

Protokoll

Gemeinde: Altenberge
Anlass: Betroffenenbeteiligung Sanierungssatzung
Ort/ Datum: Rathaus Altenberge/ 21.09.2023
Teilnehmende: Gemeinde Altenberge: Bürgermeister Karl Reinke
DSK: Carsten Lottner, Isabell Santüns
rund 80 Bürger:innen

TOP Agenda/Tagesordnung

1. Begrüßung durch den Bürgermeister

2. Präsentation DSK Teil 1

3. Diskussions- und Fragerunde Teil 1

4. Präsentation DSK Teil 2

5. Diskussions- und Fragerunde Teil 2

TOP Ergebnis

1. Begrüßung durch den Bürgermeister

Herr Bürgermeister Reinke begrüßt die rund 80 anwesenden Bürger:innen sowie die DSK und bittet die unterschiedlichen Startzeiten, welche in der Einladung an die Eigentümer:innen sowie in der Presse und auf der Website der Gemeinde angegeben worden sind, zu entschuldigen.

Aufgrund der missverständlichen Startzeiten zieht Herr Lottner den zweiten Teil der Präsentation zu den Förderanreizen vor.

2. Präsentation DSK Teil 1

Herr Lottner stellt die Förderanreize im geplanten Sanierungsgebiet vor (vgl. Präsentation):

- erhöhte steuerliche Begünstigung
- Fassaden- und Hofflächenprogramm (Gemeinde)
- Förderinstitute (KfW, BAFA)

3. Diskussions- und Fragerunde Teil 1

Die Fördermöglichkeiten des Fassaden- und Hofflächenprogramms der Gemeinde und der Förderinstitute (KfW, BAFA) gelten auch unabhängig vom geplanten Sanierungsgebiet.

Herr Lottner bestätigt dies und ergänzt, dass Eigentümer:innen durch das Sanierungsgebiet die Chance bekommen, die nicht über Zuschüsse abgedeckten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten erhöht steuerlich abzusetzen (in zehn bis zwölf statt in 40 bis 50 Jahren!).

4. Präsentation DSK Teil 2

Herr Lottner präsentiert folgende Aspekte:

- Einleitung
- Ergebnisse Bestandsanalyse
- Sanierungsziele
- Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet
- Sanierungsverfahren

5. Diskussions- und Fragerunde Teil 2

Es wird von einer Teilnehmenden angemerkt, dass im nördlichen Teil des Sanierungsgebiets überwiegend öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Sporthallen liegen, sodass die Einbeziehung in das Sanierungsgebiet nicht erforderlich ist.

Herr Lottner bestätigt, dass die Gemeinde die erhöhte steuerliche Begünstigung nicht nutzen kann, die Abgrenzung des Sanierungsgebiets wird überprüft.

Eine Teilnehmende ergänzt die Frage, warum die an die Ortsmitte angrenzenden Straßen nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden sollen.

Herr Reinke erklärt, dass die Gemeinde sich auf die Ortsmitte konzentrieren möchte. Herr Lottner ergänzt, dass im Sinne der zügigen Durchführung und mit Blick auf den Verwaltungsaufwand die Sanierungsgebiete möglichst kompakt gehalten werden sollen.

Die Gemeinde hat im Sanierungsgebiet ein allgemeines Vorkaufsrecht. Der Einsatz des Vorkaufsrechts und die bei überhöhten Verkaufspreisen mögliche Hinzuziehung eines öffentlich bestellten Wertgutachters zur Feststellung des Verkehrswerts stellt aus Sicht von Teilnehmenden eine Enteignung dar.

Herr Lottner und Herr Reinke erläutern, dass das Vorkaufsrecht nicht angewendet wird, wenn an Ehegatten oder eine Person verkauft wird, die mit dem/ der Eigentümer:in in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist. Es gilt nur im Ausnahmefall für Investorengesellschaften, deren Bauvorhaben nicht mit den Sanierungszielen im Einklang stehen (z. B. Errichtung von 30 Einraumappartements).

Herr Lottner ergänzt, dass es sich nicht um eine Enteignung handelt, da eine Verkaufsabsicht besteht und Grundstücke nicht gegen den Eigentümerwillen enteignet werden.

Ein Teilnehmender stellt die Frage, wann die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB im Sanierungsgebiet zum Tragen kommt.

Herr Lottner führt aus, dass die Gemeinde von diesem Recht nur Gebrauch machen wird, wenn Eigentümer:innen nicht kooperationsbereit oder auffindbar sind.

Ein Teilnehmender bittet, die Nachteile einer Sanierungssatzung zu erläutern.

Herr Lottner versichert, dass mit der erhöhten steuerlichen Begünstigung nur steuerliche Vorteile für die Eigentümer:innen verbunden sind. Das nur im Ausnahmefall anzuwendende Vorkaufsrecht dient dazu, nachteilige bauliche Entwicklungen in der Ortsmitte zu verhindern.

Ferner bittet der Teilnehmende darum, die mit einer Sanierungssatzung verbundenen Pflichten zu erläutern.

Herr Lottner erklärt, dass Eigentümer:innen, die von der erhöhten steuerlichen Begünstigung profitieren wollen, mit der Gemeinde eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vor Baubeginn abschließen müssen. Nach Baufertigstellung der Baumaßnahmen (z. B. Erneuerung Fassade oder Dach, Austausch Heizung, Anschluss Fernwärme, Erneuerung sanitäre Anlagen, Veränderung Grundrisse, Herstellung Barrierefreiheit) erhalten die Eigentümer:innen auf Antrag eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt mit der jährlichen Einkommenssteuererklärung.

Ein Teilnehmender erkundigt sich, ob Sanierungsvermerke im Grundbuch eingetragen werden sollen.

Herr Lottner erläutert, dass dies nicht der Fall sein wird.

Eine Teilnehmende fragt nach der geplanten Laufzeit der Sanierungssatzung.

Herr Lottner gibt an, dass die Regellaufzeit nach Baugesetzbuch 15 Jahre beträgt. Diese Laufzeit soll auch in Altenberge zum Tragen kommen.

Teilnehmende erkundigen sich mit Blick auf das Heizungsgesetz, ob und wenn ja wann ein Fernwärmenetz in Altenberge ausgebaut werden soll.

Herr Reinke und Herr Lottner erklären, dass entsprechende Untersuchungen bereits beauftragt wurden, mit Ergebnissen ist im nächsten Jahr zu rechnen. Eigentümer:innen soll schnellstmöglich Klarheit bekommen, ob ein Fernwärmenetz sinnvoll ist oder ob sie sich auch zukünftig selbst mit Wärme versorgen müssen.

gez. Isabell Santüns, Carsten Lottner (DSK)