

**Protokoll
Online-Informationen-
veranstaltungs-
veranstaltung**

**Hansaviertel
Bottrop**

**17.03.2021
19:00 –
20:30 Uhr**



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Ebertplatz 1
50668 Köln

Fon 0221 94072-0

Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de

Projekt: **Vorbereitende Untersuchungen Hansaviertel Bottrop**
Thema: 2. Online-Informationsveranstaltung für Eigentümer*innen, Nutzer*innen, Interessierte
Datum: 17. März 2021, 19:00 Uhr bis 20:30 Uhr
Ort: Online-Veranstaltung (über GoToMeeting)
Teilnehmer: Herr Klaus Müller, Techn. Beigeordneter Stadt Bottrop
Frau Dr. Elena Gilcher, KIS/Innovation City, Stadt Bottrop
Herr Dominik Geyer, Frau Veronika Howe, Frau Dr. Bettina Lelong, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen
Eigentümer*innen, Nutzer*innen und Interessierte nach Anmeldung bei Frau Dr. Gilcher

Verfasser: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen

Agenda:

1. Begrüßung und Einleitung Frau Dr. Elena Gilcher, KIS/Innovation City, Stadt Bottrop
2. Begrüßung und Einleitung Techn. Beigeordneter Klaus Müller, Stadt Bottrop
3. Impulsvortrag, Herr Geyer, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen (s. Anlage)
4. Fragen, Anregungen und Wünsche
5. Schlusswort und Dank, Techn. Beigeordneter Klaus Müller, Stadt Bottrop
6. Fragen per E-Mail vom 18.03.2021, Herrn David Schraven, Marktviertel Café UG, Bottrop

TOP	Thema
1	Begrüßung und Einleitung Frau Dr. Elena Gilcher (KIS/Innovation City, Stadt Bottrop) Frau Dr. Gilcher begrüßt alle Teilnehmer*innen der Online-Informationsveranstaltung. Einführend skizziert sie den aktuellen Stand des Verfahrens zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Hansaviertel. Die Vorbereitende Untersuchung wurde veröffentlicht und liegt auf unterschiedlichen Wegen zur Einsicht vor. Frau Dr. Gilcher stellt die Tagesordnungspunkte vor und erläutert die grundlegenden Funktionen und Verhaltensweisen in Zusammenhang mit dem Videokonferenztool GoToMeeting.
2	Begrüßung und Einleitung Techn. Beigeordneter Klaus Müller (Stadt Bottrop) Herr Müller begrüßt alle Teilnehmer*innen der Online-Informationsveranstaltung. Er stellt heraus, dass mit der Vorbereitenden Untersuchung in kurzer Zeit ein umfassendes Analysewerk erstellt worden ist. Die heutige Veranstaltung sei eingebettet in die Offenlage (Veröffentlichung) des VU-Berichts. Zu dem Bericht, der sowohl digital auf der Website der Stadt Bottrop sowie analog zugänglich sei, könnten im Anschluss Fragen, Anmerkungen und Anregungen geäußert werden. Herr Müller betont, dass eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht ausreichen wird und daher auch die Ausweisung eines Stadtumbaugebiets beantragt werden soll. Mit einer möglichen Genehmigung rechnet er allerdings erst in einigen Jahren. Der weitere zeitliche Ablauf der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird erläutert.



TOP	Thema
3	<p>Impulsvortrag Herr Geyer (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen)</p> <p>Herr Geyer vom Stadt- und Regionalplanungsbüro Dr. Jansen begrüßt die Teilnehmenden und präsentiert die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung (s. Anlage).</p> <p>In seinem Vortrag betont er den Handlungsbedarf im Hansaviertel aufgrund der festgestellten Funktions- und Substanzmängel. Dieser Zustand entspräche nicht der Funktion des Hansaviertels als A-Lage und als „Wohnzimmer“ der Stadt Bottrop. Er empfiehlt das einfache Sanierungsverfahren im Hansaviertel zur Anwendung zu bringen. Abschließend appelliert Herr Geyer an die Eigentümerschaft, dass sie wesentlich dazu beitragen könnte, dass sich das Hansaviertel wieder attraktiv entwickle, indem sie mit gepflegten Immobilien den Stadtraum positiv präge.</p>
4	<p>Rückfragen der Teilnehmenden</p>
	<p>Frage 1: Wieviel Prozent der rückläufigen Fragebögen entfallen auf private Eigentümer*innen und wieviel auf institutionelle Eigentümer*innen? Kommen sie aus der Region?</p> <p>Herr Müller schätzt, dass der Anteil der Eigentümer*innen aus der Region vergleichsweise hoch ist. Für genauere Zahlen wird auf das Protokoll verwiesen.</p> <p>Antwort: 54% der rückläufigen Fragebögen entfielen auf private Eigentümer*innen und 46% auf institutionelle Anleger.</p>
	<p>Frage 2: Es wird bemängelt, dass im Handlungsfeld B der Punkt „Öffentliche nutzbare Toiletten“ fehlt, um die Aufenthaltsqualität zu steigern.</p> <p>Wichtig sei, dass ältere Menschen eine Toilette in der Nähe finden könnten. Außerdem benötigen junge Familien einen Wickelplatz.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Ein Ansatz ist die Initiative „nette Toilette“ bei privaten Geschäftsinhabern, die von der Stadt subventioniert werde.</p>
	<p>Frage 3: Wer kommt bei der Genehmigungsfrist von zwei Monaten bei neuen Mietverträgen für den Mietausfall während dieser Frist auf?</p> <p>Herr Müller sichert zu, dass kurzfristige Entscheidungen möglich sind und angestrebt werden. Er erläutert, dass derzeit Überlegungen bestehen, statt den im BauGB als Option vorgesehenen Genehmigungsvorbehalten ein anderes Instrument aus dem Städtebaurecht anzuwenden, um Fehlentwicklungen aufgrund von Ansiedlungen von nicht wünschenswertem Gewerbe zu verhindern (z.B. Vergnügungstätten).</p> <p>Herr Geyer empfiehlt auf die Behörden zuzugehen und die Dringlichkeit zu erläutern, um bei Bedarf die Genehmigungen für Neuansiedlungen für Gewerbe schnell zu erhalten.</p>
	<p>Frage 4: Welche Ideen werden verfolgt, um auch Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen für den Wohnstandort Hansaviertel zu gewinnen (derzeit hauptsächlich sehr günstige Wohnraumangebote)?</p> <p>Herr Müller erklärt, dass ein ganzes Bündel an Maßnahmen nötig sei, um die entsprechenden Zielgruppen anzulocken. Grundsätzlich sei die Versorgungslage und verkehrliche Infrastruktur des Hansaviertels sehr gut und ansprechend. Wohnungen für neue Zielgruppen</p>

TOP	Thema
	<p>müssten barrierefrei, hell und großzügig sein. In Verbindung mit den entsprechenden Förderprogrammen zum Umbau der veralteten Wohnbestände könnte ein attraktives Wohnraumangebot für alle Einkommenschichten geschaffen werden. Frau Howe ergänzt, dass die Eigentümerschaft über eine Immobilienberatung bei Vorhaben zur Modernisierung und der Nutzung der Fördermöglichkeiten unterstützt werden soll, um weitere Trading-Down-Prozesse zu vermeiden.</p>
	<p>Frage 5: Inwieweit unterstützt die Stadt Bottrop die Eigentümer*innen potentielle Mieter zu finden und somit Leerstand zu vermeiden? Frau Wißmann von der Wirtschaftsförderung der Stadt Bottrop führt aus, dass über das Citymanagement ein guter Kontakt zu den Immobilieneigentümer*innen besteht. Anfragen von Interessent*innen werden über die Wirtschaftsförderung an diese weitergeleitet. Frau Lauter (Wirtschaftsförderung, Stadt Bottrop) ergänzt, dass bereits acht Leerstände über den Verfügungsfonds des Sofortprogramms Innenstadt des Landes Nordrhein-Westfalen besetzt worden seien. Geschäftseinheiten in der HansasträÙe können auf diese Weise zumindest für zwei Jahre, die Dauer des Förderprogramms, belebt werden (mit Ausnahme des Hansazentrums und des ehemaligen Karstadt-Gebäudes). Erste Mietverträge sind schon abgeschlossen worden.</p>
	<p>Frage 6: Es wird der Wunsch geäußert bei der Möglichkeit zur steuerlichen Abschreibung mehr ins Detail zu gehen und konkrete Zahlen zu nennen. Die steuerliche Abschreibung ist über § 7h EStG, über die „erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen“ geregelt: „Bei einem im Inland gelegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen.“</p>
	<p>Frage 7: Wird die Anwendung von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten in Betracht gezogen? Herr Müller kennt kaum einen Fall, bei dem diese Gebote angewandt wurden. Er verweist stattdessen auf steuerliche Abschreibungen und Fördermaßnahmen wie das Haus- und Hofflächenprogramm sowie weitere Fördermaßnahmen, die durch die Einrichtung eines Stadtumbaugebiets zukünftig geschaffen werden sollen. Auch Herr Geyer merkt an, dass Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote in der Praxis nicht ausgesprochen werden, es sei denn, es erfolgt im Rahmen einer Vereinbarung.</p>
	<p>Frage 8: Können auch Maßnahmen, die das Umfeld betreffen, aus Mitteln der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gefördert werden oder ist dazu ein Stadtumbaugebiet erforderlich? Herr Müller erklärt, dass durch die Sanierungssatzung keine Fördermittel generiert werden. Diese können über die Städtebauförderung beantragt werden (80% Förderung, 20% Eigenanteil Stadt Bottrop). Die Vorbereitenden Untersuchungen werden daher als Basis genutzt, um bis Mitte des nächsten Jahres ein Stadtteilentwicklungskonzept zu erarbeiten</p>



TOP	Thema
	<p>und beim Städtebauministerium einzureichen. Ziel ist die Ausweisung eines Städtebaufördergebiets, welches auch die das Hansaviertel umliegenden Stadträume in einer noch zu definierenden Ausdehnung abdecken soll. Anfang Mai finden dazu Gespräche mit der Bezirksregierung Münster und dem Ministerium statt.</p>
	<p>Frage 9: Werden Erschließungsbeiträge erhoben?</p> <p>Herr Müller verneint dies. Nach Baugesetzbuch können diese nur erhoben werden, wenn die Straße gänzlich neu angelegt wird (was in der historischen Innenstadt nicht der Fall ist). Nach Kommunalabgabengesetz können Beiträge erhoben werden, wenn der letzte grundlegende Ausbau mehr als 45 Jahre zurückliegt. Im Hansaviertel sind die Straßen jedoch vor ca. 20 Jahren erneuert worden. Eingriffe in den Straßenraum werden daher, wenn sie später nötig werden, über die Städtebauförderung finanziert und belasten nicht die private Eigentümerschaft.</p>
<p>5</p>	<p>Schlusswort (Technischer Beigeordneter Klaus Müller)</p> <p>Frau Howe bedankt sich im Namen des Stadt- und Regionalplanungsbüros Dr. Jansen für die Anregungen und sichert zu, dass diese sowie eventuell folgende Anmerkungen, die bis zum 08.04.2021 eingehen, geprüft und nach Abwägung aufgenommen werden.</p> <p>Herr Müller zeigt sich erfreut über die rege Teilnahme an der Informationsveranstaltung, die ein Teil der öffentlichen Auslegung ist. Er schlägt vor, dass Interessierte sich die Zeit nehmen und mit dem Bericht auseinandersetzen. Er freut sich über Anregungen und bedankt sich beim Stadt- und Regionalsplanungsbüro Dr. Jansen und den Kollegen aus der Verwaltung.</p> <p>Auf der Internetseite werden weitere Termine und die Informationen zu der heutigen Informationsveranstaltung abrufbar sein (Präsentation, Protokoll, etc.).</p> <p>Herr Müller schliesst die Veranstaltung mit einem herzlichen Dank an alle Teilnehmer*innen.</p>
<p>6</p>	<p>Fragen per E-Mail vom 18.03.2021, Herrn David Schraven, Marktviertel Café UG, Bottrop</p> <p>Frage 1: Es heißt, es werde die Gründung einer Immobilien- und Standort-Gemeinschaft unterstützt. Die gibt es doch schon: die IG Marktviertel, in der Händler und Immobilienbesitzer des Marktviertel organisiert sind, also auch die Aktiven in der Hansastrasse. Soll da eine Konkurrenz aufgebaut werden? Oder geht es darum, die IG Marktviertel einzubeziehen und zu unterstützen?</p> <p>Eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) ist nicht gleichzusetzen mit einer Interessengemeinschaft.</p> <p>Eine ISG ist eine strategische Partnerschaft zwischen Grund- und Immobilieneigentümer*innen, Standortbetreiber*innen sowie der Kommune. Diese Partner*innen kommen in einem klar abgegrenzten, meist innerstädtischen Raum mit dem Ziel zusammen, das unmittelbare geschäftliche und städtische Umfeld zu verbessern. Sie verfolgt somit einen Prozess, der versucht, die Standortqualität und -attraktivität aktiv zu</p>

TOP	Thema
	<p>stärken, um damit Mehrwerte für das Areal zu erreichen. Dadurch stellt sie eine Basis für die örtliche Wirtschaft dar, sich für den Standort zu engagieren.</p> <p>Eine ISG verkörpert eine Initiative, die im Regelfall von Privaten ausgeht. Die Mehrheit der Betroffenen muss sich für die ISG aussprechen. Es ist ein Modell, das die betroffenen Akteure in die Arbeit im Quartier einbezieht. Eine ISG richtet sich somit hauptsächlich an die Grund- und Immobilieneigentümer*innen und stellt keine Konkurrenz für eine Interessengemeinschaft dar.</p> <p>Weitere Informationen sind über den Link zu einer informativen Arbeitshilfe des Netzwerkes Innenstadt NRW verfügbar: https://www.innenstadt-nrw.de/service/veroeffentlichungen/netzwerk/vademecum-isg</p>
	<p>Frage 2: Die zweite Frage bezieht sich auf den Gestaltungsbeirat. Wer soll da drin sitzen? Und wie soll die Gestaltungssatzung beschlossen werden? Legt der Beirat fest, wie die Fassaden auszusehen haben und kann er Eigentümer zwingen, die Fassaden nach bestimmten Vorgaben zu gestalten?</p> <p>Ziel eines Gestaltungsbeirats ist die Sicherung sowie Steigerung der Planungs- und Baukultur mit der damit verbundenen gesteigerten Wahrnehmung bei der Bevölkerung. So können mit Hilfe des Gestaltungsbeirats den Bauherren Unterstützung auf dem Weg zu einem städtebaulich herausragenden Entwurf gegeben werden.</p> <p>Die Zusammensetzung des Beirats war bisher noch kein Thema, besteht aber in der Regel aus externen Architekten und lokalen Akteuren. Die Satzung eines solchen Beirats müsste der Rat der Stadt beschließen. Die Gestaltungssatzung ist nicht die Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirats, sondern eine verbindliche Vorgabe für die äußere Gestaltung der Gebäude des entsprechenden Gebiets, Stadtmobiliar oder Größe und Lage der Werbeträger. Eine Gestaltungssatzung ist kein Instrument, um Immobilieneigentümer zu bestimmten Maßnahmen zu zwingen. Lediglich in dem Fall, dass ein Eigentümer eine Veränderung der äußeren Gestaltung eines Gebäudes plant, sind die damit verbundenen Maßnahmen (z. B. Werbeanlagen) mit den Vorgaben der Satzung in Einklang zu bringen. Der Gestaltungsbeirat berät die Immobilieneigentümer im Sinne der Ziele der Gestaltungssatzung und überwacht die Einhaltung der Zielvorgaben.</p> <p>Weitere Informationen sind über den Download der Broschüre der Bundesstiftung Baukultur verfügbar, der unter folgenden Link abrufbar ist: https://baukultur.nrw/publikationen/beirate-fur-stadtgestaltung/</p>
	<p>Anregung den Namen „Hansaviertel“ für das Sanierungsgebiet nicht zu verwenden, um den etablierten Namen „Marktviertel“ nicht zu schwächen.</p> <p>Der Begriff "Hansaviertel" bezieht sich auf die HansasträÙe (liegt inmitten des Viertels) und nicht auf das Hansazentrum. Es handelt sich hierbei lediglich um eine Ortsbezeichnung für die Satzung und nicht um eine Marke. Darüber hinaus umfasst das Hansaviertel einen anderen Geltungsbereich als das Marktviertel, daher hat dieser Bereich einen anderen Namen.</p>

**Protokoll
Online-Information-
veranstal-
tung**

**Hansaviertel
Bottrop**

**17.03.2021
19:00 –
20:30 Uhr**



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Das Protokoll gibt wieder, wie die Verfasser*innen die Inhalte der Besprechung und die dort getroffenen Entscheidungen verstanden hat. Alle Empfänger*innen 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.