



Anfrage zur Sitzung des Hauptausschusses und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen am 26.08.2021 zur Ausweisung des Sanierungsgebietes Alleestr.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Mast-Weiz,
sehr geehrte Damen und Herren,

am 18.06.2021 endete das öffentliche Beteiligungsverfahren zum Sanierungsgebiet Alleestraße. Wir begrüßen die Maßnahmen auf der Alleestr. doch haben wir im Zusammenhang mit der Ausweisung als Sanierungsgebiet und der vorbereitenden Untersuchung nachfolgende Fragen, um deren schriftliche Beantwortung wir bitten.

1. Fehlende Kosten und Finanzierung

Gem. § 141 Abs. 1 BauGB (Vorbereitende Untersuchung) muss die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen, d. h. die Finanzierung und die zügige Abwicklung seitens der Stadt Remscheid gewährleistet sein. Die im Rahmen der Offenlage präsentierte vorbereitende Untersuchung beinhaltet jedoch keinen Kosten- und Finanzierungsplan.

Auf welche Höhe belaufen sich die voraussichtlichen Kosten für die Maßnahmen und wie werden diese finanziert?

2. Verwaltungskapazitäten

Durch den Sanierungsvermerk im Grundbuch bedarf es für alle wirtschaftlich bedeutsamen, auch ursprünglich genehmigungsfreien Vorgänge, wie z. B. der Abschluss von Gewerbemietverträgen, Modernisierung und Verkauf, der Genehmigung der Behörden, die alle Eigentümer einer Immobilie innerhalb des Sanierungsgebietes einzuholen haben. D. h. die Ausweisung als Sanierungsgebiet bedeutet für die Verwaltung aufgrund der zusätzlichen Auflagen- und Genehmigungserfordernisse einen erheblichen Mehraufwand.

Verfügt die Verwaltung über ausreichend Verwaltungskraft? Wie wird die zügige Durchführung und Abwicklung der Sanierungsmaßnahmen gewährleistet?

3. Investitionen Eigentümer

Die Eigentümer können die Kosten für die Modernisierung oder Instandhaltung acht Jahre lang mit 9 % und 4 Jahre mit 7 % der Kosten abschreiben. Der Abbruch / Neubau, Anbau, Umbau oder die Erweiterung eines Gebäudes werden nicht begünstigt. Um die Steuervorteile in Anspruch nehmen zu können, müssen aus Eigen- oder Fremdmittel die Investitionskosten bestritten werden.

Sind alle betroffenen Eigentümer willens und finanziell in der Lage, die Investitionen zu finanzieren? Erfolgt die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäudebestände, wie in der vorbereitenden Untersuchung dargestellt, auf freiwilliger Basis ?

4. Fehlender Sozialplan

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen können sich negativ auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken. Gem. § 141 Abs. 1 BauGB sollen sich :“..die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.“¹

„Um sozial nachteilige Folgen städtebaulicher Maßnahmen zu vermeiden, zu mildern und mit den Betroffenen zu erörtern, dient die vorbereitende Untersuchung somit auch zur Vorbereitung eines gem. §180 BauGB evtl. erforderlich werdenden Sozialplanes.“²

In der vorliegenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet Alleestr. geht man davon aus, dass es für die Anwohner, Eigentümer und Gewerbetreibende keinerlei nachteilige Auswirkungen geben werde. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass „das Sanierungsverfahren im Bereich der Alleestraße insgesamt auf eine stabilisierende Wirkung ausgerichtet ist“¹, und auch „der Fachbereich Soziales und Wohnen sowie der Jugendrat keine Hinweise auf nachteilige Auswirkungen gegeben habe“²

1

2

1 2021-03-04_Vorabzug_VU_Rahmenplan_Sanierungsgebiet_Alleestraße

2 <https://www.mhkgb.nrw/sites/default/files/media/document/file/Städtebauliche%20Sanierungsmaßnahmen%20-%20Arbeitshilfe%20-.pdf>

Aus diesem Grund wird auf die Aufstellung eines Sozialplanes zunächst verzichtet. Auch wenn die vorgesehenen Maßnahmen „weder den Umzug größerer Teile der Bevölkerung noch umfassende Betriebsverlagerungen erfordern¹“, beinhalten die Planungen perspektivisch den ganz oder teilweisen Umbau von Wohnungen im Bestand sowie diverse Nutzungsänderungen. Der Sanierungsplan geht davon aus, dass Abschnitte der Alleestraße bestimmten Nutzungen dienen. Schon das erfordert Umzüge und Umbaumaßnahmen. So könnte z.B. die Umgestaltung von Wohnraum und Betriebsverlagerungen/ Nutzungsänderungen, die Schaffung von Ersatzwohnraum und Gewerbefläche notwendig machen. Sozial nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände sind somit nicht in Gänze auszuschließen.

Welche Informationen lagen dem Jugendrat und dem Fachbereich Soziales und Wohnen vor, die sie zu der Einschätzung bewogen haben, dass es keine Hinweise auf nachteilige Auswirkungen gibt?

Wie ist die Aussage: „Das Sanierungsverfahren im Bereich der Alleestr. ist auf eine stabilisierende Wirkung ausgerichtet“, im Zusammenhang mit dem Verzicht auf die Aufstellung eines Sozialplans zu verstehen?

Kann die Verwaltung nachteilige soziale Auswirkungen für Betroffene ausschließen?

5. Verlagerung Zentralbibliothek

Der Umzug der Stadtbücherei auf die Alleestr. wird vorgeschlagen. Welche Planungen gibt es für das Gebäude der Zentralbibliothek an der Scharffstr?

Mit freundlichen Grüßen
echt.Remscheid e.V.
Bettina Stamm

Remscheid, 26.07.2021

1