Vergleicht man das Sanierungsgebiet heute mit dem Ausgangszustand von 1994, ist festzustellen, dass das Ziel, die städtebaulichen Missstände aufzuheben und das Gebiet als funktionales Zentrum aufzuwerten, erreicht wurde. Bahnhof mit Bahnbrücke, Bushaltestelle und P&R-Plätze, die beiden Einkaufszentren „Tornescher Hof“ und „Alte Brennerei“ sowie die bestehen gebliebenen Altbauten der Brennerei stellen heute das Zentrum Torneschs dar. Daneben hat mit dem AWO-Pflegezentrum eine wichtige soziale Einrichtung ihren Standort bahnhofsnah im Ortszentrum gefunden. Die Bau- und Umbauprojekte haben zu einem deutlichen Zuwachs an Einzelhandels-, Praxis-, Büro- und Wohnflächen in der Ortsmitte beigetragen. Das Bahnhofsumfeld wurde mit diesen Maßnahmen weiter belebt und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wesentlich erhöht. Durch die Umsetzung der Maßnahmen ist es im Ergebnis gelungen, die Zentrumsfunktion Torneschs deutlich zu stärken.

In der Summe aller realisierten Maßnahmen zeigt der Abschluss der Maßnahme Sanierungsgebiet Ortskern einen hohen Zielerreichungsgrad, der den Innenstadtbereich Torneschs strukturell verbessert und städtebaulich weiter entwickelt hat.

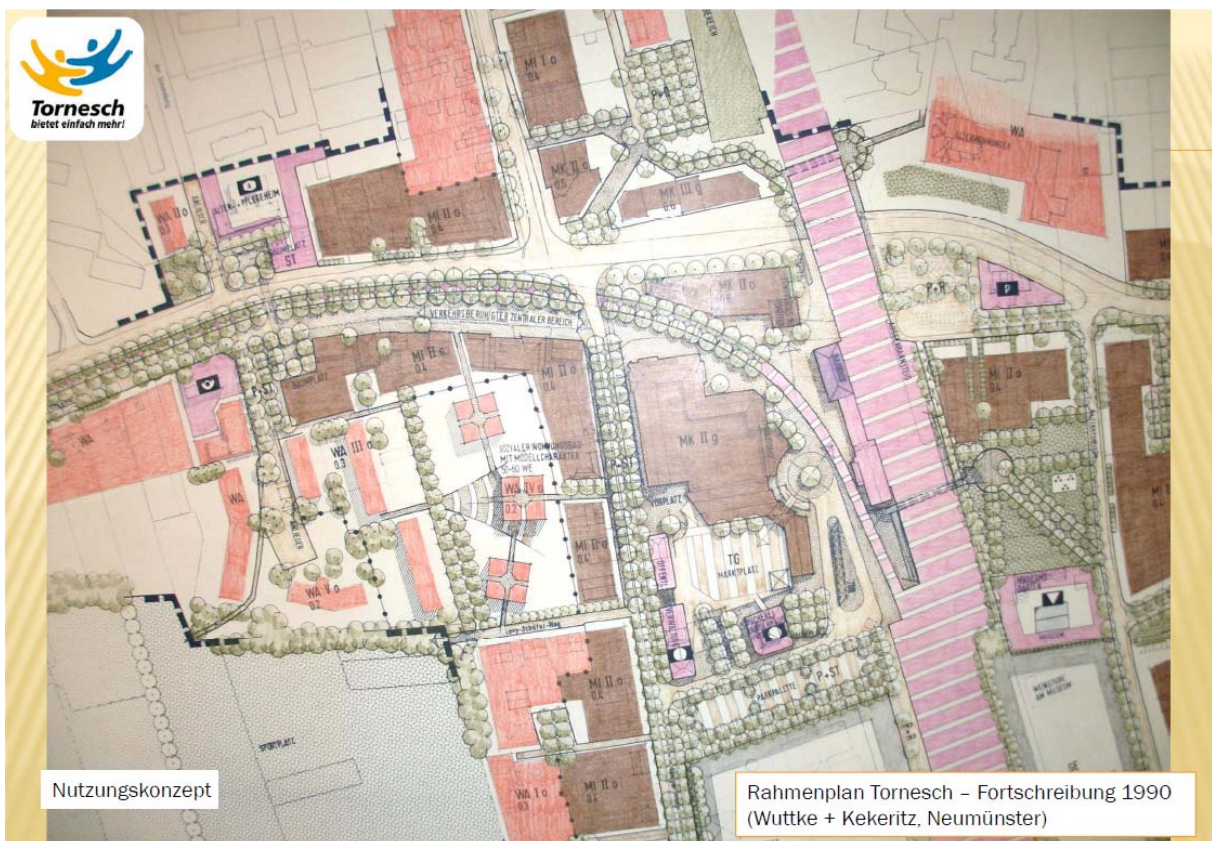
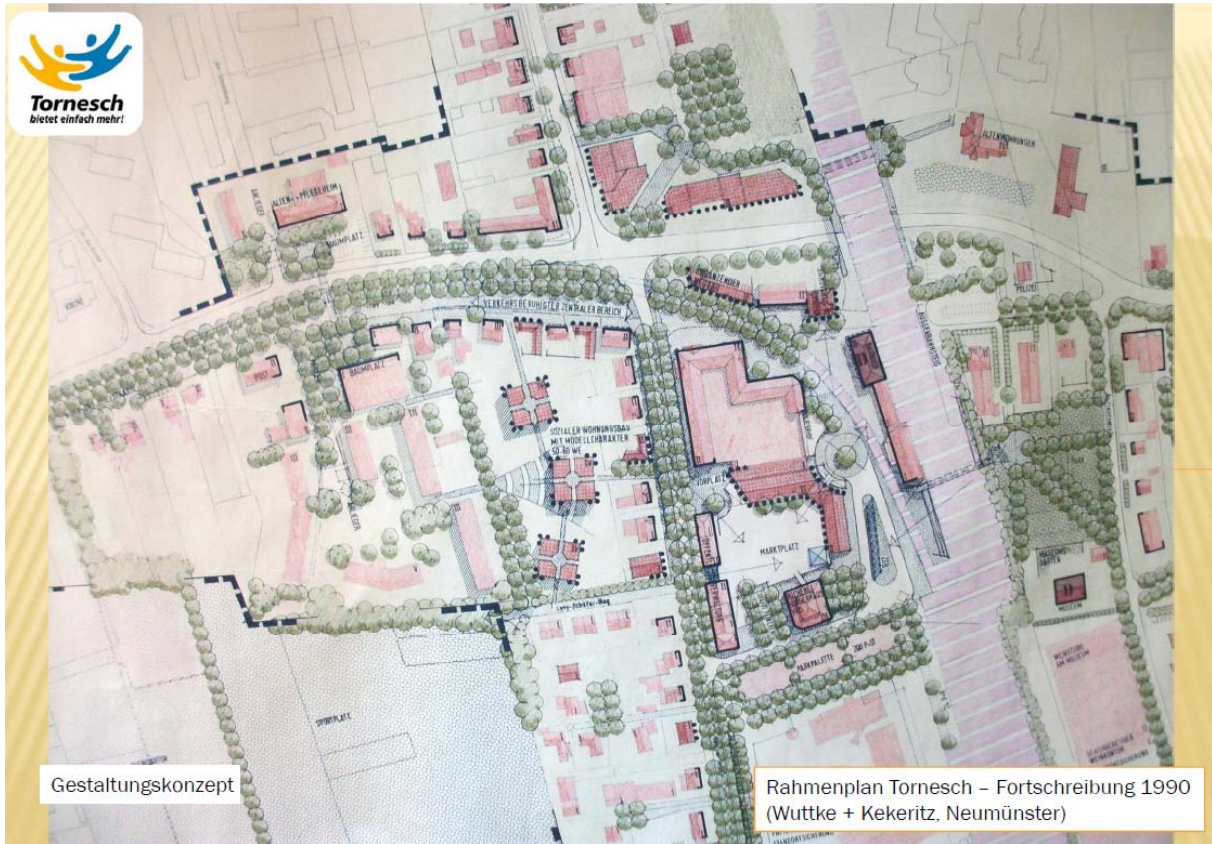
Zukünftig wird die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Bahnhofsumfeld und im westlichen Bereich der Ortsmitte weiter im Fokus stehen. Der Bereich zwischen Uetersener Str., Willy-Meyer-Str. und Esinger Straße wird stärker ins Blickfeld der Stadterneuerung rücken. Durch Verlagerung von Einzelhandel (Discounter) und öffentlichen Einrichtungen (Post, Rathaus) hat dieser Bereich seine frühere Zentrumsfunktion verloren. Durch die Neubebauung des südlich an den Bereich angrenzenden alten Sportplatzes mit Geschosswohnungen und die gute verkehrliche Lage bestehen jedoch gute Chancen für eine Wiederbelebung dieses Quartiers. Denkbar ist z.B. die Aufnahme zentrumsergänzender Nutzungen wie z.B. für kleinere Ladengeschäfte, Praxen, zentrumnahes Wohnen oder Gesundheitsdienstleistungen. Auch hier wird die Aufwertung des öffentlichen Raumes und seine Verknüpfung mit dem Bahnhofsumfeld zukünftig eine wichtige Rolle spielen.

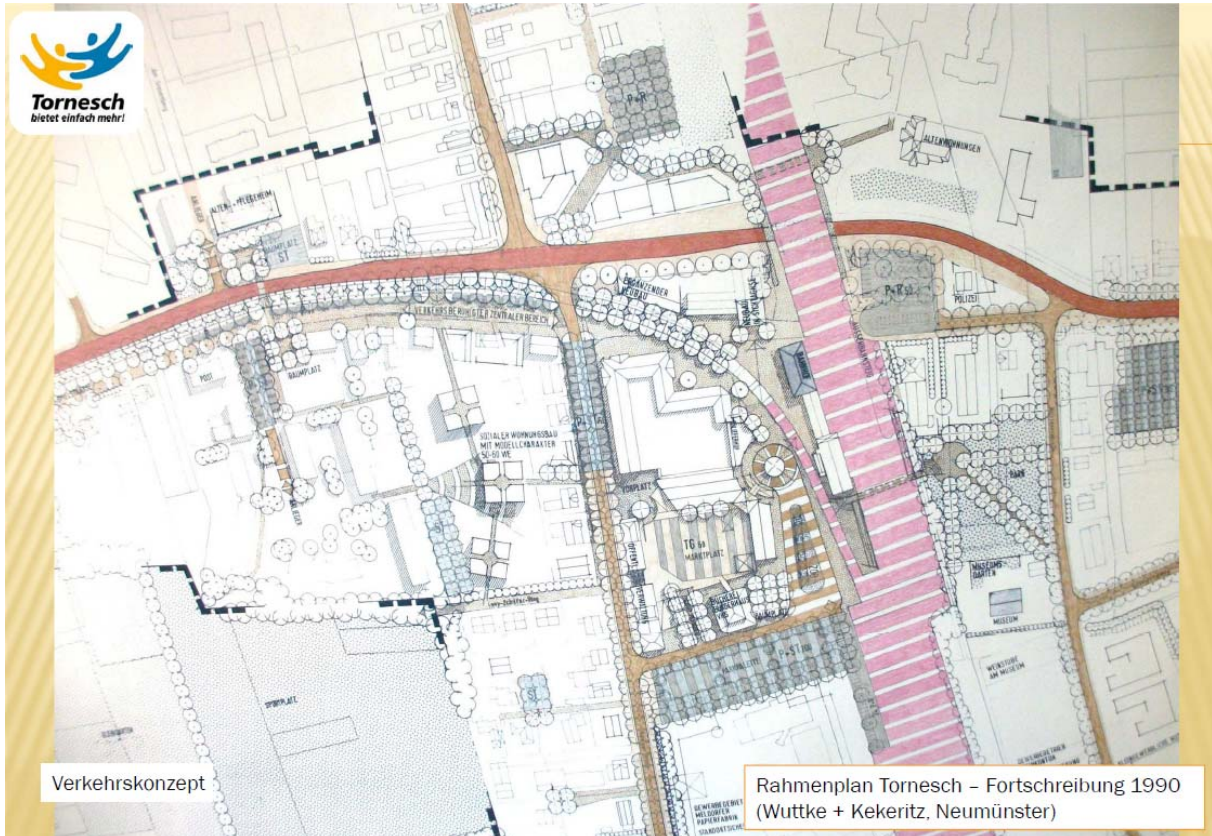
**N) Bestandsplan vor Maßnahmebeginn einschl. Missständen / Entwicklungsbedarf, mit Gebietsabgrenzung**



Wuttke&Kekeritz: Bestandsplan zur Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan (Fortschreibung 1990); die Kreissignaturen kennzeichnen „Entwicklungsbereiche mit städtebaulich ausstrahlender Wirkung“

0) Städtebaulicher Rahmenplan (letzte Fortschreibung) mit Gebietsabgrenzung





Wuttke&Kekeritz: Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan (Fortschreibung 1990)



Siegerentwurf des Städtebaulichen Ideen-Wettbewerbs (2003)

**P) Mit öffentlichen Mitteln finanzierte Maßnahmen und Projekte (Fotos)**



Beseitigung einer Parkpalette und Schaffung eines Markt- bzw. P&R-Parkplatzes



Bau einer Radfahrer- und Fußgängerüberführung



Neugestaltung der Buskehre inkl. Haltestelle und Zuwegung



P+R-Platz Hamburger Str.

**Q) Zustand bei Maßnahmenabschluss (aktuelle Fotos, ggf. mit Vergleichsfotos vor Maßnahmenbeginn)**



Bushaltestelle mit taktilen Leitelementen (2013)



Luftaufnahme von Südwesten (2012)



Luftaufnahme von Nordosten (2011)



Luftaufnahme von Süden (2003; Foto Reimer Wulf)





Luftaufnahme von Süden (um 1972; Bildrechte Deutsche Luftbild KG Hamburg)

## Aufhebung der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets „Ortskern“

Aufgrund von § 162 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003 zuletzt geändert am 15.07.2014 (GVBl. S. 129) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ... folgende

### SATZUNG

zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“ erlassen:

#### § 1

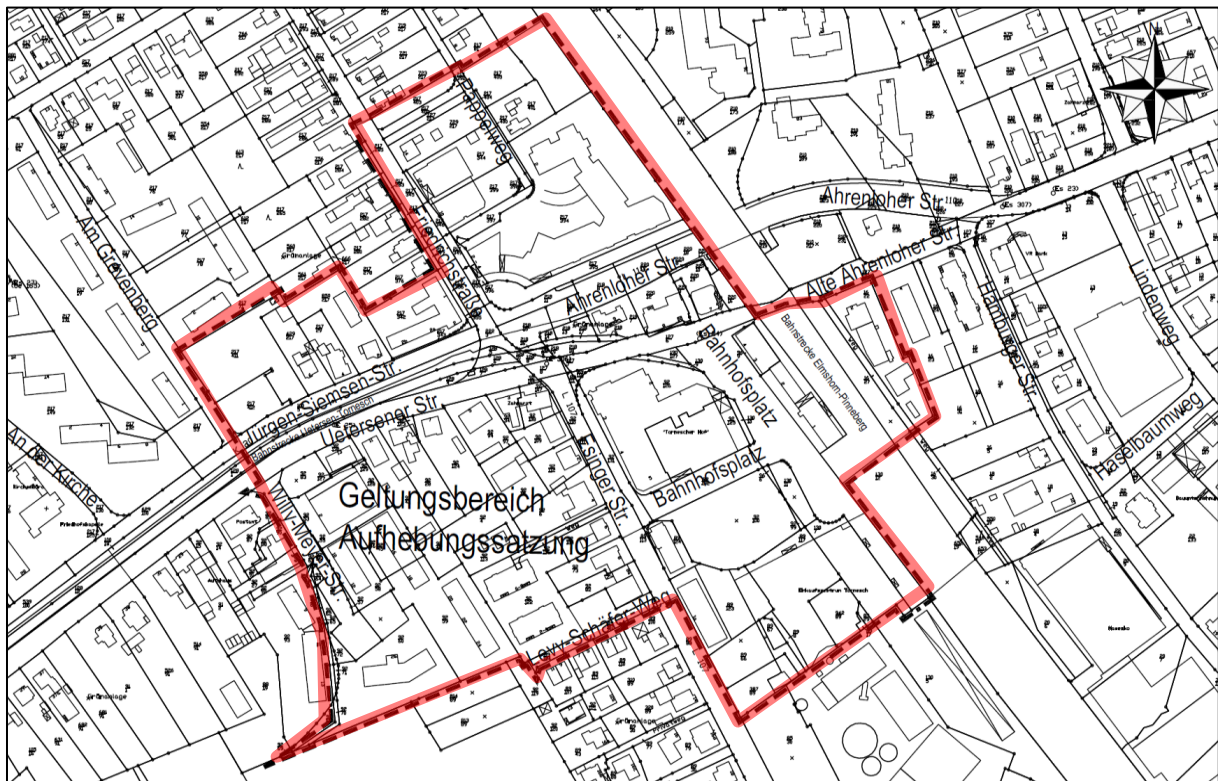
#### Aufhebung der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Ortskern“

Die von der Gemeindevertretung am 11.10.1994 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“, öffentlich bekanntgemacht am 10.11.1994 und in Kraft getreten am 11.11.1994, wird aufgehoben.

#### § 2

#### Gebiet der aufgehobenen Sanierungssatzung

Das Gebiet, das hiernach nicht mehr der Sanierung unterliegt, ist im beigefügten Lageplan gekennzeichnet.



**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Tornesch, den .....

gez. Roland Krügel  
Bürgermeister

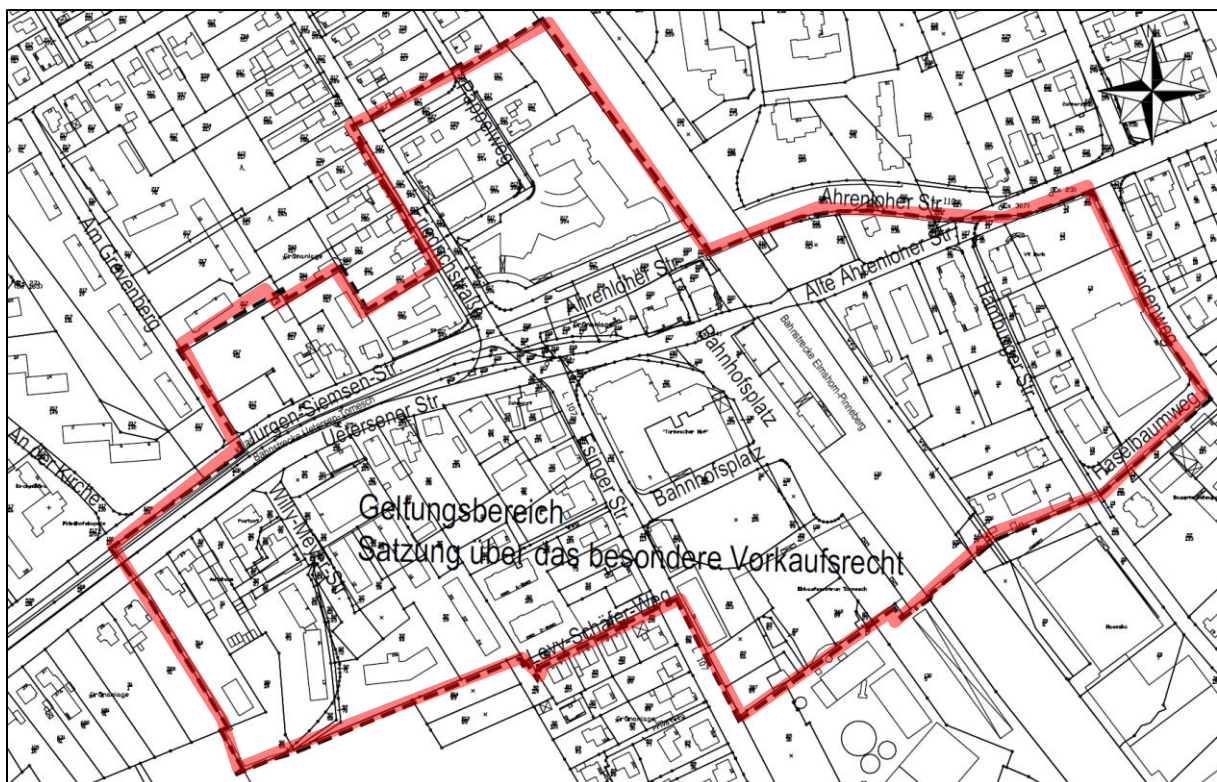
# SATZUNG der Stadt Tornesch

## über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003 zuletzt geändert am 15.07.2014 (GVBl. S. 129) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ... folgende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht erlassen:

### § 1

- (1) Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Ortskerns entlang der Friedrichstraße, der Jürgen-Siemsen-Str., der Uetersener Straße, des Levy-Schäferweges, der Esinger Str., des Haselbaumweges, des Lindenweges und der Ahrenloher Str., wie aus dem folgenden Plan ersichtlich:



- (2) Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

## § 2

Die Stadt kann in dem Geltungsbereich das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausüben. Bei dem Erwerb von Flächen für öffentliche Zwecke findet für den zu zahlenden Betrag der § 28 Abs. 3 BauGB Anwendung.

## § 3

Die Satzung tritt mit dem Tag der abgeschlossenen Bekanntmachung in Kraft.

Vorstehende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird hiermit ausgefertigt.

Tornesch, den .....

gez. Roland Krügel  
Bürgermeister



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/14/972-1</b>
	Status:	öffentlich
	Datum:	11.12.2014
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Bau- und Planungsamt	Bericht im Rat:	Henry Stümer
	Bearbeiter:	Henning Tams
<p><b>Aufhebung der Sanierungssatzung (aus dem Jahr 1994) zum städtebaulichen Sanierungsgebiet "Ortskern" und Neufassung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet "Ortskern"</b></p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
02.02.2015	Bau- und Planungsausschuss	
17.03.2015	Ratsversammlung	

**A: Sachbericht****B: Stellungnahme der Verwaltung**
**C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

**D: Finanzielle Auswirkungen****E: Beschlussempfehlung****Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung**

Ergänzend zur Vorlage VO/14/972 wurde der Geltungsbereich der Vorkaufssatzung erweitert. Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht umfasst damit das (ehemalige) Sanierungsgebiet sowie die Bereiche des Ortskerns, die mit Bebauungsplänen überplant werden sollen.

**Zu C: Prüfungen****1. Umweltverträglichkeit**

entfällt

**2. Kinder- und Jugendbeteiligung**

entfällt

**Zu D: Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten**

entfällt

**Zu E: Beschlussempfehlung**

1. Die Ratsversammlung beschließt die Satzung über die Aufhebung der von der Gemeindevertretung am 11.10.1994 beschlossenen Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“, öffentlich bekanntgemacht am 10.11.1994 und in Kraft getreten am 11.11.1994.
2. Die Ratsversammlung beschließt die anliegende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Ortskern“

gez.  
Roland Krügel  
Bürgermeister

**Anlage/n:**

Die Anlagen, welche die Aufhebung der Sanierungssatzung betreffen, sind der Vorlage VO/14/972 zu entnehmen.

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Ortskern“ (Stand 11.12.14)

# **SATZUNG**

## **der Stadt Tornesch**

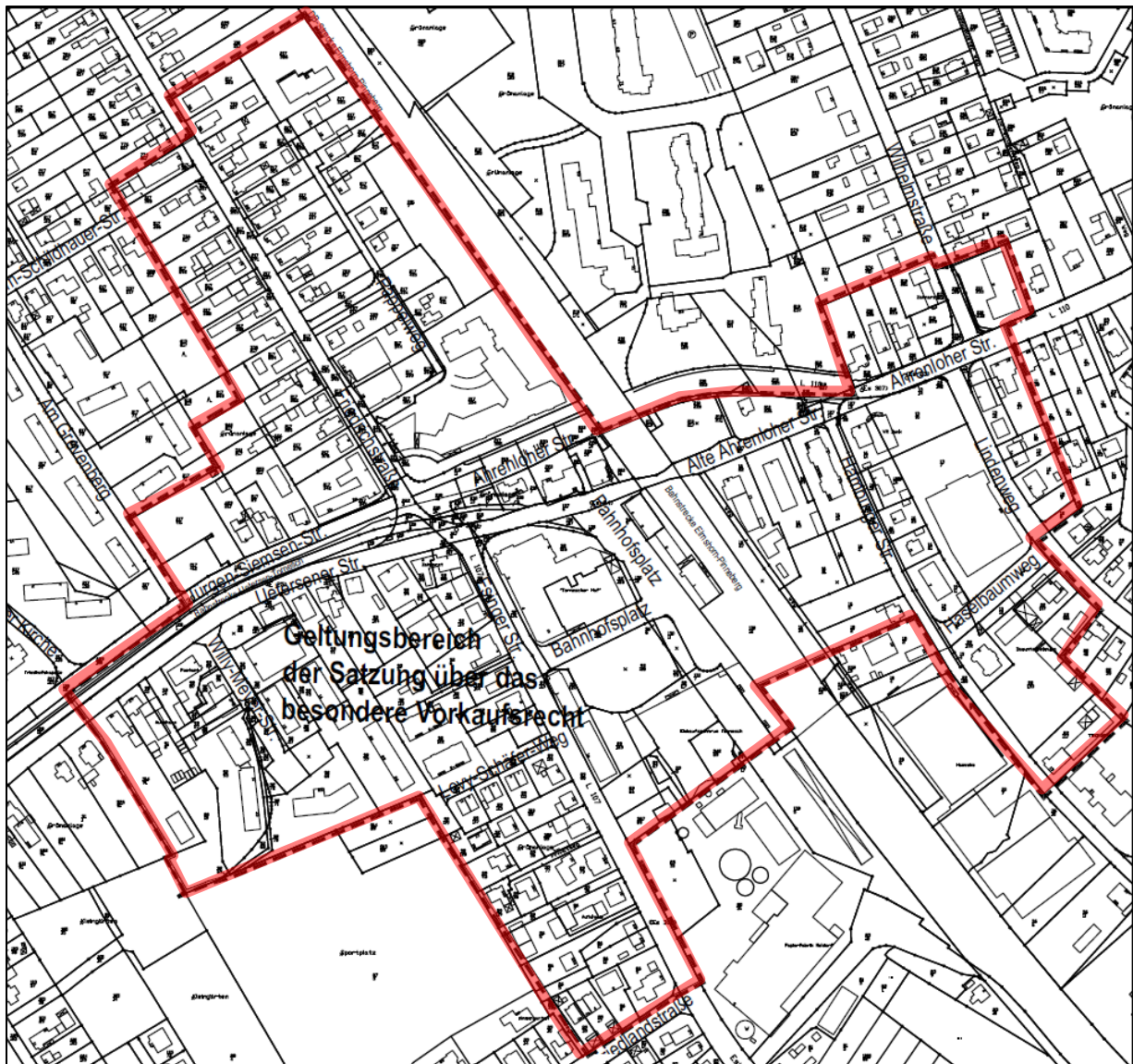
### **über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003 zuletzt geändert am 15.07.2014 (GVObI. S. 129) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ... folgende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht erlassen:

#### **§ 1**

- (1)** Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Ortskerns südwestlich der Bahnstrecke Elmshorn-Pinneberg entlang der Friedrichstraße, der Jürgen-Siensen-Str., der Uetersener Straße, der Esinger Str., des Haselbaumweges, des Lindenweges und der Ahrenloher Str. sowie nordöstlich der Bahnstrecke Elmshorn-Pinneberg entlang der Alten Ahrenloher Straße, der Ahrenloher Str. und der Hamburger Straße, wie aus dem folgenden Plan ersichtlich:





(2) Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

## § 2

Die Stadt kann in dem Geltungsbereich das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausüben. Bei dem Erwerb von Flächen für öffentliche Zwecke findet für den zu zahlenden Betrag der § 28 Abs. 3 BauGB Anwendung.

## § 3

Die Satzung tritt mit dem Tag der abgeschlossenen Bekanntmachung in Kraft.

Vorstehende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird hiermit ausgefertigt.

Tornesch, den .....

gez. Roland Krügel  
Bürgermeister