

Städtebaulicher Denkmalschutz „Leer Altstadt“

Präsentation der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Bürgerversammlung

Auftakt der Altstadtsanierung

27. September 2016, 19.00 Uhr, Festsaal des Rathaus-Altbaus, Leer

DSK GmbH als Sanierungsträger der Stadt Leer (Ostfriesland)

Bianca Matthes (Projektleiterin)

Peter Geuer (stellv. Projektleiter)

Themenüberblick

- 1. Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“**
- 2. Rechte und Pflichten im Sanierungsgebiet**
- 3. Finanzierung**
- 4. Modernisierungsrichtlinie und Antragsverfahren**
- 5. Ansprechpartner**



Quedlinburg
Weltkulturerbe der Menschheit



Sanierung der historischen Altstadt sowie der angrenzenden Wohngebiete.

Projektlaufzeit: 1991 bis 2030

Norden
Historischer Marktplatz



Sanierung des Altstadt-kerns zwischen dem historischen Marktplatz und dem alten Hafen.

Projektlaufzeit: 2009 bis 2019

Weener (Ems)
Altstadt



Sanierung der Altstadt mit Schwerpunkt auf dem Denkmal-ensemble des historischen Hafens.

Projektlaufzeit: 2009 bis 2019

- ➔ **Sicherung** erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- ➔ **Modernisierung** und **Instandsetzung** sowie **Um-** und **Ausbau** erhaltenswerter Gebäude oder Ensembles
- ➔ **Erhaltung** und **Umgestaltung** von **Straßen** und **Platzräumen** von städtebaulicher Bedeutung sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur **Wiederherstellung** des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses
- ➔ Umsetzung von **Grün- und Freiräumen** sowie von Maßnahmen der **Barrierearmut und -freiheit**
- ➔ **Herrichtung** von Gebäuden und ihres **Umfeldes** für Handel, Dienstleistung und innenstadtverträgliches Gewerbe

Städtebaulicher Denkmalschutz „Leer Altstadt“

Das Sanierungsgebiet = Fördergebiet

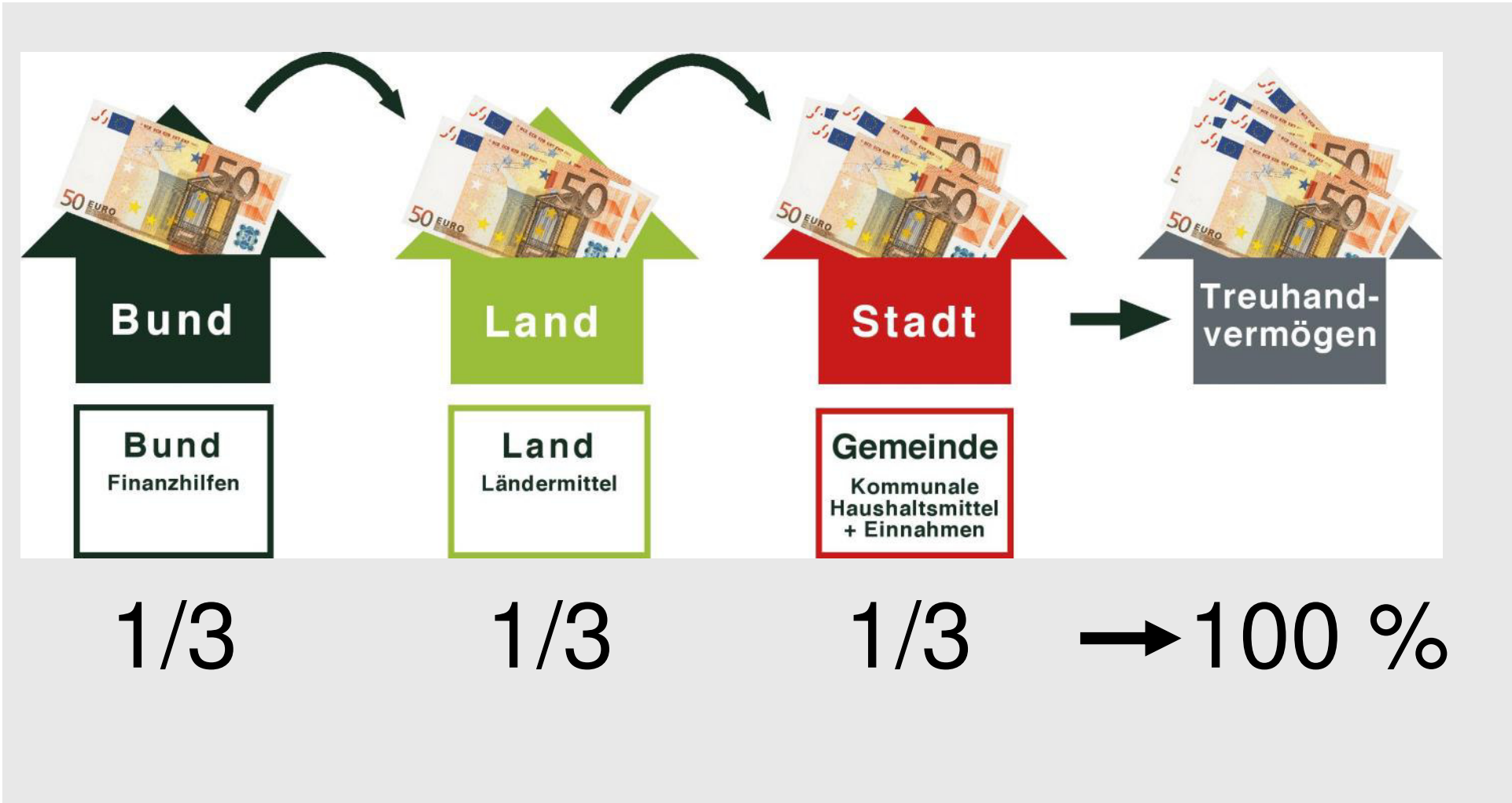


- ➔ **Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet**
- ➔ **Sanierungsvermerk** im Grundbuch
(hinweisender Charakter - wird nach Abschluss automatisch gelöscht)
- ➔ **Genehmigungspflichtige** Vorhaben und Rechtsvorgänge
- ➔ **Besondere Abschreibungsmöglichkeiten** im Sanierungsgebiet
- ➔ Zahlung von **Ausgleichsbeträgen** nach Abschluss der Sanierung
- ➔ **Auskunftspflicht**



Städtebaulicher Denkmalschutz „Leer Altstadt“

Städtebauförderung als Gemeinschaftsfinanzierung





- ➔ Sie dient als **Leitfaden** zur Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet
- ➔ Richtlinie steht in **fester Verbindung** mit der **Sanierungssatzung** und ist durch Beschluss des Stadtrates rechtsverbindlich
- ➔ Förderfähig sind zudem nur solche Maßnahmen, die im **Einklang** mit der ebenfalls durch den Stadtrat beschlossenen **Gestaltungssatzung** vom 10.02.2016 stehen
- ➔ Die förderfähigen Einzelmaßnahmen sind grundsätzlich **vorab** mit den **Denkmalschutzbehörden** abzustimmen, um die Förderfähigkeit zu wahren

Die Modernisierungsrichtlinie ist ab dem 28.09.2016 abrufbar auf der Internetpräsenz der Stadt Leer unter: www.leer.de

Städtebaulicher Denkmalschutz „Leer Altstadt“

Förderfähige Einzelmaßnahmen an Gebäuden

9

- ➔ Behebung von Missständen und Mängeln an der **Außenfassade**
- ➔ **Dachneueindeckungen**
- ➔ **Innenliegende Wärmedämmung im Fassaden- und Dachbereich**
- ➔ Erneuerung der **Fenster**
- ➔ Technische Optimierung der **Heizungsanlagen** zur Vermeidung von gefährdenden Eingriffen in die Altbausubstanz im Rahmen von energetischen Verbesserungsmaßnahmen
- ➔ Reduzierung von Schwellen und Anpassung von Türen zur **Förderung der Barrierefreiheit**



Liste ist nicht abschließend!

Städtebaulicher Denkmalschutz „Leer Altstadt“

Förderfähige Einzelmaßnahmen an Gebäuden – Beispiel Sanierungsgebiet Sande-Neustadtgödens



Vorher



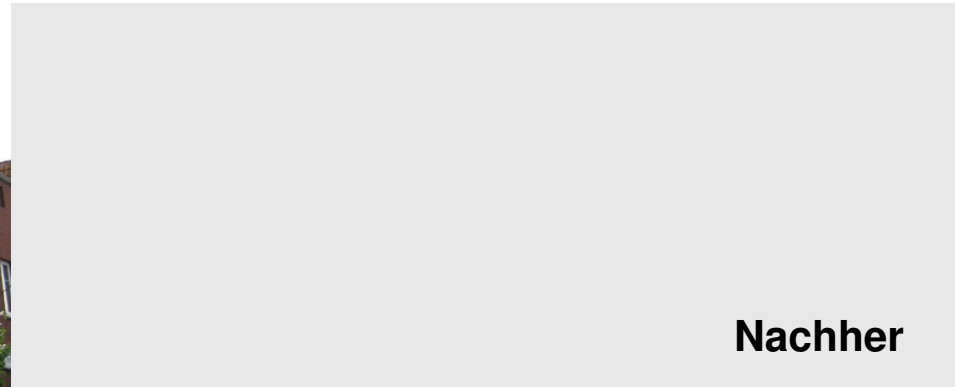
Nachher

Städtebaulicher Denkmalschutz „Leer Altstadt“

Förderfähige Einzelmaßnahmen an Gebäuden – Beispiel Erhaltungsgebiet Weener-Altstadt



Vorher



Nachher



Städtebaulicher Denkmalschutz „Leer Altstadt“

Förderfähige Einzelmaßnahmen an Gebäuden – Beispiel Erhaltungsgebiet Weener-Altstadt



Vorher

Nachher



 Zuschüsse können gem. **städtischer Modernisierungsrichtlinie** in folgender Höhe **pauschal** gewährt werden:

A. Baudenkmale und Gebäude mit Denkmaleigenschaften:

max. 50 v. H., höchstens 50.000,- €;

B. Gebäude mit städtebaulicher, ortsbildprägender, bauhistorischer oder geschichtlicher Bedeutung:

max. 40 v. H., höchstens 40.000,- €;

C. übrige Gebäude:

max. 25 v. H., höchstens 25.000,- €.

In diesem Zusammenhang sind folgende Punkte zu beachten:

- (1) Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses (oder für steuerliche Vorteile durch erhöhte Abschreibungen) ist immer der **Abschluss eines Modernisierungsvertrages bzw. Ordnungsmaßnahmenvertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Leer.**
- (2) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten (z. B. Anstrich) sind **nicht** förderfähig!
- (3) Für die **unterlassene Instandsetzung** ist grundsätzlich ein Betrag von **10 %** der zuwendungsfähigen Ausgaben in Abzug zu bringen.
- (4) Andere Fördermittel Dritter sind vorrangig einzusetzen (Subsidiaritätsprinzip).
- (5) Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, informieren Sie sich bitte **(vor Beginn!)** bei der Stadt Leer oder bei der DSK GmbH, ob eine Fördermöglichkeit besteht. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden!
- (6) Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf Förderung!

- ➔ Erhöhte Abschreibungsmöglichkeit für Eigentümer für **Maßnahmen an eigengenutzten oder fremdgenutzten Gebäuden und Gebäudeteilen im Sanierungsgebiet**
- ➔ **Abschreibung im Jahr der Herstellung und den kommenden 11 Jahren möglich**
- ➔ Förderung durch eine **Steuerbescheinigung** kann nur erfolgen, wenn die Maßnahme **vor Baubeginn mit der Stadt Leer abgesprochen** und eine **vertragliche Vereinbarung** getroffen wird
- ➔ Bauherr muss im Einzelnen nachweisen, welche **tatsächlichen Leistungen** erbracht worden sind

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Hinweise keine steuerliche Beratung ersetzen. Ein Merkblatt zu dem Thema der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet mit allgemeinen hinweisen erhalten Sie im Rahmen eines persönlichen Gesprächs in der Sprechstunde.

Das Antragsformular ist abrufbar ab dem 28.09.2016 auf der Internetpräsenz der Stadt Leer unter:

www.leer.de

oder zu erhalten während der Dienststunden bei

Herrn Joachim Nesvera, Stadt Leer
Fachdienst 2.60 / Sanierung
Rathaus-Neubau; Zimmer 109

und während der Sprechstunde der DSK:

Frau Bianca Matthes, DSK GmbH
Rathaus-Neubau; Zimmer 110

14-tägig am Dienstag zwischen 16 - 18 Uhr
oder nach vorheriger Vereinbarung

 **Ab dem 04.10.2016**

- ANTRAG AUF FÖRDERUNG EINER BAUMAßNAHME -

im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Städtebaulicher Denkmalschutz-Altstadt“

An die Stadt Leer, Fachdienst 2.60/Sanierung, Rathausstraße 1, 26789 Leer

Eingangsvermerk der Stadt

1. Antragsteller/in / Eigentümer/in:

Name: _____ Vorname: _____

Anschrift: _____

Tel.-Nr.: _____ E-Mail: _____

Für das nachstehend bezeichnete Vorhaben wird eine Förderung beantragt.

2. Anschrift des zu sanierenden Gebäudes:

Anschrift: _____

Flur: _____ Flurstück: _____ Gemarkung: Leer

3. Welche Modernisierungsmaßnahmen sind geplant?

	Zeitpunkt der Durchführung
Fassadenarbeiten:	
Fenster-, Türarbeiten:	
Dacharbeiten:	
Sonstige Arbeiten:	

4. Angaben zum Gebäude (Zutreffendes bitte ankreuzen)

<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus
Wie wird das Haus genutzt? <input type="checkbox"/> vermietet	<input type="checkbox"/> eigengenutzt <input type="checkbox"/> teils gewerblich
Anzahl der Wohnungen:	Anzahl der Gewerbeeinheiten:
Wohnfläche (Bestand) m ²	Gewerbefläche (Bestand) m ²
	Garten-/Freifläche m ²
(soweit vorhanden, bitte Bestandszeichnungen beifügen)	
Baujahr ca.:	Baudenkmal: ja/nein
Wie wird das Haus nach der Mod.-Maßnahme genutzt? <input type="checkbox"/> vermietet	<input type="checkbox"/> eigengenutzt
	<input type="checkbox"/> teils gewerblich
Anzahl der Wohnungen (Planung)	Anzahl der Gewerbeeinheiten (Planung)
Wohnfläche (Planung) m ²	Gewerbefläche (Planung) m ²
Ich/Wir bin/sind vorsteuerabzugsberechtigt: ja/nein	

Wer ist für was zuständig?

DSK (1) Kommen Sie in unsere Sprechstunde, ggf. vereinbaren wir einen Vor-Ort-Termin!



Stadt Leer (2) Reichen Sie das Antragsformular mit allen erforderlichen Prüfunterlagen ein:

➔ **3 Fotos der Fassade!**

➔ **Lageplan mit Kennzeichnung des Förderobjektes**

➔ **ggf. Kostenschätzung nach DIN 276 oder vergleichbare Kostenangebote**



Projektteam (3) Vorprüfung auf Förderfähigkeit im Projektteam (Steuerungsgremium aus zuständigen Fachdiensten der Verwaltung- insbesondere Sanierungsstelle, Untere Denkmalschutzbehörde und Landesdenkmalpflege sowie dem Sanierungsträger)



Denkmalpflege (4) Stellungnahme der Denkmalpflege (unbedingte Fördervoraussetzung!)



DSK (5) Ermittlung der Fördersumme und Abschluss eines Modernisierungsvertrages bzw. Ordnungsmaßnahmenvertrages zwischen Stadt und privatem Eigentümer

ACHTUNG: Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

18



Bianca Matthes

Projektleiterin

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

T 0421 32901 - 41

bianca.matthes@dsk-gmbh.de



Peter Geuer

stellv. Projektleiter

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

T 0421 32901 - 34

peter.geuer@dsk-gmbh.de