

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Gemeinde Malente

Dokumentation zur 2. Informations- und
Beteiligungsveranstaltung im Rahmen der
vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem Ent-
wicklungskonzept

„2. Zentrumsforum Malente“

am 06. Februar 2020
im Kursaal Bad Malente-Gremsmühlen

Anlage:
Präsentation Andreas Kiefer, BIG und Corinna Berger, EBP

Veranstaltungsprogramm

- 18:30 Uhr** *Begrüßung: Bürgermeisterin Tanja Rönck begrüßt die Teilnehmenden.*
- 18:45 Uhr** *Präsentation: Andreas Kiefer und Corinna Berger informieren über das Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen. Das Konzept sowie Auszüge der vorgesehenen Maßnahmen werden erläutert. Darüber hinaus werden den Teilnehmenden die Besonderheiten und Vorteile des Sanierungsrechts erklärt. Die Teilnehmenden erhalten die Möglichkeit, im Anschluss Fragen zum Prozess, zum Konzept und zum Sanierungsrecht zu stellen.*
- 19:30 Uhr** *Zeit für Fragen im Plenum*
- 20:00 Uhr** *Zeit für individuelle Fragen*
- 21:30 Uhr** *Veranstaltungsende*

6. Februar 2020

M(T)ALENTE
- unser Malente 2030!

2. Zentrumsforum

**STÄDTEBAULICHES
INTEGRIERTES
ENTWICKLUNGSKONZEPT**

- Aktuelles zu Zielen, Maßnahmen und künftigen Sanierungsgebiet „Zentrum“ der Gemeinde Malente
- Ergebnispräsentation der Vorbereitenden Untersuchung & Integriertem Entwicklungskonzept (VU/IEK)
- Informationen zu Auswirkungen für die Grundstücke/Eigentümer im vorgesehenen Sanierungsgebiet und Beantwortung Ihrer Fragen

Wann & wo? **6. Februar 2020 - 18.30–20 Uhr**
Kursaal, Bahnhofstraße 4a, 23714 Malente-Gremsmühlen

Kontakt Projektkoordinatorin Birgit Boller
Tel.: (04523) 9920 22
Mail: UnserMalente2030@gemeinde-malente.landsh.de

Danach? Malenter Klönschnack

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

STÄDTTEIL-
FÖRDERUNG
2020-2023

SH
Landesamt für
Sozialwesen,
Berufshilfe
und Integration

BIG

EBPO

Hintergrund

Die öffentliche Veranstaltung richtete sich an die Bewohnerinnen und Bewohner, die Eigentümerinnen und Eigentümer, die Gemeindeverwaltung, die politischen Vertretungen, an Multiplikatoren aus Tourismus, Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe sowie an die Vereine und sozialen Einrichtungen. Die Einladung erfolgte über Plakate, die an zentralen Orten in Malente aushingen, Presseinformationen in der lokalen Presse sowie durch individuelle Einladung per Post an die Eigentümer*innen. An der Veranstaltung nahmen rund 180 Personen teil, was von einem großen Interesse an dem Prozess zeugt.

Begrüßung

Um 19.00 Uhr wurden die Teilnehmenden durch die Bürgermeisterin Tanja Rönck zur zweiten Informations- und Beteiligungsveranstaltung für die vorbereitenden Untersuchungen in Malente begrüßt. Frau Rönck führte kurz in die Thematik der Veranstaltung und den vorausgegangenen „Malente-2030-Prozess“ ein.

Präsentation

Andreas Kiefer und Corinna Berger stellten anhand einer Präsentation (Anlage dieser Dokumentation) die Städtebauförderung, die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Auszüge aus dem Intergrierten Entwicklungskonzept sowie daraus abgeleitete Maßnahmen vor. Darüber hinaus wurden die Besonderheiten und Vorteile des Sanierungsrechts erläutert.

Fragestellungen im Plenum und im Nachgang der Veranstaltung

Gegen Ende der Veranstaltung hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Fragen zu stellen oder zu sonstigen Anliegen das Gespräch mit den Mitarbeiter*innen der BIG Städtebau GmbH, der EBP Deutschland GmbH und der Gemeinde Malente zu suchen. Dieses Angebot wurde von einigen Teilnehmenden genutzt.

1. **Frage zu Maßnahmen:** *Wer legt die Umsetzungsprioritäten für die Maßnahmen fest und welches sind für Malente die vorrangigen Maßnahmen?*

Das IEK stellt eine Entwicklungsstrategie zur Behebung der städtebaulichen Missstände dar. Auf dieser Basis lassen sich Empfehlungen für eine zielführende Abfolge der Maßnahmenumsetzung ableiten. Grundsätzlich bedarf jede Einzelmaßnahme eines gesonderten politischen Beschlusses und der Einstellung der entsprechenden Haushaltsmittel.

Die Entscheidung über die Umsetzung von Maßnahmen sowie deren Priorisierung obliegt grundsätzlich der Gemeinde und der lokalen Entscheidungsgremien (Gemeindevertretung) in Abstimmung mit den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln.

2. **Frage zu Einzelmaßnahme:** *Die Bahnhofstraße ist Landesstraße. Hat die Gemeinde vor, die Straße in die eigene Baulast zu übernehmen, um Fördermittel aus der Städtebauförderung zu erhalten?*

Es gibt verschiedene Optionen, um Fördermittel für die Maßnahme „Bahnhofstraße“ zu realisieren. Dazu zählen die Übernahme der Baulast, Nutzungsvereinbarungen und weitere. welche Variante hier den Vorzug erhält, ist derzeit noch nicht abzusehen, da Abstimmungen mit dem Baulastträger und dem Fördermittelgeber laufen. Mit der Politik werden dann Vor- und Nachteile abgewogen.

3. **Frage zum Sanierungsrecht:** Wird der Sanierungsvermerk im Grundbuch einen möglichen Verkauf meiner Immobilie/meines Grundstücks erschweren oder entsteht dadurch sogar eine Wertminderung?

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch dient als Information. Eine Wertminderung einer Immobilie / eines Grundstücks ist nicht zu erwarten. Insgesamt sind die Maßnahmen der Sanierung darauf ausgelegt, positive Auswirkungen auf die Grundstücke im Sanierungsgebiet zu haben.

Durch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten können teilweise eher positive Erfahrungen mit dem Eigentum einer Immobilie in einem Sanierungsgebiet verzeichnet werden, da die Nachfrage von Kaufinteressenten besteht, die an den damit verbundenen Fördermöglichkeiten interessiert sind.

4. **Frage zum Sanierungsrecht:** Sanierungsvermerk: Wer zahlt die Gebühren?

*Die Eigentümer*innen haben hier keine Kosten. Die Kommune übernimmt diese Kosten bzw. handelt es sich um einen amtsinternen Vorgang, für den keine Gebühren anfallen.*

5. **Frage zum Sanierungsrecht:** Sanierungsbedingte Wertsteigerung des Bodenwertes – Wann werden die Ausgleichsbeträge erhoben? Wie hoch werden die Ausgleichsbeträge für die Eigentümer ausfallen?

Nach Abschluss der Sanierung, ggf. in 10-15 Jahren, wird die Sanierungssatzung aufgehoben. Sofern dann durch die umgesetzten Maßnahmen Grundstücke im Sanierungsgebiet einen Lagewertvorteil (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung) erfahren haben, ist die Kommune verpflichtet, Ausgleichsbeträge von den Eigentümern zu erheben (§§ 152 bis 156 BauGB):

Seriöse Aussagen über die Höhe der Beiträge können zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Dies hängt ganz wesentlich von den bis zum Abschluss der Sanierung durchgeführten Maßnahmen ab.

6. **Frage zum Sanierungsrecht:** Welche Grundlagen fließen in die Ausgleichsbetragsberechnung ein?

Der unabhängige Gutachterausschuss ermittelt nach Abschluss der Innenstadtsanierung, ob Immobilien neben der allgemeinen Wertsteigerung durch die umgesetzten Maßnahmen einen Lagewertvorteil erhalten haben. Es wird somit nur gutachterlich geschätzt, wie viel mehr Wert ein Grundstück hat – die Kosten der Einzelmaßnahmen sind nicht relevant.

Hierbei wird jedes Grundstück einzeln betrachtet und die mögliche Abschöpfung betrifft nur den Bodenwert. Unter Umständen fallen keine Ausgleichsbeträge an. Darüber hinaus kann die Kommune von der Erhebung absehen, sofern dieser Aufwand der Erhebung unverhältnismäßig ist.

7. **Frage zum Sanierungsrecht:** Wie wird der Anfangsbodenwert ermittelt und wen kann ich damit beauftragen?

*Der Gutachterausschuss des Kreises ist zuständig und wird beauftragt den Anfangswert zu ermitteln. Hier bestehen weder für die Grundstückseigentümer*innen noch für die Kommune Wahlmöglichkeiten andere Gutachter oder Privatunternehmen zu beauftragen.*

8. **Frage zum Sanierungsrecht:** Wenn sich aufgrund einer Maßnahme der Bodenwert meines Grundstückes verschlechtert, erhalte ich dann eine Entschädigung?

Nein, dies ist im Städtebaurecht nicht vorgesehen. Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte dafür, dass der Bodenwert aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen sinken wird.

9. **Frage zum Sanierungsrecht:** Wenn Maßnahmen für den gesamten Ort Malente positiv sind, wie die Verbesserung des Bahnhofsumfeldes oder der Bahnhofstraße, wie können alle Einwohner*innen auch an den Kosten beteiligt werden? Besteht die Option große Investitionen auf alle Eigentümer*innen in Malente umzulegen?

Aufgrund der Förderung über die Städtebauförderung und der gesetzlich geregelten Abgrenzung des Sanierungsgebietes können und müssen Sanierungsbeiträge nur in diesem Gebiet erhoben werden. Es werden nicht die Betriebsvorteile mit den Ausgleichsbeiträgen sondern nur die Bodenwerte einbezogen. Die maßnahmenbezogene Ausweitung des Sanierungsgebietes ist nicht möglich.

10. **Frage zu steuerlichen Vorteilen:** Erhalten nur diejenigen Eigentümer steuerliche Vorteile, welche einen nachgewiesenen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf haben.

Nein. Alle Eigentümer im Sanierungsgebiet können einen Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung nach § 7h, 10f, 11a EStG (erhöhte steuerliche Abschreibung) stellen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist dazu der Abschluss einer Vereinbarung mit der Kommune erforderlich, damit sie nach Fertigstellung der privaten Sanierungsmaßnahmen und Nachweis der Kosten die Bescheinigung von der Gemeinde Malente zur Vorlage beim Finanzamt erhalten können.

Anlage: Präsentation Andreas Kiefer, BIG Städtebau & Corinna Berger EBP