

Zahlen, bitte!

WERTSTEIGERUNG NACH SANIERUNG: Stadt bittet Besitzer von Altstadt-Immobilien jetzt zur Kasse

PATTENSEN. Die ersten Schritte zur umfassenden Sanierung der Altstadtstraßen in Pattensen-Mitte begannen bereits 2009. In diesem Jahr soll das ganze Vorhaben beendet werden. Nun hat die Stadtverwaltung zahlreichen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern an bereits sanierten Straßen ein Schreiben mit einer Zahlungsaufforderung zukommen lassen. Es geht um Ablöseverträge, Wertsteigerung und das Baugesetzbuch. Pattensens Erster Stadtrat, Axel Müller, erläutert die Hintergründe.

▶ Altstadtsanierung – was ist dabei genau passiert?

Es begann mit der Mauerstraße, gefolgt von weiteren Sanierungsbedürftigen Straßen: Südstraße, Rudolf-Schlie-Straße, Hagenstraße und Am Wall, zuletzt noch Dammstraße und Talstraße. Außerdem wurde der Marktplatz umfangreich umgestaltet.

▶ Was wird noch saniert?

Die Arbeiten an der Steinstraße, der letzten dieses Mammutprojektes, sind seit Sommer 2024 im Gange und sollen im Laufe dieses Jahres abgeschlossen werden. Über Sinn und Unsinn wurde vorab ausgiebig gestritten. Dabei bildeten sich zwei Lager: Die einen bezeichneten die Sanierung als unnötig, weil die Straße oberflächlich noch in einem guten Zustand sei. Befürworter verwiesen dagegen darauf, dass die Rohrleitungen unter der Straße ohnehin zeitnah erneuert werden müssten. Schließlich erhielt das Projekt politisch eine Mehrheit. Anlieger fürchten eine Minderung der Attraktivität, weil Parkplätze wegfallen.



Schlusspunkt: Mit den Arbeiten an der Steinstraße soll das Sanierungsprojekt 2025 beendet sein. Foto: Torsten Lippelt

▶ Warum fordert die Stadt jetzt Geld?

Für die Altstadtsanierung bekommt die Stadt Pattensen eine finanzielle Unterstützung von Bund und Land. Im Rahmen dieser Städtebauförderung müssen Anlieger zunächst nicht für die Grundsanierung und Umgestaltung zahlen. Seitdem die Straßenausbaubeitragssatzung abgeschafft wurde, ist dies ohnehin grundsätzlich kein Thema mehr. Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer müssen dennoch zahlen. „Das schreibt Paragraph 154 des Baugesetzbuches vor“, sagt Müller.

▶ Was sieht der Paragraph 154 vor?

Der erste Absatz des Gesetzestextes lautet: „Der Eigentümer eines im förmlich festgeleg-

ten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.“ Das bedeutet: Wer ein Grundstück innerhalb des Sanierungsgebietes hat, dessen Wert sich durch die Sanierung einer Straße erhöht, muss diesen „Gewinn“ an die Stadt abführen. Das Plus des Grundstückswertes könnte er später beim Verkauf der Immobilie wieder einstreichen.

▶ Könnte die Stadt Gnade vor Recht walten lassen?

Nein. Der sogenannte Ausgleichsbetrag des Eigentümers, der in dem Paragraphen erläutert wird, ist verpflichtend.

▶ Was bedeutet das konkret?

Müller sagt: „Es ist eine recht komplizierte Sache.“ Grundsätzlich wurde der Wert jedes Grundstücks vor der Altstadtsanierung erfasst. Nach Fertigstellung geschieht das erneut. Das übernimmt aber nicht die Verwaltung. Ein Gutachterausschuss des Katasteramtes ermittelt den neuen Wert in einem umfangreichen Prozess. Aus der Differenz ergibt sich die Höhe der Ablösesumme. Müller betont: „Es ist nicht so, dass wir die Leute über Gebühr belasten.“

▶ Was hat es mit den Ablöseverträgen auf sich?

Die Stadt muss nicht zwingend darauf warten, dass die Altstadtsanierung beendet ist, um diese Ablöseverträge zu verschicken. Eine externe Firma hat die Grund-

stückswerte bereits neu ermittelt. „Das ist zulässig“, sagt Müller. An etwa 180 Grundstückseigentümer ist dieses Schreiben schon gegangen. Insgesamt würden es etwa 300 sein, so Müller.

▶ Welche Vorteile hat das?

Wer der Zahlungsaufforderung jetzt nachkommt, muss später keine weitere Aufforderung zur Nachzahlung fürchten. Selbst dann nicht, wenn der Gutachterausschuss einen noch höheren Wert für das eigene Grundstück ermitteln sollte. „Wer jetzt zahlt, für den ist die Sache erledigt. Es ist aber alles freiwillig“, sagt Müller. Die vorzeitige Zahlung kann in Raten erfolgen. Bei der späteren Aufforderung nach Abschluss der Altstadtsanierung müsse das Geld in voller Höhe innerhalb eines Monats überwiesen werden.

▶ Wie viele haben schon bezahlt?

Laut Müller haben 140 von 180 Anliegern signalisiert, jetzt zahlen zu wollen. Die ermittelte Wertsteigerung lag dabei zwischen 0 Euro und 9 Euro pro Quadratmeter. Die zu zahlende Summe richtet sich nach der Grundstücksgröße. Ein Beispiel: Lag der Grundstückswert vor der Sanierung bei 50 Euro pro Quadratmeter und nach der Sanierung bei 55 Euro, muss jemand, der ein 1000 Quadratmeter großes Grundstück besitzt, 5000 Euro Ausgleich zahlen.

▶ Warum sind einzelne Anlieger von diesem Schreiben überrascht?

Das kann sich Müller auch nicht erklären. „Wir haben von Beginn an immer wieder darauf hingewiesen, dass dies auf die Eigentümer zukommt“.



Im Frühjahr sollen drei überdachte Abstellflächen für Fahrräder am Bahnhof Rethen entstehen. Foto: Astrid Köhler

84 Plätze für Räder am Bahnhof Rethen

Im Juli fertig: Drei Park-Anlagen und eine Reparaturstation

RETHEN. Gute Nachricht für Fahrradfahrer in Rethen. Die drei überdachten Abstellanlagen für bis zu 84 Fahrräder am Bahnhof sollen im Frühjahr errichtet werden und voraussichtlich ab Juli zu nutzen sein. „Wir haben die Förderzusage erhalten und sind so weit, dass die Baumaßnahme im April oder Mai losgehen kann“, verkündete Verkehrsplanerin Shiva Maria Dettmer jetzt im Fachausschuss.

GESAMTMAßNAHME KOSTET 210.000 EURO

Wie Stadtbaurat Hauke Schröder ergänzte, wird die 210.000 Euro teure Gesamtmaßnahme nun ausgeschrieben. Auf der Ostseite sind eine frei zugängliche und eine abschließbare Sammelschließanlage vorgese-

hen, ebenso wie eine Reparaturstation. Auf der Westseite des Bahnhofes, an der Koldinger Straße, entsteht die dritte überdachte doppelstöckige Fahrradabstellmöglichkeit. Die Bauzeit ist mit drei Monaten veranschlagt, so dass Pendler die Anlage voraussichtlich ab Juli nutzen können. Den Förderantrag für eine Bike-and-Ride-Anlage in Rethen hatte die Stadt bereits Ende 2021 gestellt. Das Projekt verzögert sich unter anderem deshalb, weil die Stelle der Verkehrsplanerin anschließend länger vakant war und weil das Bundesverfassungsgericht 2023 den für die Bike-and-Ride-Offensive der Deutschen Bahn relevanten Klima- und Transformationsfonds des Bundes als unselbstständiges Sondervermögen für nichtig erklärt hatte.

11. Woche. Gültig ab 10.03.2025

REWE
CENTER
Dein Markt

Vom 10.03. - 15.03.25 erhältst du

10% Rabatt

auf Obst und Gemüse*

beim Kauf von mindestens 2 Artikeln.

*Ausgenommen sind Werbeartikel. Rabatt wird an der Kasse abgezogen. Gilt nicht für Wiege-Ware

Druckfehler vorbehalten. Abgabe nur in haushaltsüblichen Mengen. Verkauf nur solange der Vorrat reicht.