



Stadt Schenefeld

Die Bürgermeisterin

NIEDERSCHRIFT

Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

„Stadtkern“ Schenefeld“

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Eigentümer gem. § 137 BauGB

am Mittwoch, 18.11.2015, 19 Uhr

im Ratssaal des Rathauses, Holstenplatz 3-5, 22869 Schenefeld

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20.55 Uhr

Teilnehmer:

Christiane Küchenhof	Bürgermeisterin
Ulf Dallmann	FD Planen und Umwelt
Elisabeth Stumpenhagen	FD Planen und Umwelt/zugleich Protokoll
Frank Schlegelmilch	Büro BPW baumgart+partner
Maja Fischer	Büro BPW baumgart+partner

33 geladene Grundstückseigentümer aus dem Untersuchungsgebiet

Bürgermeisterin Christiane Küchenhof begrüßt alle Anwesenden und erläutert den Zweck des Termins. Durch die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm bekommt die Stadt Schenefeld die Möglichkeit, mit Hilfe von Fördermitteln Projekte umzusetzen, die für den Standort wichtige Impulse setzen. Es gilt sowohl öffentliche als auch private Investitionen zu bündeln, um einen attraktiven und lebendigen Kern zu gestalten. Sie stellt das durch den Abend führende Büro BPW baumgart+partner vor.

Frank Schlegelmilch vom Büro BPW baumgart+partner erklärt zunächst das grundsätzliche Verfahren und die bisherigen Überlegungen für die Stadtkernentwicklung. Mit der Möglichkeit der Städtebauförderung besteht nun die Chance, Mittel zu bündeln und finanzielle Unterstützung vom Land und Bund zu erhalten. Er erläutert die Abgrenzungen des Untersuchungsgebietes und die wesentlichen Defizite, wie sie heute vorzufinden sind. Anhand eines kurzen Rückblicks auf den bisherigen Prozess und insbesondere die Beteiligungsveranstaltungen fasst Herr Schlegelmilch die zentralen Ergebnisse aus diesen Terminen zusammen. So wurden hier beispielsweise die Ziele für die Stadtkernentwicklung konkretisiert und bekräftigt, aber auch die Ausarbeitung von einzelnen Maßnahmen, die der Stärkung und Aufwertung des Gebietes dienen, wurden von einer regen und aktiven Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet. Hieraus wurden Varianten für ein Nutzungskonzept abgeleitet. Dieses beinhaltet die Darstellung, wo eine bauliche Entwicklung im Stadtkern stattfinden soll, wo Räume miteinander verknüpft werden und welche Freiräume hinsichtlich ihrer Gestaltung und Funktionalität aufgewertet werden sollten. Ziel ist es, von der bestehenden Frequenz im Norden aus dem Einkaufszentrum zu profitieren und neue Impulse im Süden zu setzen, mit dem Ziel, beide Teile des Stadtkerns miteinander zu verknüpfen. Darüber hinaus sollte über die verbesserte Anbindung der Freiräume eine Vernetzung mit den umliegenden Quartieren, insbesondere mit dem Stadtteil „Siedlung“, und dem Landschaftsraum erreicht werden. Bauliche Neuordnung und neue Nutzungen sowohl

im Norden als auch im Süden sollen die Funktion des Stadtkerns in seiner Vielfalt stärken und ergänzen.

Frau Fischer vom Büro BPW baumgart+partner erläutert anschließend einen Entwurf zur Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebietes sowie die Konsequenzen und Chancen für die Eigentümer innerhalb dieses Gebietes. Bei Eintragung eines Sanierungsvermerkes im Grundbuch sind gem. §144 BauGB bestimmte Genehmigungen, z.B. beim Grundstücksverkauf oder bei Neubauvorhaben, einzuholen. Vorteile für die Eigentümer ergeben sich u.a. aus der hohen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit für Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude (dies gilt auch für selbstgenutzte Wohngebäude). Darüber hinaus ist die Beantragung eines Kostenerstattungsbeitrags, als Zuschuss über Städtebauförderungsmittel, möglich. In einem Sanierungsgebiet, das im sogenannten umfassenden Verfahren durchgeführt wird, besteht weiterhin die Möglichkeit auch den Umzug von Bewohnern und Betrieben über Mittel aus der Städtebauförderung zu finanzieren. Gleiches gilt für die Freilegung von Grundstücken (z.B. Abriss, Altlastensanierung). Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird für jedes Grundstück, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nachgewiesen werden kann, ein Ausgleichbeitrag erhoben. Ausnahmen bestehen, wenn die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nur gering bzw. der Verwaltungsaufwand zur Erhebung der Beiträge zu hoch ist. Anders als bei Erschließungsbeiträgen oder bei Beiträgen im Rahmen des Kommunalabgabengesetzes werden nicht die Gesamtkosten umgelegt, sondern anhand eines Anfangs- und eines Endwertes die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt. Nur diese Differenz darf als Ausgleichbeitrag abgeschöpft werden. Hiervon ausgeschlossen ist die natürliche Bodenpreisentwicklung.

Die Übernahme von Grundstücken im Rahmen der Sanierung ist grundsätzlich möglich, jedoch strebt die Stadt die Anwendung dieses Instrumentes nicht an. Vorrang bei der Umsetzung der Sanierungsziele hat der/die private Grundstückseigentümer/in.

Anregungen/Wortmeldungen der Eigentümer und Antworten von Frau Küchenhof bzw. Büro BPW baumgart+partner

1.

a) Wird ein eventueller *Wertverlust* des Grundstückes erstattet?

- Nach Klärung der Sach- und Rechtslage wird auf die Frage nachfolgend im Protokoll geantwortet:

Grundsätzlich ist zwischen dem Bodenwert und dem Gebäudewert zu unterscheiden. Die Abschöpfung nach Ende der Sanierung bezieht sich nur auf die sanierungsbedingte Bodenwertentwicklung. Dies beinhaltet lediglich das Grundstück ohne Gebäude. Der Bodenwert wird u.a. anhand von Grundstückszuschnitt und Bebauungsmöglichkeiten (wie Art und Maß der baulichen Nutzung), Lage und Erschließungszustand beurteilt. Grundsätzlich kommt es aufgrund von Sanierungsmaßnahmen nicht zu negativen Bodenwertentwicklungen. Die Sanierung hat die Stabilisierung eines Quartiers zum Ziel, dieses geht einher mit der Stabilisierung und ggf. Steigerung von Bodenwerten. Ist jedoch für ein Grundstück die Änderung von Baurechten vorgesehen, z.B. ein Grundstück mit Wohngebäude wird zu einer öffentlichen Grünfläche, so wird die Stadt das Grundstück zum Preis des Wohnbaulandes im Sanierungsverfahren erwerben. Dies stellt eine Kompensation des Wertverlustes dar.

- b) Werden die Grundstückseigentümer über den Eintrag eines Vermerkes im Grundbuch informiert?
 - Frau Küchenhof sagt zu, die Eigentümer über jegliches Tun zu informieren.
- c) Was passiert mit der Rampe auf der Nordseite der Luninez-Brücke, wenn diese abgerissen wird?
 - Die vorhandene Barriere wird gesehen, detaillierte Planungen hierzu liegen jedoch noch nicht vor. Es ist jedoch Ziel, eine eindeutige Wegeführung zu schaffen und über Freiraumqualitäten eine Wegevernetzung zwischen dem Stadtzentrum und dem südlichen Bereich Rund um das Rathaus herzustellen.
- 2.
 - a) Bittet um Mitteilung des Zeitplanes, wann mit der Verabschiedung einer Sanierungssatzung zu rechnen ist, da aktuell Investitionen am/im Gebäude geplant sind.
 - Im März 2016 wird voraussichtlich der abschließende politische Beschluss gefasst, ob und für welchen Bereich ein Sanierungsgebiet festgestellt werden soll. Im nächsten Schritt ist eine Sanierungssatzung aufzustellen.
- 3.
 - a) Bittet um Erläuterung der Ausgleichbeiträge für Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebietes.
 - Ausgleichsbeiträge fallen für diese Grundstücke nicht an
- 4.
 - a) Sind Sanierungen vor Feststellung des Sanierungsgebietes förderfähig?
 - Diese Maßnahmen sind nicht förderfähig.
- 5.
 - a) Sind alle Mietverträge zu genehmigen?
 - Alle Mietverträge ab 1 Jahr Laufzeit sind genehmigungspflichtig.
 - b) Steht das Sanierungsrecht über dem Urheberrecht des Architekten?
 - Nach Klärung der Sach- und Rechtslage wird auf die Frage nachfolgend im Protokoll geantwortet:
Das Sanierungsrecht kann einen Eigentümer nicht "zwingen" ein Gebäude umzubauen oder einzelne Elemente baulich zu verändern. Sofern Gebäude jedoch nicht den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entsprechen bzw. Missstände oder Mängel darstellen, die durch Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können, greift das Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB.
- 6.
 - a) Die Stadtkernüberlegungen wurden im Rahmen der öffentlichen Veranstaltungen viel weiträumiger vorgestellt, als sich das Sanierungsgebiet jetzt darstellt. Somit wird vielen Eigentümern die Möglichkeit genommen, Fördergelder in Anspruch zu nehmen.
 - b) Wo findet die Wertabschöpfung statt?
 - Lediglich die Grundstücke, die innerhalb des Sanierungsgebietes liegen, werden, vorausgesetzt sie unterliegen einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, zu Ausgleichszahlungen herangezogen. Lediglich die Bereiche, die bei einer baulichen Veränderung für den Stadtkern von großer Wichtigkeit sind, liegen im Sanierungsgebiet. Für die übrigen Bereiche muss ein gesteigertes Interesse durch die Eigentümer nachgewiesen werden, da hier zwar grundsätzlich

Missstände bestehen, diese für die reine Stadtkernfunktion jedoch eine untergeordnete Rolle spielen und somit die sanierungsrechtlichen Instrumente nicht zwingend anzuwenden sind.

Das Fördergebiet soll sich über den gesamten Untersuchungsraum erstrecken. (siehe anliegende Übersicht)

- c) Wann wird der Anfangswert des Bodenwertes ermittelt?
- Die Wertermittlung erfolgt mit Bekanntgabe des Sanierungsabschlusses. Danach wird rückwirkend der Anfangswert (vor Bekanntwerden der Sanierungsabsichten) sowie der Endwert (nach Sanierungsende) ermittelt. Die Wertermittlung erfolgt nach § 16 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV).
- d) Wird der Rathausplatz zukünftig von der LSE abgeschottet?
- Durch das zukünftige Bürgerzentrum soll eine räumliche Kante zur LSE entstehen, so dass das Gebäude auch gleichzeitig eine lärmabweisende Funktion übernimmt. Grundsätzlich sollen aber auch Sichtbeziehungen und Achsen ausformuliert werden, die eine Verknüpfung der Räume nördlich und südlich der LSE unterstreichen.
- e) Erfolgt die Umsetzung des Bürgerzentrums zeitnah?
- Die Planungen sehen zurzeit folgende Entwicklungsphasen vor:
 - die erste Entwicklungsphase beinhaltet den Stadtkern „Süd“;
 - die zweite Entwicklungsphase beinhaltet die Aufwertung der Grünachsen,
 - die dritte Entwicklungsphase beinhaltet den Stadtkern „Nord“.Diese Planungen sind mit dem Innenministerium und der Politik abzustimmen. Das Bürgerzentrum liegt voraussichtlich im Stadtkern „Süd“.

7.

- a) Erfolgt die Pflicht zur Ausgleichszahlung für Grundstücke wenn die festgesetzte bauliche Entwicklung nicht umgesetzt wird, wenn z.B. zwar Planrecht besteht, aber keine baulichen Veränderungen stattgefunden haben?
- Nach Klärung der Sach- und Rechtslage wird auf die Frage nachfolgend im Protokoll geantwortet:
Die Wertabschöpfung erfolgt anhand der Bodenwerte. Diese berücksichtigt das Grundstück ohne Bebauung. Findet eine sanierungsbedingte Steigerung z.B. durch die Veränderung der Art und/oder die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung statt, so ist von einer Bodenwertsteigerung auszugehen, unabhängig davon ob das Grundstück baulich entwickelt wurde oder nicht.
- b) Inwieweit besteht die Möglichkeit auch einen Neubau steuerrechtlich abzuschreiben?
- Die steuerrechtliche Abschreibung ist lediglich für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten möglich, nicht aber für den Neubau oder den Kauf von Bestandsimmobilien.
- c) Kann von Ausgleichbeiträgen abgesehen werden, wenn eine Baumaßnahme im Rahmen einer Veränderungssperre entsprechend der bisherigen Ziele umgesetzt wurde?
- Sobald ein Grundstück im Sanierungsgebiet liegt, wird es hinsichtlich der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung mit Abschluss der Sanierung überprüft. Hierzu gibt es keine Ausnahme. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass, wenn sich der Zuschnitt und die bauliche Entwicklungsmöglichkeit sanierungsbedingt nicht ändern, sich auch keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bemessen lässt und somit eine Abschöpfung hinfällig ist.

8.

- a) Wie sieht die Planung für die Straße „Heisterweg“ aus?
- Es ist eine 2-spurige Begradigung ab dem alten Postgebäude (Hausnr 2-6) bis hin zur Alten Landstraße vorgesehen, um den Heisterweg und die Holstenstraße in einer Achse miteinander zu verbinden.

Herr Schlegelmilch appelliert an die Eigentümer, bei aktuellen Planungen Kontakt zur Stadt Schenefeld aufzunehmen, um die Möglichkeit der Aufnahme in das Sanierungsgebiet zu klären. Darüber hinaus können noch offene Fragen jederzeit im Rathaus bei Herrn Dallmann, unter der Telefonnummer: 040/830 37-172, gestellt werden.

Sodann werden die Anwesenden gebeten, die für jeden Eigentümer ausgelegten Fragebogen ausgefüllt zurück zu geben. Die Antworten auf die dort gestellten Fragen finden, soweit möglich, bei der weiteren Planung zum Stadtkern Berücksichtigung.

Abschließend erläutert Herr Schlegelmilch das weitere Verfahren:

- Die Größe des Sanierungsgebietes wird in Abstimmung mit dem Innenministerium in Kiel, der Ratsversammlung der Stadt Schenefeld und unter Einbeziehung der betroffenen Eigentümer festgelegt.
- Endgültige Beschlüsse zum Stadtkern werden von der Ratsversammlung der Stadt Schenefeld gefasst.
- Die nächste Informationsveranstaltung findet am Mittwoch, den 03.02.2016, um 19 Uhr, im Ratssaal des Rathauses statt.

Frau Küchenhof bedankt sich bei den Anwesenden und sagt zu, das Protokoll der heutigen Veranstaltung, unter Streichung der persönlichen Daten, auf der Homepage der Stadt Schenefeld zur Verfügung zu stellen.

Der nächste Infobrief ist geplant und wird Anfang 2016 erscheinen.

Stadt Schenefeld, den 24.11.2015

Schenefeld, den 27.11.2015

gez. Stumpenhagen/Protokoll

gez. Küchenhof
Bürgermeisterin