BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Ausschusssitzung

Vorbereitende Untersuchungen "Altstadt" Städtebaulicher Denkmalschutz"

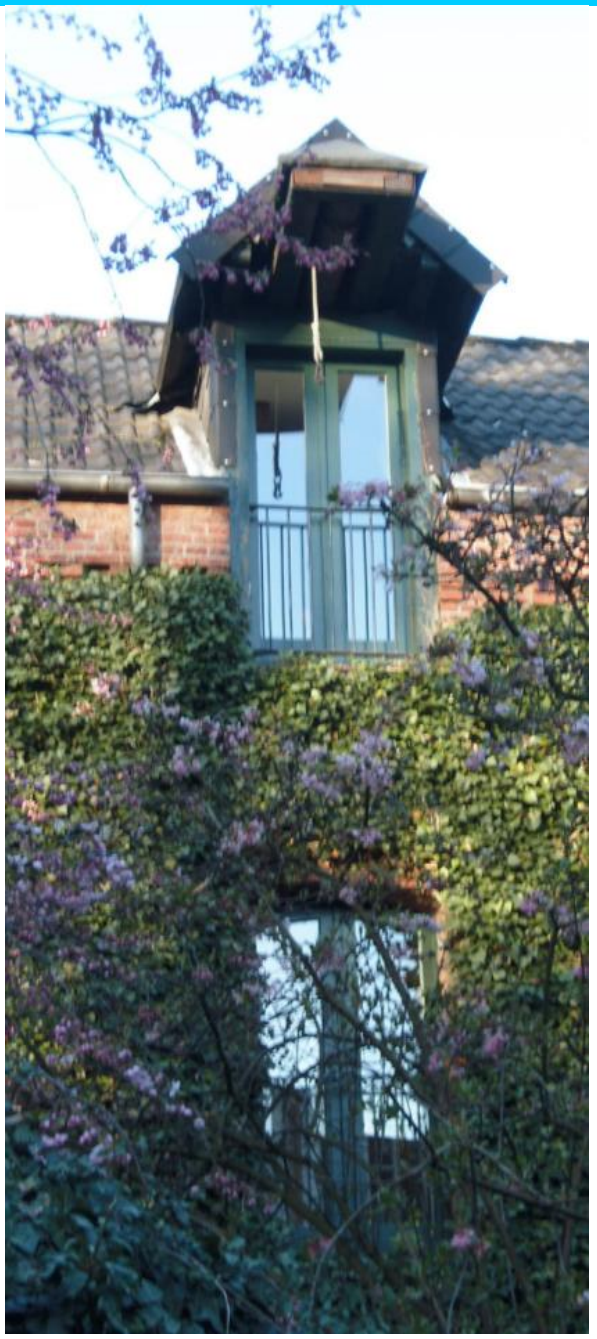
am 15.06.2010

Es referiert

Klaus von Ohlen

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH



Städtebaulicher Denkmalschutz | 2009

- ein neues Städtebauförderungsprogramm
- frühzeitige Beteiligung der Denkmalschutzbehörden
- räumliche Abgrenzung der Gebiete
- Anmeldung einer zeitlich überschaubaren Maßnahme mit begrenztem Förderumfang
- Programmanmeldung beim Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (über die zuständige Regierungsvertretung)

Beschlüsse des Rates:

→ Einleitungs- , Durchführungs- und Billigungsbeschluss

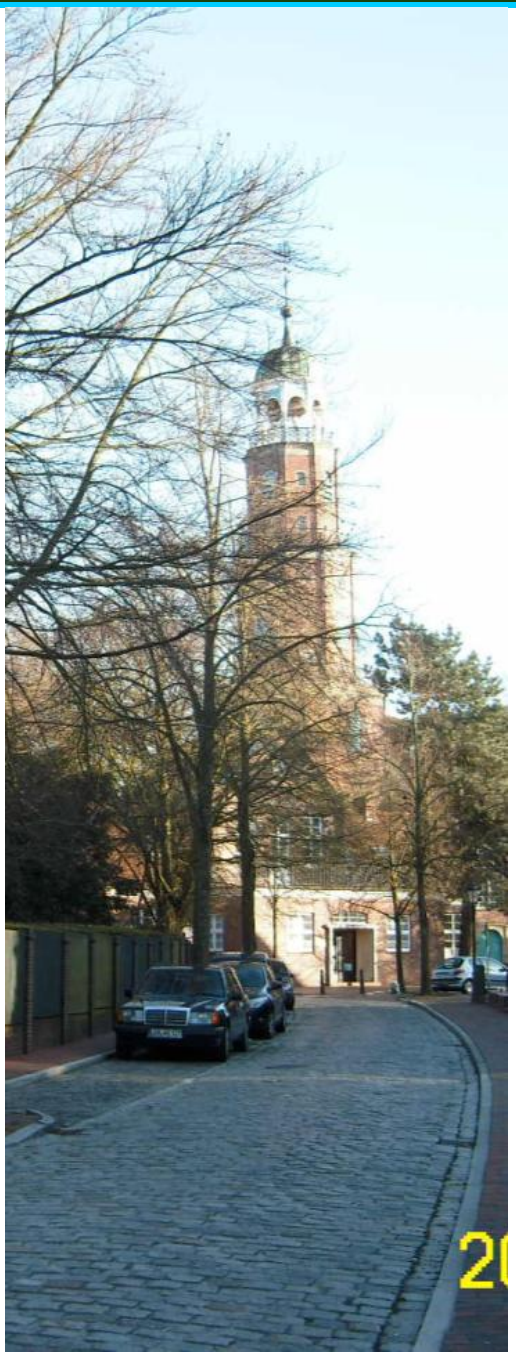
→ Bereitstellung der Eigenmittel

Stellungnahmen:

→ Nds. Landesamt für Denkmalpflege

→ Kommunalaufsicht

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH



Wahl des Sanierungsverfahren – welcher rechtlicher Rahmen?

Erhaltungssatzung (nach § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB)

- Erschließungsmaßnahmen; Mischfinanzierung:
- Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden
  Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung nur für Baudenkmale

Sanierungsmaßnahme (gemäß §§ 136 bis 164 BauGB)

- Erschließungsmaßnahmen; Finanzierung ausschließlich aus Städtebauförderungsmittel (1/3 Bund; 1/3 Land; 1/3 Kommune)
- Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung für alle Gebäude im Sanierungsgebiet/Liquiditätsvorteil
- Eintragung eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch (nur hinweisender Charakter, Kostenneutral)
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen (Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung)
- Möglichkeit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts (u.a. § 144 BauGB) / Genehmigungsvorbehalt

Verfahrensentscheidung erst nach Aufnahme 2011

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Verfahrensschritte

Schritt 1 **Vorbereitung** der vorbereitenden Untersuchungen
(Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung) ✓

Schritt 2 Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen
a. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)
Bürgerversammlung 20.05.2009

b. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger
(§139 BauGB) **Befragung durchgeführt** ✓

Schritt 3 Beschluss über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen
(Billigungsbeschluss) **15.06.2010**

Schritt 4 Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm zum
Programmjahr 2011 **Abgabe 1.06.2010**

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Weitere Verfahrensschritte

Nach der Aufnahme in die Städtebauförderung Sommer 2011

Schritt 5 Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerbeteiligung **Fortlaufend**

Schritt 6 Festlegung eines Fördergebietes / Sanierungsgebietes **Sommer 2011**

Schritt 7 Initiierung und Einsetzung eines Sanierungsmanagements (Bürgerforum / Ausschüsse / Sanierungsträger) **Sommer 2011**

Schritt 8 Vorbereitung und Durchführung erster Projekte und Baumaßnahmen **Herbst 2011**

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Städtebaulicher Denkmalschutz – West in Leer

Was kann gefördert werden?

vorrangig

- Maßnahmen zur **Sicherung erhaltenswerter Gebäude**, historischer **Ensembles** oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

vorrangig

- die Modernisierung und Instandsetzung oder der **Aus- und Umbau** dieser Gebäude oder Ensembles,

nachrangig

- die **Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen** von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- die Durchführung von **Ordnungsmaßnahmen** zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- die **Leistungen von Beauftragten und Sanierungsträgern** für die gesamte Durchführung der Sanierung einschließlich die Beratung von Eigentümern im Rahmen der Sanierung.

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Historische Stadtkerne und -bereiche
mit besonderer Denkmalbedeutung
in der Bundesrepublik Deutschland

Aufgestellt
von der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger
in der Bundesrepublik Deutschland,
2007

NI Leer Historischer Stadtkern

unbefestigter, ma. Ortskern mit Seehafen,
wichtiger Handels- und Hafenplatz,
nach Emden bedeutenste Stadt in Ostfriesland,
umfangreicher Bürgerhausbestand 16.-19. Jh.,
Stadtrechte erst 1823

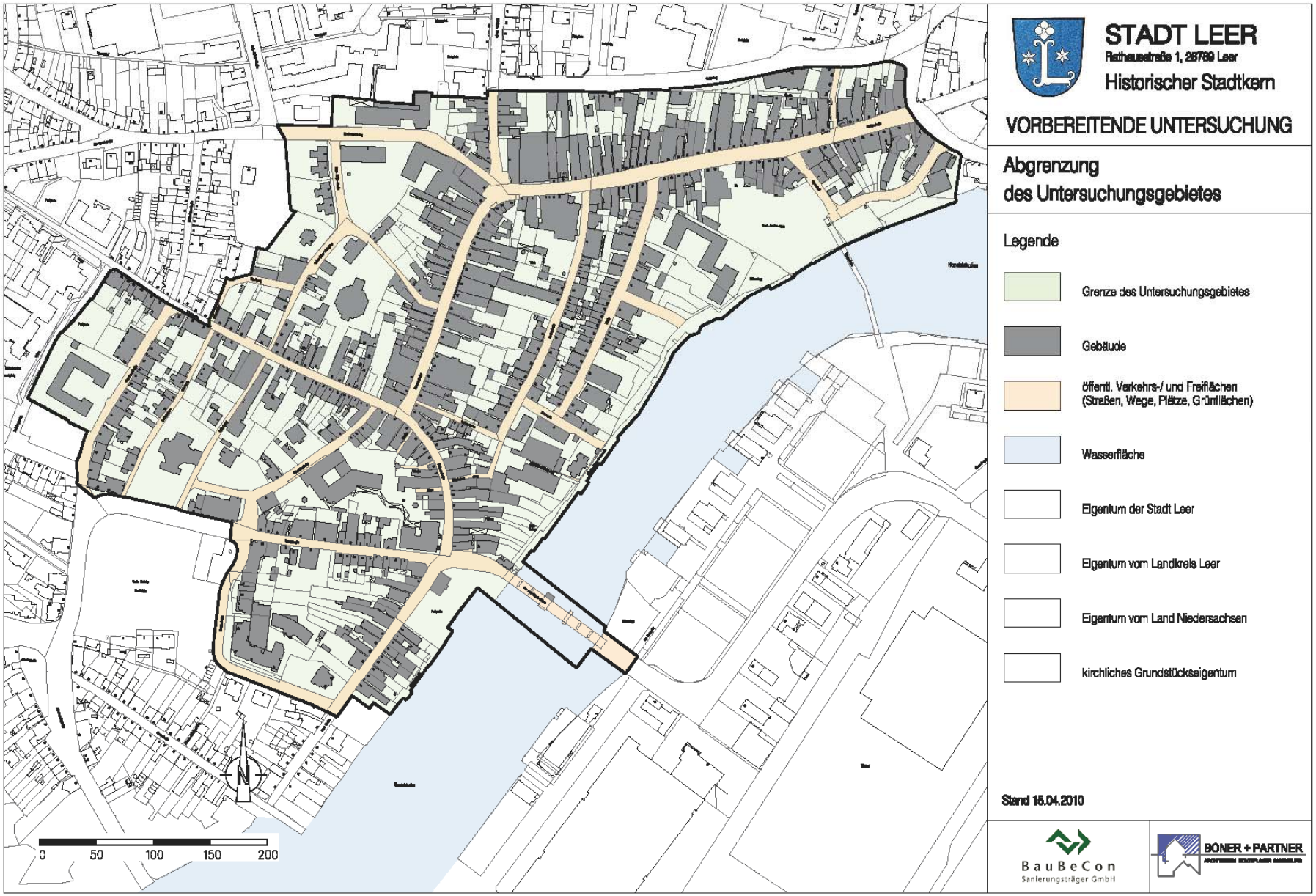
Niedersächsisches Landesamt für
Denkmalpflege
Kellmann, Dezember 2007
Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1:5000,
Blatt Nr. 2710/18, 2710/19, 2710/23, 2710/24

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGN (www.gll.niedersachsen.de)

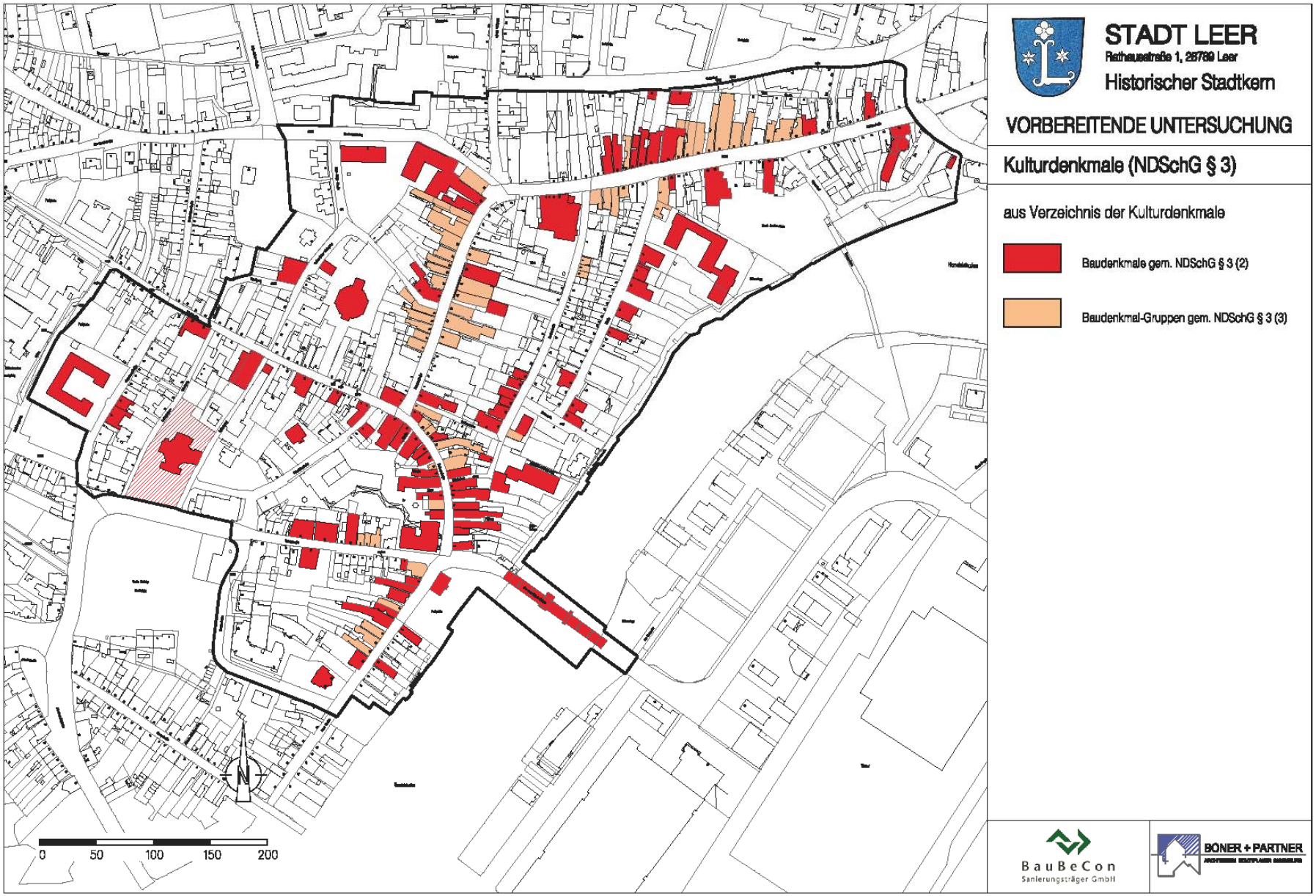
1:7.500

Historischer Stadtkern
(Landesamt für Denkmalpflege)

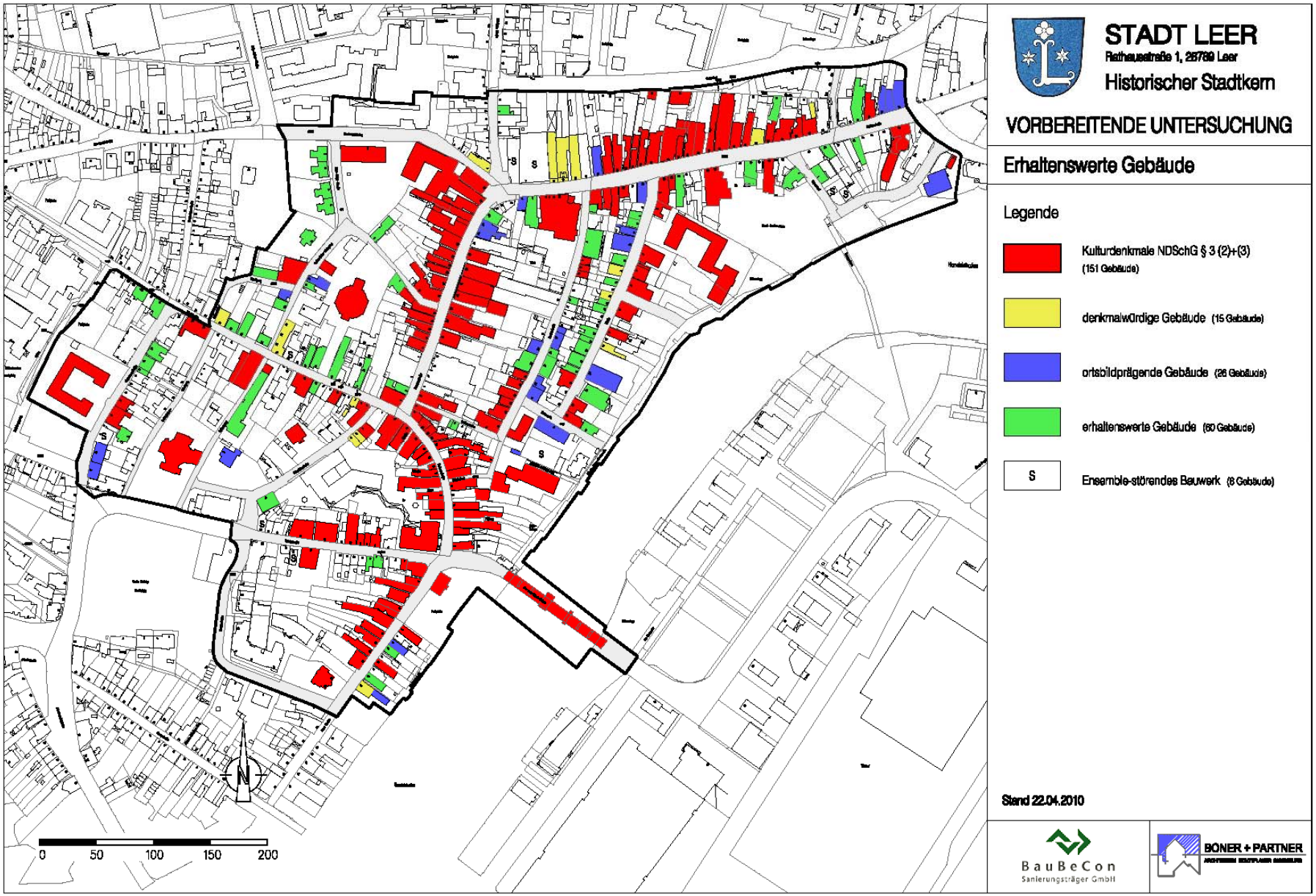
BauBeCon
Sanierungsträger GmbH



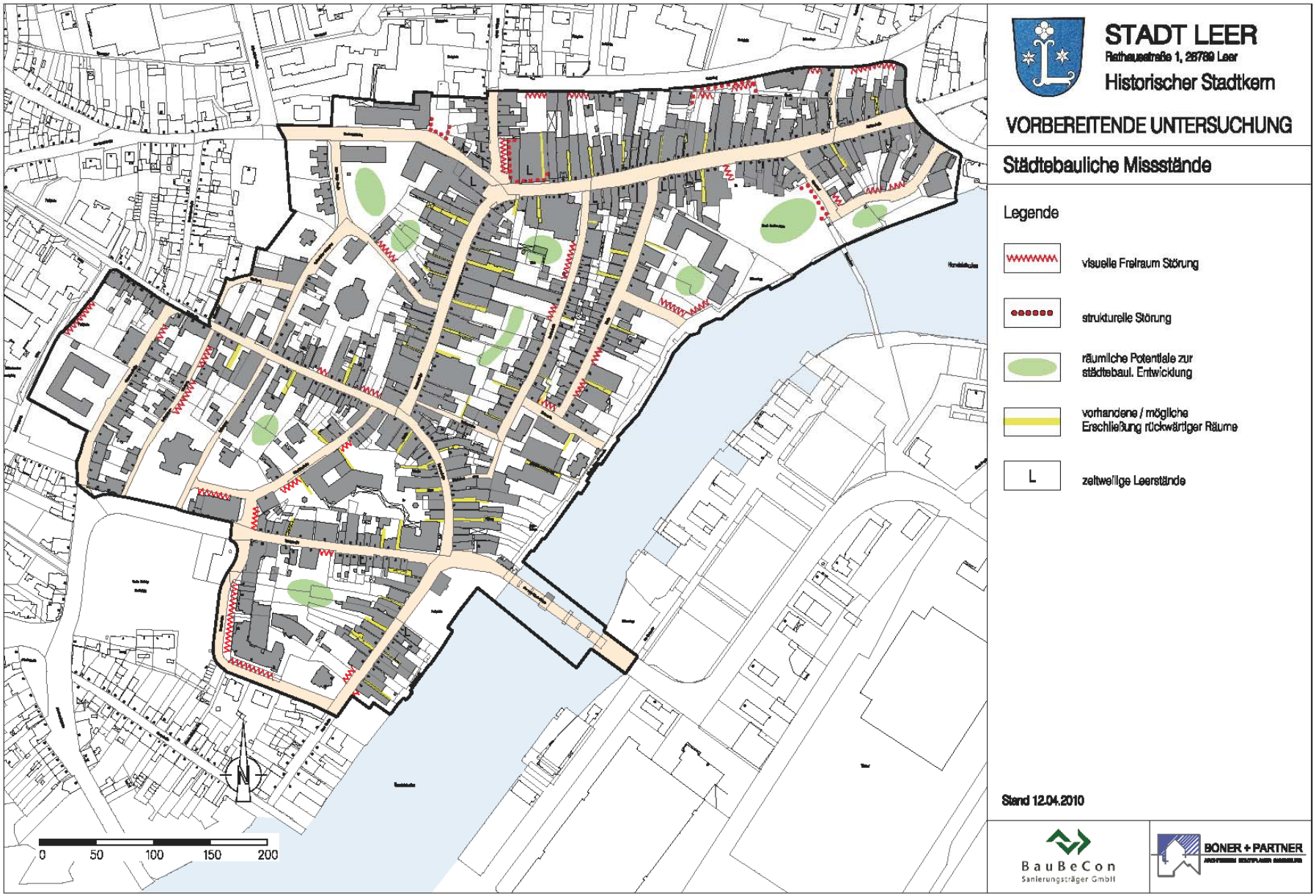
BauBeCon
Sanierungsträger GmbH



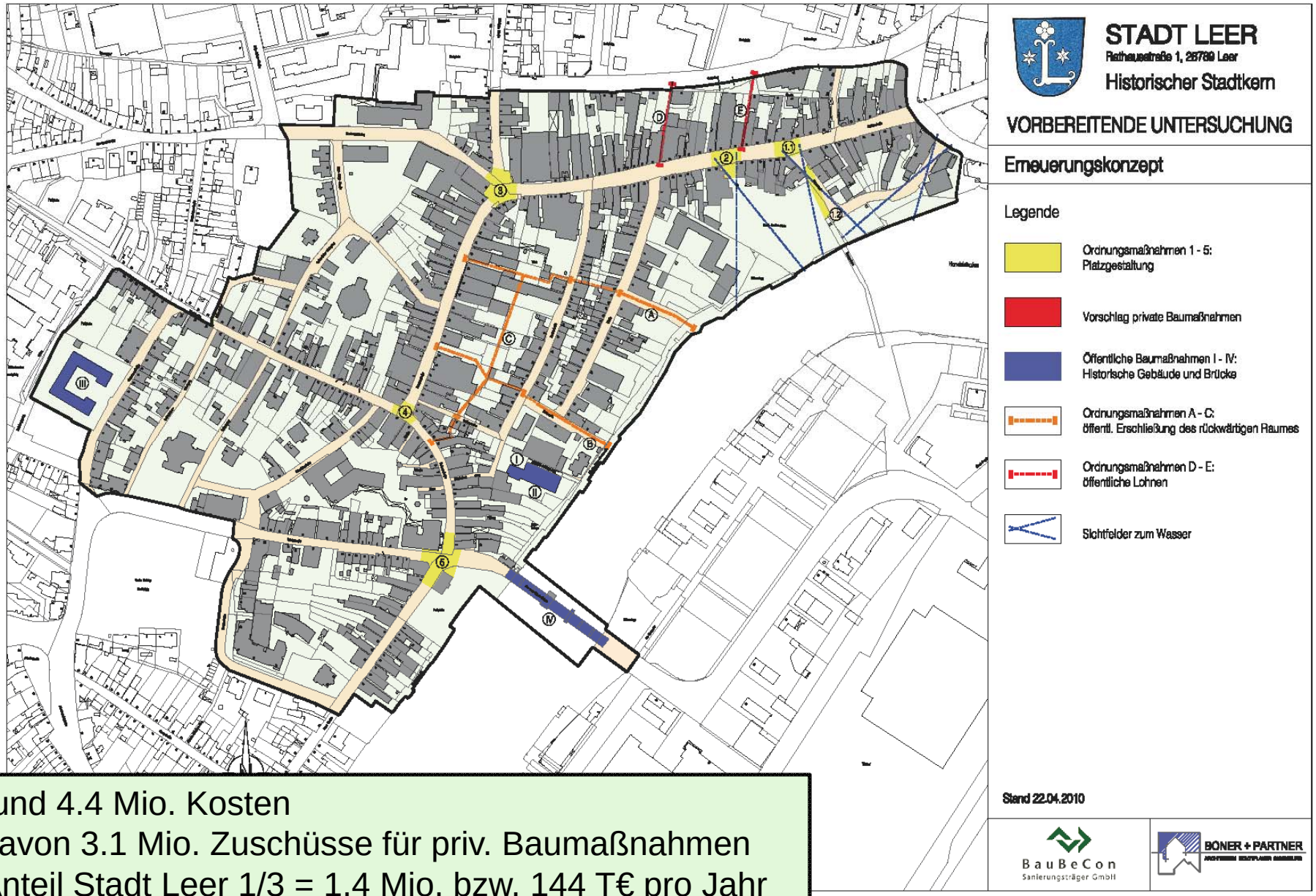
BauBeCon
Sanierungsträger GmbH



BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

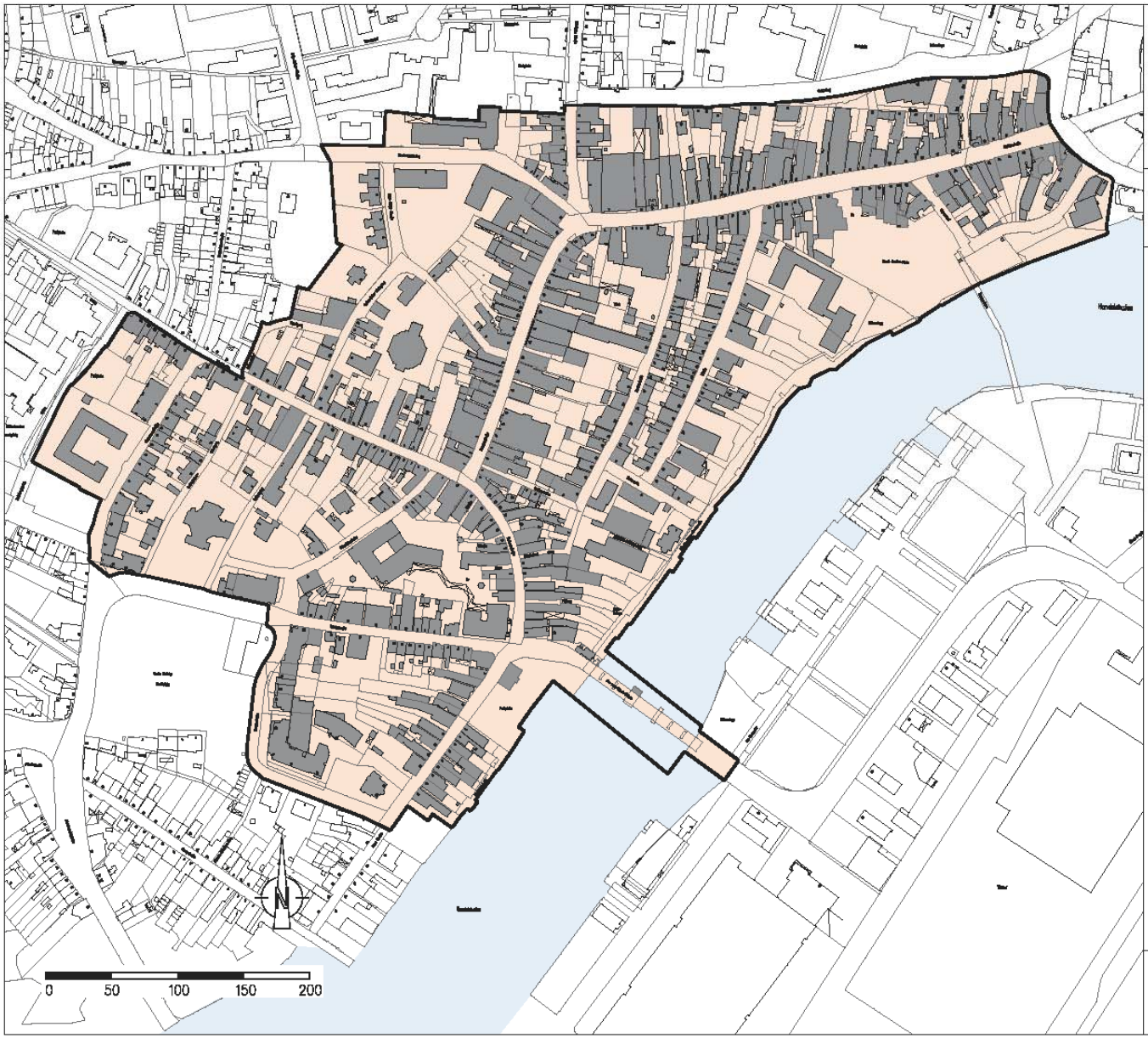


BauBeCon
Sanierungsträger GmbH



rund 4.4 Mio. Kosten
davon 3.1 Mio. Zuschüsse für priv. Baumaßnahmen
Anteil Stadt Leer 1/3 = 1.4 Mio. bzw. 144 T€ pro Jahr

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH



STADT LEER
Rathausstraße 1, 26789 Leer
Historischer Stadtkern

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Legende

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Größe des geplanten Sanierungsgebietes: xx,x ha

(Stand xx.xx.xxxx)

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

BONER + PARTNER

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Weitere Fragen beantworten Ihnen gern:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Klaus von Ohlen

Telefon: 04 21 | 32 90178

E-Mail: KvonOhlen@baubeconstadtsanierung.de

sowie mit weiteren Informationen im Internet unter:

www.baubeconstadtsanierung.de