

Protokoll Bürgerversammlung Erweiterung Sanierungsgebiet Salbke		Datum: Bearbeiterin: Frau Redling Telefon: 0391 540 5247 E-Mail: Claudia.Redling@spa.magdeburg.de
Datum:	14.01.2019	
Besprechungsort:	Gröninger Bad - Aktion Musik e.V., Gröninger Straße 2 in Magdeburg	
Leitung:	Herr Herrmann	
Teilnehmer:	Frau Redling	
	Herr Scholkmann	
	Frau Habicht (Haus & Grund Magdeburg e. V.)	
	42 BürgerInnen	

Tagesordnung

1. Eröffnung der Bürgerversammlung und Begrüßung der Teilnehmer
2. Darstellung des geplanten Erweiterungsgebietes
3. Informationen zum Ziel und Zweck der Ausweisung eines Sanierungsgebietes
4. Erläuterung des Verfahrens zur Inanspruchnahmefähigkeit von steuerlichen Vorteilen und Absetzbarkeit der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten
5. Aufzeigen von weiteren Fördermöglichkeiten
6. Fragen der Bürger
7. Ende der Veranstaltung

TOP 1: Eröffnung der Bürgerversammlung und Begrüßung der Teilnehmer

Herr Herrmann begrüßt die anwesenden BürgerInnen, stellt die weiteren Vertreter des Stadtplanungsamtes sowie Frau Habicht als Vertreterin des Kooperationspartners im Quartier vom Haus & Grund Magdeburg e. V. vor. Zudem gibt er einen Überblick über die heutige Tagesordnung.

TOP 2: Darstellung des geplanten Erweiterungsgebietes

Frau Redling erklärt, dass sich die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach den Paragraphen 136 und 142 des Baugesetzbuches (BauGB) bestimmt und geht dabei auf die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet ein. Anhand einer Karte erklärt sie, dass sich dieses Untersuchungsgebiet entlang der Straßenachse Alt Salbke grob von der Anstaltstraße /Kroppenstedter Straße im Norden bis zur Welsleber Straße im Süden erstreckt und auch eine Teilfläche des ehemalige Fahlberg-List-Geländes umfasst. Östlich wird das Gebiet von der Elbe und westlich von den Bahnschienen begrenzt. Auf einer weiteren Karte zeigt sie den anwesenden BürgerInnen, dass sich während einer Ortsbegehung insbesondere bei der straßenbegleitenden Bebauung der Straße Alt Salbke Sanierungsschwerpunkte ergeben haben.

Herr Herrmann ergänzt, dass diese Übersicht auch dazu dient, die städtebaulichen Missstände gegenüber den politischen Gremien nachzuweisen, die die Sanierungssatzung beschließen werden.

TOP 3: Informationen zum Ziel und Zweck der Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Herr Herrmann erläutert, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebietes steuerliche Anreize für die Eigentümer schafft, vorhandene Gebäude zu sanieren. Die Festsetzung einer Sanierungsmaßnahme im vollumfänglichen Verfahren bedeutet die Eintragung eines Sanierungsvermerkes im Grundbuch, schafft einen Genehmigungsvorbehalt für verschiedene grundstücksbezogene Vorhaben oder Rechtsvorgänge und erfordert die Erhebung eines Ausgleichsbetrages nach Abschluss der Maßnahme. Dies ist für die Erweiterung des Sanierungsgebietes in Salbke derzeit nicht vorgesehen. Weiter erklärt er die Bedeutung des Zusammenspiels der verschiedenen Förderprogramme die im TOP 5 vorgestellt werden.

TOP 4: Erläuterung des Verfahrens zur Inanspruchnahmemöglichkeit von steuerlichen Vorteilen und Absetzbarkeit der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten

Frau Redling informiert die BürgerInnen, dass sich die rechtlichen Grundlagen aus den Paragraphen 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) und den Bescheinigungsrichtlinien des Landes Sachsen-Anhalt zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11 a EStG ergeben. Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes sind die Aufwendungen für Sanierung und Modernisierung bei vermietetem Wohnraum gemäß § 7h EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren bis zu 9 % sowie in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 %, also insgesamt zu 100% absetzbar. Bei selbstgenutztem Wohnraum gemäß § 10f EStG ergibt sich eine 90%tige Absetzbarkeit der sanierungsbedingten Kosten, die im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren bis zu 9 % geltend gemacht werden können. Voraussetzung dafür ist, dass in den jeweiligen Jahren Einkommenssteuer gezahlt wird. Wichtig ist, dass vor Beginn der Baumaßnahmen mit der Landeshauptstadt Magdeburg eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen wird, in der die geplanten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Gewerken unterteilt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten stellt der Eigentümer im Stadtplanungsamt der Stadtverwaltung einen formellen Antrag auf Ausstellung der Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt. Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind durch Fotos vor, während und nach den Baumaßnahmen zu dokumentieren und ggf. bei Ortsbegehungen zu erklären. Im Anschluss erfolgt die Prüfung der eingereichten Unterlagen. Die finanziellen Aufwendungen für Handwerker oder Baumaterial sind durch Originalrechnungen und Zahlungsnachweise zu belegen. Die zuständige Finanzbehörde prüft im Rahmen der Einkommenssteuererklärung zudem weitere steuerrechtliche Voraussetzungen.

TOP 5: Aufzeigen von weiteren Fördermöglichkeiten

Herr Herrmann zeigt auf, dass über das Förderprogramm „Stadtumbau“ eine bis zu 40%ige Förderung gewährt werden kann, wenn die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen und genügend Mittel in den öffentlichen Haushalten vorhanden sind. Fördergegenstand sind ausschließlich die Bestandteile der Außenhülle eines Gebäudes beispielsweise das Dach, die Fassade oder die Fenster. Er weist allerdings darauf hin, dass Förderanträge aufgrund der langen Bearbeitungswege über Land und Bund mindestens zwei Jahre vor dem geplanten Baubeginn eingereicht werden müssen. Des Weiteren können über die Investitionsbank für Wiederaufbau Kredite zu günstigen Konditionen aufgenommen. Unter anderem dazu berät der Kooperationspartner Haus & Grund e.V.. Die Beratung ist für Eigentümer von Objekten im ausgewiesenen Sanierungsgebiet kostenfrei.

TOP 6: Fragen der Bürger

Herr Herrmann schließt seine Ausführungen ab und bietet den anwesenden BürgerInnen die Möglichkeit, ihre Fragen vorzutragen und sich dabei möglichst auf das Thema Sanierungsgebiet zu beziehen.

1. Eine Bürgerin fragt, was denn für die Objekte außerhalb des Sanierungsgebietes gemacht werde und ob insbesondere der Bereich „hinter den Bahnanlagen“ vergessen wird.
A: Herr Herrmann erklärt, dass sich die aufgezeigten Förderprogramme nicht allein auf die Sanierungsgebiete beschränken sondern die Stadtteilgrenzen von Fernersleben, Salbke und Westerhüsen zum Beispiel bei der Städtebauförderrichtlinie die Fördergebietskulisse bilden.
2. Ein Bürger möchte kurz den Unterschied der Förderprogramme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau“ erklärt bekommen.
A: Herr Herrmann erläutert, dass sich die Programme in ihren grundsätzlichen Ausrichtungen unterscheiden. So ist das Programm Soziale Stadt auf benachteiligte Stadtteile mit einem überdurchschnittlichen Anteil hilfebedürftiger Bewohner ausgerichtet. Das Programm Stadtumbau konzentriert sich demgegenüber stärker auf städtebauliche Problemlagen und wurde insbesondere vor dem Hintergrund eines beträchtlichen Wohnungsüberhangs in den neuen Bundesländern ins Leben gerufen. Viele Projekte oder Maßnahmen sind jedoch in beiden Förderprogrammen förderfähig. Die Zuordnung der Maßnahmen zum passenden Programm erfolgt im Zweifelsfall im Stadtplanungsamt. Gefördert werden unrentierliche Kosten.
3. Wie das ehemalige Fahlberg-List-Gelände inkl. der Schirm GmbH in Zukunft entwickelt werden soll und ob das Gerücht der geplanten Wohnbebauung ab 2020 zutrifft, möchte ein weiterer Bürger wissen.
A: Frau Redling informiert, dass mit einem Vertreter des Grundstückseigentümers ein Gespräch im Beteiligungsverfahren stattgefunden hat. Die Schirm GmbH wird den Standort in den nächsten Jahren nach komplett nach Schönebeck verlagern. Anschließend ist der Rückbau der Produktionsanlagen geplant. Auf südlich angrenzenden Grundstücken sind Altlastenflächen bekannt. Der Eigentümer wird zusammen mit der Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) die Hotspots durch verschiedene Maßnahmen versiegeln, um Auswaschungen durch Grund- oder eindringendes Oberflächenwasser zu verhindern. Diese Flächen wird auch künftig wie bisher gewerbliche genutzt werden. Der Eigentümer möchte die Flächen bis 2023 verkaufsfertig herrichten. Über die Nutzung von Fläche, zum Beispiel für Wohnbebauung oder der Weiterführung des Radweges an der Elbe kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Der Eigentümer beabsichtigt die Flächen als Ganzes verkaufen möchte.
4. Ein Bürger wendet ein, dass sich die Anwesenden aufgrund eines Gerüchtes gut überlegen sollten, ob sie in Salbke investieren.
A: Herr Herrmann entgegnete, dass ihm keine Vorhaben der Stadt für eine spezielle Wohnnutzung in Salbke bekannt seien. Jeder Eigentümer trifft eigene Entscheidungen, mit wem Mietverträge vereinbart werden.
5. Eine Bürgerin möchte wissen, wann die Straßen von Salbke im Bereich „hinter der Bahnanlage“ ausgebaut werden.

A: Herr Herrmann erklärt, dass die förmliche Ausweisung des Sanierungsgebietes nicht die Verkehrsinfrastruktur einbezieht und ihm zudem keine geplanten Maßnahmen bekannt seien. Die entsprechende Prioritätenliste kann beim Tiefbauamt erfragt werden.

6. Ob es für den Bereich „Salbker Platz“ einen Bebauungsplan gibt und wie der Planungsstand zur Sülzebrücke und den entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen ist, fragt ein Bürger.

A: Herr Herrmann informiert, dass für die Planung von Hochwasserschutzmaßnahmen der Landesbetrieb für Hochwasserschutz (LHW) zuständig ist und er zum Planungsstand keine Aussagen treffen kann. Bei koordinierten Baumaßnahmen ist die Stadtverwaltung bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplans und Baumaßnahmen an der Sülzebrücke auf die Zuarbeit des LHW angewiesen.

Frau Redling ergänzt, dass rechtskräftige Bebauungspläne über den Internetauftritt der Landeshauptstadt eingesehen werden können. Sind diese noch in Bearbeitung kann man die zuständige Bearbeiterin oder den zuständigen Bearbeiter einsehen und sich dort informieren. Zudem können über die Bebauungsplannummer im Ratsinformationssystem der Stadt Magdeburg unter anderem Drucksachen, Anträge oder Stellungnahmen recherchiert werden.

7. Von einem Bürger wird die Frage gestellt, ob auch Aufwendungen für Nebengebäude geltend gemacht bzw. gefördert werden können.

A: Frau Redling antwortet, dass Nebengebäude in die Sanierungsvereinbarung aufgenommen werden können, wenn es sich dabei nicht um eine Erstausrüstung oder Umnutzung, wie zum Beispiel der Umbau einer Scheune in Wohnraum, handelt. Für die Aufnahme in ein Förderprogramm muss es sich um ein städtebaulich wirksames Objekt handeln, was bei Nebengebäuden selten zutrifft.


8. Weiter möchte ein Bürger wissen, ob bei den teils hohen Belastungen auf dem ehemaligen Fahlberg-List-Gelände überhaupt Wohnbebauung möglich ist.

A: Herr Herrmann erklärt, dass er hierzu keine belastbare Aussage treffen kann, da zunächst die Maßnahmen im Rahmen der Altlastenfreistellung durchgeführt werden.

TOP 7: Ende der Veranstaltung

Herr Herrmann dankt allen Anwesenden für ihr Interesse, verweist auf die Möglichkeiten die ausgelegten Materialien des Stadtplanungsamtes und des Haus & Grund Magdeburg e.V. mitzunehmen und sich für die Übersendung des Protokolls in eine Liste eintragen zu können. Danach beendet er die Bürgerversammlung.

Aufgestellt: Frau Redling/ Herr Scholkmann

 23.01.19

Bestätigt: Herr Herrmann