

1. Öffentlichkeitsveranstaltung – Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Ort: Ratssaal, Rathaus Stadt Bad Pyrmont

Datum: 31.08.2023 von: 18:00 Uhr bis 20:00 Uhr

1. Fragen und Antworten:**Frage:** Wie hoch ist das Budget für das Sanierungsgebiet?**Antwort:** Das Budget für das Sanierungsgebiet Innenstadt beläuft sich aktuell auf rd. 10,5 Mio. €. Hierin sind sowohl die städtischen Eigenmitteln (1/3) als auch die Finanzhilfen von Bund und Land (2/3) enthalten.**Frage:** Wie lange dauert das Sanierungsverfahren im Zuge des Sanierungsgebiets „Innenstadt“**Antwort:** Laut Vorgabe des Fördermittelgebers ist das Sanierungsgebiet innerhalb von 10-15 Jahren umzusetzen. Im Idealfall ist die Sanierungsmaßnahme zügiger fertigzustellen, bei besonderen, begründeten Erschwernissen kann sich der Abschluss aber auch verzögern.**Frage:** Wie hoch ist das Beratungshonorar der GOS?**Antwort:** Das Honorar des Sanierungsträgers beläuft sich auf rd. 6 % der Gesamtkosten (ohne Kosten für Grunderwerb) bzw. nach aktuellem Stand der Kostenplanung auf 627.223 € (brutto), verteilt auf die gesamte Laufzeit der Maßnahme und kann auf je nach Umfang der abgerufenen Beratungsleistungen variieren.**Frage:** Welche Maßnahmen sollen umgesetzt werden, um den demografischen Wandel zu beheben?**Antwort:** Es gilt richtigzustellen, dass der demografische Wandel zu bewältigen und nicht zu beheben ist. Konkret erfolgt dies z.B. im Rahmen von Maßnahmen der Barrierefreiheit.**Frage:** Aktuell ist die Stadt kaum barrierefrei. Wie kann es sein, dass in den vergangenen 4,5 Jahren noch nichts passiert ist?**Antwort:** Das Sanierungsverfahren beginnt erst in diesem Jahr, vorher standen die Finanzierungsmittel nicht im benötigten Umfang zur Verfügung. Bei Maßnahmen, wie z.B. der Umgestaltung von Wegen oder Plätzen (vgl. hierzu die Maßnahmenliste bzw. Kosten- und Finanzierungsübersicht im ISEK), wird zukünftig forciert, die Barrierefreiheit stärker zu berücksichtigen.**Frage:** Was ist eine Sanierungsrechtliche Genehmigung? Ersetzt sie eine Baugenehmigung?**Antwort:** Nein, die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB ist einzuholen, sobald Vorhaben umgesetzt werden sollen, die einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Dabei handelt es sich einerseits um Rechtsvorgänge, wie die Veräußerung von Immobilien oder die Bestellung einer Grundschuld. Andererseits stehen wesentlich wertsteigernde Maßnahmen wie die Sanierung und den Neubau von Immobilien. Ziel dieses Genehmigungsvorbehalts ist es wesentliche Erschwernisse zur Durchführung des Sanierungsgebiets, wie Grundstücksspekulation und die Verstetigung von städtebaulichen Missständen, zu unterbinden**Frage:** Wie lange dauert das Genehmigungsverfahren?**Antwort:** In der Regel einen Monat, laut § 145 Abs. 1 BauGB darf die Bearbeitungsdauer höchstens um zwei Monate verlängert werden. Die Frist beginnt erst mit vorliegen prüffähiger Unterlagen. Eine deutlich schnellere Bearbeitung ist erreichbar, wenn die Stadt im Vorfeld informiert/einbezogen wurde.

Fragen: Können auch Sanierungsmaßnahmen im inneren eines Gebäudes gefördert werden?

Antwort: Ja, es kommt aber auf Art und Umfang der Maßnahme an. Reine Renovierungsarbeiten und Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht förderfähig.

Frage: Wie kommen die Ausgleichsbeträge zu Stande?

Antwort: Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld an die Gemeinde zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwert seines Grundstücks entspricht.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Frage: Welche Kosten werden für Großbaumaßnahmen anfallen? Diese Kosten müssten bereits feststehen.

Antwort: Die Kosten für die im Sanierungsverfahren geplanten Maßnahmen sind in der Tat bereits grob berechnet und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht festgehalten worden. Erfahrungsgemäß verändern sich die Kosten mit fortschreitendem Bearbeitungsstand, sodass zur Umsetzung des Sanierungsgebiets der Gesamtkostenrahmen, also die Summe aller Kosten, maßgeblich ist.

Frage: Ist das eine Beteiligung oder eine Infoveranstaltung?

Antwort: Es handelt sich um eine 1. Infoveranstaltung zum Auftakt der Sanierungsmaßnahme. Weitere Beteiligungsformate werden mit konkretem Maßnahmenbezug folgen.

Frage: Reichen die Finanzierungsmittel aus, um die Gesamtmaßnahme umzusetzen?

Antwort: Die durch Bund und Land zur Verfügung gestellten Gelder sollen, insbesondere im privaten Bereich, Anreize für Folgeinvestitionen darstellen. Sofern möglich, wird die Stadt dazu angehalten, weitere Finanzierungsquellen und Förderungen in Anspruch zu nehmen.

Frage: Warum sind nicht gleich mehr Mittel beantragt worden?

Antwort: Die Finanzhilfen des Bundes und des Landes sind begrenzt. Daher wird angestrebt mit den vorhandenen Mitteln die Sanierungsziele zu erfüllen. Sollte dies unter keinen Umständen möglich sein, so können weitere Finanzierungsmittel, mit der Aussicht auf Bewilligung, beantragt werden.

Frage: Warum muss ich Ausgleichsbeträge entrichten, wenn ich gerade erst ohne Städtebaufördermittel saniert habe? Mir entstehen dadurch nur Nachteile.

Antwort: Im Rahmen der Städtebauförderung können grundsätzlich nur Maßnahmen berücksichtigt und mit Fördermitteln bedacht werden, die nach Beschluss der Sanierungssatzung und nach Abschluss eines Fördervertrages mit der Stadt erfolgen. Rückwirkende Berücksichtigungen und Förderungen sind nicht zulässig. Sollten daher noch Sanierungsmaßnahmen notwendig sein, kommen Sie gerne auf die Stadt oder den Sanierungsträger zu.

Ausgleichsbetragspflichtig ist dem Gesetz nach, der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Entstehung der Ausgleichsbetragspflicht zum Ende der Gesamtmaßnahme, nach Aufhebung der Sanierungssatzung. Die Höhe bemisst sich nach § 154 Abs. 2a BauGB unter Berücksichtigung der Anrechnungstatbestände nach § 155 BauGB. Diese sind entsprechend nachzuweisen.

Gerne dürfen Sie die Stadt oder den Sanierungsträger dazu kontaktieren. Die Kontaktdaten finden Sie auf der Internetseite der Stadt.

Frage: Welche Vorteile entstehen Rentnern durch eine steuerliche Abschreibung?

Antwort: Die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten sind individuell, weshalb sie im Einzelfall betrachtet werden müssen.

Frage: Wie finde ich die Projekt-Website zum Sanierungsgebiet „Innenstadt“?

Antwort: Auf Flyern und Plakaten sollen regelmäßig QR-Codes mit einem Link veröffentlicht werden. Dieser Link lautet: stadt-badpyrmont.de/themen/stadtplanung-bauen-wohnen-gewerbe/staedtebauforderung/

Frage: Wie oft fallen Ausgleichsbeträge an?

Antwort: Einmal zum Ende, nach Abschluss der Gesamtmaßnahme.

Frage: Ist die Sanierung des Altenauplatzes verbindlich beschlossen? Die Herstellung von Shared-Spaces bedarf ja eine intensive Beteiligung.

Antwort: Nein, die Maßnahme ist noch nicht verbindlich beschlossen. Im Rahmen des Verkehrskonzepts soll noch die Machbarkeit untersucht werden und eine Beteiligung erfolgen.

Frage: Was würden wir Eigentümern raten, die ein Denkmal im Gebiet besitzen?

Antwort: Bei Gebäuden die einen Sanierungsbedarf aufweisen empfehlen wir eine Kontaktaufnahme zur Beratung durch die Stadt und die GOS. Es wird dann gemeinsam eine individuelle Förderlösung abgestimmt.

Frage: Warum ist der Abstand zwischen den Beteiligungsveranstaltungen so groß?

Antwort: Die Vorbereitung und Durchführung des Sanierungsgebiets ist mit hohem Aufwand verbunden, weshalb die ersten Fortschritte viel Zeit in Anspruch nehmen.

Frage: Plant die Stadt im Sanierungsgebiet Wohnungen für junge Familien zu ermöglichen?

Antwort: Ja, für das Waisenhof-Areal wird eine nachhaltige Nutzung angestrebt. Der Fokus auf familiengerechte Wohnformen kann ein Aspekt sein, der in die Umgestaltung miteinfließt.