



Vorbereitende Untersuchungen
"Kampstraße – Saldersche Straße"
und "Swindonstraße"

Maßnahmenforum

im Kranich-Gymnasium
Donnerstag, 9. November 2023

**Vorbereitende Untersuchungen für die Bereiche
Kampstraße – Saldersche Straße und Swindonstraße
nach § 141 BauGB**

Ablauf

18.00 Uhr

Grußwort und thematische Einführung

Stadtrat Michael Tacke, Dezernat III: Bau, Stadtplanung und Stadtentwicklung

Inhaltliche Einführung : Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

plan zwei und PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO sowie
Andreas Bittner, Referat Stadtumbau und Soziale Stadt

Rückfragen

Präsentation und Diskussion – Plakatstände

Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Verabschiedung

ca. 20.00 Uhr

Ende der Veranstaltung

Thematische Einführung



Die Gebiete der Vorbereitenden Untersuchungen



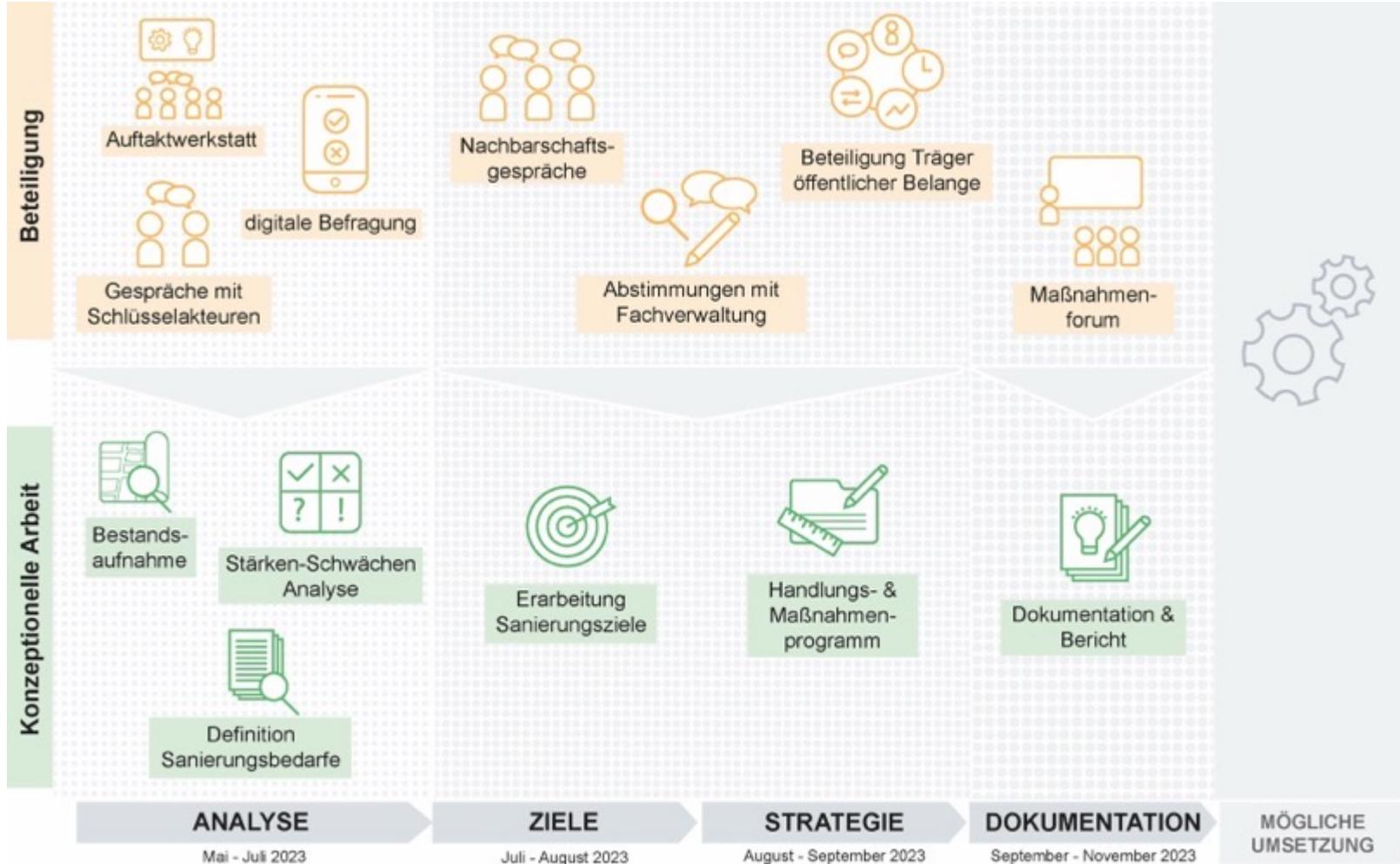
Herausforderungen

- Wohngebäude und Wohnumfeld
- Mobilität und Verkehrswende
- Grün- und Freiräume sowie Klimawandel
- Soziale Infrastruktur
- Lokale Ökonomie und Gesundheitswesen

Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen



Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen



Zentrale Schritte

- Auftaktwerkstatt - 05.07.23
- Schlüsselakteure - Jun.-Sep. 23
- Digitale Befragung - Jun.-Jul. 23
- Nachbarschaftsgespräche - 05.09.23
- Fachverwaltung - Sep.-Okt. 23
- Maßnahmenforum - 09.11.23
- Träger öffentlicher Belange - Dez. 23-Jan 24
- Politik - Mae-April 24
- Fördermittelgeber - 30.05.24

Kampstraße - Saldersche Straße

sozialräumlich auffällig

- „Es gibt Konflikte zwischen Deutschen und anderen Nationalitäten.“
- hoher Einwohnerzuwachs (seit 2014: +16,6 %)
- deutlicher Anstieg des Anteils ausländischer Einwohner (2014: 14,2 %, 2022: 44,4 %)
- Zunahme des Anteils von Kindern und Jugendlichen (2014: 21,8 %, 2022: 27,8 %)
- Rückgang des Anteils älterer Einwohner (>65 Jahre) (2014: 14,7 %, 2022: 11,7 %)
- hohe Arbeitslosendichte (2022: 16,5 %)
- höchster Anteil SGB II-Bedarfsgemeinschaften (2022: 14,5 %)



Swindonstraße

sozialräumlich unauffällig

- „Wir haben die beste Nachbarschaft, die man sich wünschen kann.“
- geringer Einwohnerrückgang (seit 2014: -0,4 %)
- geringer Anstieg des Anteils ausländischer Einwohner (2014: 9,3 %, 2022: 19,7 %)
- marginaler Anstieg des Anteils von Kindern und Jugendlichen (2014: 14,4 %, 2022: 15,1 %)
- leichter Rückgang des Anteils älterer Einwohner (>65 Jahre) (2014: 24,6 %, 2022: 22,6 %)
- geringe Arbeitslosendichte (2022: 9,0 %)
- deutlicher Anteil SGB II-Bedarfsgemeinschaften (2022: 7,5 %)



Erkenntnisse: Wohnen und Wohnumfeld



- sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser
- Nutzungsdefizite der halböffentlichen Freiflächen
- fehlendes barrierefreies/altersgerechtes Wohnen
- (Sperr-)Müllprobleme
- eingeschränkter Handlungsspielraum durch Denkmalschutz

Erkenntnisse: Klimafolgen, Umwelt, Grün- und Freiräume



- veraltete/wenig gepflegte öffentliche und halböffentliche Spielplätze
- geringe Nutzungsqualität des öffentlichen Grün- und Freiraums
- mangelhafte Bewegungsangebote für Kinder und Jugendliche
- Stadtpark ist Angstraum
- hoher Versiegelungsgrad des Marktplatzes
- hohe Versiegelung privater Vorgärten (Stellplatzdruck)

Erkenntnisse: Mobilität und Verkehr



- schlechter Zustand der halböffentlichen Fußwege und Wirtschaftswege
- eingeschränkte Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr vor allem an großen Straßenkreuzungen
- Trennung der Wohnquartiere durch Hauptverkehrsstraßen (Barrierewirkung)
- hoher Stellplatzdruck im Einfamilienhausbereich

Erkenntnisse: Themenfeld Bildung und soziale Infrastruktur



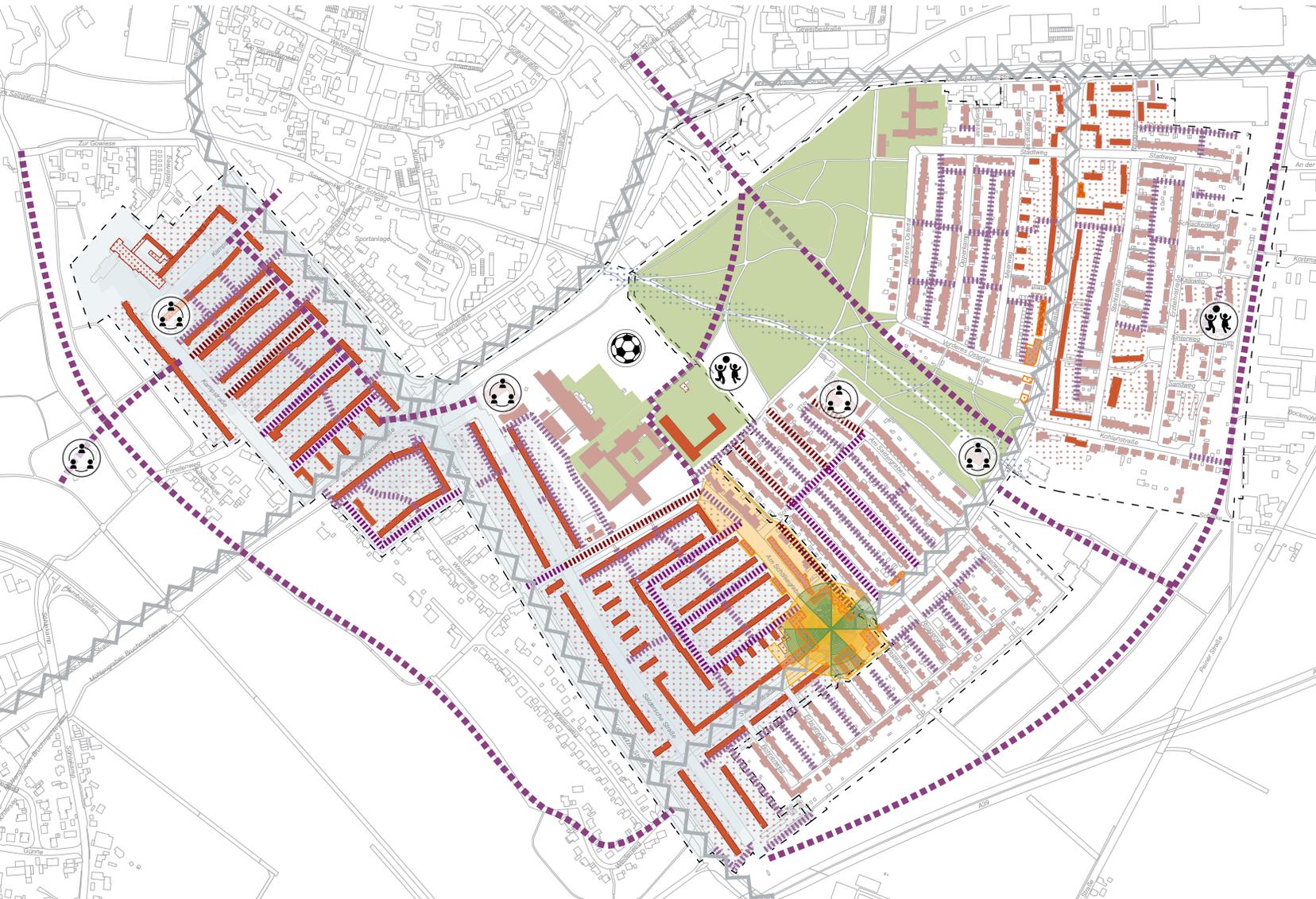
- hoher Sanierungsbedarf Kranich-Gymnasium
- unklare Zuordnung und Nutzung der Fläche zwischen Realschule und Gymnasium
- Herausforderung Integration (hoher Migrationsanteil)
- z.T. belastete Nachbarschaften im Bereich Kamp-/ Saldersche Straße
- Ballung sozial schwacher Haushalte im Bereich Kamp-/ Saldersche Straße

Erkenntnisse lokale Ökonomie, Gesundheitswesen und Beschäftigung



- unattraktiver und unsortierter Marktplatz
- geringes Angebotsspektrum von Gewerbe, Handel, Dienstleistungen Am Schölkegraben/ Marktplatz sowie auf Wochenmarkt
- negative Auswirkungen der Spielhalle am Markplatz
- geringes Angebot Gesundheitsdienstleistungen

Städtebauliche Missstände



Wohnen und Wohnumfeld

- heterogener (energetischer) Gebäudezustand
- schlechter (energetischer) Gebäudezustand
- Erodierende Ensemblewirkung des denkmalgeschützten Gebäudebestands
- Geringe Pflege, Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Wohnumfelds

Bildung und soziale Infrastruktur

- geringer nachbarschaftlicher Zusammenhalt
- ☹️ Wirksamkeit der soziale Träger geschwächt

Lokale Ökonomie, Beschäftigung, Gesundheitswesen

- Trading-Down-Effekte
- 🚪 Marktplatz erfüllt Aufgabe als Ortszentrum nicht (fehlende (Behörden-)Kontakte, Vernetzungsangebote)

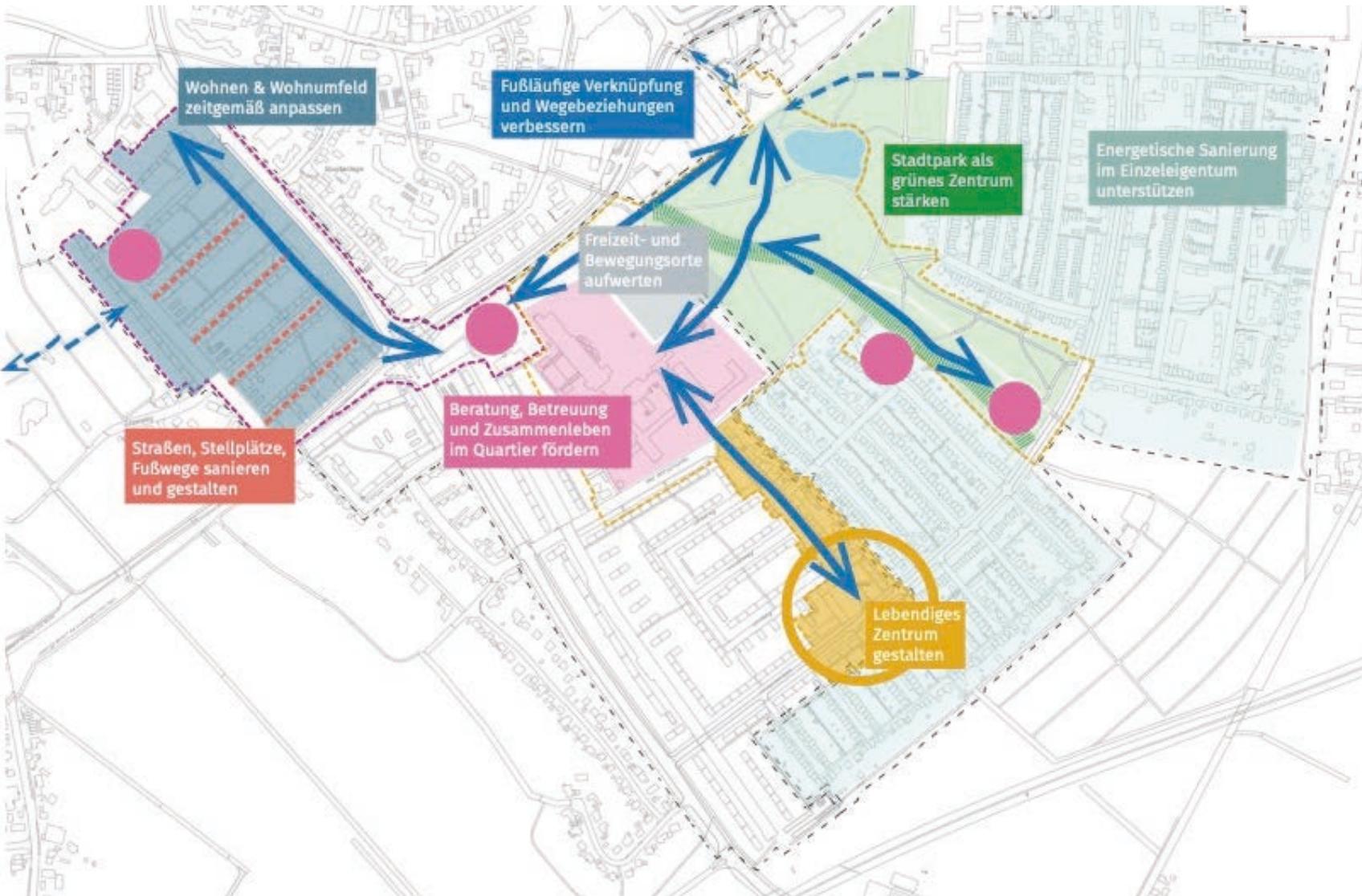
Klimafolgen, Umwelt, Grün- und Freiräume

- ☘️ Geringe Nutzungs- und Gestaltungsattraktivität des Marktplatzes und Umgebung
- Öffentlicher Freiraum mit hoher Vulnerabilität gegenüber Klimafolgen (v.a. Hitze, Starkregen, Sturm)
- Fehlender Gewässerlebensraum
- ⚽ Schlecher Zustand öffentlicher Spielplatz
- ⚽ Mangelnde Bespielung des Sportplatzes

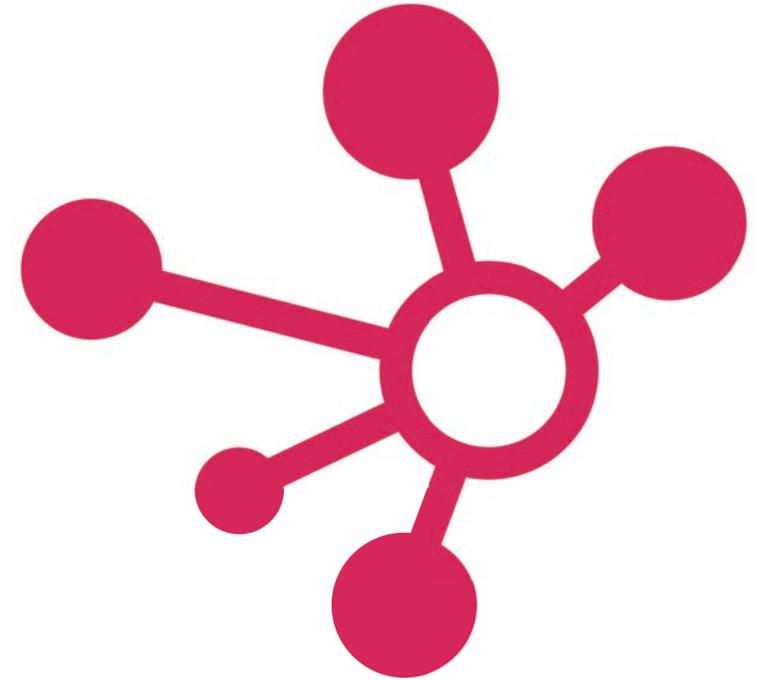
Mobilität, Verkehr und technische Infrastruktur

- Trennende Wirkung der großen Verkehrsachsen
- Mittlerer Straßenzustand
- Schlechter Straßenzustand
- Schlechter Zustand halböffentliche Wege
- Mangelnde Attraktivität öffentlicher Fuß- und Radwege

Rahmenplan / räumliches Leitbild



Maßnahmen



Maßnahmenübersicht



- - - Gebietsgrenzen der Untersuchungsgebiete
- Teilgebiet Kampstraße / Saldersche Straße
- Teilgebiet Am Schölkegraben
- Denkmalgerechte Gebäudemodernisierung
- Sanierung und Aufwertung von Straßen, Stellplätzen, Fuß- und Radwegen
- Standortentwicklung und Umgestaltung des Marktplatzes
- 1 Stärkung Kamp.I 36
- 2 Standortentwicklung St. Michael als Gemeinbedarfseinrichtung
- 3 Sanierung, Umnutzung und Freiraumgestaltung Bauhof sowie Hofgebäude St. Johannes
- 4 Stärkung KJT Graffiti
- Umbau, Sanierung und Öffnung Sportplatz im Stadtpark
- Umbau und Sanierung Spielplatz im Stadtpark
- Umbau der Wegeverbindung zwischen Realschule, Gymnasium und Stadtpark
- 2 Aufwertung der Zuwegung zum Bahnhof Lebenstedt
- Renaturierung Schölke

Schlüsselmaßnahmen



Sanierung und Aufwertung von Verkehrsflächen

- Verbesserung der Mobilität für alle Verkehrsteilnehmer*innen
- Sanierung der öffentlichen Fuß- und Radwege
- Umbau der Straßen und Fußwege inkl. Schaffung von E-Ladesäulen
- Klimaschutz und Klimaanpassung bei der Umgestaltung

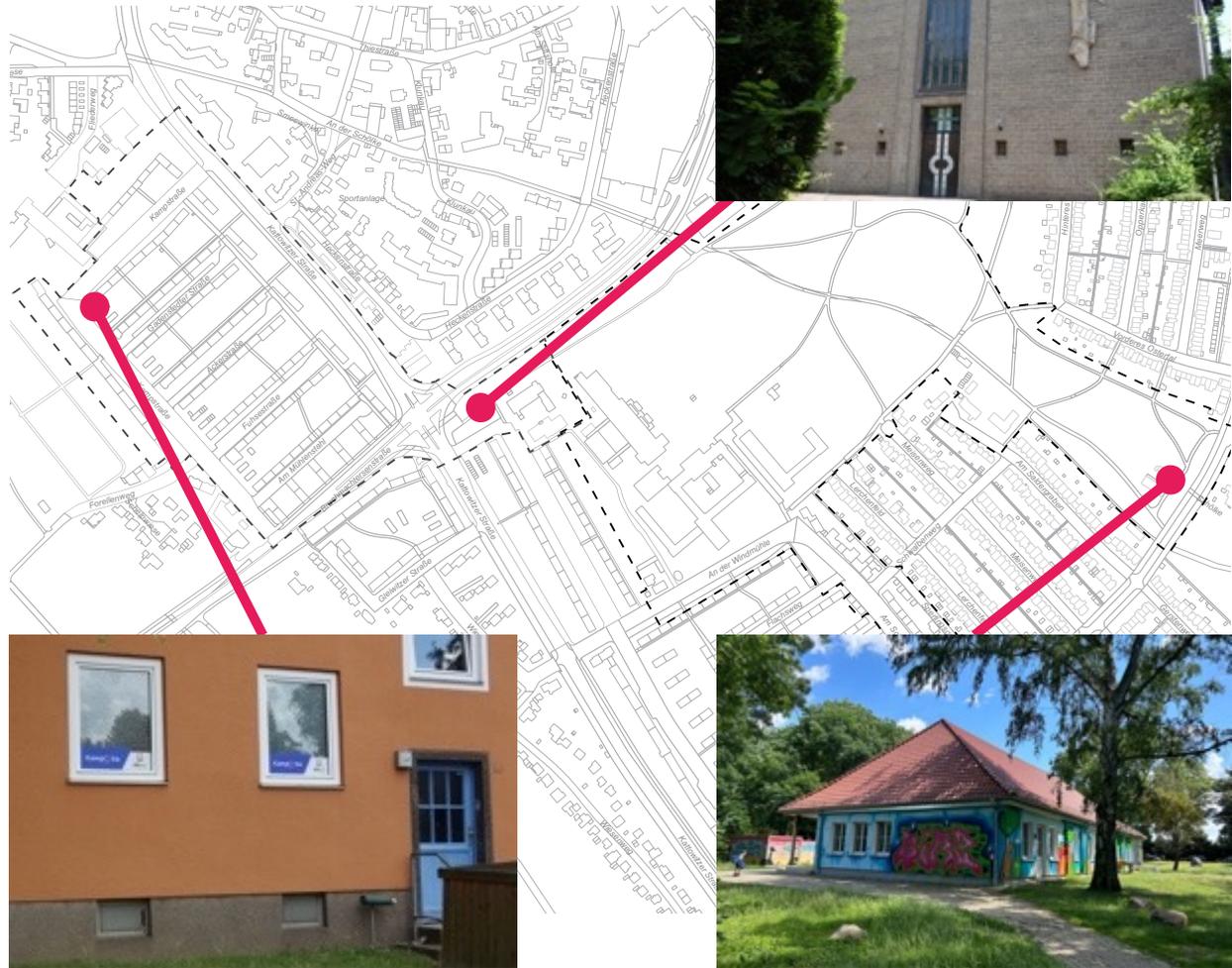
Standortentwicklung und Umgestaltung Marktplatz

- zur Stärkung als Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsstandort
- zur Stärkung als Treffpunkt für die Bewohnerschaft
- Klimaschutz und Klimaanpassung bei der Umgestaltung

Denkmalgerechte Gebäudemodernisierung

- Mustersanierung des TAG-Wohnungsbestands
- Sicherung und Weiterentwicklung des attraktiven Wohnstandorts
- Sozialverträgliche Mieten und somit keine Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft infolge von Sanierungen
- Klimaschutz und Klimaanpassung bei der Umgestaltung

Schlüsselmaßnahmen



Stärkung Kamp.I 36

- Weiterentwicklung der Einrichtung als soziale Anlaufstellen im Quartier
- Sicherung und Ausbau der sozial-integrativen und beratenden Angebote
- Stärkung des Zusammenlebens und der Vernetzung

Entwicklung St. Michael als Gemeinbedarfseinrichtung

- Bündelung verschiedener Angebote und sozialer Träger

Stärkung KJT Graffiti

- Sicherung der Kinder- und Jugendeinrichtung
- Stärkung des Zusammenlebens und der Vernetzung

Schlüsselmaßnahmen



Umbau, Sanierung und Öffnung Sportplatz im Stadtpark

- Umbau und Sanierung zu einem modernen Sportbereich
- Öffnung für weitere Nutzer*innen

Aufwertung Wegeverbindung zwischen Realschule, Gymnasium und Stadtpark

- Schaffung eines attraktiven Aufenthalts- und Verbindungsortes zwischen den Schulen
- Aufwertung der Wegeanbindung zum Stadtpark
- Verbesserung des Wegenetzes und der Erschließung der Quartiere
- Klimaschutz und Klimaanpassung bei der Umgestaltung

Umbau und Sanierung Spielplatz im Stadtpark

- Umgestaltung zum zentralen (Abenteuer-) Spielplatz
- Berücksichtigung unterschiedlicher Altersgruppen
- Klimaschutz und Klimaanpassung bei der Umgestaltung

Schlüsselmaßnahmen



Renaturierung Schölke

- Öffnung und Renaturierung des Bachverlaufs
- Umgestaltung und Aufwertung umliegender Flächen
- Klimaschutz und Klimaanpassung bei der Umgestaltung

Sanierung, Umnutzung und Freiraumgestaltung Bauhof sowie Nebengebäude St. Johannes

- Nutzungsänderung für die Bestandsgebäude
- ggf. Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz
- Umgestaltung der Freiflächen
- Klimaschutz und Klimaanpassung bei der Umgestaltung

Aufwertung Zuwegung zum Bahnhof Lebenstedt

- Aufwertung der Wegebeziehung
- Verbesserung der Erreichbarkeit von Bahnhof und City Lebenstedt
- Erhöhung der Sicherheit
- Klimaschutz und Klimaanpassung bei der Umgestaltung

Schlüsselmaßnahmen



Quartiersmanagement

- als Schnittstelle zwischen Quartier und Stadtverwaltung
- Koordinierung der Maßnahmen in den Sanierungsgebieten
- Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
- Betreuung des Verfügungsfonds und weitere Projekte
- Vernetzung der Akteure, Initiativen und Einrichtungen
- Quartiersbüro als Anlaufstelle und Kristallisationspunkt für die Erneuerungsprozesse sowie für unterschiedliche Zielgruppen

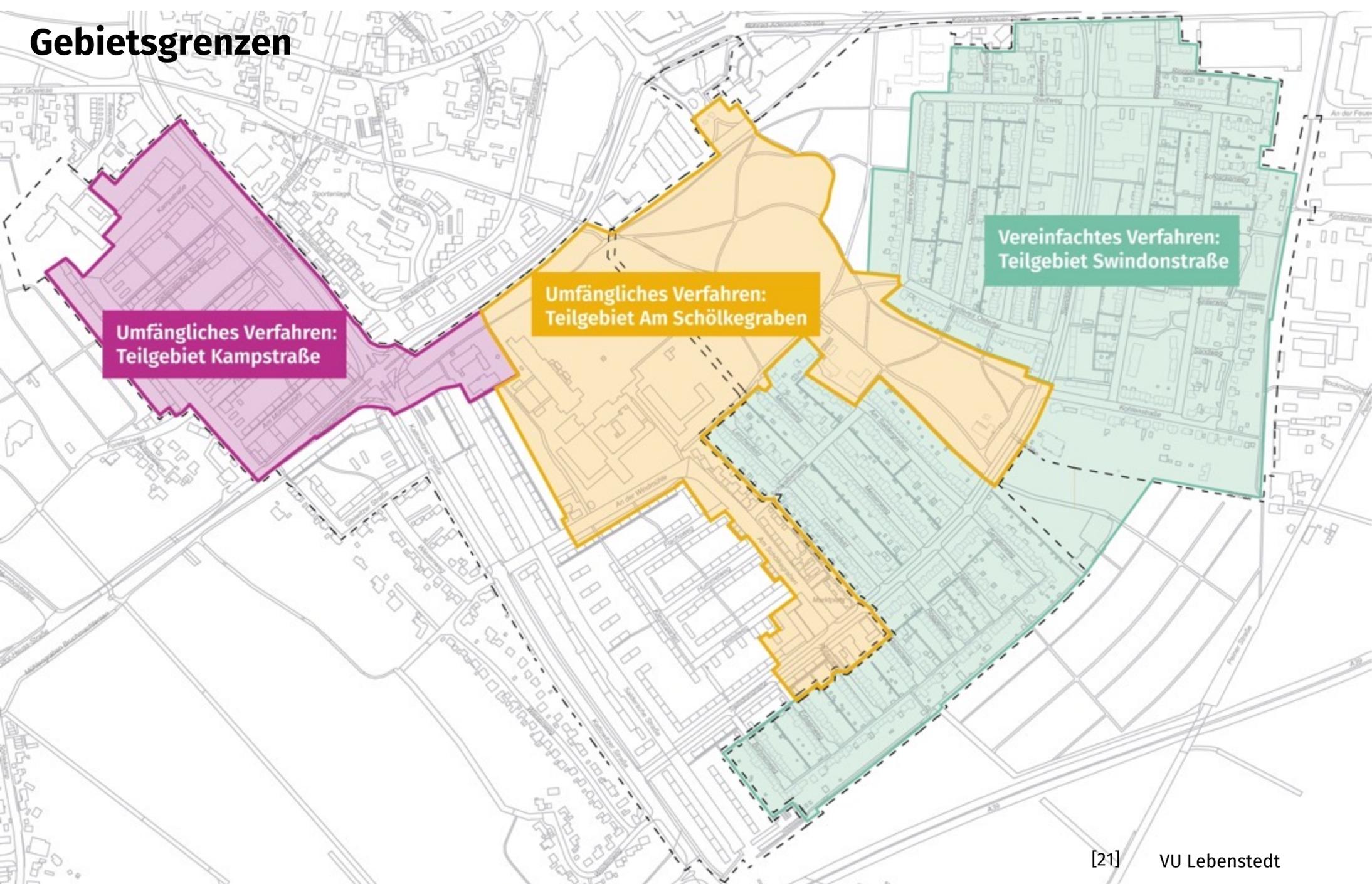
Verfügungsfonds

- zur Unterstützung und Umsetzung bürgerschaftlicher Initiativen und Projekte
- Finanzielle Unterstützung der quartiersbezogenen Projektideen von Privatpersonen, Vereinen, Gewerbetreibenden etc.
- Einrichtung eines begleitenden bürgergetragenen Gremiums, das über die Vergabe der Fördermittel entscheidet

Sanierungsverfahren



Gebietsgrenzen



Sanierungsverfahren

Das Baugesetzgebung (BauGB) sieht **zwei mögliche Varianten** für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens vor: Das umfassende und das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Umfassendes Sanierungsverfahren:

Das umfassende Sanierungsverfahren ist der gesetzliche Regelfall („klassisches Sanierungsverfahren“). Es wird bei einer erheblichen Gebietsumgestaltung angewandt, wenn sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind.

Zur Regulierung des Verfahrens sind besondere sanierungsrechtliche Bestimmungen (§§ 152 -156a BauGB) und sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte (§ 144 BauGB) vorgesehen. Sie dienen zur Dämpfung der Bodenwertsteigerung und der Erhebung des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags.

Vereinfachtes Sanierungsverfahren:

Das vereinfachte Sanierungsverfahren wird in der Regel genutzt, um den Bestand im Sanierungsgebiet zu erhalten und zu verbessern (z.B. Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden).

Die Anwendung der besondere sanierungsrechtlichen Bestimmungen (§§ 152 -156a BauGB) sind ausgeschlossen, entsprechend erfolgt keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Die Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB) kann ganz oder teilweise ausgeschlossen werden.

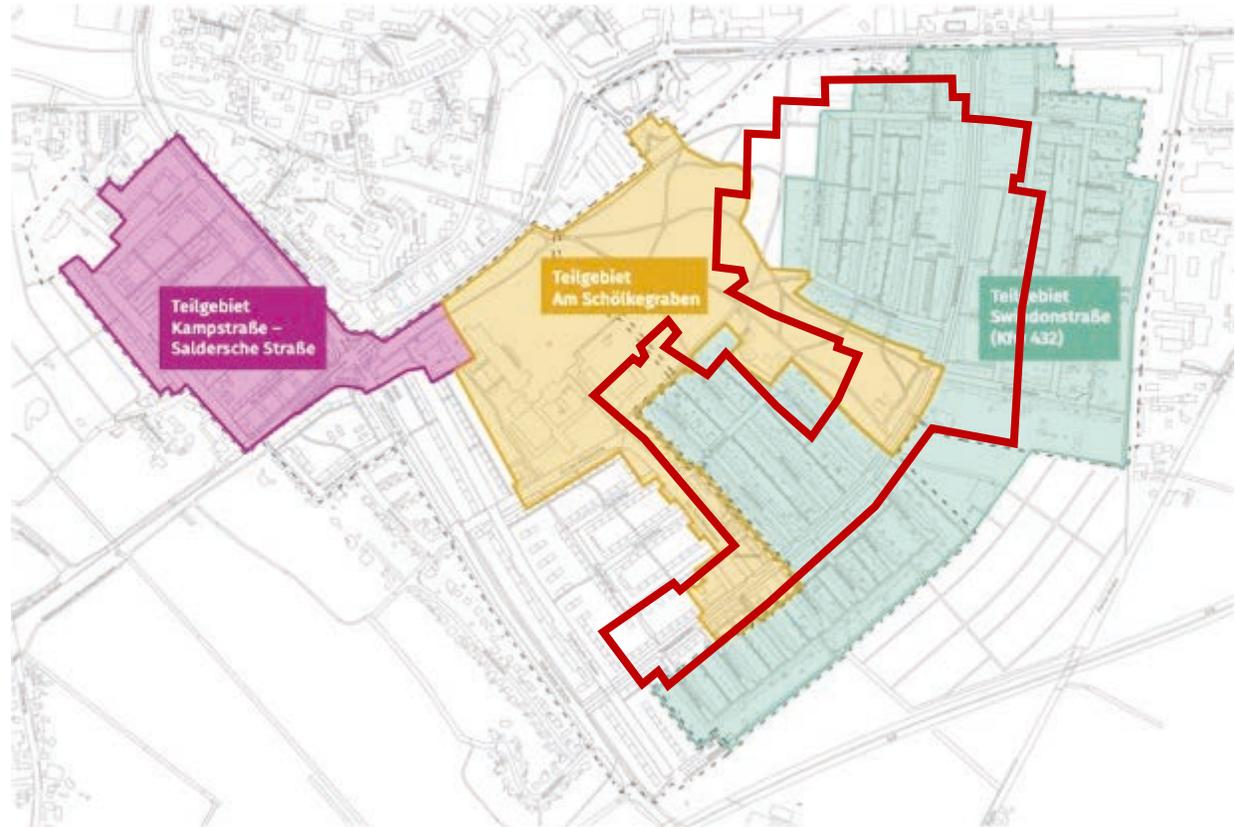
Vereinfachtes Sanierungsverfahren - § 7 EStG

In einem einfachen Sanierungsgebiet sind bei einem eigengenutzten Gebäude Kosten für bauliche Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Wohnsituation beitragen, zu 100 % über die Einkommenssteuererklärung absetzbar (§ 7 h EStG):

Dazu gehören z.B.

- Sanierungsmaßnahmen an Fassade und Dach,
- Maßnahmen der Grundrissänderung,
- der Sicherheit (z.B. Erneuerung Elektrische Anlagen),
- behindertengerechte Anpassungen (z.B. Badsanierung, Verbreiterung der Türen)
- energetische Maßnahmen (Dämmung, Heizung, Fenster etc.)

Reine Verschönerungen wie Anstrich Fassade oder tapezieren fallen nicht darunter!



§ 7 EStG - Was bedeutet das konkret?

Sie sanieren in 2024 Ihr Dach, Fassade und Badezimmer: **Kosten 50.000 €**

ab 2024 -2031 (8 Jahre) können Sie **9 % = 4.500 €** vom Einkommen absetzen

ab 2032 -2035 (4 Jahre) können Sie **7 % = 3.500 €** vom Einkommen absetzen

Ersparnis je nach Steuersatz **in den gesamten 12 Jahren** > (20 % - 30 %) = **10.000 – 15.000 €**

Und es gibt zusätzlich die Möglichkeit, für energetische Maßnahmen Zuschüsse bei der Bafa einzubinden:
z.B.: Fenster, Dämmung (15 %) und Heizung (bis 35 % der Kosten)

Allerdings muss hier, außer bei Heizungssanierung, ein Energieberater aus einer Liste eingeschaltet werden!

WICHTIG!

Erst einen Steuervertrag mit der Stadt abschließen! Rückwirkende Bescheinigungen sind nicht möglich.

Verträge sind erst möglich nach Ratsbeschluss und Veröffentlichung - Anfang Juni 2024!

Dann erst beauftragen!

Kostenangebote können aber schon vorher einholt werden!

Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme

- Sie treten mit uns in Kontakt – Telefon, Mail, Schreiben
- Sie holen Kostenvoranschläge für Maßnahmen ein und reichen diese bei uns ein und teilen mit, wen Sie beauftragen wollen
- Sie prüfen diesen, unterschreiben und senden uns eine Ausfertigung zu
- **Jetzt können Sie beauftragen**
- Sie lassen die Maßnahme ausführen und bezahlen die Rechnung per Überweisung
- Sie legen uns die Schlussrechnung und die Zahlbelege vor
- Sie reichen alles im Rahmen Ihrer Einkommenssteuererklärung beim Finanzamt ein

→ *Wir informieren über Steuervertrag und Bafa-Förderung*

→ *Wir prüfen Ihr Anliegen und senden Ihnen einen unterschriebenen Vertragsentwurf zu*

→ *Sie bekommen von uns die steuerliche Bescheinigung gegen eine Bearbeitungsgebühr (90 - 117 €)*

Umfassendes Sanierungsverfahren - Fördermöglichkeit

In einem umfassenden Sanierungsgebiet (Soziale Stadt, Lebendige Zentren können für bauliche Maßnahmen die zu einer Verbesserung der Wohn- und gewerblichen Situation beitragen Zuschüsse bei der Stadt beantragt werden.

- Sanierungsmaßnahmen an Fassade und Dach,
- Maßnahmen der Grundrissänderung,
- der Sicherheit (z.B. Erneuerung Elektrische Anlagen),
- behindertengerechte Anpassungen (z.B. Badsanierung, Verbreiterung der Türen)
- energetische Maßnahmen (Dämmung, Heizung, Fenster etc.)
- Maßnahmen in Außenanlagen, die frei zugänglich sind (Spielgeräte, Einfriedungen, etc.)
- Maßnahme der Vorgartengestaltungen für Bereiche die von der Straße einsehbar sind

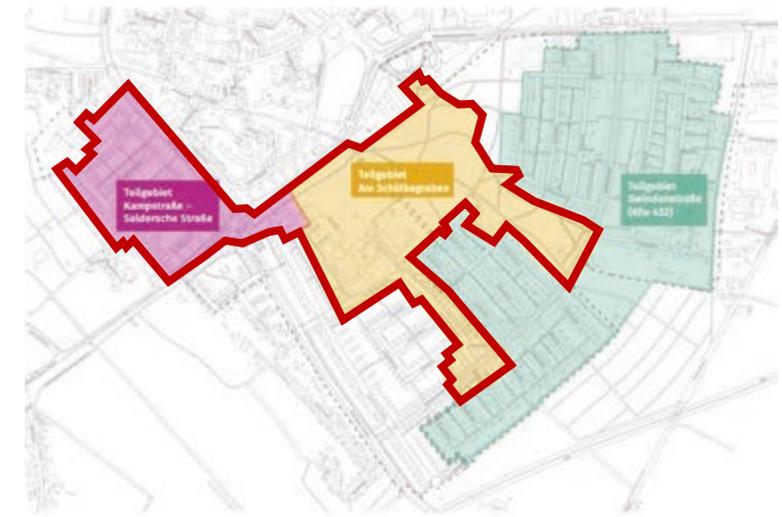
Zuschusshöhe – Wichtigste Einzelheiten:

- Bis 100.000 Investition – Pauschale Förderung von 30 % möglich.
- Höchstförderung maximal 45 % der förderwürdigen Kosten (Kosten abzgl. 10 % unterlassene Instandsetzung), Berechnung der unrentablen Kosten notwendig
- Einbindung der Bafa Mittel für energetische Sanierung muss erfolgen

Auch hier gilt, **erst einen Modernisierungsvertrag mit der Stadt abschließen!**

Verträge sind erst möglich nach Ratsbeschluss und Veröffentlichung – und Aufnahme in die Sanierung durch das Land Niedersachsen, **frühestens 3. Quartal 2024!**

Auch hier gilt: Verbleibende Eigenleistungen sind ebenfalls erhöht steuerlich absetzbar.



Umfassendes Sanierungsverfahren - Fördermöglichkeit

Aber hier gibt es noch ein paar Besonderheiten:

- Eintrag in das Grundbuch, sobald das Sanierungsverfahren rechtskräftig geworden ist.
- Formaler Akt und Information an Behörden, da z.T. gesonderte Anträge gestellt werden müssen, z.B. Sanierungsrechtliche Genehmigungen etc.

Das Wichtigste vorab:

Auflagen und Anforderungen	Erfahrung aus den anderen Gebieten
Für Grundstücksverkäufe, die Eintragung von Grundschulden, Baulasten und Grundstückstausch oder –schenkungsverträge erfolgt eine Prüfung durch die Stadt.	Hier übernimmt der dazu benötigte Notar die Abfrage. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft – da es keine eigenen Planungen der Stadt gibt, hier nicht von Belang.
Wertsteigernde Maßnahmen oder Veränderungen am Gebäude sowie Miet- und Pachtverträge sind vorher anzuzeigen.	Dies erledigt sich meist durch Anfragen auf Förderung, letzteres kommt nicht so häufig vor.
Am Ende der Sanierung (nach 10- 15 Jahren) ist ein Ausgleichsbetrag zu zahlen.	In den bereits beendeten Gebieten in der Stadt lag dieser zwischen 0 - 4 € pro m ² Grundstücksfläche. Hier kommt es darauf an wie viel in der Umgebung des Grundstückes in den Jahren saniert wurde. Ein konkreter Wert kann daher noch nicht genannt werden.

Zu schnell, zu viel?

Weitere Informationen – heute an den Ständen

oder gern auf telefonische Rückfrage (05341/ 8393523, Herr Bittner)

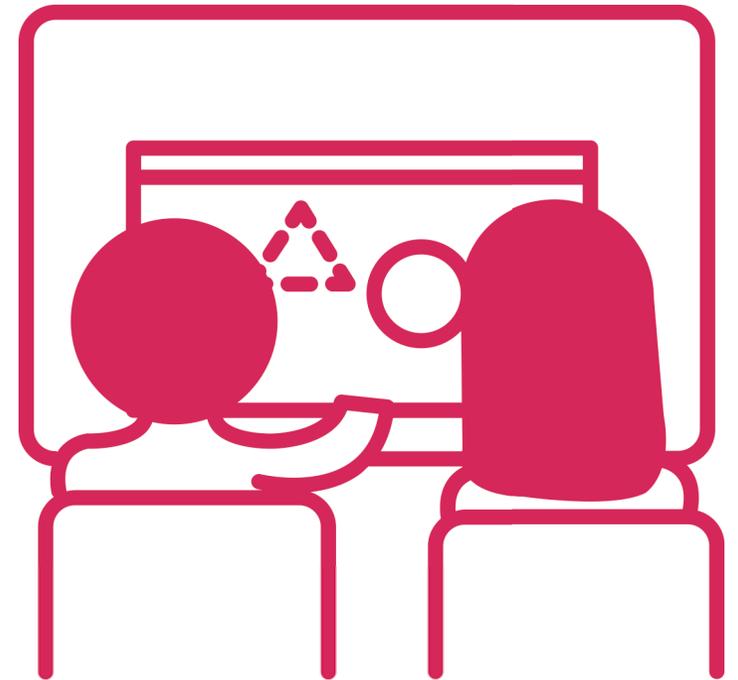
oder per Mail andreas.bittner@stadt.salzgitter.de

oder demnächst auf der homepage der Stadt Salzgitter unter <https://www.salzgitter.de/leben/Staedtebaufoerderung.php>

oder in einer Infoveranstaltung

- „grünes“ Gebiet entweder im Juni 2024
- „rot und gelb“ ggf. nach Aufnahme im Oktober/November 2024

Maßnahmenpräsentation



Präsentation und Diskussion - Maßnahmandarstellung auf Stellwänden

- Schauen Sie sich in Ruhe an den Stellwänden um.
- Wir stehen für Fragen und Anregungen parat.
- Diskutieren Sie mit uns und untereinander über das Maßnahmenpaket.
- Nehmen Sie sich gern ein Brötchen und ein Getränk!



Zusammenfassung und Verabschiedung



**Vielen Dank für Ihre
Mitarbeit!**
**Wir wünschen Ihnen einen
schönen Abend**