

## Mitteilungsvorlage

Antwort auf die Anfrage von Ratsmitglied Stamm zum Thema Ausweisung des Sanierungsgebietes Alleestraße

---

### Beratungsfolge

	Gremium	Sitzungstermin	Beratungsform
1	Hauptausschuss und Ausschuss für nachhaltige Entwicklung, Digitalisierung und Finanzen	26.08.2021	Kenntnisnahme

### Öffentlichkeit

Die Beratung erfolgt in öffentlicher Sitzung.

---

### Federführung

4.12 Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung

### Beteiligte Stellen

0.11 Personal und Organisation

### Finanzielle Folgen und Auswirkungen

#### Voraussichtlicher Aufwand und voraussichtliche Auszahlungen im laufenden Jahr und in Folgejahren

keine

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Ergebnis- und Finanzplan enthalten  
entfällt

### Produkt(e)

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

**Klima-Check**

Keine Relevanz.

**Zeit- und Personalkostenaufwand**

2 Stunden – 104,78 €.

**Mitteilung der Verwaltung**

Die nachfolgende Information wird zur Kenntnis genommen.

Ratsmitglied Frau Bettina Stamm übermittelte am 26.07.2021 Fragen bzgl. des geplanten Sanierungsgebietes Alleestraße an die Stadtverwaltung, welche wie folgt beantwortet werden:

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

Die vorläufige von den externen Planungsbüros erstellte Kosten- und Finanzierungsübersicht sieht im Entwurf Gesamtkosten für alle Maßnahmen des Sanierungsgebietes Alleestraße i.H.v. 84.796.006 € vor.

Davon entfallen 7.206.692 € auf den Eigenanteil der Stadt Remscheid, 26.109.648 € auf Mittel der Städtebauförderung bei einem Fördersatz von 80 %, 2.767.119 € auf andere Förderungen mit Fördersätzen von 80-90 % und 48.629.247 € auf die Immobilieneigentümer. 83.300 € sind bislang nicht zugeordnet bzw. könnten über Drittmittel finanziert werden.

Die endgültige Kosten- und Finanzierungsübersicht wird dem Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchungen als Anlage beigefügt.

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

Für die zügige Umsetzung der Maßnahmen wird ein sog. Sanierungsträger beauftragt, welcher die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. BauGB im Sinne einer Treuhandverwaltung betreut. Die Kosten für diesen Sanierungsträger sind bereits in oben erwähnter Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten und durch die Städtebauförderung förderfähig.

Für Arbeiten, die nicht von einem Sanierungsträger geleistet werden können (z.B. hoheitliche Aufgaben), stehen im Fachdienst 4.12 Stellenanteile von Planerinnen und Planern bzw. Verwaltungskräften zur Verfügung.

**3. 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?**

Gemäß den Erfahrungen aus Sanierungsgebieten in anderen Kommunen, werden nicht alle Eigentümer willens sein sich an der Sanierung zu beteiligen. Während der Vorbereitenden Untersuchungen konnte jedoch eine breite grundsätzliche Bereitschaft festgestellt werden. Finanziell werden (voraussichtlich) nicht alle betroffenen Eigentümer in der Lage sein, Investitionen zu finanzieren. Dies stellt jedoch ein grundsätzliches Problem dar, welches durch ein Sanierungsgebiet eher gemildert (z.B. durch Abschreibungsmöglichkeiten) als verstärkt

wird. Zusätzlich stehen den Immobilieneigentümern auch die Einwerbung von Fördermitteln, z.B. durch das Hof- und Fassadenprogramm offen. Modernisierungen und Instandsetzungen der Gebäudebestände erfolgen grundsätzlich auf freiwilliger Basis, müssen in ihrer Ausgestaltung jedoch zwingend die Inhalte und Ziele der Rahmenplanung berücksichtigen.

#### **4. 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?**

Der Jugendrat setzte sich Anfang des Jahres 2021 intensiv mit den damaligen Planungen (seit dem Juni 2020 in unterschiedlichen Planungsständen einsehbar auf [www.alleestrasse-remscheid.de](http://www.alleestrasse-remscheid.de)) auseinander und übermittelte der Stadtverwaltung Ideen zur Gestaltung der unteren Alleestraße.

Der Fachbereich Soziales und Wohnen wurde zu Beginn des VU-Prozesses durch ein Fachgespräch einbezogen. Im weiteren Verlauf nahm der Fachbereich an einem Experten-Delphi, einem Zielworkshop und einem Maßnahmengespräch teil. Abschließend gab der Fachbereich Soziales und Wohnen eine Stellungnahme bei der Beteiligung Träger öffentlicher Belange im Juni dieses Jahres ab.

#### **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 Sanierungsplans zu verstehen?**

Die im Rahmenplan vorgeschlagene Nutzungsstruktur über eine Dreiteilung der Alleestraße orientiert sich an vorhandenen Nutzungen und soll die bestehende Struktur stärken. So sollen Nutzungsschwerpunkte weiter ausgebildet werden ohne dass es zu Verdrängungen kommt. Auch im Bereich des Wohnens ist keine Verdrängung zu erwarten geschweige denn vorgesehen. Vielmehr soll der etablierte Wohnstandort Alleestraße mit seiner grundsätzlich intakten Wohnsituation durch Wohnumfeldverbesserungen aufgewertet werden. Dazu zählen die Verbesserung der Barrierefreiheit in den Wohnungen (hierzu wird der oben genannte Sanierungsträger beratend tätig sein können) oder die Attraktivierung öffentlicher Räume durch die Schaffung von Begegnungsräumen. Das Wohnen in den oberen Etagen bleibt planungsrechtlich weiterhin gesichert.

#### **Kann die Verwaltung nachteilige soziale Auswirkungen für Betroffene ausschließen?**

Im gesamten Verlauf der geplanten Sanierung können nachteilige soziale Auswirkungen für Betroffene nicht ausgeschlossen werden. Derzeit gibt es jedoch noch keine Hinweise hierfür, sodass aktuell auch auf einen Sozialplan verzichtet werden kann. Ergeben sich im zeitlichen Verlauf und durch eine inhaltliche Konkretisierung von Einzelmaßnahmen Anhaltspunkte für nachteilige Auswirkungen, würden dementsprechend auch die erforderlichen Überlegungen hinsichtlich eines Sozialplanes angestrengt. Im Übrigen kann auch ein Rahmenplan noch ergänzt werden, sofern spätere Erkenntnisse dies erfordern.

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

Der Umzug der Zentralbibliothek auf die Alleestr. ist als Beispiel für die Ansiedlung einer kulturellen Ankernutzung im sog. RS-Lab dargestellt. Grundsätzlich ist für einen tatsächlichen Umzug der Zentralbibliothek zunächst eine Machbarkeitsstudie abzuwarten, welche den gegenwärtigen und einen möglichen zukünftigen Standort auf der Alleestraße im Hinblick auf die Möglichkeiten der Realisierung einer Bibliothek der Zukunft untersucht.

Planungen hinsichtlich des bestehenden Gebäudes der Zentralbibliothek wären dann anzustoßen und sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt verfrüht.

In Vertretung

Heinze  
Beigeordneter

Mast-Weisz  
Oberbürgermeister