

Städtebauliche Gesamtmaßnahme der Stadt Reinfeld (H.)

„Am Herrenteich/Claudius-Mühle“

Informationsveranstaltung

Ausgleichsbetragerhebung

Reinfeld (H.), 12.03.2026



Informationsveranstaltung

Agenda

1. Aufnahme in die Städtebauförderung (2005)
2. 20 Jahre Städtebauförderung
3. Ausgleichsbetragswesen
4. Ausblick

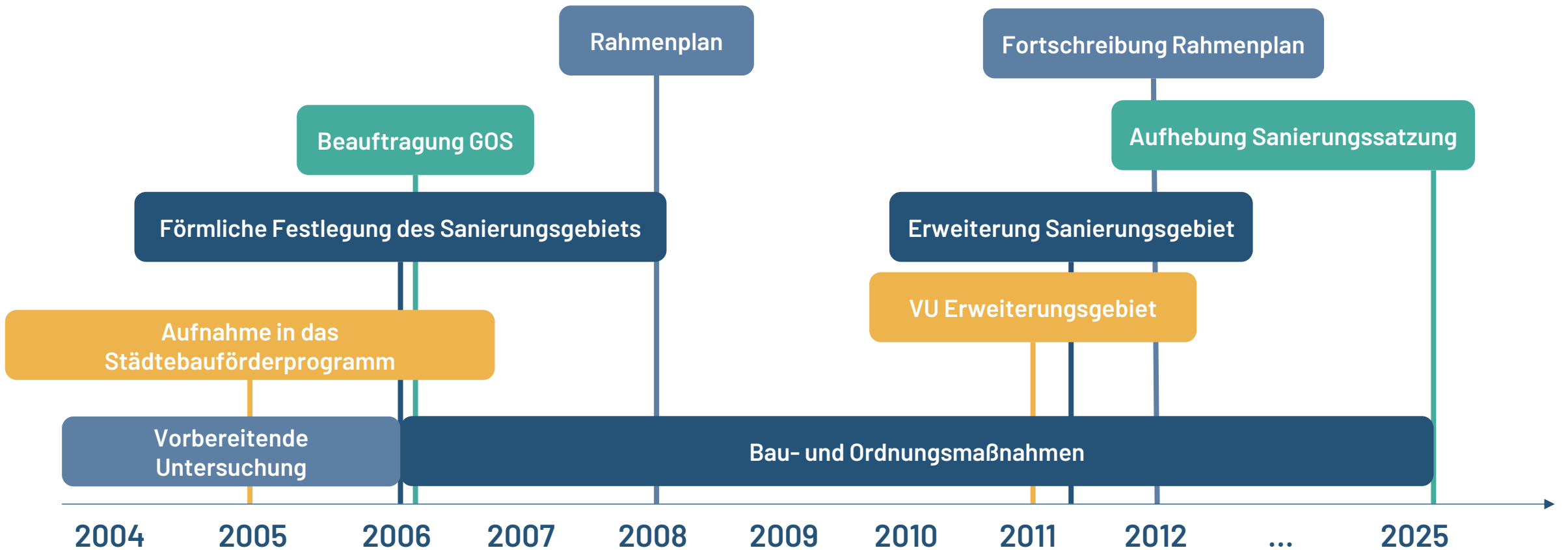
Aufnahme in die Städtebauförderung (2005)



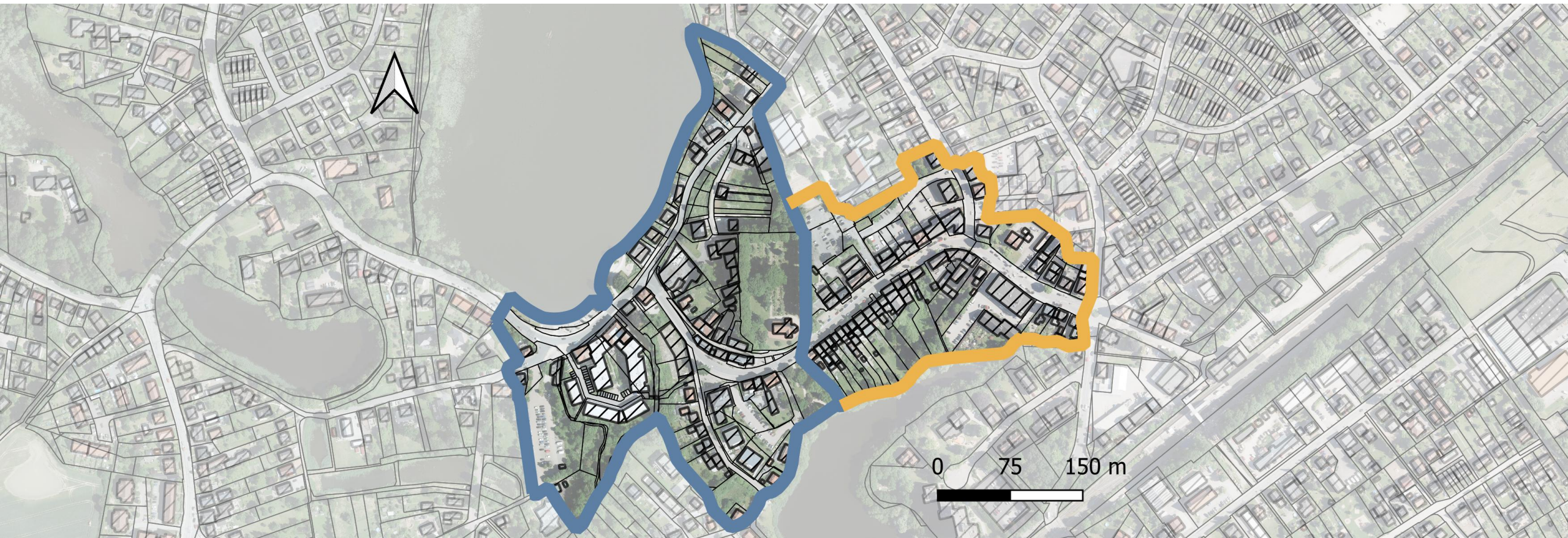
Reinfeld 
kultur:landschaft:leben

GOS.

Zeitliche Entwicklung



Vorbereitende Untersuchung



20 Jahre Städtebauförderung

2

Reinfeld
kultur:landschaft:leben

GOS.



20 Jahre Städtebauförderung



Lebendige Orte,
starke Gemeinschaften.



Stadtspaziergang

Am **8. Mai** um **10 Uhr** auf dem Rathausvorplatz.

Wir feiern 20 Jahre Städtebauförderung in Reinfeld (H.) mit einem geführten Stadtspaziergang.

Sehen Sie selbst wie das Förderprogramm wirkt und die Stadtentwicklung bei uns Gestalt angenommen hat.



Sie möchten mehr über die Projekte erfahren?

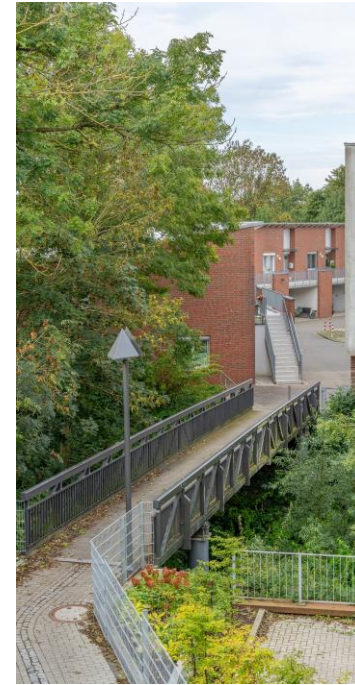
Dann besuchen Sie:

<https://sanierungsgebiet-reinfeld.de/>

Oder nutzen Sie den QR-Code.

GOS.

Verbindungsweg Mühleninsel/Rathausvorplatz mit Fußgängerbrücke und Aufzug



GOS.

Ausbau und Umbau Paul-von-Schoenaich-Straße/Rathausvorplatz/Kirchsteig



Umgestaltung Seepromenade mit Terrassen 1 + 2 BA.



GOS.

Parkplatz Karpfenteich (ehem. Müllerwiese)



GOS.

Park- und Stellplatzanlage



Neugestaltung Ahrensböcker Straße



Sanierungsbedingte Wertsteigerung

- Die Stadt Reinfeld (H.) hat mithilfe des Landes Schleswig-Holstein und des Bundes insgesamt **16,8 Millionen Euro** in das Sanierungsgebiet investieren können.
 - Die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung für die Eigentümerinnen und Eigentümer betragen rund **700.000 Euro**
- > Dies entspricht rund **4%** der getätigten Investitionen

Abschlussbericht



www.sanierungsgebiet-reinfeld.de



**STÄDTEBAULICHE
ERNEUERUNG**

REINFELD (HOLSTEIN)

„AM HERRENTEICH/CLAUDIUS-MÜHLE“

Ausgleichsbetragswesen

3

Reinfeld
kultur:landschaft:leben

GOS.



Ausgleichsbetrag

geregelt in § 154 Baugesetzbuch:

§ 154 Abs. 2 BauGB:

*„Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die **rechtliche und tatsächliche Neuordnung** des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert)“.*

Rechtliche Neuordnung

Rechtliche Neuordnung:

Bebauungsplan Nr. 36 – Gebiet
Claudiushof

Bebauungsplan Nr. 39 – Gebiet
westliche Innenstadt

Bebauungsplan Nr. 40 – Gebiet südliche
Paul-von-Schoenaich-Straße und
Bahnhofstraße

Tatsächliche Neuordnung

Tatsächliche Neuordnung:

- Umgestaltung Seepromenade mit Terrasse (1. + 2. Bauabschnitt)
- M.-Claudius-Str./P.-v.-Schoenaich-Str./Rathausvorplatz/Kirchsteig
- Paul-von-Schoenaich-Straße 2. Bauabschnitt
- Bahnhofstraße/Neuhöfer Straße
- Rundwanderweg Herrenteich
- Abbruch Kiosk Marktstraße
- Fußgängerbrücke Karpfenplatz (ehem. Müllerwiese)
- Parkplatz Karpfenplatz (ehem. Müllerwiese)
- Ausbau und Gestaltung Jungfernstieg
- Park- und Stellplatzanlage Rathaus
- „Teichquartier“ öffentliche Grünanlage mit Bootssteg
- Modernisierung Matthias-Claudius-Straße 7
- Modernisierung Paul-von-Schoenaich Straße 16
- WC Gebäude Müllerwiese

Abgeschlossene Hochbaumaßnahmen



- 1 Toilettenhäuschen auf dem Karpfenplatz
- 2 Seniorenwohnanlage
- 3 Neubauten Ahrensböcker Straße
- 4 Neues Rathaus
- 5 Neubau Reinfelder Stadtwerke
- 6 Neubau Mehrfamilienhaus
- 7 Neubau Rathausumfeld
- 8 Paul-von-Schoenaich-Straße 16
- 9 Matthias-Claudius-Straße 7
- 10 Klosterstraße 3
- 11 Bergstraße 2a

Abgeschlossene Tiefbaumaßnahmen



- 1 Karpfenplatz
- 2 Seepromenade
- 3 Wegeverbindung Karpfenplatz-Rathausvorplatz
- 4 Grünanlage Herrenteich
- 5 Rundwanderweg Herrenteich
- 6 Ahrensböcker Straße
- 7 Rathausvorplatz
- 8 Park- und Stellplatzanlage am Rathaus
- 9 Paul-von-Schoenaich-Straße, 1. BA
- 10 Paul-von-Schoenaich-Straße, 2. BA
- 11 Kreuzung Bahnhofstraße / Neuhöfer Straße / Paul-von-Schoenaich-Straße
- 12 Raiffeisenpassage

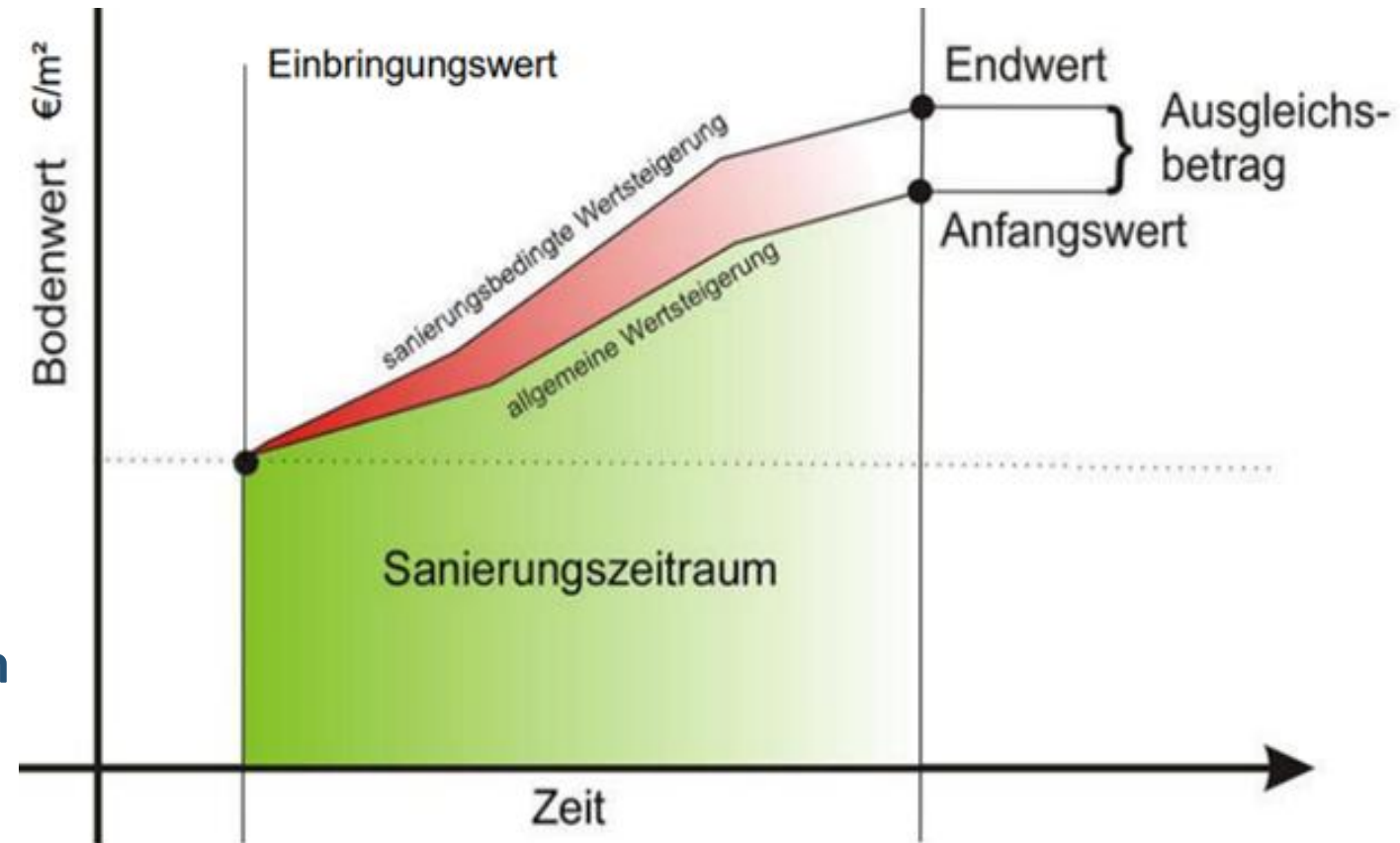


Ausgleichsbetragswesen

Der Ausgleichsbetrag entspricht der **sanierungsbedingten** Erhöhung des Bodenwertes eines Grundstückes

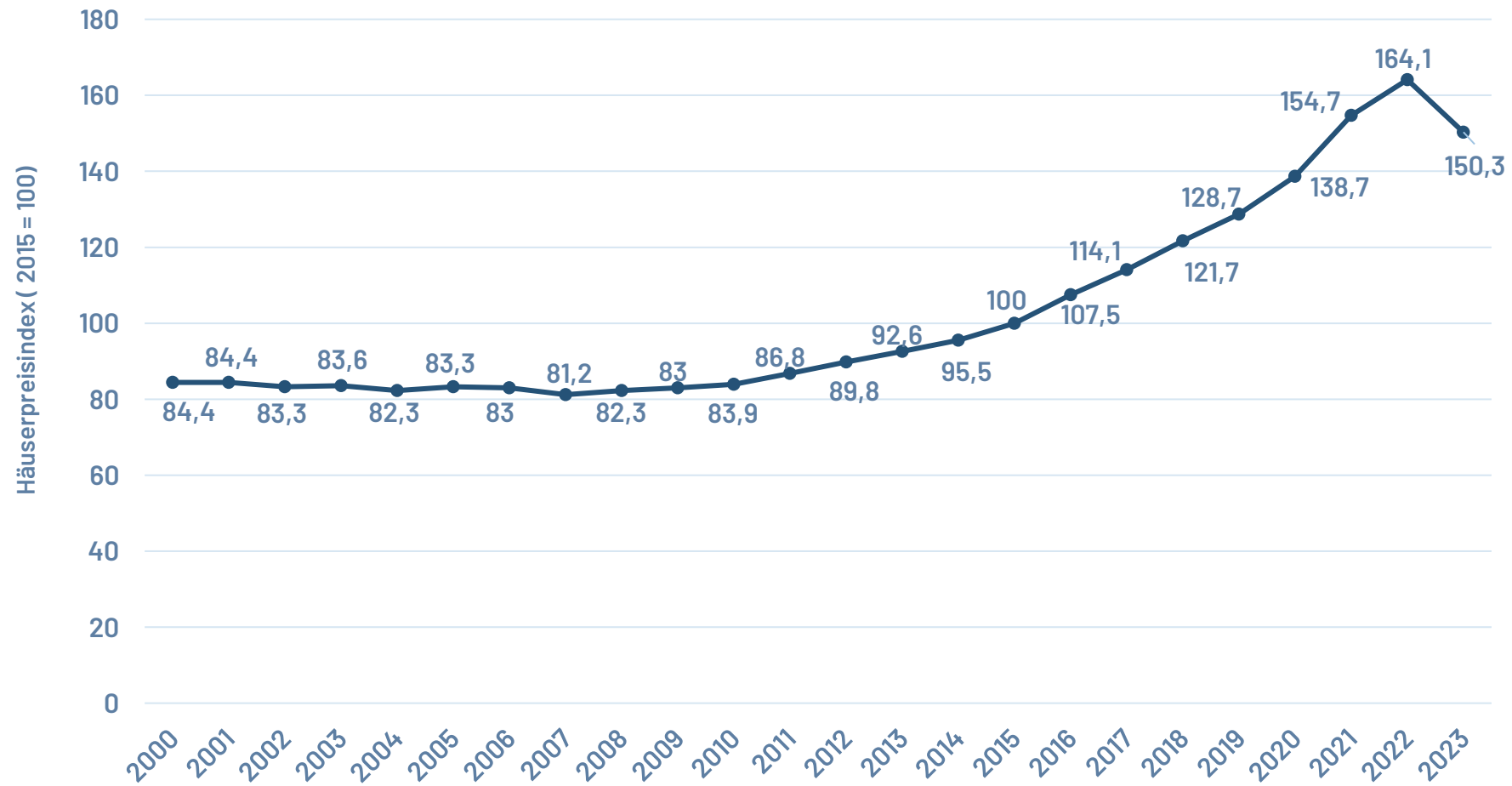
Differenz zwischen dem Anfangswert (keine Sanierung) und dem Endwert (rechtliche + tatsächliche Neuordnung)

WICHTIG: konjunkturelle Wertsteigerungen werden nicht mit eingerechnet!



GOS.

[Einschub konjunkturelle Wertsteigerungen seit 2000]



Quelle: [Häuserpreisindex für Deutschland bis 2024](#) | Statista

GOS.

Beispielhafter Auszug Endwertgutachten des Gutachterausschuss Kreis Stormarn

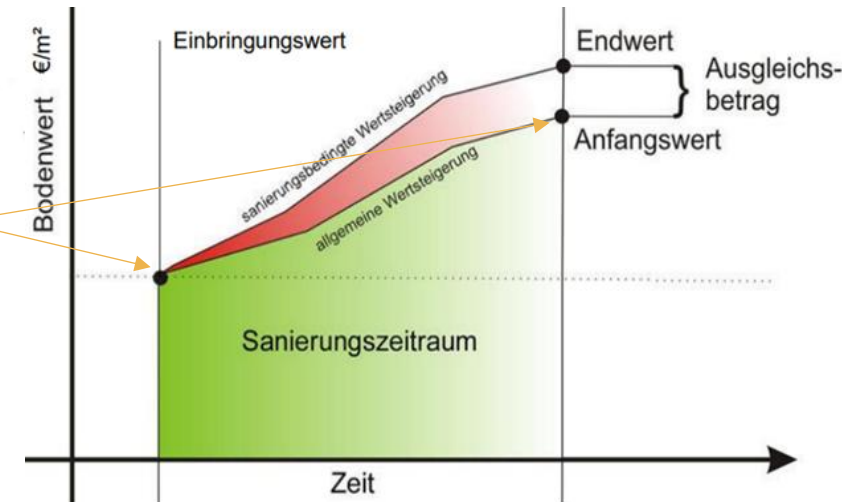
6.3

Ermittlung des Bodenwertes

Der Anfangswert beträgt rd. 147.600 €.

Dieser ist konjunkturell auf den Bewertungsstichtag 01 Juli 2025 unter Berücksichtigung des Qualitätsfestschreibungstichtages 14. Juli 2004 anzupassen. Die Berechnung erfolgt analog zu dem Gutachten 07-08/09-24 vom 23. Mai 2007 unter Punkt D, jedoch mit dem aktuellen Bodenrichtwert (Quelle: Bodenrichtwertübersicht für den Kreis Stormarn 2024).

Der konjunkturell angepasste Anfangswert beträgt rd. 233.860 €. Die Berechnung ergibt sich im Detail aus der beigefügten Anlage.



Ausgleichsbetragswesen

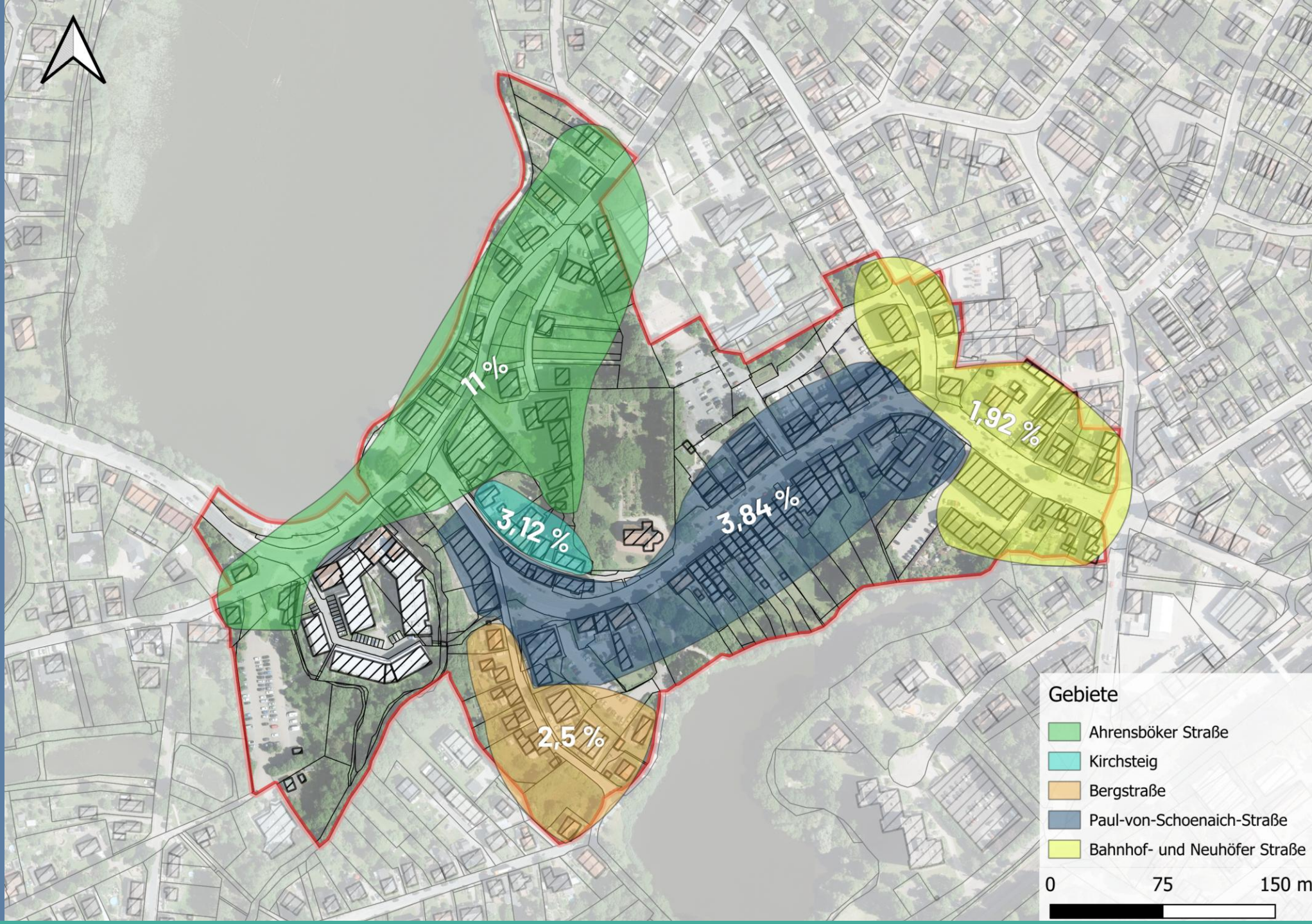
- Zur Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen sind unterschiedliche Verfahren möglich. Ein in der Praxis bewährtes und gerichtlich anerkanntes Verfahren ist die Beurteilung mithilfe des „Modell Niedersachsen“.
- **Misstände** und **Maßnahmen** werden in folgenden 4 Kategorien bewertet:
 - Bebauung
 - Struktur – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung
 - Nutzung – Verdichtung, Gemengelage
 - Umfeld – Verkehr, Infrastruktur

Klassifikation städtebaulicher Missstände

Klassifikation der städtebaulichen Missstände nach Modell Niedersachsen 2008				
Kategorie	Bebauung	Struktur – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	Nutzung – Verdichtung, Gemengelage	Umfeld – Verkehr, Infrastruktur
0	intakt	günstig	funktionsgerecht	gut
1	Überwiegend intakt	Überwiegend günstig	Überwiegend funktionsgerecht	Überwiegend gut
2	Geringe/kleine Mängel	Vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Geringe Beeinträchtigungen	In Teilen verbesserungsbedürftig
3	Mehrere einzelne Mängel	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	Geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanagen	Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen
4	Gering instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	unzweckmäßig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
5	instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
6	Im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Erschließungssituation unzureichend	Übermäßige Verdichtung	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang
7	Grundlegend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend
8	Grundlegend instandsetzungs- und sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	Hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	Keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden
9	Sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Mangelhafte Gesamtsituation	Übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	Ungenügende Gesamtsituation
10	baufällig	Unzumutbare Gesamtsituation	Unzumutbare Verhältnisse	Keine funktionsgerechte Ausstattung

Klassifikation städtebaulicher Maßnahmen

Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen nach Modell Niedersachsen 2008				
Kategorie	Bebauung	Struktur – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	Nutzung – Verdichtung, Gemengelage	Umfeld – Verkehr, Infrastruktur
0	Keine Maßnahmen	Keine Maßnahmen	Keine Maßnahmen	Keine Maßnahmen
1	Einzelne Maßnahmen	Einzelne Maßnahmen	Einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	Einzelne, kleinere Maßnahmen
2	Gezielte Behebung der Mängel	Gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	Einzelne Ergänzungen
3	Einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	Gezielte Ergänzung der Infrastruktur
4	Einfache Modernisierung und Instandsetzung	Verbesserung der Erschließungssituation	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr
5	Mittlere Modernisierung und Instandsetzung	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
6	Umfassende Modernisierung und Instandsetzung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Entkernung	Erweiterung des öff. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
7	Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	Neuaufteilung (Umlegung)	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
8	Durchgreifende Instandsetzung und Sanierung sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	Durchgreifende Maßnahmen	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
9	Überwiegend Neubebauung oder aufwändige Sanierung	Grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
10	Neubebauung	Umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)	Umfassende Umnutzung	Umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen



Gebiete

- Ahrensböcker Straße
- Kirchsteig
- Bergstraße
- Paul-von-Schoenaich-Straße
- Bahnhof- und Neuhöfer Straße

0 75 150 m

GOS.

Ausblick



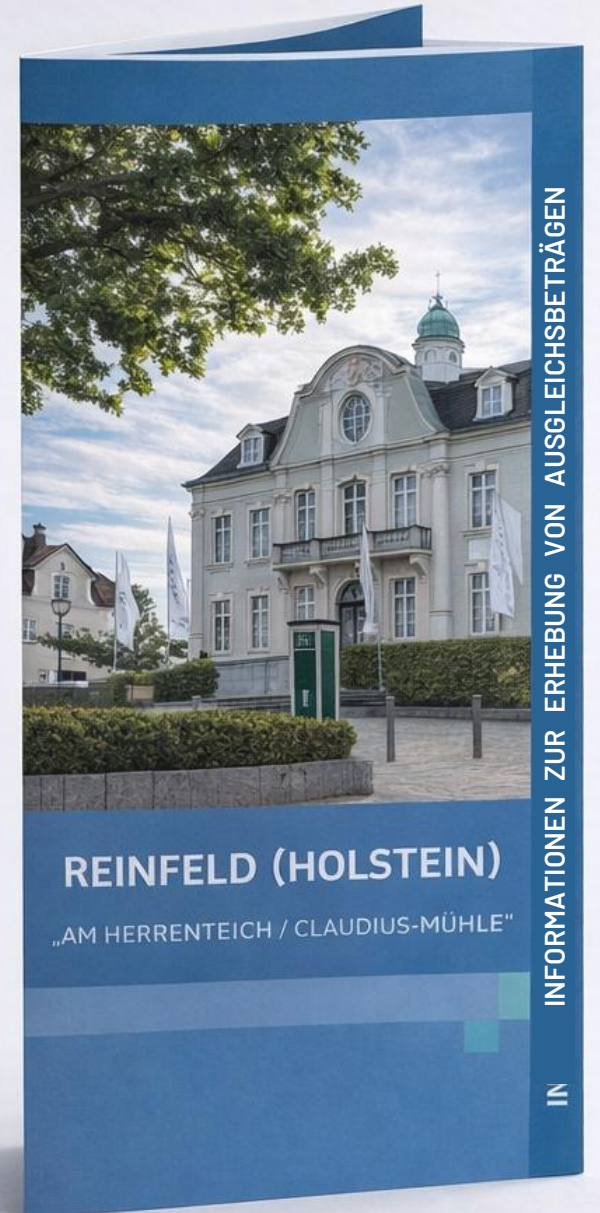
4

Reinfeld 
kultur:landschaft:leben

GOS.

Nächste Schritte

1. Informationsveranstaltung
2. Anhörungsschreiben
3. Individuelle Anhörungstermine
4. Bescheid Ausgleichsbetragserhebung



A scenic outdoor path with trees and a building in the background. The path is paved and leads through a grassy area with several large trees. In the background, there is a building and a body of water. The sky is clear and blue.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

GOS.