

Eigentümerinformation

Vorbereitende Untersuchungen (VU) für die Innenstadt Hildesheim

Dokumentation der Fragen und Antworten

Fragen und Antworten im Rahmen der Veranstaltung

- 1. Wie geht die Stadt aktiv gegen leerstehende Immobilien vor? Hier wäre sicher eine Vernetzung mit anderen Kommunen sinnvoll, die das gleiche Problem haben (Stichwort: Kaufhof / Horten).**

Zu leerstehenden Ladengeschäften betreibt die Stadt ein aktives und sehr erfolgreiches Leerstandsmanagement. So konnten viele Leerstände in der Innenstadt zwischengenutzt oder inzwischen einer längerfristigen Nutzung zugeführt werden. Zu Kaufhof finden regelmäßige Gespräche statt. Es gibt aber noch keine spruchreife Entwicklung zu dieser Immobilie.

- 2. Wie erfolgt die weitere Kommunikation mit den Eigentümern? Wird man per Brief informiert oder gibt es ein Forum, über das man sich informieren kann?**

Über den aktuellen Verfahrensstand können Sie sich auf der Internetseite der Stadt Hildesheim unter www.stadt-hildesheim.de/innenstadt informieren. Sollte es zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets kommen, ist darüber hinaus geplant, alle betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer persönlich anzuschreiben und über die weiteren Beteiligungs- und Fördermöglichkeiten zu informieren.

- 3. Die Osterstraße ist ebenfalls sanierungsbedürftig, würden die Immobilienbesitzer hier an den Kosten finanziell beteiligt?**

Der Umgestaltungsbedarf der Osterstraße ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) dokumentiert. Wenn ein Sanierungsgebiet im sog. vereinfachten Verfahren ausgewiesen wird, fallen für die Eigentümerinnen und Eigentümer keine sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB) an. Eine finanzielle Beteiligung an einer möglichen Straßenerneuerung erfolgt stattdessen – wie im übrigen Stadtgebiet auch – über die regulären Straßenausbaubeiträge. Die rechtliche Grundlage hierfür bildet das Niedersächsische Kommunalabgabengesetz (NKAG) in Verbindung mit der Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Hildesheim.

- 4. Wird durch die Sanierungsmaßnahme voraussichtlich der Bodenrichtwert steigen? Dann würde auch die Anpassung der Grundsteuer erfolgen?**

Durch die Empfehlung zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren wird deutlich, dass keine erheblichen sanierungsbedingten Wertsteigerungen erwartet werden, die über die allgemeine Marktentwicklung hinausgehen. Ziel der Sanierung ist vielmehr, die Innenstadt durch die Maßnahmen insgesamt zu stabilisieren und zukunftsfähig zu machen.

Sollte es durch eine erfolgreiche Sanierung dennoch zu einer leichten Erhöhung des Bodenrichtwerts kommen, steht dem eine nachhaltige Wertsteigerung der Immobilien

sowie eine bessere Vermietbarkeit gegenüber, während gleichzeitig von gesonderten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EStG profitiert werden kann (vgl. Folien 33, 34).

5. Wird es Auflagen zur Hausgestaltung außen geben für ein einheitliches Straßensbild?

Abgesehen von den bereits bestehenden Regelungen – wie der Gestaltungssatzung Innenstadt und den Vorgaben des Denkmalrechts – gibt es durch das Sanierungsrecht keine neuen, unmittelbaren Gestaltungsvorschriften. Bauliche Veränderungen müssen jedoch mit den künftigen Sanierungszielen vereinbar sein, um eine stimmige Aufwertung des Straßensbildes zu gewährleisten. Die Sanierungsziele fungieren hierbei als Orientierungsrahmen, der sicherstellt, dass private Investitionen und öffentliche Maßnahmen gemeinsam zu einem attraktiven Gesamtbild beitragen, ohne den individuellen Spielraum der Eigentümer unnötig einzuschränken.

6. Sind bei der Sanierung/Renovierung Zuschüsse verfügbar?

Sollte das Gebiet erfolgreich in die Städtebauförderung aufgenommen werden und die Politik eine finanzielle Unterstützung von Privaten beschließen, können auch direkte Zuschüsse – etwa für die Modernisierung von Fassaden oder die Umgestaltung von Hofflächen im Rahmen der entsprechenden Förderrichtlinie – gewährt werden. Darüber hinaus stehen für alle Eigentümerinnen und Eigentümer in einem Sanierungsgebiet – unabhängig von einem Förderzuschuss – gesonderte Abschreibungsmöglichkeiten nach dem Einkommensteuergesetz zur Verfügung. Weitere Informationen sind den Folien 30 bis 34 der Präsentation zu entnehmen.

7. Mit welchen Arbeiten wird begonnen? Die Straßen oder...

Zum jetzigen Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen lässt sich die genaue zeitliche Abfolge der Maßnahmen noch nicht festlegen. Wir befinden uns aktuell in der Phase, in der mögliche Projekte gesammelt und nach ihrer Dringlichkeit priorisiert werden. Zudem ist der Maßnahmenstart maßgeblich von der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm abhängig.

8. Wir besitzen eine Wohnung in Jakobstraße/ Gebiet C und haben bereits Rechnungen wg. Straßensanierung erhalten- kommen ggf. weitere Kosten auf uns zu?

Da die Jakobstraße bereits in den Jahren 2024/2025 grundlegend erneuert wurde, sind im Rahmen der geplanten Sanierung keine weiteren baulichen Maßnahmen für diesen Straßenabschnitt vorgesehen. Die bereits abgerechneten Straßenausbaubeiträge decken den erfolgten Ausbau vollständig ab. Da die Straße nun als technisch neuwertig gilt und im gewählten vereinfachten Verfahren keine sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträge erhoben werden, kommen durch das neue Sanierungsgebiet keine zusätzlichen Kosten auf Eigentümerinnen und Eigentümer in der Jakobstraße zu. Aufgrund der üblichen Nutzungsdauer von Verkehrsanlagen ist für diesen Bereich für mindestens die nächsten 20 bis 25 Jahre mit keinen erneuten Straßenausbaubeiträgen zu rechnen.

9. Grenze B/C?

Für die Darstellung der Abgrenzung wird auf Folie 22 bzw. 26 der Präsentation verwiesen.

10. Gemäß § 154 BauGB wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ein Ausgleichsbetrag vom Eigentümer an die Gemeinde fällig. Wie hoch wäre ein Ausgleichsbetrag?

Die Pflicht zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB gilt ausschließlich im sogenannten umfassenden Sanierungsverfahren. Da die Stadt Hildesheim für die Gebiete in der Innenstadt jedoch das vereinfachte Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) anstrebt, würde diese Regelung keine Anwendung finden. Es wird somit nach Abschluss der Sanierung kein Ausgleichsbetrag von den Eigentümerinnen und Eigentümern erhoben.

11. Welche Kosten kommen auf die Eigentümer zu?

Siehe Antwort Fragen 3 und 10.

12. Ab wann stehen im Gebiet A Fördermittel zur Verfügung?

Die Bereitstellung von Fördermitteln hängt maßgeblich von der offiziellen Aufnahme des Teilraums A in ein Programm der Städtebauförderung ab. Nach aktuellem Zeitplan und unter Vorbehalt der entsprechenden Bewilligungen durch den Fördergeber ist mit ersten verfügbaren Mitteln frühestens ab Herbst 2027 zu rechnen. Bitte beachten Sie, dass mit förderfähigen Maßnahmen erst nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und dem Abschluss einer entsprechenden Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt begonnen werden darf. Eine rückwirkende Förderung ist nicht zulässig.

13. Die Präsentation bekommen wir ja. Bekommen wir auch eine konkrete Ansprechperson bei der Stadt nach Gebieten?

Kontakt Stadt: Herr Detlef Brüner, 05121 301-3027, d.bruener@stadt-hildesheim.de

14. Wird es für Gebiet B oder C eine Art Pflicht zur Sanierung geben?

Nein, eine Verpflichtung zur Sanierung der eigenen Immobilie ist für keines der Gebiete vorgesehen. Die Entscheidung über Modernisierungsmaßnahmen liegt weiterhin allein bei den Eigentümerinnen und Eigentümern. Die Sanierung ist somit als Angebot und Unterstützung der Stadt zu verstehen, nicht als Zwang.

15. Warum ist das Wasserparadies ausgenommen?

Die Herausnahme des Wasserparadieses erfolgt gemäß dem Gebot der Zweckmäßigkeit: Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets muss so gewählt werden, dass eine zügige Durchführung gewährleistet ist. Da es sich bei dem Bad um eine in sich abgeschlossene Sondernutzung handelt, an der bereits umfassende Sanierungen vorgenommen wurden, sind hier keine weiteren strukturellen Neuordnungen geplant, die über das Sanierungsrecht gesteuert werden müssten.

Ein Verbleib im Gebiet würde lediglich zu unnötigem Verwaltungsaufwand führen, ohne einen städtebaulichen Mehrwert zu bieten.

Zudem unterliegen solche Einrichtungen spezialisierten Fachplanungen, für die andere, passgenauere Förderprogramme zur Verfügung stehen als die klassische Städtebauförderung.