

Protokoll über die Sitzung des Bau- und Grundeigentumsausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 25.01.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:25 Uhr
Ort, Raum: Großer Sitzungssaal im Rathaus der Stadt Alfeld (Leine),
Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)

Anwesend:

stellvertretender Bürgermeister
Beigeordneter Andreas Behrens

stellvertretender Vorsitzender
Beigeordneter Peter Winkelmann

Mitglied
Ratsherr Thorsten Dinkela
Ratsherr Guido Franke
Ratsherr Marco Gravili
Ratsfrau Heike Lietz
Ratsherr Jörg Sachs
Ratsherr Sören von Nolting

Vertreter
Ratsherr Lukas Lohmann

Von der Verwaltung
Herr Bernd Beushausen
Herr Mario Stellmacher
Herr Daniel Heuer
Herr Gerrit Engelke
Frau Birgit Dörries
Herr Christoph Kriegel
Herr Frank Schwarzwälder
Frau Kristin Goy (Protokollführerin)

Presse
Herr Meinhardt (AZ)

Abwesend:

Vorsitzender
Beigeordneter Harald Schliestedt

Öffentlicher Teil

1. **Eröffnung der Sitzung; Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit des Bau- und Grundeigentumsausschusses sowie der Tagesordnung**

Herr Winkelmann eröffnet als stellvertretender Vorsitzender die Sitzung des Bau- und Grundeigentumsausschusses und begrüßt die Ausschussmitglieder sowie die Vertreter der Verwaltung und Herrn Meinhardt von der Alfelder Zeitung.

Anschließend stellt er die ordnungsgemäße Einberufung und die Beschlussfähigkeit sowie die Tagesordnung fest.

2. **Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bau- und Grundeigentumsausschusses am 14.11.2023**

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

3. **Bericht über die aktuelle Flüchtlingslage**

Herr Beushausen berichtet, dass mit dem Betreiber des Schlehberghotels im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung Verträge geschlossen wurden. Derzeit erfolge die bauliche Umgestaltung.

Die Verhandlungen über die Flüchtlingsunterbringung in der ehem. Gaststätte Eule in Hörsum laufen noch, hier seien aktuell noch keine Verträge unterzeichnet. Der Landkreis Hildesheim arbeite an weiteren Lösungen möglicher Unterbringungen (z.B. Wohncontainer).

Die Anzahl der ankommenden Flüchtlinge habe sich während der Feiertage halbiert. Die weitere Entwicklung sei abzuwarten.

Des Weiteren geht Herr Beushausen ausführlich auf die sogenannte "Fehlbelegungsquote" ein. Mit dieser Situation gehe der Landkreis Hildesheim sensibel um. Dieser habe aber damit viele bürokratische Hürden zu meistern.

Insgesamt arbeiten der Landkreis Hildesheim und die Stadtverwaltung bei der Flüchtlingssituation eng zusammen.

4. **Einwohnerfragestunde**

Keine.

5. **Neufassung der Satzung über die einmalige Erhebung von Beiträgen nach §§ 6 und 6b des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) für straßenbauliche Maßnahmen (Straßenausbaubeitragssatzung) Vorlage: 328/XIX**

Herr Heuer geht auf die Neufassung der Straßenausbaubeitragssatzung ein und berichtet, dass aufgrund von Änderungen des NKAG die Anpassung der städtischen Straßenausbaubeitragssatzung notwendig geworden sei. Bei der vorgelegten Satzungsneufassung wurde sich an der Mustersatzung vom Städtetag orientiert. Insbesondere seien folgende Punkte hierbei hervorzuheben:

- § 3 Abs. 3 - Informationspflicht der Kommune

Die Informationsregelung wurde in der vorgelegten Satzungsanpassung neu mit übernommen. Die Umsetzung erfolge bereits u.a. auch durch die anberaumten Anliegerversammlungen seit Jahren. Problematisch sei die Nennung von voraussichtlichen Kosten, weil zwischen der Planung und der Abrechnung in der Regel mehrere Jahre liegen können.

- § 9 - Eckgrundstücksvergünstigungen

- § 5 Abs. 3 - Zuschüsse Dritter

Sollte es beispielsweise Fördergelder für den Straßenausbau geben, könne der gesamte Kostenaufwand für die Berechnung der Straßenausbaubeiträge reduziert werden und nicht nur der städtische Anteil.

- § 14 - Verrentung

Die Möglichkeit der Zahlungsstreckung wurde ebenfalls neu mit aufgenommen. Dabei liege die max. Fälligkeit bei 20 Jahren. Hierzu müsse ein formloser Antrag fristgerecht eingereicht werden. Dessen Entscheidung liege im Ermessen der Verwaltung.

Herr Stellmacher ergänzt, dass es sich hierbei um einen Entwurf handele. Die Fraktionen können sich gerne über den Vorschlag der Verwaltung beraten. Eine Abschaffung der Straßenausbaubeiträge könne sich die Stadt Alfeld (Leine) nicht leisten. Man müsste ansonsten über eine etwaige Anhebung der Steuern nachdenken, um Einnahmeausfälle zu kompensieren. Aus diesem Grund wurde sich bewusst auf ein Entgegenkommen bzw. einen Kompromiss für die betreffenden Anlieger entschieden.

Herr Franke erkundigt sich, was bei § 2 Nr. 8 mit Werk- und Dienstleistungen gemeint sei. Darauf antwortet Herr Heuer, dass beispielsweise Einsatz- bzw. Aufwandskosten von anderweitigen Ämtern mit einberechnet werden könnten (wie z.B. Leistungen durch den Baubetriebshof). Des Weiteren fragt Herr Franke woher die Prozentsätze aus § 5 stammen. Herr Beushausen teilt dazu mit, dass man sich hier an Kommentierungen zum Nds. Kommunalabgabengesetz sowie auch an verschiedenen oberverwaltungsgerichtlichen Urteilen orientiere.

Herr Lohmann und Herr Behrens teilen mit, dass aus deren Sicht keine weitere Beratung erforderlich sei. Herr Dinkela und Herr Franke sehen dies ebenso.

Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt Alfeld (Leine):

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschließt die als Anlage beigefügte Neufassung der Satzung über die einmalige Erhebung von Beiträgen nach §§ 6 und 6b des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) für straßenbauliche Maßnahmen (Straßenausbaubeitragssatzung) in der vorliegenden Form.

- e i n s t i m m i g -

6. Statistische Übersicht des Bauordnungsamtes - mdl. Bericht

Herr Stellmacher berichtet über die statistische Übersicht des Bauordnungsamtes. Dabei sei erwähnenswert, dass die Anzahl der Baugenehmigungen während der Coronazeit rückläufig gewesen sei. Die denkmalrechtlichen Genehmigungen blieben konstant. Die Anzahl Wohneinheiten seien z.B. insbesondere durch das Wohnprojekt im Bereich Klasperweg/Göttinger Str. gestiegen.

Der Bereich der baurechtswidrigen Zustände - Rückbau oder Teilrückbau - stieg in den letzten Jahren an und bedeute für die Verwaltung viel Arbeit.

Auf die Anfrage von Herrn von Nolting, woran der Anstieg der baurechtswidrigen Zustände liege, antwortet Herr Stellmacher, dass es sich um eine Kombination aus einer älter werdenden Gesellschaft sowie dem Baubestand handele. Beispielsweise werden notwendige Unterhaltungsarbeiten nicht durchgeführt oder es werde sich um Leerstände nicht gekümmert.

Herr Beushausen führt als Beispiel ein Grundstück in der Perkstraße an. Ein Einschreiten sei bei der Gefährdung der Öffentlichkeit erforderlich. Insbesondere die Ortsteile seien hiervon betroffen.

Weiterhin führt Herr Stellmacher aus, dass obwohl die Anzahl der Baugenehmigungen weniger wurden, stiegen die Baugebühren u.a. durch das Batteriespeicherwerk in Limmer (Fa. Kyon Energy) an.

In Bezug auf die Vorkaufsrechtsbescheide informiert Herr Stellmacher, dass aufgrund des Datenschutzes keine Kaufverträge sondern nur noch eine Zusammenfassung des Verkaufes der Verwaltung vorgelegt werde. Die Anzahl sei leicht gesunken.

7. Digitalisierung von Baugenehmigungsverfahren - mdl. Bericht

Die Stadt Alfeld kann die gesetzlichen Vorgaben der NBauO erfüllen und wickelt entsprechend des Gesetzes Ihre Antragsverfahren digital ab.

Herr Engelke berichtet zunächst über die Vorgeschichte der Digitalisierung von Baugenehmigungen. Das Land Niedersachsen habe u.a. seine eigene Digitalisierungslösung entwickelt. Dabei sollte es im Regelfall ab dem 01.01.2022 möglich sein, Baugenehmigungen digital abzuwickeln. Eine rechtlich eingeräumte Übergangsfrist endete bereits zum 31.12.2023. Eine gemeinschaftliche Plattform gebe es hierzu allerdings nicht. Somit sei jede Kommune bei der Digitalisierung auf sich selbst gestellt.

Die Stadtverwaltung arbeite derzeit an einer Lösung "Open Rathaus". Die Fertigstellung/Inbetriebnahme sei für das 1. Quartal 2024 geplant. Nach dessen Fertigstellung soll es möglich sein, mit einem Nutzerkonto (Bund-ID) in Verbindung mit dem Personalausweis digitale Bauanträge bei der Stadtverwaltung einzureichen. Bis dahin werden aber noch übergangsweise Bauanträge in Papierform angenommen, da es die Stadt Alfeld (Leine) den Entwurfsverfassern nicht zumuten kann für diese kurze Zeit eine teure Zertifizierungssoftware anzuschaffen.

Herr Stellmacher äußert Kritik am Bund und dessen Vorgehensweisen bei der Digitalisierung. Die schon bisher zügig abgewickelten Baugenehmigungsverfahren werden durch die Digitalisierung auch nicht schneller.

Abschließend hält Herr Beushausen fest, dass die gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich verwaltungsseitig eingehalten werden.

8. Kultur- und Begegnungszentrum - Sachstand, mdl. Bericht

Herr Stellmacher informiert, dass die Sanierungsarbeiten des Kultur- und Begegnungszentrums vorangehen und der Zeitplan aktuell eingehalten werde.

Allerdings gebe es Mehrkosten in Höhe von ca. 100.000,- €. Diese ergeben sich u.a. aus der allgemeinen Preissteigerung sowie aus zuvor nicht ersichtlichen Schäden der Bausubstanz. Derzeit liegen die Mehrkosten bei insgesamt 19% und seien zu diesem Zeitpunkt noch im Rahmen.

Herr Behrens erkundigt sich nach den Fördermitteln. Hierzu möchte Herr Stellmacher in einem separaten Ausschuss näher darauf eingehen. Die Zusammenarbeit mit der N-Bank gestalte sich u.a. wegen der ständig wechselnden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als sehr schwierig. Außerdem erhalte die Stadtverwaltung surreale E-Mails von der N-Bank über wahrscheinliche Fehler, die die Stadtverwaltung angeblich gemacht haben soll. Hierzu laufen aktuell Anhörungsverfahren.

Herr Engelke fügt noch hinzu, dass die Verwendungsnachweise bereits bei der N-Bank eingereicht wurden.

9. Mitteilungen der Verwaltung

Herr Engelke informiert über die Baumaßnahme "FF/DGH Eimsen". Zunächst war die Eröffnung für das 4. Quartal 2023 vorgesehen. Die Fertigstellung verschiebe sich nun allerdings auf März 2024. Auch bei dieser Baumaßnahme komme es zu Mehrkosten von rund 16%. Die Gesamtkosten liegen derzeit bei 1,95 Mio. Euro.

Des Weiteren teilt Herr Engelke mit, dass man im Rahmen der Vorstellung des Energiekonzeptes untersuchen sollte, eine größere PV Anlage zu bauen als nur für die Eigenstromnutzung der Wärmepumpe. Das Konzept stammt aus einer Zeit vor dem Ukrainekrieg. Seit dem habe sich die Welt im Energiebereich völlig verändert. Herr Engelke empfiehlt daher nun eine PV-Anlage mit 25 kWp. Die Planung wurde bereits mit dem Ortsrat besprochen und es bestehen keine Bedenken. Die Anlage befindet sich nun auch dem Süd Dach des Altbaus. Die geplante Anlage habe u.a. zwei Wechselrichter um eine Höhere Einspeisevergütung erreichen zu können. und koste ca. 42.000,- €. Die Anlage würde sich nach ca. 19 Jahren amortisieren. Die Maßnahme wurde mehrfach versucht auszuschreiben. Es wurde lediglich ein Angebot abgegeben, welches z.B. ähnlich der PV-Anlage der Kita-Hörsum sei.

Herr Stellmacher berichtet, dass der nächste Bau- und Grundeigentumsausschuss am 11.03.2024 stattfindet.

Der Sportausschuss habe in seiner letzten Sitzung u.a. der Vergabe der Sanierung der Rundlaufbahn zugestimmt.

10. Anfragen

Keine.

Die öffentliche Sitzung des Bau- und Grundeigentumsausschusses endet um 18.10 Uhr.

Vorsitzender

Protokollführerin

Der Bürgermeister