



- Projekt:** Informationsveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets im Ortsteil Schötmar, Bad Salzuflen
- Thema:** Online-Informationsveranstaltung für Eigentümer:innen, Nutzer:innen, Interessierte
- Datum:** 17. Februar 2022, 18:30 – 20:15 Uhr
- Ort:** Video-Konferenz
- Teilnehmer:** Stadt Bad Salzuflen: Dirk Tolkemitt (Bürgermeister), Bernd Zimmermann (Technischer Beigeordneter), Ulrike Niebuhr (Fachdienstleiterin Stadtplanung u. Umwelt), Regina Walter (Abteilungsleitung Stadtentwicklung und Bauleitplanung), Andreas Schneider (Stadtplanung), Eva Dannert (Quartiersmanagement)
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen: Dominik Geyer, Veronika Howe, Bettina Lelong
Ca. 85 Eigentümer:innen, Nutzer:innen und Interessierte nach Anmeldung unter schoetmar@bad-salzuflen.de
- Verfasser:** Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

TOP	Thema	
1	<p>Begrüßung und Vorstellung des Ablaufs</p> <p>Bürgermeister Dirk Tolkemitt begrüßt alle Anwesenden und führt kurz in die Situation in Schötmar ein. Herr Bernd Zimmermann, Technischer Beigeordneter der Stadt Bad Salzuflen, ergänzt die Hintergründe zu den vorbereitenden Untersuchungen und hofft auf eine konstruktive Diskussion.</p> <p>Anschließend erläutert Frau Bettina Lelong den Ablauf und die Ziele der Veranstaltung.</p>	
2	<p>Vortrag zu den vorbereitenden Untersuchungen in Schötmar (Anlass, Ziele, Konsequenzen, Verfahren)</p> <p>Bettina Lelong führt in die Veranstaltung ein. Sie stellt kurz das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen und das Team für Schötmar vor. Anschließend schildert sie die Ausgangslage im Untersuchungsgebiet, das einige grundlegende Qualitäten besitzt, dessen Entwicklung jedoch durch zahlreiche städtebauliche Mängel behindert wird.</p> <p>Dominik Geyer setzt den Vortrag mit der Erläuterung der baurechtlichen Instrumente vorbereitende Untersuchung (VU, § 141 BauGB) und städtebauliche Sanierung fort (§ 136 BauGB). Er informiert über die städtebaulichen Mängel, die für eine städtebauliche Sanierung vorliegen müssen, und dass eine Sanierung das Ziel habe, die Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen im Stadtteil zu verbessern. Vor der Festlegung eines Sanierungsgebiets müssen vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt werden.</p> <p>Die Stadt Bad Salzuflen habe im Geltungsbereich eines Sanierungsgebiets eine bessere Steuerungsmöglichkeit, um den Sanierungszielen zuwiderlaufende Entwicklungen zu stoppen. Für die Eigentümerschaft bedeutet das förmliche Sanierungsgebiet vor allem eine wesentlich erhöhte Abschreibungsmöglichkeit ihrer Investitionen in die Immobilie, außerdem profitieren sie von den Modernisierungsmaßnahmen anderer</p>	Präsentation im Anhang

TOP	Thema
	<p>Eigentümer:innen und den Investitionen der Stadt Bad Salzuflen in den öffentlichen Raum sowie dem Zugang zu Fördermitteln. Die Nutzer:innen profitieren von der Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen sowie der verbesserten Arbeitsbedingungen und ein Erweiterter Kreis von Ansprechpartnern bei Problemen mit sanierungsbedürftigem Wohn- und Gewerberaum (Quartiersarchitekten, Sanierungsträger, Verwaltung).</p> <p>Frau Howe zeigt anschließend einige Ergebnisse der bisherigen Analyse des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen. Sie gibt einen Überblick über das Baualter im Untersuchungsgebiet (über die Hälfte der Gebäude wurden um oder 1900 errichtet), den sehr hohen Versiegelungsgrad der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie eine Karte der Stärken- und Schwächen im Gebiet. Nach einer kurzen Erläuterung des Beteiligungsprozesses zieht sie ein erstes Fazit: das Zentrum von Schötmar habe ein hohes Potenzial, aber Leerstände und sanierungsbedürftige Gebäude beeinträchtigen die Entwicklung des Stadtteils. Die hohe Versiegelung und Vermüllung privater Freiräume sowie unattraktive öffentliche Räume wirken zusätzlich negativ. Die Stadt Bad Salzuflen investiere im Rahmen des Masterplans Schötmar stark in den öffentlichen Raum, dies könne aber nur zum Teil dem negativen Stadtbild entgegenwirken. Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme könne daher – zusätzlich zur Umsetzung des Masterplans - für die Entwicklung Schötmars eine wirkungsvolle Unterstützung sein.</p> <p>Abschließend stellt Frau Veronika Howe den Zeitplan vor. Nach bisheriger Planung soll der Bericht im Juni als Entwurf abgeschlossen sein und dann in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gehen. Auch die breite Öffentlichkeit erhält dann die Möglichkeit sich zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen zu äußern. Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen wird der Bericht noch einmal angepasst und den politischen Gremien vorgelegt. Ein Ratsbeschluss ist nach den Sommerferien vorgesehen.</p>
3	<p>Rückfragen und Kommentare der Teilnehmenden (mündlich und aus dem Chat) Während der Präsentation werden einige Fragen von Teilnehmenden in den Chat gestellt, die im Anschluss im Plenum beantwortet werden. Sie werden mit den Fragen und Antworten, die in den einzelnen Gruppen behandelt werden, im Folgenden zusammen nach Themen aufgeführt.</p>
	<p>Organisatorisches/Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Frage: Wann ist zeitlich mit Abschluss der Untersuchung und Beginn der Sanierungssatzung zu rechnen, d.h. ab wann beginnen steuerlichen Abschreibungen? Antwort: Voraussichtlich im Herbst dieses Jahres. ▪ Frage: Wann stellen Sie das Ergebnis der Untersuchungen im Ortsausschuss einmal vor? Antwort: Sobald die Untersuchung einen entsprechenden Stand erreicht hat, zum Beispiel die Sanierungsziele und der Maßnahmenplan/Rahmenplan entworfen sind (Frühjahr). ▪ Frage: Fügen Sie der Präsentation eine Adressenliste an, an die man sich als Eigentümer wenden kann. Damit man sich eben nicht durch alle Bereich fragen

TOP	Thema
	<p>muss? Danke :) Antwort: Ja, diese wird in das Protokoll aufgenommen.</p>
	<p>Möglichkeiten für die Eigentümerschaft innerhalb der städtebaulichen Sanierung</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>▪ Frage: Wie stemmt der/die Rentner:in ohne Steuererklärung mit geringen Einkommen eine Sanierung? Antwort: Zuvorderst wird es darum gehen mit den Eigentümern einen konsensualen Weg einzuschlagen. Es ist demnach nicht vorgesehen, Personen zur Sanierung zu zwingen, wenn die finanziellen Möglichkeiten nicht gegeben sind. Ein sanierungsbedürftiges Haus in Eigentum eines älteren Menschen wird unverändert bleiben, solange dieser keine finanziellen Möglichkeiten zur Sanierung hat. Sobald der Erbfall eintritt oder eine Veräußerung stattfindet, kann jedoch die Stadt Bad Salzuflen intervenieren. Im Falle einer Veräußerung z.B. das Vorkaufsrecht ausüben. Grundsätzlich werden sich sämtliche Maßnahmen am Grundstück und an der Immobilie an den Zielen der Sanierungsmaßnahme orientieren müssen. Die Stadt wird demnach auf die Vereinbarkeit von geplanten Veränderungen mit den Sanierungszielen achten. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass sanierungsrechtliche Zwangsmaßnahmen ergriffen werden, wenn erkennbar ist, dass die/der Eigentümer:in die Immobilie (trotz finanzieller Möglichkeiten der Modernisierung/ Instandsetzung) verfallen lässt und damit eine negative Ausstrahlung an das Umfeld ausgeht.</p> <p>▪ Frage: Welche Steuervorteile gibt es konkret, sofern eine Sanierungsbedürftigkeit für eine Immobilie festgestellt wird? Gibt es hierzu in den Fällen einer Denkmalimmobilie (hier gibt es ja auch generell Steuervergünstigungen) Unterschiede zu Nicht-Denkmalern? Antwort: Es ist nicht erforderlich, dass eine Sanierungsbedürftigkeit festgestellt wird. Sobald Maßnahmen am Gebäude im Sinne der Sanierungsziele vorgesehen werden, können die erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen. Nach den §§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommenssteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) steuerlich begünstigt. Für diese Maßnahmen können in den ersten acht Jahren 9% und in den darauffolgenden vier Jahren bis zu 7% (insgesamt demnach 100% in 12 Jahren) der Herstellungskosten steuerlich geltend gemacht werden. Um die erhöhten Absetzungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, wird eine Bescheinigung der Stadt Bad Salzuflen benötigt.</p> <p>▪ Frage: Grundsätzlich verstehe ich es richtig, dass a) auch selbstgenutzte Objekte steuerlich gefördert werden, was sonst gar nicht der Fall ist und b) vermietete Objekte, deren Sanierungskosten ich sonst sowieso über 40 oder 50 Jahre absetzen kann nun über neun Jahre absetzen kann und somit schneller die Sanierung über die Steuer teilweise refinanziert bekomme? Korrekt? Antwort: Der Zeitraum ist nicht 9 Jahre, vielmehr 12 Jahre.</p> <p>▪ Frage: Gibt es die Möglichkeit einer steuerlichen Abschreibung auch für eine laufende Sanierung? Antwort: Leider nein</p> <p>▪ Frage: Was bedeuten die Abschreibungen bei Investitionen konkret, höher als</p>

TOP	Thema
	<p>normale Abschreibung bei Vermietung? Antwort: Ja, auf 12 Jahre 100% Abschreibung (s.o.)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anmerkung: Diese Sonderregelung der Abschreibung wäre auch für uns interessant da wir erhebliche Maßnahmen ergriffen haben und dieses Jahr noch ergreifen. Antwort: Wenden Sie sich dann gerne an die Verwaltung unter der genannten E-Mail Adresse schoetmar@bad-salzuflen.de. ▪ Abschreibung auch bei Eigennutzung des Gebäudes möglich? Antwort: ja ▪ Frage: Wie ist das Vorgehen, der Ablauf bei der Sanierung eines Gebäudes? Gibt es Fristen bis wann saniert werden muss? ▪ ▪ Antwort: Nein. Es gibt keine Fristen. Die Eigentümerschaft soll auf die Ansprechpartner:innen des Sanierungsverfahrens zukommen und die Beratungsangebote nutzen. Es ist ratsam, als Eigentümer:in aktiv auf den Sanierungsträger bzw. die Stadt Bad Salzuflen zuzugehen (der vermutlich extra für das Gebiet eingerichtet wird) und die entsprechenden Angebote zu nutzen. Die Stadt erfährt u.a. über den Verkauf, wenn die Eigentümerschaft einer Immobilie wechselt, da seitens des Notars grundsätzlich die Anfrage an die Stadt geht, ob eine Sanierungsmaßnahme vorliegt bzw. das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll. ▪ Frage: Welche Anreize gibt es? Welche Förderprogramme? Läuft das Programm der KfW wieder, gibt es Mittel über die Bafa? Antwort: Es gibt zahlreiche Fördermöglichkeiten, das ist leider ein unübersichtliches Feld (energetische Sanierung, Heizungsoptimierung, Barrierefreiheit, etc.). Eigentümer:innen sollten sich hier gut beraten lassen, auch zum Thema steuerliche Abschreibungen. Das KfW-Programm im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird seit 22. Februar 2022 weitergeführt. ▪ Frage: Auf welcher Grundlage werden die Gebäude im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen bewertet? Antwort: Die Gebäude werden von der Straßenseite in Augenschein genommen. Dabei werden der Zustand der Fassade, des Daches und der Fenster sowie anderer Bauteile (Erker, Vordächer, etc.) betrachtet. Der innere Zustand, soweit hierfür Erkenntnisse vorliegen, wirkt sich ebenfalls auf die Bewertung des Untersuchungsgebietes aus, wenn z.B. Brandschutzvorgaben nicht eingehalten werden oder Bäder und Heizungsanlagen veraltet sind. ▪ Frage: Fällt unter die Verbesserung der Wohnqualität auch die Ausstattung z.B. mit Photovoltaikanlagen? Wie ist es bei Dächern von zum Beispiel Denkmälern und Photovoltaik. Antwort: Denkmalschutz und Photovoltaik schließen sich meist aus. Eventuell werden die Bestimmungen hierzu in NRW demnächst gelockert. Die energetische Sanierung ist jedoch auch ein Ziel im Städtebaurecht, d.h. ein Sanierungsziel. ▪ Anmerkung: Ein Verfall der Immobilienpreise ist nicht das Hauptproblem, sondern vielmehr ein Symptom (z.B. in der Schülerstr.).

TOP	Thema
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anmerkung: Es haben bereits Mietinteressenten abgesagt wegen des Wohnumfeldes in der Aechternstraße.
	<p>Informationen zu Immobilien im Untersuchungsgebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Frage: Gibt es bei der Stadt Bad Salzuflen eine Liste der Immobilien die zum Verkauf stehen? Antwort: Nein. Hier ist Rückgriff zu nehmen auf die einschlägigen Internetseiten. ▪ Frage: Es gab noch eine Frage nach einer Liste mit sanierungsbedürftigen Gebäuden. Können Sie die noch für alle beantworten? Antwort: Dies ist Bestandteil des laufenden Auftrags des Büros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen. ▪ Kommentar: Die genannten Immobilien in der Schülerstraße stehen momentan zum Verkauf. Frage: Möchte die Stadt Bad Salzuflen die Immobilien Schülerstraße und Pfarrkamp kaufen? Antwort von Bürgermeister Tolkemitt: Nein, sie sind überteuert. Wenn wir als Stadt bei Immobilien aktiv werden, dann nur, wenn es wirtschaftlich darstellbar ist.
<p>4</p>	<p>Probleme mit Mieter:innen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anmerkung: Schwierige Mieter:innen (Müllprobleme) können der Grund sein, warum Investitionen gescheut werden. Antwort: Beratungsangebote für Investitionen nutzen. Auch ist zu beachten, dass eine Wohnungskündigung wegen anstehender Sanierungsmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen rechtens sein kann. ▪ Anmerkung: Ethnische Strukturen sind neben städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen (Ghettobildung). Antwort: Alle sind gleich zu behandeln. Die Sanierung erfolgt sozialverträglich. ▪ Frage: Mieter, die Probleme machen ... Wohin mit denen? Antwort von Bürgermeister Dirk Tolkemitt zur problematischen Mieterschaft: Die Stadt Bad Salzuflen kann nur in den engen Grenzen des Ordnungsrechts agieren. Was sich über Jahre entwickelt hat ist nicht so schnell umkehrbar. Verkäufe haben zu der derzeitigen Situation geführt. Grundsätzlich müssen alle Menschen, egal wo sie herkommen, vernünftige Wohnverhältnisse vorfinden. <p>Kommentar: Die Stadt hat sicherlich keinen direkten Einfluss auf private Vermietentscheidungen, kann aber u.a. durch die Ordnungsbehörden ein Umfeld schaffen, in dem sich eine "problematische" Mieterstruktur nicht mehr so wohl fühlen würde. Dies wäre ein Prozess, der etwas dauert aber durch den die Stadt dennoch einen indirekten Einfluss nehmen könnte. Von daher bestünden doch zwar geringe - aber immerhin vorhandene - Möglichkeiten.</p>

TOP	Thema
4	<p data-bbox="288 450 991 479">Ziele der Sanierung und Bezug zum Masterplan Schötmar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="288 510 1318 734"> <p>▪ Frage: Welche Ziele werden mit der Sanierung verfolgt? Schötmar bietet sich an für junges Wohnen, wenn die Entwicklung entsprechend gesteuert wird. Antwort: Schötmar ist als Wohnstandort hoch attraktiv - die Flüsse, der Bahnhof, die Plätze, kulturelle Vielfalt, Parkanlagen. Die Untersuchung baut auf die bisherigen Ziele aus dem Masterplan auf, wird aber ggf. weitere Ziele entwickeln bzw. weiter ins Detail gehen. Schötmar als Ort für junges Wohnen ist eine interessante Zielorientierung.</p> <li data-bbox="288 766 1318 1055"> <p>▪ Frage: Schloss Stietencron und Park - Wie wird mit der Verkehrsbelastung auf der Schloßstraße umgegangen? Wird es Querungshilfen geben, um zum Park zu gelangen? Antwort: Frau Niebuhr erklärt dazu, dass im Rahmen des Masterplans Schötmar ein Wettbewerb zur Neugestaltung des Marktplatzes durchgeführt werden soll. Zur Aufgabenstellung gehört es auch, Ideen für die Verbindung mit dem Park und dem Schloss zu entwickeln. Über geschwindigkeitsreduzierende/verkehrsreduzierende Maßnahmen wird dann im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens mit den Bürger:innen diskutiert.</p> <li data-bbox="288 1086 1318 1310"> <p>▪ Frage: 1996 wurde die erste Sanierungssatzung erlassen und 2015 aufgehoben. Warum soll jetzt wieder eine neue Satzung erlassen werden? Antwort: Frau Niebuhr erläutert, dass die Sanierungsziele von damals nicht vollständig erreicht worden sind. Das Sanierungsgebiet war nur eine Grundlage, um Städtebaufördermittel einzuwerben. Nicht alle angedachten Projekte konnten umgesetzt werden. Daher möchte man dieses Mal mit einem großen Wurf an das Gebiet herangehen.</p> <li data-bbox="288 1341 1318 1597"> <p>▪ Frage: Schötmar ist eher ein multikulturell geprägter Stadtteil. Viele Eigentümer:innen und Geschäftsleute haben einen Migrationshintergrund. Wird dem in dieser Untersuchung Rechnung getragen? Antwort: Bei einem Sanierungsgebiet geht es vor allem um das Beheben von städtebaulichen Missständen. Eigentümer:innen und Geschäftsleute mit Migrationshintergrund stehen genauso im Fokus wie alle anderen. Etwaige Sprachprobleme sollten keine Behinderung darstellen. Soziale Aspekte und Maßnahmen sind jedoch in erster Linie Bestand des Masterplans Schötmar.</p> <li data-bbox="288 1628 1318 1753"> <p>▪ Anmerkung: Die Multikulturalität darf nicht dazu führen, dass Sprachbarrieren eine positive Entwicklung verhindern. Es ist eine wichtige Aufgabe u.a. des Quartiersmanagements, dass die Informationen zur Sanierung bei allen im Stadtteil ankommen.</p> <li data-bbox="288 1785 1318 1888"> <p>▪ Anmerkung: Die in der Stärken-Schwächen-Karte gezeigten problematischen Stellen kennt man gut. Es ist wichtig, soziale Brennpunkte aufzulösen und mehr Mischung bei der Bewohnerschaft zu schaffen.</p> <li data-bbox="288 1919 1126 1948"> <p>▪ Anmerkung: In Schötmar soll es aber keine Gentrifizierung geben.</p> <li data-bbox="288 1980 1318 2045"> <p>▪ Anmerkung: Eine Investition kann nur dann zu einer Wertsteigerung führen, wenn das Ganze aufgewertet wird, nicht nur die „Kosmetik“.</p>

TOP	Thema
	<p>Zusammenfassung der Ergebnisse, Ausblick und Verabschiedung Dominik Geyer und Bettina Lelong vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen fassen die Ergebnisse und Schwerpunkte aus den beiden Gruppen zusammen. Es werden letzte Fragen geklärt. Bürgermeister Dirk Tolkemitt verabschiedet die Teilnehmenden und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen und die gute, konstruktive Diskussion.</p>
	<p>Liste der Ansprechpartner:innen für die Sanierung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Frau Ulrike Niebuhr, Fachdienstleitung Stadt Bad Salzuflen Fachdienst Stadtplanung und Umwelt Verwaltungsgebäude Ecke Hoffmannstraße, Rudolph-Brandes-Allee 14, 32105 Bad Salzuflen, 1. OG Raum 1.4 Telefon: 05222-952-239 Mail: u.niebuhr@bad-salzuflen.de ▪ Herr Andreas Schneider Stadt Bad Salzuflen Fachdienst Stadtplanung und Umwelt Verwaltungsgebäude Ecke Hoffmannstraße, Rudolph-Brandes-Allee 14, 32105 Bad Salzuflen, 1. OG Raum 1.2 Telefon: 05222-952-237 Mail: a.schneider@bad-salzuflen.de ▪ Herr Aree Sadoon Quartiersmanagement Schötmar Schülerstraße 1, 32108 Bad Salzuflen Unsere Sprechzeiten: Mo. 11.00 - 13.00 Uhr Mi. 11.00 - 13.00 Uhr Do. 14.00 - 16.00 Uhr Telefon: 05222 9389022 Mail: qm-schoetmar@bad-salzuflen.de www.vielfaeltiges-schoetmar.de

Das Protokoll gibt wieder, wie der Verfasser die Inhalte der Besprechung und die dort getroffenen Entscheidungen verstanden hat. Alle Empfänger dieses Protokolls werden gebeten, den Inhalt sorgfältig zu lesen und Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH innerhalb von 14 Arbeitstagen auf mögliche Fehler oder Auslassungen schriftlich hinzuweisen. Erfolgen keine Einwände gegen den Inhalt, so gilt dieser als verabschiedet und anerkannt.