



VU / IEK NEUMÜNSTER MESSEACHSE

Dokumentation zur Informationsveranstaltung der Eigentümerinnen und Eigentümer

Betroffenenbeteiligung am 19.10.2021, 19:00 – 21:00 Uhr
in der Dr. Uwe Harder Stadthalle, Kleinflecken 1



Einführung

Die Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) für das Untersuchungsgebiet „Messeachse“ ist abgeschlossen und die Ergebnisse wurden den von der Sanierung Betroffenen gemäß § 137 BauGB vorgestellt.

Die Stadt Neumünster hat in der Ratsversammlung am 27. März 2012 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Messeachse“ beschlossen und das Gebiet per Beschluss am 27. September 2016 um angrenzende Grundstücke im Bahnhofsumfeld ergänzt. Im April 2012 und Mitte 2013 fanden die ersten Beteiligungen der öffentlichen Aufgabenträger (Behörden und Fachämter) gemäß § 139 BauGB sowie im April 2013 der Öffentlichkeit statt. Nach einer Bearbeitungspause, während der ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und der Anwendung des besonderen Städtebaurechts die Sanierungsziele im Bereich der Messeachse erfolgreich vorangetrieben werden konnten, wurden die vorbereitenden Untersuchungen im Jahre 2019 mit Gesprächen mit der DB über die Modernisierung des Bahnhofs wiederaufgenommen. Zu diesem Zweck wurde eine verkehrliche Machbarkeitsanalyse zur Neuordnung des Bahnhofsbereichs sowie der Verlagerung des ZOB erstellt, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass nur eine umfassende Neuordnung des Bahnhofsumfelds die vorhandenen funktionalen Missstände beheben kann.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der verkehrlichen Machbarkeitsanalyse und den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen soll die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets „Bahnhofsumfeld“ voraussichtlich am 14.12.2021 in der Ratsversammlung beschlossen werden, um die im Bahnhofsbereich festgestellten städtebaulichen und funktionalen Missstände zu beheben. Ziel der Sanierung ist, das Gebiet durch Umgestaltungen in den kommenden 15 Jahren umfassend aufzuwerten, die Neumünsteraner Innenstadt zu stärken und durch die Schaffung einer Mobilitätsdrehscheibe einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Verkehrswende zu leisten.

Zur Behebung der Missstände und zur Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 - 164 BauGB, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) im zukünftigen Sanierungsgebiet notwendig. Mit Schreiben vom 05.10.2021 wurden alle Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet über die geplante Festlegung eines Sanierungsgebiets „Bahnhofsumfeld“ im umfassenden Sanierungsverfahren informiert und zu der hier protokollierten Informationsveranstaltung eingeladen.

Im Rahmen dieser am 19.10.2021 durchgeführten Veranstaltung hat die Verwaltung der Stadt Neumünster mit Unterstützung des treuhänderischen Sanierungsträgers der BIG Städtebau GmbH den Personen mit Grundeigentum im Sanierungsgebiet die Möglichkeit gegeben, sich über die Sanierungsziele zu informieren und Rückfragen zu den Auswirkungen des Sanierungsrechts zu stellen.

Insgesamt haben 25 Personen an der Veranstaltung teilgenommen. Die Fragen der Teilnehmenden wurden aufgenommen, themenbezogen aufbereitet und in dieser Dokumentation zusammengestellt.

Agenda

Die Betroffenenbeteiligung dient der Information der Eigentümerinnen und Eigentümer als Personen mit Grundeigentum im künftigen Sanierungsgebiet. Neben den geplanten Maßnahmen zur Erneuerung hat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets auch Auswirkungen auf sie. Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurden den Anwesenden zunächst mit Hilfe einer Präsentation folgende Punkte vorge-
tragen:

1. Begrüßung d. Stadt Neumünster

- ▶ Herr Heilmann vom Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Neumünster sowie Herr Dr. Mühlenberend von der BIG Städtebau GmbH begrüßen die Anwesenden und leiten mit dem Anlass und der Zielsetzung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in den Kontext des Abends ein.

2. Bisheriges Verfahren

- ▶ Anschließend wird das bisherige Verfahren, welches an diesem Abend mit der Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer und Sanierungsbetroffenen fortgeführt wird, erläutert.

3. Ergebnisse der Voruntersuchungen

- ▶ Mit einer zusammenfassenden Darstellung der Herangehensweise der Vorbereitenden Untersuchungen und der festgestellten Stärken und Schwächen werden die Ergebnisse der Voruntersuchungen dargelegt.

4. Darstellung der Sanierungsziele

- ▶ Im Weiteren werden von der Stadt und dem treuhänderischen Sanierungsträger die Sanierungsziele im „Bahnhofsumfeld“ vorgestellt. Dazu werden das Leitbild und die Entwicklungsziele sowie die geplanten Maßnahmen erläutert. Zudem wird auf die Abgrenzung des Sanierungsgebietes im südlichen Untersuchungsgebiet im Umfeld des Bahnhofs, die Ergebnisse der ersten verkehrlichen Machbarkeitsanalyse für das Bahnhofsumfeld, den Maßnahmenplan und die derzeitige Übersicht der Kosten und Finanzierung eingegangen.

5. Erläuterung des Sanierungsverfahrens

- ▶ Im Rahmen der Erläuterung des Sanierungsverfahrens werden den anwesenden Eigentümerinnen und Eigentümern die Auswirkungen der Sanierung für sie als Personen mit Eigentum im Sanierungsgebiet dargelegt. Diesbezüglich wird auf die Themen der Eintragung des Sanierungsvermerks (§ 143 BauGB), der sanierungsrechtlichen Genehmigungen (§ 144 BauGB) und der Zahlung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 BauGB) eingegangen. Ergänzend werden die Anwesenden über steuerliche Abschreibungen und Modernisierungszuschüsse für private Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen informiert.

6. Rückfragen und Verabschiedung

- ▶ Anschließend hatten die anwesenden Eigentümerinnen und Eigentümer Gelegenheit, Fragen zu dem Sanierungsprozess sowie den zu erwartenden Auswirkungen zu stellen.

Die Rückfragen der Teilnehmenden wurden aufgenommen, themenbezogen aufbereitet und werden nachfolgend in Form von Fragen und Antworten zusammengestellt.

Rückfragen und Anmerkungen

1. Abgrenzung des Untersuchungs- und Sanierungsgebiets

Die Abgrenzungen sind nicht nachvollziehbar: Warum wurden bestimmte Bereiche einbezogen und andere Bereiche (z. B. Färberstraße, Hinter der Bahn) nicht?

Die Basis der Vorbereitenden Untersuchung zu Beginn des Sanierungsprozesses war die Festlegung eines Untersuchungsgebietes, in dem städtebauliche Missstände vorliegen. Die Festlegung des Untersuchungsgebiets erfolgte durch Beschluss der Ratsversammlung am 27. März 2012 und die Ergänzung um angrenzende Grundstücke im Bahnhofsumfeld per Beschluss am 27. September 2016. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets wurde mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (MILIG) abgestimmt.

Die nach § 141 BauGB zu erstellenden vorbereitenden Untersuchungen sind die Beurteilungsgrundlagen, um ausreichende Erkenntnisse über die Notwendigkeit der Sanierung und die mit der Sanierung einhergehenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu erlangen. Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets über die Grenzen des ursprünglichen Untersuchungsgebietes hinaus, ist ohne das Vorliegen von ausreichenden Beurteilungsgrundlagen nicht möglich. Die in der Frage genannten Straßen Färberstraße und Hinter der Bahn sind nicht Bestandteil des Untersuchungsgebiets.

Bei der Abgrenzung eines Sanierungsgebiets ist es üblich, dass nicht für das gesamte Untersuchungsgebiet die Festlegung eines Sanierungsgebiets empfohlen wird. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets richtet sich dabei sowohl nach dem Vorliegen von städtebaulichen Missständen, als auch nach der Verfügbarkeit der für die zügige und zweckmäßige Durchführung der Sanierung notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen der Gemeinde. Aus diesem Grund wurde eine Beschränkung des Sanierungsgebiets auf den Bereich des „Bahnhofsumfelds“ empfohlen.

2. Zeitlicher Rahmen

Welchen zeitlichen Rahmen nimmt die Sanierung des Bahnhofsumfeldes ein?

Für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sieht der Gesetzgeber eine Dauer von bis zu 15 Jahren vor. Eine entsprechende Frist für die Durchführung der Maßnahme ist durch die Ratsversammlung zu beschließen, kann aber bei Bedarf auch im späteren Verlauf der Sanierung verlängert werden.

Existiert eine Frist oder eine zeitliche Vorgabe für den Fortschritt der Maßnahmen?

Nein, es gibt keine explizite Frist für den Projektfortschritt. Würde sich die Sanierungsmaßnahme jedoch als nicht durchführbar erweisen oder würde die Sanierungsabsicht der Stadt aufgegeben werden, wäre die Sanierungssatzung durch die Stadt aufzuheben.

3. Vorgesehene Maßnahmen

Ist die Umsetzung der vorgestellten Maßnahmen bereits gesichert?

Die Umsetzung der Maßnahmen ist sowohl von der Sanierungsbereitschaft der privaten Eigentümerinnen und Eigentümern (u.a. auch der DB AG), als auch von der Bereitstellung von Fördermitteln abhängig. Die Umsetzung der Maßnahmen ist folglich noch nicht gesichert, die Festlegung des Sanierungsgebiets ist jedoch eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme.

Wo wird sich der Busbahnhof befinden und wo werden die künftigen Buslinien geführt?

Die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Überlegungen und Entwürfe zur Gestaltung des Busbahnhofes und der dazugehörigen Einrichtungen basieren auf der ersten verkehrlichen Machbarkeitsanalyse für die vorbereitenden Untersuchungen. Zunächst dient sie der Prüfung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der geplanten Verkehrsführung und soll die Kapazität der Straßen/ Knotenpunkte, Wege und Plätze überprüfen.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der geplante Durchstich der Bahnunterführung und die Verlagerung des ZOB auf die Westseite der Bahngleise dazu geeignet sind, den Bahnhof zu qualifizieren sowie die vorhandenen Verkehrsprobleme zu lösen.

Die Gestaltung des neuen Busbahnhofs sowie die Linienführung der Busse sind im weiteren Verfahren zu prüfen und werden erst im Zusammenhang mit der Detailplanung konkretisiert.

Wie weit sind die Verhandlungen mit der Deutschen Bahn und Nah.SH vorangeschritten?

Die Stadt steht seit zwei Jahren im intensiven und konstruktiven Kontakt zu den Verantwortlichen auf Seiten der Bahn und NAH.SH in Bezug auf das Bahnhofsumfeld. Es finden regelmäßige Abstimmungstermine statt. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der verkehrlichen Machbarkeitsanalyse haben die grundsätzliche Durchführbarkeit sowie die gemeinsame Zielsetzung bestätigt und die Projektbeteiligten in der weiteren gemeinsamen Projektarbeit mit dem Ziel der umfassenden Neuordnung des Bahnhofsumfeldes bekräftigt.

Wer in der Luisenstraße soll von der Sanierung des Bahnhofsumfeldes profitieren? Ist im Blockinnenbereich eine großflächige Nachverdichtung geplant?

Die Grundstücke der südlichen Luisenstraße wurden in das Sanierungsgebiet einbezogen, um eine Entwicklung im Blockinnenbereich zwischen der Luisen- und der Färberstraße zu ermöglichen. Vor der Umsetzung einer möglichen zukünftigen Nutzung, wie z. B. einer baulichen Nachverdichtung, muss ein Nutzungskonzept entwickelt und geprüft werden. Eine Veränderung kann nur in Zusammenarbeit mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Grundstücke erfolgen.

Was sehen die Planungen für die Ecke „Färberstraße / Hinter der Bahn“ im südlichen Sanierungsgebiet vor?

Die Deutsche Bahn hat signalisiert, ihre Flächen in diesem Bereich nicht mehr zu benötigen. Wünschenswert ist eine Neugestaltung in diesem Bereich. Konkrete Maßnahmen werden im weiteren Sanierungsverfahren geprüft und bei Bedarf die städtebauliche Planung angepasst.

Auf welcher Grundlage wurden die Gebäude im Untersuchungsgebiet bewertet und durch wen?

Um die bauliche Situation der Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet zu erfassen, wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen alle Gebäude (öffentlich und privat) durch äußere Inaugenscheinnahme durch den Gutachter (BIG Städtebau GmbH) erfasst und hinsichtlich ihrer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe eingeschätzt und nach definierten Kriterien bewertet. Auf dieser Grundlage lässt sich abschätzen, ob Städtebauförderungsmittel für die Sanierung von Gebäuden im Privateigentum zur Verfügung gestellt werden können.

4. Sanierungsvermerk

Welchen Einfluss hat die Eintragung des Sanierungsvermerkes im Grundbuch?

Mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung gelten spezielle bodenrechtliche Vorschriften des Sanierungsrechts. Das Grundbuchamt nimmt die Eintragung des Sanierungsvermerks von Amts wegen vor. Die Eintragung des Sanierungsvermerks hat keine selbständige Rechtswirkung gegenüber den Eigentümerinnen und Eigentümern. Der Sanierungsvermerk ist kein belastendes Recht; ihm kommt lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr zu. Die Eintragung eines Sanierungsvermerks bezweckt, dass das Grundbuchamt und interessierte Personen von der Sanierungssatzung und ihrer Rechtswirkung in Bezug auf das Grundstück Kenntnis erhalten und ihr Verhalten darauf einrichten können.

Ist nach dem Gesetzbuch der Ausschluss einzelner Grundstücke von der Sanierung und damit das Absehen von dem Eintrag des Sanierungsvermerks möglich?

Bei der Abgrenzung eines Sanierungsgebiets unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 ff BauGB ist es u.a. vor dem Hintergrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes nach Artikel 3 GG notwendig, auch Grundstücke, die selbst keine städtebaulichen Missstände aufweisen, in das Sanierungsgebiet einzubeziehen.

5. Sanierungsrechtliche Genehmigungen

Wie gestaltet sich der Ablauf zur Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung?

Befindet sich ein Grundstück im Sanierungsgebiet, beantragt bspw. der Notar im Rahmen eines Verkaufs oder die Bauaufsicht bei der Einreichung eines Bauantrags die sanierungsrechtliche Genehmigung bei der zuständigen städtischen Sanierungsstelle. Im Fall von befristeten Mietverträgen oder baugenehmigungsfreien, aber erheblichen oder wertsteigernden Veränderungen, ist der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung direkt durch die Bauherrin / den Bauherren zu stellen.

Unter welchen Bedingungen kann der Verkauf eines Grundstücks versagt werden?

Unterschiedliche Vorgänge bedürfen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung. Dazu zählt unter anderem auch der Verkauf eines Grundstücks. Die Prüfung des Kaufpreises ist eine Plausibilitätsprüfung, mit der überprüft wird, ob der Kaufpreis dem marktüblichen sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert entspricht oder beim Verkauf sanierungsbedingte Wertsteigerungen vereinnahmt werden. Dies erfolgt gegebenenfalls unter Zuhilfenahme eines öffentlichen bestellten Gutachters. Wenn ein vereinbarter Kaufpreis den Verkehrswert in deutlich erkennbare Weise überschreitet, ist der Kaufvertrag von der Gemeinde sanierungsrechtlich zu versagen. Diese Regelung soll Erwerber davor schützen, dass sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen an den Veräußerer abgeführt werden, für die der Erwerber später selbst Ausgleichsbeträge zahlen muss.

6. Ausgleichsbeträge

Betrifft die sanierungsbedingte Wertsteigerung immer nur den Grund und Boden?

Ja, der Beitrag berechnet sich nur nach der Bodenwertsteigerung jedes einzelnen Grundstücks. Der unabhängige Gutachterausschuss ermittelt nach Abschluss der Gebietssanierung, ob ein Grundstück neben der allgemeinen Wertsteigerung einen Lagewertvorteil durch die umgesetzten Maßnahmen erhalten hat. Es wird somit begutachtet, wie viel mehr Wert ein Grundstück hat. Die Kosten der durchgeführten Einzelmaßnahmen sind ebenso nicht relevant, wie die allgemeine Wertsteigerung des Grundstücks und der Immobilie.

Werden die Ausgleichsbeträge zur anteiligen Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen verwendet?

Die Sanierung wird durch Städtebauförderungsmittel des Bundes, ergänzt durch Mittel der Länder und der Kommunen finanziert. Mit Hilfe der Ausgleichsbeträge sollen die Bodenwertsteigerungen, die aus den Investitionen der öffentlichen Hand resultieren und einen gesteigerten Lagewert einzelner Grundstücke zur Folge haben, ausgeglichen werden. Diese Mittel sind anteilig zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme einzusetzen.

Zu welchem Zeitpunkt wird der Anfangswert ermittelt?

Die Festlegung des sanierungsunbeeinflussten Anfangswerts setzt voraus, dass es noch nicht zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen gekommen ist. In der Regel ist dies der Zeitpunkt, zu dem der Einleitungsbeschluss gefasst wurde. Der genaue Stichtag wird durch den beauftragten Gutachterausschuss bestimmt.

Wer erstellt die Verkehrswertgutachten, den Anfangs- und Endwert sowie die Ausgleichsbeträge?

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Neumünster.

Wann werden die Ausgleichsbeträge erhoben?

Nach Abschluss der Sanierung, voraussichtlich in 15 Jahren. Sofern dann durch die umgesetzten Maßnahmen Grundstücke im Sanierungsgebiet einen Lagewertvorteil (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung) erfahren haben, ist die Kommune verpflichtet, Ausgleichsbeträge von den Eigentümerinnen und Eigentümern zu erheben (§§ 152 bis 156 BauGB).

Gibt es Beispiele oder prozentuale Anteile für die Ausgleichsbeträge? Wie hoch werden die Ausgleichsbeträge für die Eigentümerinnen und Eigentümer ausfallen?

Nein, seriöse Aussagen über die Höhe der Beiträge können zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Beispiele oder Anteile können dazu nicht genannt werden. Die Berechnung der Ausgleichsbeträge ist einzelfallabhängig und bezieht sich auf das individuelle Grundstück. Die Höhe der Beträge hängt außerdem von den abgeschlossenen Maßnahmen und ihrem Einfluss auf das jeweilige Grundstück ab.

Ist man gut beraten, zu diesem Zeitpunkt selbst eine Bewertung seines Grundstücks zu beauftragen?

Nein, das ist nicht notwendig. Die Wertermittlung durch den Gutachterausschuss wird den Eigentümerinnen und Eigentümern transparent dargelegt.

Werden in Bezug auf den Lagewert auch Nachteile der Sanierung ausgeglichen (z. B. in Bezug auf vermehrte Busverkehre in der Friedrichstraße)?

Es ist Ziel der Sanierung, dass kein Grundstück einen Nachteil von den abgeschlossenen Maßnahmen erfährt. Die Sanierung des Bahnhofsumfelds ermöglicht eine Attraktivitätssteigerung für das Erscheinungsbild der gesamten Stadt und auch der angrenzenden Grundstücke. Ein Ausgleich von Lagewernachteilen ist gesetzlich nicht vorgesehen.

7. Finanzielle Vorteile für die Eigentümerschaft im Sanierungsgebiet

Welche Möglichkeiten zur finanziellen Förderung bestehen für private Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen?

Für private Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bestehen zwei Fördermöglichkeiten.

Mit der Förderung von Kosten der Sanierung aus Mitteln der Städtebauförderung (Modernisierungszuschuss) werden Fördermöglichkeiten bereitgehalten, die als nicht rückzahlbarer Zuschuss ausgezahlt werden. Die mögliche Förderhöhe für Gebäude berechnet sich anhand verschiedener Kriterien und wird entsprechend dem individuellen Modernisierungsvorhaben und den damit verbundenen Kosten ermittelt. Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015) und § 177 BauGB soll der Zuschuss nur die Aufwendungen (die sog. unrentierlichen Kostenanteile) decken, die Eigentümerinnen und Eigentümer aus der Bewirtschaftung des Gebäudes (zum Beispiel Mieteinnahmen) oder mithilfe anderer Fördermöglichkeiten (zum Beispiel KfW-Förderung) nicht tragen können. Es findet eine individuelle Beratung durch den treuhänderischen Sanierungsträger statt.

Vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme ist eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Neumünster zu schließen.

Die zweite Möglichkeit der Förderung sind die steuerlichen Abschreibungen gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG). Die Inanspruchnahme von erhöhten steuerlichen Absetzungen von Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nach § 7 h bzw. § 10 Einkommensteuergesetz. Inwieweit sich dadurch Steuereinsparungen ergeben, sollte im Vorfeld des Bescheinigungsverfahrens mit dem Finanzamt oder der Steuerberatung geklärt werden. Voraussetzungen für erhöhte steuerliche Absetzungen ist, dass ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf für das Gebäude festgestellt wurde, dass vor Beginn der Baumaßnahme eine Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer abgeschlossen wurde (Grundlage § 177 BauGB), und dass die Stadt nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme die Voraussetzungen bescheinigt.

Ab welchem Zeitpunkt sind steuerliche Abschreibungen möglich?

Steuerliche Abschreibungen sind ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung möglich, mit der sie rechtskräftig wird. Derzeit geht die Stadt davon aus, dass dies in einem halben Jahr der Fall sein wird. Vor Beginn der Maßnahmen ist zwingend eine Sanierungsvereinbarung mit der Stadt zu treffen.

Ist eine Förderung privater Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen möglich, wenn für das Gebäude ein geringer Sanierungsbedarf festgestellt wurde?

Die Voraussetzung für die Förderung privater Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist die Unrentierlichkeit der Kosten. Auch bei der Feststellung eines geringen Modernisierungsbedarfs können Kosten, die die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht aus der Bewirtschaftung des Gebäudes oder mithilfe anderer Fördermöglichkeiten tragen können, bezuschusst werden. Erforderlich sind demzufolge die Unrentierlichkeit der Kosten für die Modernisierung und Instandhaltung sowie ein gefasster Beschluss der Ratsversammlung.

8. Sonstiges

Ist mit einer koordinierten Bearbeitung der komplizierten und langjährigen Sanierung durch die Stadt zu rechnen? Inwiefern findet eine interne Abstimmung der Fachämter und Zuständigen statt?

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens, welche sich aus den engen verkehrlichen und städtebaulichen Verflechtungen der Einzelmaßnahmen ergibt, ist eine Dauer der Sanierungsmaßnahme von 15 Jahren realistisch. Um die Maßnahmen zu zügig wie möglich voranzutreiben, finden enge verwaltungsinterne Abstimmungen und regelmäßige Gespräche mit der Deutschen Bahn und NAH.SH statt.

Datum 28.10.2021

i.A. Jesko Mühlenberend / i.A. Kristin Lalla