

## **Übersicht über die gestellten Fragen und Antworten**

---

### *Fragen zu den Ausgleichsbeträgen:*

#### ***Bleibt der Ausgleichsbetrag bei Ablösevereinbarung und im Bescheid gleich?***

Ja, aber bei Abschluss einer Ablösevereinbarung werden 2% Skonto gewährt.

#### ***Nachträgliche Erläuterung durch die Verwaltung:***

Zum Abschluss der Sanierung ist ein Abschlussgutachten zu erstellen. Kommt dieses Follegutachten zu der Erkenntnis, dass eine weitere Erhöhung der Bodenrichtwerte, aufgrund der derzeit durchgeführten und zukünftigen Maßnahmen erforderlich ist, kann es zu einer Steigerung und somit auch zu einer Erhöhung der Bodenrichtwerte und Ausgleichsbeträge kommen.

#### ***Beträgt der Ausgleichsbetrag immer 4 EUR/qm?***

Nein. Die Höhe des Ausgleichsbetrags richtet sich nach den durch den Gutachterausschuss Hannover festgelegten Bodenrichtwertzonen. Die Höhe des Ausgleichsbetrags variiert in den verschiedenen Bodenrichtwertzonen zwischen 3 und 7 EUR/qm.

#### ***Wie oft und wann muss ich die Ausgleichsbeträge zahlen?***

Es handelt sich um eine Einmalzahlung. Durch den Abschluss einer Ablösevereinbarung können die Gelder der Eigentümer für weitere Sanierungsprojekte wie z.B. die ab Folie 26 ff dargestellten Entsiegelungsmaßnahmen verwendet werden. Durch eine Zahlung per Bescheid, werden die Gelder an das Land bzw. den Bund zurückgegeben.

#### ***Wenn niemand freiwillige Ablösevereinbarungen unterschreibt, wer zahlt dann die noch offenen Maßnahmen?***

Die restlichen Maßnahmen (Flächenentsiegelung) können dann aufgrund fehlender Mittel nicht mehr durchgeführt werden und entfallen.

#### ***Hätten Eigentümerverwaltungen über die Zahlungspflicht von Ausgleichsbeträgen informieren müssen?***

Grundsätzlich hätte diese Info weitergegeben werden können.

#### ***Wem gehören die Häuser, die vermietet sind und müssen diese Eigentümer auch zahlen?***

Alle Wohnungseigentümer im Sanierungsgebiet sind ausgleichsbetragspflichtig. Das gilt auch für die Wohnungsbaugenossenschaften, die das größte Wohneigentum besitzen.

### *Fragen zu den Maßnahmen im Sanierungsgebiet:*

#### ***Sind die in der Präsentation angegebenen Kosten, die für die noch geplanten Entsiegelungsmaßnahmen benötigt werden, realistisch?***

Ja, die in der Präsentation auf Seite 26 genannten Beträge entsprechen den Bau- bzw. Pflanzkosten der letzten Jahre inkl. Entwicklungs- und Fertigstellungspflege.

#### ***Werden die Kosten der gesamten Sanierungsmaßnahmen gemäß Folie 4 der Präsentation im Einzelnen dargestellt?***

## **Informationsveranstaltung über Ausgleichsbeträge für Wohneigentum im Sanierungsgebiet „Auf der Horst“, am 2. April 2024 um 18:00 Uhr, Forum der IGS Garbsen**



Ja, die Kosten der Einzelmaßnahmen sind im Rahmenplan und den Fortschreibungen einsehbar (Kosten- und Finanzierungsübersicht).

### ***Die bereits umgesetzten Sanierungsmaßnahmen werden grundsätzlich als positiv angesehen. Allerdings stellt sich die Frage, inwieweit vandalismunanfällige Materialien wie Fliesen verwendet werden müssen?***

Grundsätzlich wird eine vandalismussichere Planung angestrebt. Neben den Menschen vor Ort wird auch die Polizei bei den Planungen der Maßnahmen beteiligt. Alle gemeinsam geben ihre Einschätzungen zu den Maßnahmen ab.

### ***Wem gehören die umgestalteten Müllsammelplätze?***

Die aus Fördermitteln und Eigenmitteln des Eigentümers umgestalteten Müllsammelplätze gehören der Firma Baum. Grundlage für eine Förderung dieser Neugestaltungsmaßnahmen durch Sanierungsmittel war der Abschluss einer Modernisierungsrichtlinie, einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Firma Baum und der Stadt Garbsen. Der Abschluss einer solchen Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Garbsen ist für jeden Eigentümer möglich.

### ***Fragen zur Beteiligung der Menschen vor Ort:***

#### ***In welchem Umfang fand eine Beteiligung der Eigentümer bei der Umgestaltung des HSC Platzes statt?***

Im Vorfeld der Planung wurden 500 Einladungen verteilt, die zur Beteiligung an der Planung aufgerufen haben. Weiterhin wurde die Planung mehrfach in den fünfmal im Jahr stattfindenden Stadtteilbeiratssitzungen vorgestellt.

#### ***Die Platzumgestaltung des HSC Platzes ist unattraktiv für Jugendliche. Wurden Jugendliche vorab beteiligt?***

Ja, die Jugendlichen vom Freizeitheim wurden bei der Planung intensiv beteiligt. Aufgrund ihrer Wünsche wurden u.a. mehr Sitzmöglichkeiten geschaffen und auch eine Bühne in die Planung integriert.

### ***Wie geht es weiter?***

#### ***Wie geht es weiter, wenn man sich für die Ablösevereinbarung entscheidet?***

Die Ablösevereinbarungen inklusive Zahlungsmodalitäten werden zugeschickt und müssen unterschrieben an die Stadt Garbsen zurückgesandt werden.

#### ***Wann wird der sanierungsbedingte Grundbucheintrag gelöscht?***

Ende 2026 ist die Sanierung abgeschlossen. Die Sanierungssatzung muss durch die politischen Gremien der Stadt Garbsen aufgehoben werden. Im Anschluss beantragt die Stadt Garbsen beim Amtsgericht die Löschung des sanierungsbedingten Grundbucheintrags. Wie schnell das Amtsgericht die Grundbucheinträge ändern kann, ist nicht bekannt.

#### ***Wie geht es weiter, insbesondere für Personen, die nicht an der Sitzung teilgenommen haben?***

Alle werden nochmals angeschrieben. Herr Provenzano bedankt sich ausdrücklich für das Erscheinen zu dieser Informationsveranstaltung und bittet darum, bei Interesse an einer Ablösung und/oder bei

**Informationsveranstaltung über Ausgleichsbeträge  
für Wohneigentum im Sanierungsgebiet „Auf der Horst“,  
am 2. April 2024 um 18:00 Uhr, Forum der IGS Garbsen**



Gesprächsbedarf sich in die ausliegenden Listen einzutragen bzw. sich unter folgenden Kontaktdaten zu melden:

[Jana.Kropp@garbsen.de](mailto:Jana.Kropp@garbsen.de)

Tel 05131 – 707 – 421

[Gwendolyn.Kusters@garbsen.de](mailto:Gwendolyn.Kusters@garbsen.de)

Tel 05131 – 707 - 327

*Allgemeine Fragen zum Sanierungsgebiet:*

**Wann werden die Fördermittel abgerufen?**

Alle Fördermittel sind abgerufen. Es stehen keine weiteren Fördermittel zur Verfügung.

**Kann das Sanierungsgebiet nochmal als Sanierungsgebiet festgesetzt werden?**

Rechtlich ist diese Möglichkeit nicht ausgeschlossen, aber sehr unwahrscheinlich.

**Warum gehören die Einfamilienhäuser in der Mitte des Sanierungsgebietes nicht zum Sanierungsgebiet?**

Durch die vorbereitenden Untersuchungen 2004 wurden Gebiete mit städtebaulichen Missständen ermittelt und ins Sanierungsgebiet aufgenommen. Der ausgesparte Bereich weist diese Missstände nicht auf.

*Allgemeine Fragen zum Stadtgebiet:*

**Wann werden die Straßen im Stadtgebiet erneuert?**

Die Instandsetzung von Straßen wird aus dem laufenden städtischen Haushalt finanziert. Hierfür gibt es eine Prioritätenliste, die mit der Politik abgestimmt und dann abgearbeitet wird. Meldung von Schlaglöchern u.ä. kann über die Meldoo App erfolgen.

**Was kann man gegen Sprinter und Lkw tun, die die Gehwege blockieren?**

Auf die Meldoo App wird hingewiesen. Zusätzliches neues Personal führt verstärkt Kontrollen durch. Meldungen können per Telefon erfolgen.

*NACHTRAG zur Veranstaltung:*

Die folgende Frage ist während der Veranstaltung noch offengeblieben und wird daher über dieses Protokoll beantwortet:

**Erhöht sich die Grundsteuer durch die Sanierungsmaßnahmen?**

In Niedersachsen errechnet sich der Grundsteuermessbetrag mit der Hilfe des selbst entwickelten „Fläche-Lage-Modells“.

Die Berechnung der Grundsteuer nach diesem Landesmodell basiert auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie wertunabhängigen Äquivalenzzahlen (bestimmter Zahlenwert je qm Boden und Gebäudefläche) und dem Lage-Faktor (Zu- oder Abschlag für die Lage des Grundstückes). Beim Lage-Faktor wird der Bodenrichtwert berücksichtigt.

Anders als beim Bundesmodell ist in Niedersachsen die Berechnung der Grundsteuer weniger

**Informationsveranstaltung über Ausgleichsbeträge  
für Wohneigentum im Sanierungsgebiet „Auf der Horst“,  
am 2. April 2024 um 18:00 Uhr, Forum der IGS Garbsen**



komplex. In Niedersachsen beeinflusst der Bodenrichtwert nur geringfügig den Grundsteuermessbetrag.

Konkretere Aussagen können seitens der Stadt Garbsen nicht getroffen werden. Die Finanzämter stellen die Grundsteuermessbeträge fest und übernehmen daher auch die notwendigen Berechnungen.

Gezeichnet: Gwendolyn Kusters und Jana Kropp