

Anliegerversammlung zur Sanierung Leer Weststadt

Sitzung vom 22. November 2016

Protokoll

Anwesende Stadt Leer/Sanierungsmanagement:

Frau Bgm. Kuhl

Herr StBR. Schoch

Herr Nesvera

Herr Tautz (GFS)

Frau Strack (re.urban)

Frau Bruns (GFS/Protokollführerin)

TOP 1: Begrüßung

Frau Kuhl begrüßt die anwesenden Bürger, die Vertreter der Stadt, des Rates und des Sanierungsmanagements. Sie erfreut sich über die große Beteiligung der Anlieger und erhofft sich für die folgenden Jahre ein so erfolgreiches Projekt wie in der Oststadt. Sie weist in ihrer Rede darauf hin, dass die Grundlage für ein solches Konzept, die sanierungsbezogene Beteiligung und die Initiative der Bürger eines Stadtteils seien. Sie freue sich, dass nach der Oststadt und der Altstadt nunmehr mit der Weststadt ein weiteres Vorhaben gefördert wird. Die Stadt Leer hätte als Sanierungsstadt einen guten Ruf, nicht zuletzt dank der erfolgreichen Umsetzung vieler Projekte in der Oststadt.

TOP 2: Stand des Verfahrens

Herr Tautz erläutert anhand einer Präsentation ausführlich den Stand des Verfahrens und die rechtlichen Grundlagen und Auswirkungen (Sanierungsvermerk, Genehmigungen, Ausgleichsbeträge etc.) des städtebaulichen Sanierungsverfahrens. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Leer Weststadt“ ist am 19.11.2016 in der OZ erfolgt.

Ein Teil des Sanierungsgebietes ist vom Land Niedersachsen 2016 als Fördergebiet in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden. Es wird derzeit von einem Gesamtkostenrahmen in Höhe von 20 Millionen Euro ausgegangen.

Welche Maßnahmen in den kommenden 10 bis 15 Jahren konkret umgesetzt werden, soll mit den betroffenen Bürgern vor der Umsetzung besprochen und beschlossen werden. Daher sei es wichtig, dass die Bewohner, Eigentümer und Betriebe des Gebietes ihre Anregungen und Wünsche in den Prozess einfließen lassen.

Gebäudeeigentümer können bei Modernisierung Ihrer Gebäude eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt abschließen und damit von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren.

Voraussetzung dafür sei jedoch, dass die Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt vor Beginn der Baumaßnahmen abgeschlossen wird! Unter bestimmten Bedingungen können zudem zinsbegünstigte Darlehen beim Land und der KfW beantragt werden.

Fragen (F) und Anregungen (A) zum Stand des Verfahrens:

F: Sind die Bürger des städtebaulichen Sanierungsgebietes an der Formulierung der Satzung beteiligt worden, gibt's es noch die Möglichkeit, Einfluss auf die Satzung zu nehmen?

A: *Nein, auf die Satzung kann man keinen Einfluss mehr nehmen, aber auf die inhaltlichen Abläufe in Form von Bürgerbeteiligung.*

F: Mit welcher Höhe von Ausgleichsbeträgen müssen die Bürger rechnen?

A: *Die Ausgleichsbeträge werden vom Gutachterausschuss ermittelt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Ermittlung noch nicht möglich, die Ausgleichsbeträge sind auch erst nach Abschluss der Sanierung zu zahlen. Es wurde bereits Rücksprache mit dem Katasteramt gehalten, eine erste Prognose kann frühestens in 2 – 3 Jahren erstellt werden.*

F: Die Grundstücke steigen momentan sowieso im Wert. Wird dies bei der Höhe des Ausgleichsbetrages berücksichtigt?

A: *Ja, es wird nur die sanierungsbedingte Werterhöhung abgeschöpft, nicht die sanierungsunbeeinflusste Wertsteigerung.*

F: Werden auch in der Mörkenstraße, (Sanierungsgebiet, aber nicht Fördergebiet) die Anwohner zu Ausgleichsbeträgen herangezogen?

A: *Ja, im gesamten Sanierungsgebiet ist zu prüfen, ob durch die Maßnahmen der Sanierung Wertsteigerungen eingetreten sind. Da außerhalb des Fördergebietes jedoch keine Maßnahmen durchgeführt werden, sind hier geringe, ggf. auch keine Wertsteigerungen zu erwarten*

F: Wird die Höhe der Ausgleichsbeträge in verschiedenen Straßen, bzw. Gebieten unterschiedlich ausfallen?

A: *Ja*

F: Hat die Stadt durch den Eintrag des Sanierungsvermerks ein Vorkaufsrecht?

A: *Ja, hat sie, allerdings nur, wenn sich eine ausreichende Begründung aus den Zielen der Sanierung ergibt. Der Sanierungsvermerk dient in erster Linie zum Schutz des Käufers. Es finden, bevor es zu einer Ablehnung der Genehmigung kommt, Gespräche mit den jeweiligen Eigentümern statt.*

F: Braucht man bei Aufnahme von Hypotheken, oder Baulasten trotz Einigung mit dem Nachbarn eine sanierungsrechtliche Genehmigung?

A: Ja

F: Kann man eine Modernisierungsvereinbarung einsehen, um sich zu vergewissern, auf was man sich einlässt?

A: Ja, ein Muster einer Modernisierungsvereinbarung kann im Internet bereit gestellt werden.

F: Sind auch für eine baugenehmigungsfreie Baumaßnahme, wie die Isolierung und das Erneuern von Fenstern, sanierungsrechtliche Genehmigungen erforderlich?

A: Ja, sanierungsrechtliche Genehmigungen sind erforderlich für alle Vorhaben, für die ein Bauantrag erforderlich ist sowie darüber hinaus für alle wertsteigernden Maßnahmen, auch wenn kein Bauantrag erforderlich ist.

F: Ist bei einer Erbangelegenheit ebenfalls eine Genehmigung erforderlich?

A: Nein, bei Erbangelegenheit nicht.

F: Werden die Gutachten zu den Ausgleichsbeträgen transparent gemacht und wer bestimmt, wer im Gutachterausschuss sitzt?

A: Die Ergebnisse der Gutachten werden veröffentlicht und der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Gremium, das nicht seitens der Stadt bestimmt wird.

TOP 3: Bürgerbeteiligung

Herr Tautz erläutert, wie die Beteiligung in der Oststadt aufgebaut ist: das zentrale Gremium ist der Runde Tisch („jeder kann kommen“). Der Runde Tisch kann thematische Arbeitsgruppen bilden; weiterhin entsendet er Vertreter/Innen in die Sanierungskommission und hat sich selbst einen Vorstand gewählt, der die Sitzungen leitet und gemeinsam mit dem Sanierungsmanagement vorbereitet.

Er erklärt, dass der Runde Tisch eine beratende Funktion hat und Empfehlungen an die Sanierungskommission (besetzt mit Vertretern des Runden Tisches und der Politik) weiterleitet. Nach Beratung in der Sanierungskommission liegt die Entscheidung dann bei den Gremien des Rates.

Die Eigentümer können sich über Protokolle (Newsletter), oder das Sanierungsbüro, die Presse oder Schaukästen, die an drei Stellen in der Weststadt aufgestellt werden sollen, über den aktuellen Stand der Sanierung informieren.

Fragen (F) und Anregungen (A) zur Bürgerbeteiligung:

F: Gibt es Unterschiede bei der Beteiligung zu den Eigentümern im Sanierungsgebiet oder im Fördergebiet?

A: *Nein, es kann sich jeder Bürger beteiligen.*

F: Wer entscheidet, wer in den Gremien sitzt?

A: *Das ist eine demokratische Entscheidung der Bürger*

F: Sind die Schulen und Kindergärten auch Bestandteil der Sanierungsmaßnahme?

A: *Ja, sogar sehr wichtiger Bestandteil im sozialen Bereich. Ein Zuschuss aus Städtebaufördermitteln ist aber nicht möglich.*

F: Gibt es beim Runden Tisch eine Tagesordnung oder kann man über alles diskutieren?

A: *Es gibt eine Tagesordnung, aber es gibt in der Regel auch den Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“, der auch für Themen genutzt wird, die nicht ausdrücklich auf der Tagesordnung stehen. Termine und Tagesordnung sollen über den Newsletter, die Presse und Schaukästen veröffentlicht werden; wer keine Möglichkeit hat, über diese Wege die Termine zu erfahren, kann sich im Sanierungsbüro melden und sich über die Schaukästen informieren.*

F: Wo können sich Bürger informieren, die keine Zeit haben, sich an den Arbeitsgruppen zu beteiligen?

A: *Über die Protokolle, die im Internet erscheinen, beim Sanierungsbüro oder auch bei den gewählten Vertretern des Runden Tisches.*

F: Hat der Bauverein eine Stimme, oder mehrere?

A: *Der Bauverein und dessen Mieter können sich beteiligen wie alle anderen auch.*

F: Wieviel Empfehlungen aus dem Runden Tisch der Oststadt wurden in den letzten Jahren Folge geleistet?

A: *Seit 2001 wurde jede Maßnahme der Oststadt am Runden Tisch diskutiert, bevor sie zur Abstimmung in die Politik ging. So wurden viele Projekte umgesetzt.*

F: Kann man an Hand eines Beispiels etwas zur Arbeit des Runden Tisches sagen?

A: *z.B. bei der Erneuerung eines Spielplatzes – der Entwurf der Planer wurde am Runden Tisch diskutiert und anschließend die Planung entsprechend weiterbearbeitet. Auch die Prioritätenliste für die Erneuerung von Straßen wurde zusammen mit einer Arbeitsgruppe des Runden Tisches erarbeitet und dann am Runden Tisch festgelegt. Jede einzelne Maßnahme wurde vor Umsetzung erneut am Runden Tisch besprochen und der Runde Tisch hat ein Votum abgegeben.*

Aus der Runde wird vorgeschlagen, darüber abzustimmen, ob das Beteiligungsmodell „Oststadt“ in vergleichbarer Weise auch in der Weststadt umgesetzt werden soll.

Die Runde entscheidet sich mit großer Mehrheit bei 2 Gegenstimmen dafür, analog der Oststadt zu verfahren.

TOP 4: Umsetzung Erneuerungskonzept

Frau Strack erläutert anhand der Präsentation die Vorschläge für das Erneuerungskonzept, die Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen sind.

In den nächsten Sitzungen wird es die Aufgabe sein, diese zu konkretisieren und Maßnahmen sowie Prioritäten für die Umsetzung zu besprechen.

Frau Strack stellt in Aussicht, dass zu einem nächsten Termin im Frühjahr / Frühsommer 2017 der Entwurf einer Modernisierungsrichtlinie sowie Vorschläge zum Vorgehen für die Themen „Erschließung (Straßen)“ und „Städtebauliche Entwicklung / Neuordnung“ vom Sanierungsmanagement vorbereitet werden. Weiterhin sollte die Wahl des Vorstands und der Vertreter/Innen für die Sanierungskommission erfolgen.

Herr Schoch bedankt sich anschließend für das zahlreiche Erscheinen und wünscht für die nächsten Jahre eine effektive Zusammenarbeit.