

Protokoll vom 19.04.2021

Sitzung: Sanierungsbeirat „Innenstadt“
Termin: 19.04.2021, Beginn 16.00 Uhr, Ende 17.30 Uhr
Ort: Mehrzweckhalle IGS, Mensingstr. 56, 27711 OHZ

Teilnehmer/-innen:

Mitglieder des Sanierungsbeirates

Werner Schauer (Vorsitzender)	SPD-Fraktion
Peter Schnaars	SPD-Fraktion
Wilfried Pallasch	Bürgerfraktionsgruppe
Michael Rolf-Pissarczyk	Bürgerfraktionsgruppe
Brunhilde Rühl	CDU-Fraktion
Anja Heuser	Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN
Thomas Krüger	Fraktion DIE LINKE
Linda Tscheu	Innenstadtbeirat
Ute Gartmann (stellvertretende Vorsitzende)	Innenstadtbeirat
<i>Nicht anwesend:</i> Carolin Novak	Wirtschaftstreff
Manfred Weidenbach	Seniorenbeirat
Horst Adolf Bohling	Kreisbehindertenbeirat
Olivia Schutschow	Jugendvertreterin
<i>Nicht anwesend:</i> Emily-Sophie von Oehsen	Jugendvertreterin
<i>Nicht anwesend:</i> Jerik Dikkerboom	Jugendvertreter

Mitarbeiter der Verwaltung / Sanierungsträger/ Planungsbüros

Manuel Reichel	Stadtverwaltung
Frank Wiesner	Stadtverwaltung
<i>Nicht anwesend:</i> Stefan Kamischow	Stadtverwaltung
Julia Kieselhorst	Stadtverwaltung
Miriam Mewes	BauBeCon Sanierungsträger GmbH
<i>Nicht anwesend:</i> Charlotte Herbst	bpw Stadtplanung, Bremen

Tagesordnungspunkt 1: Begrüßung

Werner Schauer begrüßt die Teilnehmer/-innen und gibt einen Überblick zur Tagesordnung. Vor Eintritt in die Tagesordnung gibt Werner Schauer den Zuhörerinnen und Zuhörern gemäß Geschäftsordnung die Gelegenheit, Fragen zu stellen, wovon kein Gebrauch gemacht wurde.

Tagesordnungspunkt 2: Genehmigung des Protokolls vom 16.02.2021

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

Tagesordnungspunkt 3: Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Innenstadt

Julia Kieselhorst stellt die Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs Innenstadt vor. Im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 18. Mai 2021 werden die Ergebnisse durch das Gewinnerbüro des Wettbewerbs ausführlich vorgestellt.

Die öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse soll auf den Kirchenvorplatz erfolgen (7. bis 25. Mai 2021).

Werner Schauer gibt den Beiratsmitglieder Gelegenheit, Fragen und Anregungen zu stellen.

Manfred Weidenbach formuliert den Einwand, ob auch für ausreichend Parkplätze gesorgt sei. Er fügt an, dass die Seniorenbegegnungsstätte monatlich 2.000-3.000 Besucher/-innen zähle. Aufgrund dessen bestehe ein hoher Bedarf für die meist älteren oder mobilitätseingeschränkten Besucher/-innen, an möglichst nahegelegenen Parkmöglichkeiten.

Julia Kieselhorst informiert, dass es Überlegungen zu einem Parkhaus gibt. Für das Gemeindezentrum müssen barrierefreie Parkplätze vorgesehen werden. Das ist ein Punkt, der für die Nachbereitung vorgesehen ist. Durch die aktuellen Planungen fallen keine Parkplätze weg.

Manuel Reichel ergänzt, dass zwar Parkplätze nachgewiesen werden müssen, dass jedoch aufgrund der exponierten Lage keine großen Parkplatzbereiche gebaut werden sollen/können. Eine Tiefgarage wäre aufgrund der Nähe zum Scharmbecker Bach schwierig.

Michael Rolf-Pissarczyk möchte wissen, ob die Wegeverbindungen Marktweide und Kirche aus dem Wettbewerbsbeitrag 4. Platz auch in die Nachbereitung einfließen soll.

Herr Krüger regt an, den Teilbereich Teichstraße zu überbauen gem. Wettbewerbsbeitrag 4. Platz. Dort ist die Teichstraße teilweise überbaut dargestellt. So öffne sich der Park zum See hin. Dieser solle auch mit einbezogen werden. Das Mühlenrad könnte überdies als potentiell Kraftwerk genutzt werden und sollte auch in die Planungen mit einbezogen werden.

Julia Kieselhorst stellt heraus, dass der 4. Preisträger durchaus ein interessanter Entwurf ist, dieser jedoch massive Veränderungen im Stadtgrundriss vorsieht und über das Wettbewerbsgebiet hinausgedacht hat. Die Nachbereitung des 1. Preisträgers wird insbesondere auf die Kirchenvorplatzbereiche wird und sich dabei auf das Wettbewerbsgebiet konzentriert wird.

Tagesordnungspunkt 4: Bodenrichtwertkarte - Anfangswerte der Sanierung

Miriam Mewes stellt in ihrer Präsentation heraus, warum Anfangswerte beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beauftragt worden sind und wozu diese Anfangswerte für die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ benötigt werden.

Im laufenden Verfahren werden die Werte für die Prüfungen der Sanierungsrechtlichen Genehmigungen gem. § 144 BauGB benötigt. Der Zweck der Genehmigungspflicht ist die

Absicherung des Sanierungsverfahrens zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung sowie die Schutzfunktion, z. B. bei Kaufpreisprüfung zum Schutz des Käufers, zur Vermeidung von doppelter Abschöpfung des sanierungsbedingten Mehrwerts; Prinzip: Spekulationen verhindern.

Die Anfangswerte sind die Basis für die spätere Berechnung der Ausgleichbeträge zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Auf der Grundlage eines unabhängigen Gutachtens wird die Bodenwerterhöhung, insbesondere bezüglich Bebauung, Umfeld, Struktur und Nutzung, ermittelt. Die Erhöhung des Bodenwertes besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung nicht durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Es handelt sich somit um einen Ausgleich für die Werterhöhung, die das Grundstück durch die Sanierung erfahren hat.

Julia Kieselhorst ergänzt, dass die Anfangswerte für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 18. Mai 2021 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausführlich vorgestellt werden.

Werner Schauer gibt den Beiratsmitglieder Gelegenheit, Fragen und Anregungen zu stellen.

Wilfried Pallasch fragt bezüglich der sanierungsrechtlichen Genehmigungsthematik nach, ob Grundstücke mit Städtebauförderungsmitteln angekauft werden könnten und wie der Kaufpreis geprüft wird.

Miriam Mewes und Julia Kieselhorst erläutern die Maßnahmen- und Kostenplanung die der Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ zugrunde liegt. I. d. R. wird je nach Sachlage eine der drei folgenden Verfahrensarten verwendet, um zu prüfen, ob ein Kaufpreis angemessen und damit genehmigungsfähig ist: Vergleichsverfahren, Ertragsverfahren, Sachwertverfahren.

Tagesordnungspunkt 5: Terminierung der nächsten Sitzung

Die 4. Sitzung des Sanierungsbeirates ist für Montag, 21.06.2021, 16.00 Uhr vorgesehen.

Tagesordnungspunkt 6: Fragen und Anregungen

Ein Gasthörer fragt nach, ob eine Prüfung der Gewässer durchgeführt wurde hinsichtlich des Scharmbecker Bachs.

Frank Wiesner informiert, dass ein Monitoring laufend stattfindet, damit das Fließgewässer zum Regenrückhaltebecken abgesichert ist und auch die Gewässerqualität im Rahmen dessen überwacht wird.

Unterschrift:

gez. Julia Kieselhorst

gez. Werner Schauer