Gemeinde Wennigsen (Deister)

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

NR. 1/2017

zur Sitzung der Arbeitsgruppe Hauptstraße

am Donnerstag, den 14.09.2017,

im Bürgersaal des Rathauses, Hauptstraße 1-2, 30974 Wennigsen (Deister)

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr **Sitzungsende: 20:30 Uhr**

Anwesend:
Batke, Nils Henrik
Borrmann, Renate
Döring, Steffen
Herr, Hans-Jürgen
Heüveldop, Henrik
Koch, Jochen
Kropp, Klaus
Kügler, Marianne
Laskowski, Ingo
Meineke, Christoph
Pappermann, Philip
Schmidt, Martina
Sprung, Patricia
Streit, Ulf-Bernhard
Supper, Gunnar
Theis, Rebekka
Welk, Jürgen
Werner, Werner
Wittrien, Gun

Von der Niedersächsischen Landgesellschaft:
Streit, Ulf-Bernhard
Beverburg, Anika Krystin

Von der Verwaltung:

Meineke, Christoph
Beyer, Anne-Katrin

Als Gäste:

Dr. Jan Weber, Ortsrat Wennigsen
Detlef Krüger-Nedde, Ortsrat Wennigsen

Tagesordnung:

A. Öffentlicher Teil

Herr Meineke eröffnet die Sitzung und erklärt Herrn Streit von der NLG als Gesprächsführer der AG-Hauptstraße.
In einer kurzen Runde haben sich sämtliche Teilnehmer kurz vorgestellt.

1. Vorstellung des Sanierungsträgers Herrn Streit, von der Niedersächsischen Landgesellschaft

Herr Streit stellt sich, das Team und die Niedersächsische Landgesellschaft mbH vor.
(s. anliegende Präsentation)

2. Sachstand und weiteres Verfahren

Frau Beyer stellt den Sachstand dar und Herr Streit erläutert das weitere Verfahren.
(s. anliegende Präsentation).

3. Sanierungsvermerk und genehmigungspflichtige Vorhaben

Herr Streit erläutert die Eintragung des Sanierungsvermerks und erklärt, welche Vorhaben einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen. (s. anliegende Präsentation).
Gründe, eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu versagen sind z.B. Kaufverträge, die deutlich über dem Anfangswert liegen, sowie bei Grundschuldbestellungen, die über dem Wert des Gebäudes liegen oder eventuell auch bei Grundstücksteilungen. Ein zu hoher Kaufpreis bedeutet eine Doppelbelastung für die Eigentümer, die nach Abschluss des Sanierungsverfahrens die Ausgleichsbeträge zu zahlen haben. Generell werden Genehmigungen nur dann versagt, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Sanierung durch das Vorhaben gefährdet wird. Durch die Eintragung des Sanierungsvermerks ist es möglich, erhöhte steuerlich Abschreibungen gem. 7h/10f/11a des Einkommensteuergesetzes in Anspruch zu nehmen.
Steuerlich absetzbar sind Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten, dazu gehören die Erneuerung von Fenstern aber auch Elektroarbeiten und Heizungsanlagen.
Sanierungsrechtliche Genehmigungen sind innerhalb einer 4 Wochenfrist mit der Option einer Verlängerung um bis zu weitere 3 Monate zu erteilen. Für die Erteilung einer Baugenehmigung ist im Anschluss an die sanierungsrechtliche Genehmigung die Region Hannover zuständig. Baumaßnahmen im Inneren und Äußeren des Gebäudes sind genehmigungspflichtig, wenn Sie den Wert der Immobilie wesentlich steigern.
Die Gemeinde wird zügig im Interesse der Betroffenen handeln.

4. Verfügungsfonds

Frau Beverburg erläutert die Möglichkeit, einen Verfügungsfond einzurichten.
Der Verfügungsfonds wird zu maximal 50 % aus Städtebaufördermitteln und zu 50 % aus Mitteln von privaten Bauherren eingerichtet. Mit dem Verfügungsfond können Kleinstmaßnahmen realisiert werden wie z.B. ein Baustellenkümmerer oder eine einheitliche Bestuhlung. Einen Anspruch auf eine konkrete Umsetzung für die persönlich gezahlten Anteile besteht nicht. Zunächst wäre eine Geschäftsordnung und eine Förderrichtlinie durch den Rat der Gemeinde zu erstellen, ein Gremium, z.B. die AG-

Hauptstraße, entscheidet dann über die Anträge. Ziel ist es, die Gewerbetreibenden zu aktivieren. Der Verfügungsfonds, der erst Ende 2015/Anfang 2016 in die Städtebauförderung aufgenommen wurde, ist eine freiwillige Einrichtung.
Herr Herr befürchtet einen hohen bürokratischen Aufwand. Hierzu erklärt Herr Streit, dass der Verfügungsfonds seitens des Ministeriums als unbürokratisches Instrument zur Förderung kleinerer Maßnahmen, die in dieser Form nicht über die Städtebauförderung realisiert werden, gedacht ist. Hinsichtlich der Erfahrungen aus anderen Kommunen muss darauf verwiesen werden, dass dieser Fonds ein junges Instrument mit wenig Leitlinien ist. Derzeit kann eine Orientierung lediglich an Erfahrungen anderer Kommunen und best-practis-Beispielen erfolgen.

5. Fördertopf

Herr Streit erklärt, dass für eine Förderung aus dem Fördertopf nur ortsbildprägende Gebäude in Frage kommen. Außerdem wäre eine politisch zu beschließende Förderrichtlinie erforderlich.

6. Rahmenplanung/städtebaulicher Wettbewerb

Herr Streit erklärt die Reihenfolge der einzelnen Planungsschritte. Zunächst wurden die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt, dann folgt die städtebauliche Rahmenplanung mit der Benennung von konkreten Sanierungszielen und daraufhin folgt die Tiefbauplanung. Die städtebauliche Rahmenplanung umfasst einen Zeitraum von ca. 6 -9 Monate.

Da das Planungsbüro PGT bereits eine sehr detaillierte Vorplanung, wie es sonst nicht üblich ist, erarbeitet hat, könnte als nächster Planungsschritt eine ergänzende Freiraumplanung folgen. Diese wäre in Form eines Gutachterlichen Verfahrens für die Freiraum-/Gestaltung besonderer Plätze durchführbar. Beispielsweise würden 4 Büros aufgefordert werden, konkrete Freiräume zu gestalten. Das Büro mit dem besten Entwurf könnte dann ggf. auch die Erstellung einer reduzierten Rahmenplanung übernehmen. Diese Vorgehensweise des Vergabeverfahrens müsse allerdings rechtlich noch geprüft werden, da die Reihenfolge üblicherweise andersherum erfolgt und eine Verknüpfung eines Gutachterverfahrens mit der anschließenden Vergabe einer Rahmenplanung bisher noch nicht durchgeführt wurde (Anmerkung zum Protokoll).
Ein städtebaulicher Wettbewerb ist bürokratischer und bindet mehr Zeit.

Der Generalplaner, der seinen Schwerpunkt nicht im Bereich Stadtplanung/Freiraumplanung hat, übernimmt die Gesamtplanung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Das Vergabeverfahren für diese Leistung läuft derzeit.

Es wird seitens der AG-Mitglieder darauf verwiesen, dass PGT bereits eine konkrete Planung ausgearbeitet hat und es hauptsächlich um den Ausbau der Hauptstraße geht.

Die Beauftragung einer Rahmenplanung würde die bereits vorhandenen Planungen von PGT, welche hauptsächlich die Hauptstraße betreffen, einbinden und hinzukommend die Platzgestaltung im öffentlichen Raum übernehmen. Hier liegt der Vorteil, dass die funktionale Planung von PGT in ein gestalterisches Gesamtkonzept zur Aufwertung der Hauptstraße und der angrenzenden Plätze überführt wird. Der Generalplaner übernimmt keine Gestaltung, sondern setzt vorhandene Planungen in technische Entwürfe um.

Seitens der AG-Hauptstraße wird die Frage gestellt, ob die Beauftragung des Generalplaners eventuell verfrüht sei, da dieser erst nach Fertigstellung der Rahmenplanung die Arbeit aufnehmen kann.
Herr Streit stimmt dem zu, betont jedoch zugleich, dass mit Abstimmung zwischen Rahmenplaner und Generalplaner bereits Teilbereiche der Erschließungsmaßnahmen

vorgezogen werden könnten.

Noch offen ist, ob eine Beauftragung des Rahmenplans seitens der AG-Hauptstraße empfohlen wird. In der nächsten Sitzung der AG-Hauptstraße wird daher die bisherige Planung von PGT noch einmal kritisch betrachtet und auf Aktualität geprüft.

Von einem Bürger wurde angefragt, ob eine Bürgerbeteiligung bereits stattgefunden habe, was mit dem Hinweis, dass die Termine auch auf der Internetseite der Gemeinde nachzulesen sein, bejaht wurde.

7. Sonstiges

Seitens der AG-Hauptstraße wird gefordert, dass die Sanierung zügig vorangetrieben werden soll, um einen möglichen Verfall von Fördergeldern zu vermeiden.

Herr Streit verweist zunächst darauf, dass die Gemeinde Wennigsen im normalen Zeitplan, in der Vorbereitsungsphase einer Sanierungsmaßnahme liegt. Darüber hinaus wird auf die Regelung verwiesen, dass bewilligte Fördermittel innerhalb eines 3 Jahreszeitraums (Jahr der Bewilligung plus zwei weitere Jahre) zu verwenden sind. Demnach müssen in diesem Jahr lediglich die für das Jahr 2015 bewilligten Fördermittel verwendet werden. Ist es nicht möglich diese Fördergelder im laufenden Jahr auszugeben, so können diese abgerufen und mit einem marktüblichen Zinsaufschlag in das Folgejahr übertragen werden. Eine Rückgabe oder gar ein Verfall der Fördermittel wird nicht eintreten. Der beauftragte Sanierungsträger überwacht die einzuhaltenden Fristen. Seitens der AG-Hauptstraße wird die Bitte geäußert, dass der Sanierungsträger eine Aufstellung eines Zeit-, Maßnahmen- und Kostenplans vornimmt, welcher den geplanten Einsatz von Fördermitteln erläutert. Herr Streit betont, dass dies erst mit der Klärung hinsichtlich der Durchführung einer Rahmenplanung und der Beauftragung des Generalplaners möglich sei.

Maßnahmen, mit denen noch dieses Jahr Fördermittel verwendet werden, sind z.B. vorbereitende Maßnahmen wie beispielsweiseeine Kanaluntersuchung des Abwassernetzes, eine Verkehrszählung sowie der Ankauf von Grundstücken.
Herr Laskowski hält unter der Berücksichtigung der Fahrradfahrer eine Zählung in den Sommermonaten für sinnvoller.

Ein Flächenankauf sollte zunächst nur für die Flächen erfolgen, deren künftiger Zuschnitt eindeutig ist, um Zusatzkosten durch Vermessung kleinteiliger Bereiche zu vermeiden. Wie viele Flächen zur Umsetzung der Maßnahme angekauft werden müssen, kann erst mit der Planung des Generalplaners genau benannt werden.
Die AG-Hauptstraße äußert Bedenken hinsichtlich der Ausübung des Vorkaufsrechts der Gemeinde und einem Vorgehen bei eventueller Verweigerung des Verkaufs.
Die Gemeinde Wennigsen baut auf die Freiwilligkeit der Eigentümerinnen und Eigentümer. Aus der Erfahrung teilt Herr Streit mit, dass Eigentümer, die nicht zu einem Verkauf bereit sind, kurz vor der Umsetzung in Hinblick auf die positiven Effekte der Sanierung, einem Verkauf zugestimmt haben. Der zeitliche Ablauf der Sanierung ist durch eventuelles Versagen des Verkaufs nicht gefährdet.
Das Verfahren zum Grunderwerb wird derzeit an zwei konkreten Fällen abgestimmt.

Mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Straßenraum ist erst frühestens 2019 zu rechnen. Voraussichtlich werden Nebenstraßen und kleinere Maßnahmen vorgezogen.

Auf die Frage, wie die Beteiligung an den Sanierungskosten für die Schmutz- und Regenwasserkanäle ist, antwortet Herr Meineke, dass dies noch rechtlich geprüft wird.

Forderungen der AG-Hauptstraße:

Aufstellung eines Zeit-, Maßnahmen- und Kostenplans (durch die NLG, Anmerkung zum Protokoll)

Nächster Termin der 2. Sitzung der AG-Hauptstraße (neu): am 07.11.2017 um 19.00 Uhr

für die Verwaltung **Protokollführer**