

# Öffentliche Bekanntmachung

- Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses
- am Donnerstag, den 17.10.2024 um 17:00 Uhr
- im **Großen Sitzungssaal im Rathaus der Stadt Alfeld (Leine), Marktplatz 1, 31061 Alfeld (Leine)**

## **Tagesordnung:**

- 1 Eröffnung der Sitzung; Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses sowie der Tagesordnung
- 2 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses am 18.06.2024
- 3 Bericht über die aktuelle Flüchtlingslage
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Einführung und Erläuterungen der Tagesordnungspunkte 6-9, mündlicher Bericht
- 6 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt und ehemalige Wallanlagen"; Beschluss der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK); Vorlage: 384/XIX
- 7 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt und ehemalige Wallanlagen"; Beschluss über die Sanierungssatzung Vorlage: 398/XIX
- 8 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt und ehemalige Wallanlagen"; Beschluss der Förderrichtlinie der Stadt Alfeld (Leine) über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet "Alfeld (Leine) Altstadt"; Vorlage: 399/XIX
- 9 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt und ehemalige Wallanlagen " Beschluss der Einrichtung eines Sanierungsbeirates Vorlage: 400/XIX
- 10 Mitteilungen der Verwaltung
- 11 Anfragen

# Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 26.09.2024

**Amt:** Planungsamt  
**AZ:** 612706/2

## Vorlage Nr. 384/XIX

Beschlussvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> beteiligt <input type="checkbox"/> nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses	17.10.2024
Verwaltungsausschuss	24.10.2024
Rat der Stadt Alfeld (Leine)	24.10.2024

### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt und ehemalige Wallanlagen"; Beschluss der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)**

In Vorbereitung für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ wurden die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das Integrierte städtebaulichen Entwicklungskonzept erarbeitet. In diesem Rahmen wurden städtebauliche Missstände analysiert und ein Maßnahmenplan sowie Kosten- und Finanzierungsplan erarbeitet. Der Bericht über die VU / das ISEK wurde am 25.05.2023 und die erste Fortschreibung am 14.12.2023 vom Rat der Stadt Alfeld (Leine) gebilligt.

Die Bestandsanalyse, das Maßnahmen- und Zielkonzept sowie der Kosten- und Finanzierungsplan (Kofi) in der VU / dem ISEK dienten als Grundlage zur Aufnahme des zu beschließenden Sanierungsgebietes „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“. Mit Bescheid des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser vom 06.08.2024 wurde das Gebiet in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ aufgenommen. Dafür wurden der Stadt bereits 1.200.000 € Finanzmittel bewilligt, wovon 800.000 € durch Bund und Land (Fördermittel) übernommen und 400.000 € von der Stadt Alfeld (Leine) (Eigenmittel) bereitgestellt werden.

Für die zweite Fortschreibung wurden das ehemalige Kaiserhofquartier und die dort aktuell stattfindenden Entwicklungen untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Areal rund um den ehemaligen Kaiserhof aufgrund der Planungen und Entwicklungen durch einen privaten Investor nicht Bestandteil des zu beschließenden Sanierungsgebietes werden soll. Damit verändert sich der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes im Vergleich zum VU/ISEK-Bericht mit Stand vom 21.11.2023. Das neu vorgeschlagene Sanierungsgebiet verkleinert sich auf rd. 23,7 ha und wird im Süden durch die Straßen Perkwall, Burgfreiheit und Südwall begrenzt (vgl. Anlage 2).

Weiterhin wird die Abbildung 42 „Darstellung von Baualter und Bauweisen der Gebäude“ aktualisiert.

Für die zweite Fortschreibung der VU / des ISEK, welche als Beurteilungsgrundlage zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB dient, ist ein erneuter Ratsbeschluss notwendig.

**Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt Alfeld (Leine):**

*„Der überarbeitete Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ in der anliegenden Fassung werden gebilligt. Dies beinhaltet ebenfalls den Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.“*

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Fortschreibung VU/ ISEK
- Anlage 2: Karte des Sanierungsgebiets

Stadtentwicklungs- und  
Umweltschutzausschusses  
17.10.2024



Abbildung 42: Darstellung von Baulter und Bauweisen der Gebäude (Datenbasis: LGLN)

## 11 Fortschreibung Stand: 25.09.2024 - Kaiserhofquartier

Das Kaiserhofquartier war Teil des Untersuchungsgebiets „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ im Rahmen der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (zuletzt fortgeschrieben am 21.11.2023). Der Bereich des ehemaligen Kaiserhofgeländes an der Ecke Ziegelmasch und Bahnhofstraße ist namensgebend für das Quartier und bildet ein Verbindungsglied zwischen Altstadt und Bahnhof. Zum Zeitpunkt der Erstellung von VU/ISEK befanden sich auf der ehemaligen Kaiserhoffläche in Teilen abgerissene Gebäude. Die Freifläche war nach der einstigen Nutzung als Nahversorgungsstandort stark versiegelt und zuletzt ungenutzt. Damit stellte die Brachfläche einen wesentlichen städtebaulichen Missstand im Zentrum der Stadt dar. Die Stadt stand unverschuldet vor einer großen Herausforderung in der Suche nach einer neuen Nutzung für das Gelände.

Ziel der Stadtentwicklung ist die Nachnutzung der Fläche und die Ansiedlung eines neuen Vollsortimenters. Da das Gelände im Sicherheitsbereich gem. SEVESO-III-Richtlinie des benachbarten Industriebetriebs liegt, waren jahrelange Verhandlungen über die Nachnutzung notwendig. Lange vertrat das Unternehmen die Einstellung, dass eine neue Nutzung zu Einschränkungen in den Betriebsabläufen führen könnte. Inzwischen konnte eine Einigung mit dem Industriebetrieb erzielt werden.

Seit Anfang 2024 bereitet ein Investor das Gelände des ehemaligen Kaiserhofs für die Ansiedlung eines Vollsortimenters vor, dessen Eröffnung für das Frühjahr 2025 geplant ist. Dadurch wird eine neue Nutzung für das Areal etabliert, die den städtebaulichen Zielsetzungen entspricht. Mit der Eröffnung des Vollsortimenters entsteht ein innenstadtnaher Nahversorgungsstandort, der das Einzelhandelsangebot in der Altstadt sinnvoll erweitert. Die kurze fußläufige Entfernung zwischen dem ehemaligen Kaiserhof und der Altstadt eröffnet zusätzliches Potenzial, Einkaufswege der Bevölkerung zu verbinden und die Attraktivität der Innenstadt zu steigern. Dies könnte zu einer verstärkten Nachfrage nach den Angeboten in der Altstadt führen.

Da die Errichtung eines Nahversorgers bereits durch private Investitionen realisiert wird, besteht kein weiterer Planungsbedarf seitens der Stadt. Ein Sanierungsverfahren ist für diese Fläche unter der beschriebenen Entwicklung nicht notwendig. In Folge dessen sollen das ehemalige Kaiserhofgelände und die nördlichen Baustrukturen entlang des Walter-Gropius-Rings kein Bestandteil des geplanten Sanierungsgebiets werden, wodurch sich die Fläche des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets verringert. Da der Straßenraum entlang der Bahnhofstraße und Burgfreiheit ebenfalls keinen Sanierungsbedarf aufweist, soll die neue Grenze des Sanierungsgebiets bündig zwischen den Straßen Perkwall und Südwall verlaufen (s. Abb. 68 Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet, Stand: 17.09.2024)

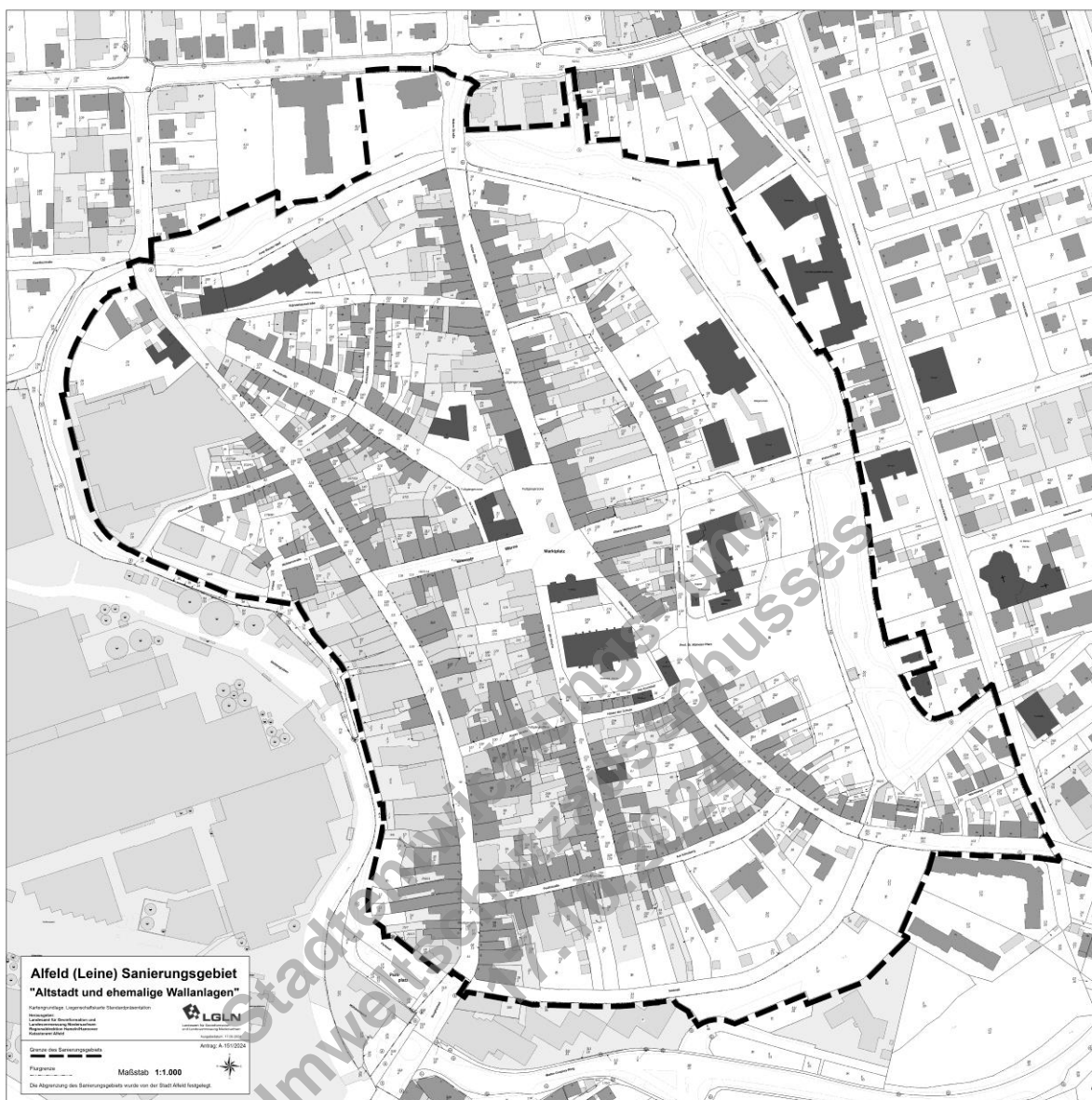
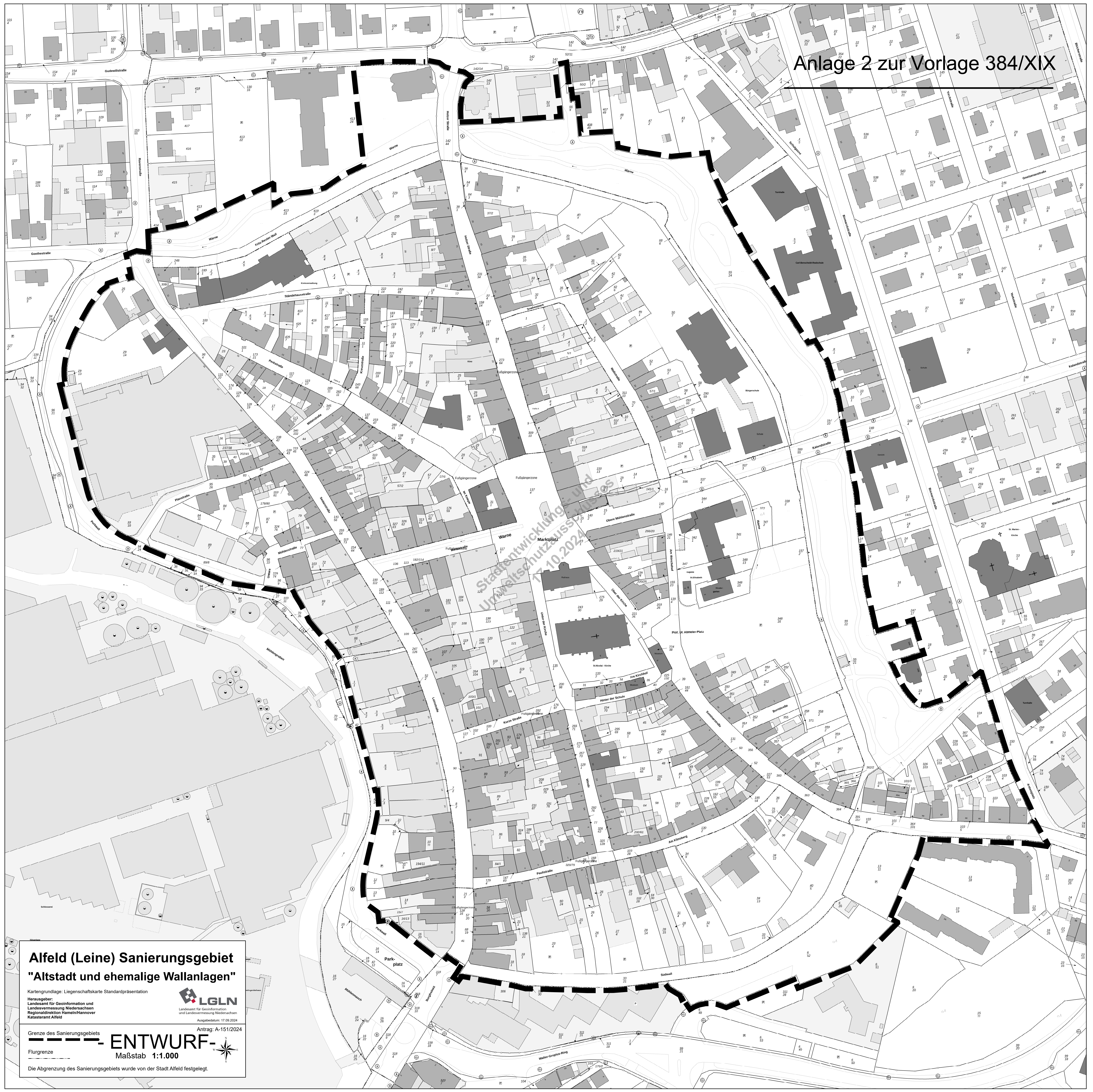


Abbildung 68: Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet, Stand: 17.09.2024 (Quelle: LGLN)



**Alfeld (Leine) Sanierungsgebiet  
"Altstadt und ehemalige Wallanlagen"**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Standardpräsentation

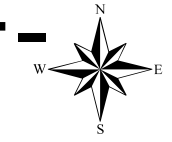
Herausgeber:  
Landsamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln/Hannover  
Katasteramt Alfeld



Ausgabedatum: 17.09.2024

Grenze des Sanierungsgebiets

**ENTWURF-**  
Maßstab 1:1.000



Flurgrenze  
Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets wurde von der Stadt Alfeld festgelegt.

# Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 26.09.2024

**Amt:** Planungsamt  
**AZ:** 612706/2

## Vorlage Nr. 398/XIX

Beschlussvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> beteiligt <input type="checkbox"/> nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses	17.10.2024
Verwaltungsausschuss	24.10.2024
Rat der Stadt Alfeld (Leine)	24.10.2024

### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt und ehemalige Wallanlagen"; Beschluss über die Sanierungssatzung**

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ wurde mit Bescheid des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser vom 06.08.2024 in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ aufgenommen.

Die als Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und damit für die Durchführung erforderlicher Erneuerungsmaßnahmen sowie für die Inanspruchnahme der bewilligten Finanzhilfen des Landes notwendigen Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) haben ausreichende Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit von Erneuerungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch im zukünftigen Sanierungsgebiet „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ und die daraus abzuleitenden Ziele und Maßnahmen ergeben. Die zugrundeliegenden planerischen Überlegungen sowie die Ziele der Sanierung wurden in den politischen Gremien ausführlich behandelt.

Mit der zweiten Fortschreibung der VU / des ISEK wird der Ausschluss des ehemaligen Kaiserhofs und des umliegenden Quartiers empfohlen, da der Kaiserhof durch einen privaten Investor entwickelt wird. Damit verändert sich die Gebietsabgrenzung im Vergleich zum ursprünglichen Untersuchungsgebiet aus der VU / des ISEK. Gleichzeitig wird die Maßnahmenbezeichnung mit „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ angepasst.

Für das weitere Verfahren ist der Beschluss der Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB notwendig, um die für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme erforderlichen Bau- und Ordnungsmaßnahmen durchführen zu können.

Durch die Satzung wird das Gebiet förmlich festgelegt, in welchem die Sanierung entsprechend der Erkenntnisse aus den bisherigen Planungen und Untersuchungen sinnvoll durchgeführt werden kann.

Mit Beschluss der Sanierungssatzung ist gemäß § 142 Absatz 4 weiterhin festzulegen, ob die Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB (Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) bei der Sanierungsdurchführung zur Anwendung gelangen sollen. In Alfeld (Leine) soll das Verfahren im sog. Vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der Anwendung der Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB durchgeführt werden. Die entsprechenden Erläuterungen sind in Anlage 2 aufgeführt.

Gem. § 142 Abs. 3 ist ergänzend zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes per Ratsbeschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Diese beträgt hinsichtlich der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach den gesetzlichen Vorgaben maximal 15 Jahre.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ ist gem. § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

### **Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt Alfeld (Leine):**

*„Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschließt die anliegende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ gem. § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB.*

*Er beschließt gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ebenfalls die Durchführung der Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren ab Beschlussfassung. Die Frist endet am 24.10.2039.“*

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1: Sanierungssatzung „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ mit Geltungsbereich Sanierungsgebiet

Anlage 2: Begründung der Sanierungssatzung „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“

## **Satzung der Stadt Alfeld (Leine) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ (Sanierungssatzung)**

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) und § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) in seiner Sitzung am 24.10.2024 folgende Satzung beschlossen:

### **§1 Sanierungsgebiet und Bezeichnung**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 23,7 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“.

### **§2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im beigefügten Lageplan mit schwarz gestrichelter Linie eingefassten Flächen.

Die Grenze des Sanierungsgebiets „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ verläuft wie folgt:

- im Westen: entlang der östlichen Seite der Straße Perkwall
- im Norden: entlang der nördlichen Seite der Wallanlagen, einschließlich der östlichen Hälfte des Flurstücks 413/24 (Holzer Straße 17)
- im Osten: entlang der östlichen Seite der Wallanlagen
- im Südosten: entlang der Grundstücke Bismarckstraße 35 und Antoniplatz 1
- im Süden: entlang der südlichen Seite der Winzenburger Straße, des Parkplatzes an der Kreuzung Winzenburger Straße und Südwall, südlich der Wallanlagen, südlich der Straße Südwall und nördliche Außenkante des Gebäudes Burgfreiheit 5

Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung und ist als Anlage dieser Satzung angefügt

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

### **§3 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

### **§4 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB finden keine Anwendung.

### **§5 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Alfeld (Leine), den .....

Bernd Beushausen  
Bürgermeister

### **Hinweise zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ in der Stadt Alfeld (Leine)**

#### **A. Durchführungsfrist nach § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB**

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 24.10.2024 entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, bis zum 24.10.2039.

#### **B. Weitere Hinweise:**

- a. Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird hiermit bei der Inkraftsetzung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort

- bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Alfeld (Leine), Dezernat III, Planungsamt, Marktplatz 12, 31061 Alfeld (Leine), unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
- b. Es wird auf § 10 Abs. 2 NKomVG hingewiesen. Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Verkündung der Satzung gegenüber der Kommune geltend gemacht worden ist. Dabei sind die verletzte Vorschrift und die Tatsache, die den Mangel ergibt, zu bezeichnen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Verkündung der Satzung verletzt worden sind.
- c. Die einschlägigen Vorschriften, der Rechtfertigungsbericht und die Satzung insbesondere mit dem maßstäblichen (1:1000) Lageplan können von jedermann bei der Stadt Alfeld (Leine), Dezernat III, Planungsamt, Marktplatz 12, 31061 Alfeld (Leine), während der Servicezeiten, montags bis freitags von 09.00 bis 12.00 Uhr sowie montags, dienstags und donnerstags von 14.00 bis 15.30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung (Tel.-Nr. 05181/703-138) auch außerhalb dieser Zeiten eingesehen werden. Dort erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.
- d. Gemäß § 1 Niedersächsisches Verwaltungsverfahrensgesetz (NVwVfG) vom 03. Dezember 1976 (Nds. GVBl. S. 311), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 589) geändert worden ist und § 27a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 2 G. v. 15.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist, wird darauf hingewiesen, dass der Inhalt der Satzung zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Alfeld (Leine) [www.alfeld.de](http://www.alfeld.de) veröffentlicht ist.

Stadtentwicklung, Umwelt- und  
17.10.2024

# Alfeld (Leine) Sanierungsgebiet "Altstadt und ehemalige Wallanlagen"

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Standardpräsentation

Herausgeber:  
Landsamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln/Hannover  
Katasteramt Alfeld



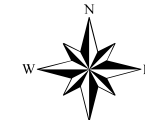
Landsamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Ausgabedatum: 17.09.2024

Antrag: A-151/2024

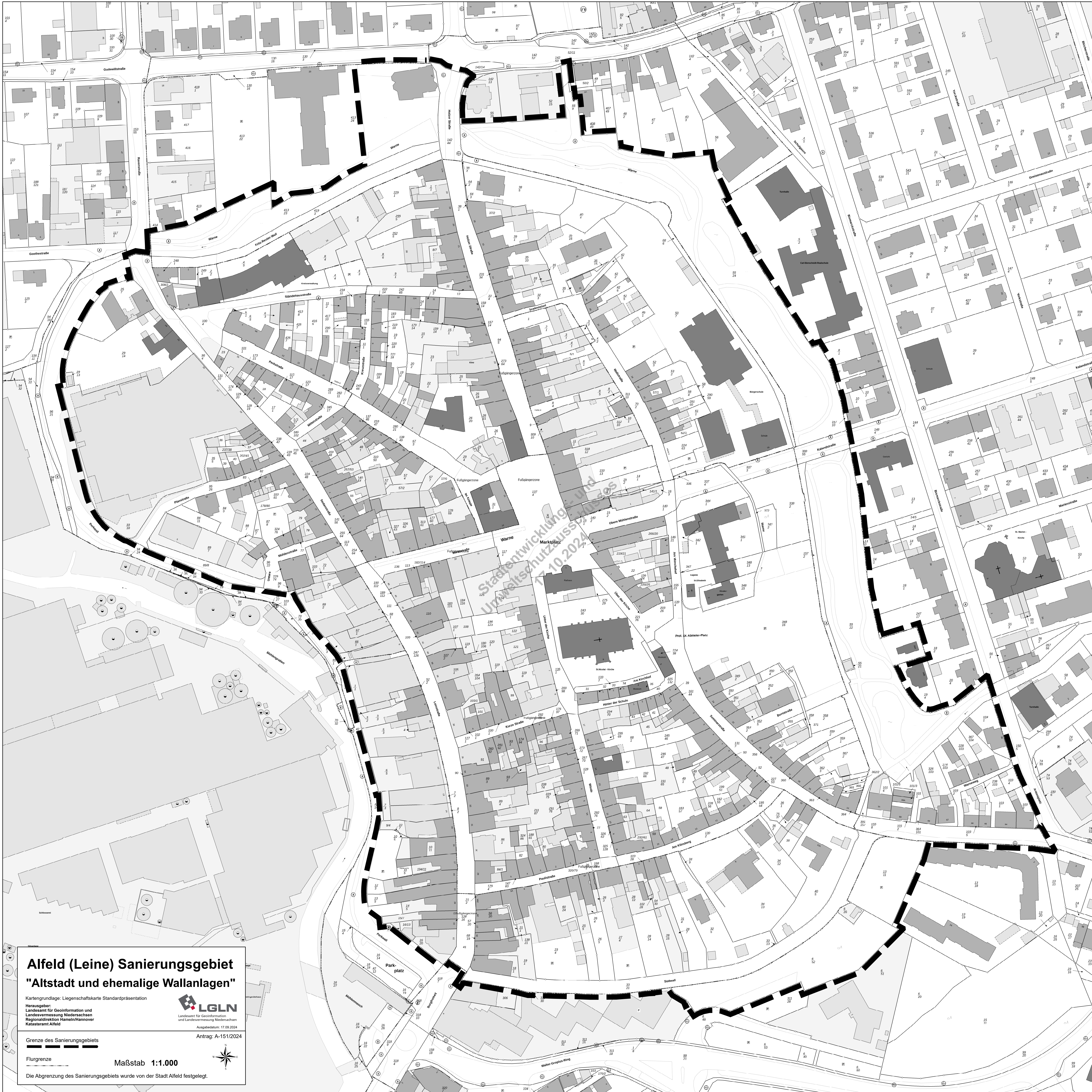
Grenze des Sanierungsgebiets

Flurgrenze

Maßstab 1:1.000



Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets wurde von der Stadt Alfeld festgelegt.



## **Sanierungsgebiet „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“**

### **Begründung der Sanierungssatzung**

#### **Vorbemerkungen**

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt Alfeld (Leine) eine Entscheidung über die Art des Sanierungsverfahrens – entweder das umfassende oder das vereinfachte Verfahren – zu treffen.

Die vorliegenden Ausführungen bilden die Grundlage über den Satzungsbeschluss der Stadt Alfeld (Leine) gemäß § 142 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

### **„Altstadt und ehemalige Wallanlagen“**

Der als Sanierungsgebiet festgelegte Bereich umfasst den historischen Stadtkern der Stadt Alfeld (Leine) und zeichnet sich durch seinen mittelalterlichen Grundriss mit zahlreichen ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden aus. Das Gebiet weist eine heterogene Nutzungsmischung mit einem breit gefächerten Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungsbetrieben und sozialer Infrastruktur auf. Die Wohnnutzung ist ebenfalls prägend für die Altstadt. Darüber hinaus bieten die angrenzenden und in Teilen denkmalgeschützten Wallanlagen Möglichkeiten der Naherholung und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Mikroklimas und der Klimaresilienz.

Für das Sanierungsgebiet wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts gem. § 141 BauGB städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB in Form erheblicher funktionaler und substanzieller Mängel festgestellt.

Ziel des Sanierungsverfahrens ist, die festgestellten städtebaulichen Missstände durch Bau- und Ordnungsmaßnahmen zu beseitigen, um die historischen Stadtstrukturen, die Gebäude, das Stadtbild, die öffentlichen Freiflächen und Straßenräume, die ehemaligen Wallanlagen und damit die Wohn- und Lebensqualität im Quartier langfristig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die erforderlichen Maßnahmen sind in dem Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen / dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (VU/ISEK, Stand 25.09.2024) dargestellt.

Das Sanierungsgebiet umfasst auf einer Fläche von 23,7 ha den historischen Stadtgrundriss mit den ehemaligen Wallanlagen und eine Vielzahl denkmalgeschützter und erhaltenswerter Gebäude. Da die für das Gebiet aktivierbaren Ressourcen nicht ausreichen, um die Defizite im erhaltenswerten Gebäudebestand sowie im öffentlichen Raum nachhaltig zu beheben und langfristig zu sichern, sollen die rechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches, insbesondere des besonderen Städtebaurechts und die Fördermittel der Städtebauförderung die notwendigen Investitionen unterstützen und fördern. Die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände liegt im besonderen öffentlichen Interesse.

Als Sanierungsmaßnahmen im Sinne des BauGB kommen dabei nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen nach § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die im Unterschied zu anderen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Vorhaben) in besonderer Weise auf die Lösung städtebaulicher Probleme in Gebieten mit qualifiziertem städtebaulichem Handlungsbedarf (Gebietsbezug) ausgerichtet sind. Die Problemlage und die städtebaulichen Missstände in der Altstadt Alfeld (Leine) erfordern vielfältige Maßnahmen, insbesondere im öffentlichen Raum und im privaten Gebäudebestand. Ohne die Ausweisung des Sanierungsgebietes und den damit verbundenen Anwendungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechts sind keine ausreichenden Impulse zur Aufwertung der Altstadt zu erwarten.

Ohne die initiierten Wirkungen der Städtebauförderung ist davon auszugehen, dass das vorbezeichnete Gebiet weiter hinter der gesamtstädtischen Entwicklung zurückbleibt und die noch vorhandenen Potenziale nicht ausgeschöpft werden können. Ebenso besteht die Gefahr, dass ohne die Festlegung des Sanierungsgebietes und die Durchführung der geplanten Sanierungsmaßnahmen weitere Funktionsverluste eintreten und sich die vorhandenen Missstände verstetigen oder ansteigen.

Die Bezeichnung der städtebaulichen Maßnahme wurde auf „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ gekürzt, da gem. BauGB eine Kurzbezeichnung verwendet werden soll. Darüber hinaus wurde das Kaiserhofquartier aus dem ursprünglich in der VU / dem ISEK empfohlenen Sanierungsgebiet herausgelöst, da diese Fläche durch einen privaten Investor entwickelt wird.

### **Vorbereitende Untersuchungen (VU) und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 für das Gebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit gem. § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Untersuchungsgebiet umfasste die Altstadt, die ehemaligen Wallanlagen sowie das Kaiserhofquartier. Die städtebaulichen Missstände wurden umfassend erhoben und dokumentiert. Die Beurteilung der städtebaulichen Missstände beruht einerseits auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse. Andererseits wurden auch Anregungen, die seitens der Bevölkerung und Gewerbetreibenden in einer Befragung, in drei Bürgerbeteiligungsveranstaltungen, in der Beteiligung der von der Sanierung Betroffenen und die an die Stadtverwaltung herangetragen wurden, analysiert.

Die unter Beteiligung und Mitwirkung der von der der Sanierung Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger herausgearbeiteten städtebaulichen Potenziale wurden in dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammengefasst und in das Maßnahmenkonzept für die Beantragung der Städtebauförderungsmittel eingearbeitet.

Der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen /

Kaiserhofquartier“ wurde am 25.05.2023 vom Stadtrat gebilligt. Dazu zählen der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, das städtebauliche Erneuerungskonzept sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht. Am 14.12.2023 wurde der fortgeschriebene Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen und das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept vom Stadtrat gebilligt.

#### Städtebauliche Missstände i.S.v. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB

Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, dass ein Bündel aufeinander abgestimmter sanierungsbedingter Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind (vgl. insbesondere Kapitel 4 „Bestandsanalyse Innenstadt und städtebauliche Missstände“ S. 40-102 und Kapitel 5 „Zusammenfassung der Stärken und Schwächen“ S. 103 bis 107, VU/ISEK, Stand 25.09.2024).

#### Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 13.03.2023 wurden nach Maßgabe des § 139 i.V.m. § 4 BauGB die öffentlichen Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Zur vorliegenden Planung haben sich öffentliche Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange geäußert. Aus den Stellungnahmen lässt sich bislang die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Besondere Problemstellungen sind bisher nicht zu erwarten. Auf Kapitel „1.4.2 Prozesse und Methoden“ Absatz „Beteiligung Träger öffentlicher Belange | Beteiligung NLD“ (S. 17) des Berichts über die Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte sowie der Abwägung der Stellungnahmen im Berichtsanhang zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ (Stand 25.09.2024) wird verwiesen.

#### Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Es fanden verschiedene Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Dabei ist im Wesentlichen zwischen der formellen und informellen Öffentlichkeitsbeteiligung zu unterscheiden.

Im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 137 BauGB wurde die Sanierung des Untersuchungsgebiets mit den EigentümerInnen, MieterInnen, PächterInnen und sonstigen Betroffenen frühzeitig erörtert. Dazu fanden Informationsveranstaltungen für EigentümerInnen (24.05.2022), Gewerbetreibende (01.06.2022) und Soziokultur (27.06.2022) statt.

Vordergründiges Ziel der Veranstaltungen für die Bürgerschaft, Gewerbetreibenden und VertreterInnen der Soziokultur war es, die Betroffenen zur Mitwirkung an der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen anzuregen und zu informieren. Die Interessierten und Betroffenen wurden über den Anlass, die Förderkulisse, den aktuellen

Stand der Vorbereitenden Untersuchung und die mit dem geplanten Sanierungsverfahren verbundenen Rechtsfolgen und Pflichten unterrichtet. Um über Straßen, Plätze und in öffentlicher Hand befindlicher Gebäude hinaus, den vor allem aus bauhistorischen und denkmalpflegerischen Aspekten wertvollen Stadtbereich aufzuwerten, sind private Maßnahmen elementar. Somit wurden die Veranstaltungen ebenfalls genutzt, um die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer über die damit zusammenhängenden Fördermöglichkeiten zu informieren. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Mitwirkung und damit einem gezielten Nutzen des Vor-Ort-Wissens aus der Bürgerschaft.

Auf Kapitel „1.4.2 Prozesse und Methoden“ Abschnitt „Formelle Beteiligung nach BauGB“ (S. 17) des Berichts über die Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ (Stand 25.09.2024) wird verwiesen.

Neben der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB wurden auch informelle Formate durchgeführt. Ziel war es, den BürgerInnen weitere Möglichkeiten zu geben, ihre Anliegen, Hinweise und Meinungen in den Prozess einzubringen. So fanden eine Auftaktveranstaltung (27.04.2022), die Teilnahme an einem Stadtgespräch im Rahmen des Leitbildprozesses (22.09.2022) und eine Zukunftswerkstatt (08.10.2022) statt.

#### Allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung i.S.v. § 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB

Aus den im Untersuchungsgebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ vorgefundenen baulichen und städtebaulichen Missständen und funktionalen Defiziten sowie der sich daraus ergebenden Handlungsbedarfe werden die Sanierungsziele und die Maßnahmen für deren Umsetzung abgeleitet. Dazu wurden die Ziele und Maßnahmen in fünf Handlungsfelder mit Leitzielen gegliedert. Die nachfolgenden Sanierungsziele lehnen sich an der Förderkulisse des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ an und wurden zum Zeitpunkt der Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Beteiligungsverfahren abgeleitet:

- Handlungsfeld A: Altstadt – Zentrum des Stadtlebens: Altstadt als Mittelpunkt des Stadtlebens gestalten:
  - Räume für Kommunikation geschaffen
  - Bürgerschaftliches Engagement fördern
  - Kulturelle Vielfalt fördern
  - Besucherfrequenz in der Altstadt erhöhen
  - An die kulturelle Identität als Fachwerkstadt anknüpfen
- Handlungsfeld B: Wohnen in der Altstadt: Es ist ‚chic‘ in der Altstadt zu wohnen:
  - Wohnbevölkerung erhalten durch Gebäudesanierung
  - Zuzug junger Familien durch zeitgemäßen Wohnraum fördern
  - Höherwertigen Wohnraum schaffen
  - Besondere Wohnformen, u.a. für ältere Menschen fördern
  - Wohnungsnahe Freiflächen in den Blockinnenbereichen schaffen

- Fahrradmobilität fördern
- Handlungsfeld C: Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus: Handel durch DienstleisterInnen und Freizeiteinrichtungen ergänzen:
  - Gewerbe und Einzelhandel erhalten durch Gebäudesanierung
  - Neuansiedlungen fördern durch Maßnahmen im öffentlichen Raum
  - Schaffung eines „Flanierereffektes“ in der Altstadt
  - Tourismus fördern durch attraktive Flächengestaltung
  - Tourismus fördern durch denkmalgerechte Gebäudesanierung
- Handlungsfeld D: Verkehrsflächen, Plätze und Mobilität: Flanieren fördern / Wohnen stärken:
  - Sanierung von Straßen, Umgestaltung von Plätzen
  - Verkehrsberuhigung durch Umbaumaßnahmen
  - Reduzierung der Fußgängerzone
  - Erneuerung von Wegen in den Wallanlagen
  - Mobilitätswende beschleunigen
- Handlungsfeld (E): Klimaschutz, Klimaresilienz und Artenvielfalt: Zukunft ermöglichen – Emissionen begrenzen, Biodiversität fördern:
  - Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen
  - Flächen für Flora und Fauna sichern und erweitern
  - Wallanlagen für Extremwetterereignisse ertüchtigen
  - Anpassungsmaßnahmen für zunehmende Hitzeperioden
  - Mobilitätswende beschleunigen
  - Beschattung von stark der Sonne ausgesetzten Plätzen, Straßen, Fassaden und Wegen sowie Beschattung freier Gewässerabschnitte mittels Gehölze bzw. Pflanzungen

### **Sanierung nach dem Baugesetzbuch und Städtebauförderung des Bundes und der Länder (Niedersachsen)**

Die Durchführung der betreffenden städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach den Vorgaben des besonderen Städtebaurechts hat für die Stadt Alfeld (Leine) eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auftreten, dass ein Bündel aufeinander abgestimmter sanierungsbedingter Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (2023) wurden städtebauliche Mängel und Missstände in dem Untersuchungsgebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ festgestellt. Zu deren Behebung wurden Maßnahmen in dem Handlungskonzept des ISEK erarbeitet, deren Umsetzung im öffentlichen Interesse liegt. Um eine zügige Umsetzung zu gewährleisten, soll eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach den Grundsätzen und Festsetzungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechtes des BauGB durchgeführt werden. Ziel einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist, dass die Maßnahmen zur Stadterneuerung der Behebung der städtebaulichen Missstände dienen

und zu einer wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets beitragen (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die Notwendigkeit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts und die Dringlichkeit und Begründung des öffentlichen Interesses wurde bereits im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten Stadtentwicklungskonzepts gemäß § 141 BauGB (Stand 25.09.2024, S. 143) dargestellt.

Das Ziel, die Stadtbildqualität zu erhalten und zu verbessern und die Altstadt als Mittelpunkt des Stadtlebens zu stärken, führt zu erheblichen Aufwendungen im baulichen und architektonischen Bereich. Die hierfür notwendigen öffentlichen und privaten Maßnahmen zu initiieren und aufeinander abzustimmen, ist ohne Fördermittel bzw. Investitionsanreize durch eine geförderte Sanierungsmaßnahme kaum möglich. Bei Ausbleiben der angestrebten Maßnahmen, würde sich die Situation in der Altstadt nachhaltig verschlechtern und eine Umkehr der Abwärtstendenz weiter erschwert.

Zur Finanzierung des Sanierungsverfahrens hat sich die Stadt Alfeld (Leine) um Städtebauförderungsmittel beworben. Mit der Mitteilung vom Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser vom 06.08.2024 wurde die Gesamtmaßnahme mit dem bis dahin lautendem Titel „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ aufgenommen.

### **Abwägung der Art des Sanierungsverfahrens**

Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 1 BauGB wägt die Stadt Alfeld (Leine) ab, ob sie die Sanierung im umfassenden Verfahren, d.h. unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen und bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchführt oder ob das vereinfachte Sanierungsverfahren ohne Anwendung dieser Vorschriften ausreicht, um die Sanierungsziele ohne besondere Erschwernisse zu erreichen.

Die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB auszuschließen, wenn das besondere Bodenrecht zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn nach den Sanierungszielen und dem zugrunde liegenden Sanierungskonzept keine erheblichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind, die die Durchführung der Sanierung erschweren könnten.

Die Stadt hat ihre Entscheidung auf der Grundlage der Kenntnis der städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf der Grundlage der konzeptionellen und städtebaulichen Vorstellungen (Sanierungskonzept, Maßnahmenplan) zu treffen. Diese steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen. Insbesondere ist zu prüfen, ob die beabsichtigten Maßnahmen zu einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung führen und ob die Anwendung der einschlägigen sanierungsrechtlichen Vorschriften erforderlich ist und ihre Nichtanwendung die Durchführung voraussichtlich nicht erschweren wird.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind insbesondere zu erwarten, wenn die Stadt planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen (z.B. die Erhöhung einer Geschosszahl), die Beseitigung (oder Entflechtung) störender Nutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen einschließlich Erschließungs- und Straßenausbaumaßnahmen bezogen auf die Gesamtgröße des Sanierungsgebiets oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Gebiets beabsichtigt.

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB hingegen nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, muss die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens bedeutet:

- Keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen durch Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB. Dafür gilt (da durch die Anwendung des § 154 BauGB nicht ausgeschlossen) stattdessen üblicherweise für die straßenmäßige Erschließung das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach §§ 127 ff. BauGB für erstmalig hergestellte Erschließungsanlagen bzw. ggf. das Ausbaubeitragsrecht nach Kommunalabgabengesetz für Verbesserungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen an vorhandenen Erschließungsanlagen. § 154 BauGB verdrängt auch das Anlagenbeitragsrecht (Kanalbaubeiträge).
- Keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auf sanierungsunbeeinflusste Verkehrswerte
- Keine Anwendung der (Kauf-) Preisprüfung des § 153 Abs. 2 BauGB im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 Abs. 2 BauGB
- Muss die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, so muss auch über die Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB nach planerischem Ermessen entschieden werden.
  - Variante 1: Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
  - Variante 2: Anwendung des § 144 Abs. 1, Ausschluss von § 144 Abs. 2 (ohne Eintragung des Sanierungsvermerks, § 143 Abs. 2 S.4 BauGB)
  - Variante 3: Anwendung des § 144 Abs. 2, Ausschluss von § 144 Abs. 1 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
  - Variante 4: Ausschluss der Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (wohl auch hier generell ohne Eintragung des Sanierungsvermerks, § 143 Abs. 2 S.4 BauGB).

Auch im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde daher durchaus noch ein auf die durchführungsorientierten Anforderungen abgestuftes Instrumentarium zur Absicherung der Sanierungsziele zur Verfügung.

Die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen wird sich im östlichen Teilbereich des Sanierungsgebiets konzentrieren: nördlicher Teil Holzer Straße ab Ständehausstraße und Ständehausstraße (keine tiefgreifende Sanierung), Wallstraße, Seminarstraße, Winzenburger Straße (Teilbereich, welcher im geplanten Sanierungsgebiet liegt), Bornstraße und Am Klinsberg. Geplante Ordnungsmaßnahmen wie Abbruch von Garagenanlagen und

Freimachung von Grundstücken an der westlichen Seite der Wallstraße mit dem Ziel der Schaffung modernen Wohnraums (Verbesserung der Nutzung), sowie ggf. eine kleine Quartiersgarage an der Winzenburger Straße lassen aufgrund des geringen Umfangs nach derzeitiger Einschätzung keine, unerhebliche und lediglich lokal konzentrierte Bodenwertsteigerungen erwarten, deren Regulierung die Anwendung der besonderen Vorschriften des Bodenrechts nach derzeitiger Bewertung nicht notwendig erscheinen lassen.

Planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen (z. B. die Erhöhung einer Geschoszahl), die Beseitigung (oder Entflechtung) störender Nutzungen, oder weitreichende Ordnungsmaßnahmen oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen sind darüber hinaus nur in einem Teilbereich des Gesamtgebietes beabsichtigt.

Die Wahrscheinlichkeit einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist auch daher nicht zu erwarten, da die Stadt Alfeld (Leine) im Rahmen der geplanten Sanierungsdurchführung - bis auf die oben benannten lokal begrenzten Maßnahmen - keine folgenden städtebaulichen Verbesserungen im großräumigen Maßstab anstrebt:

- Verbesserung der Lage und Struktur eines Sanierungsgebietes oder Teilgebietes, z. B. die Ausweitung eines Geschäftsbereiches auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich und/oder die Beseitigung von Nutzungskonflikten (Lagewertverbesserung),
- Verbesserung der Nutzungsstufe innerhalb eines Teilbereiches, z. B. die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung,
- Verbesserung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- Verbesserung des Erschließungszustandes, z. B. die Aufwertung des innerörtlichen Einzelhandels durch attraktive Fußgängerzonen, öffentliche Tiefgaragen etc.,
- Verbesserung der Grundstückszuschnitte oder der Bodenbeschaffenheit, z. B. Schaffung von erstmalig zweckmäßig bebaubaren Grundstücken durch Bodenordnung oder durch Beseitigung von Altlasten.

Ein wesentliches Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme ist es, die Wohnnutzung im Gebiet zu stärken und weiterzuentwickeln. Dazu sollen die räumlich gleichmäßig über das Gebiet verteilten städtebaulichen Missstände und Mängel behoben werden. Dazu sind die privaten Initiativen zu unterstützen. Im Rahmen der überwiegend erhaltenden Sanierung wird nicht mit erheblichen Bodenwertsteigerungen bezogen auf das Gesamtgebiet gerechnet. Bezüglich der Förderung von privaten Einzelmaßnahmen im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bestehen zwischen beiden Verfahrensarten keine Unterschiede.

Es ist festzuhalten, dass die geplante Sanierung aus heutiger Perspektive nicht durch spekulativ überhöhte Bodenpreise erschwert werden wird (§ 153 Absatz 2 BauGB). Des Weiteren ist seitens der Stadt Alfeld (Leine) in Bezug zur Größe des Gesamtgebietes nur punktuell vorgesehen, Grunderwerb zu tätigen (Flächen am Fillerturm und in der Wallstraße), sodass die sanierungsrechtliche Sicherstellung der Möglichkeit, Grundstücke zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben, nicht notwendig ist.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorgaben nach §§ 152-156 BauGB sind nicht notwendig, weil die Stadt Alfeld (Leine) vorgesehene Ordnungsmaßnahmen (hier die geplanten Straßensanierungen) auf Basis anderer Rechtsgrundlage, einer gültigen Straßenausbaubeitragssatzung, überwiegend finanzieren kann (s. Kosten- und Finanzierungsübersicht).

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme der Stadt Alfeld (Leine) soll deshalb im vereinfachten Verfahren ohne Anwendung der besonderen städtebaulichen Vorschriften, jedoch unter Anwendung des § 144 BauGB Abs.1 (genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 14 BauGB, insbesondere bauliche Vorhaben) durchgeführt werden. Dieses Verfahren eröffnet der Stadt die Möglichkeit, die nach diesen Regelungen genehmigungspflichtigen Vorhaben zu versagen, wenn sie den Zielen der Sanierung zuwiderlaufen würden oder das Erreichen der Ziele verhindern oder wesentlich erschweren würden.

### **Frist zur Durchführung der Gesamtmaßnahme**

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung wird zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Die Frist soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB 15 Jahre nicht überschreiten. Die Durchführungsfrist kann gemäß § 142 Abs. 3 S. 4 BauGB durch Beschluss verlängert werden.

### **Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets**

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB „ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.“

Die vorhandenen Missstände, Problemlagen und Handlungserfordernisse wurden in der VU und dem ISEK dargestellt. Das Sanierungsgebiet

„Altstadt und ehemalige Wallanlagen“

bezieht sich auf den Bereich der Innenstadt und ehemaligen Wallanlagen, die aktuell den größten Handlungsbedarf aufweisen und dessen Sanierung eine zentrale Impulskraft für die Entwicklung des Alfelder Stadtzentrums erwarten lassen. Das ausgewählte Gebiet spielt dabei insbesondere als innerstädtischer Handels-, Versorgungs-, Wohnstandort und Standort für soziokulturelle Einrichtungen eine wesentliche Rolle in der Stärkung der gesamten Innenstadtfunktion.

Das Gebiet rund um den Kaiserhof wurde, entgegen der Empfehlung der/des VU/ISEK, nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Nach intensiven Verhandlungen konnte ein Investor gefunden werden, der das Areal des ehemaligen Kaiserhofs entwickelt. Aktuell wird das Grundstück für die Ansiedlung eines Vollsortimenters ab 2024 vorbereitet und bebaut. Daher sind weitere städtische Planungen für dieses Gelände nicht notwendig. Ebenso ist der Einsatz der Stadtentwicklungsinstrumente des Besonderen Städtebaurechts und der Städtebauförderung nicht erforderlich. Für diese Änderung der Gebietsabgrenzung erfolgte

eine Fortschreibung des VU/ISEK-Berichts, welche durch den Rat der Stadt Alfeld (Leine) am 24.10.2024 zu beschließen ist. Die Begrenzung wird im Süden nunmehr bündig zwischen Perkwall und Südwall geschlossen.

Die Abgrenzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird daher auf die Alfelder Altstadt mit den ehemaligen Wallanlagen mit einer Größe von ca. 23,7 ha festgelegt. Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Lageplan der Sanierungssatzung zu entnehmen.

Stadtentwicklungs- und  
Umweltschutzausschusses  
17.10.2024

# Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 26.09.2024

**Amt:** Planungsamt  
**AZ:** 612706/2

## Vorlage Nr. 399/XIX

Beschlussvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> beteiligt <input type="checkbox"/> nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses	17.10.2024
Verwaltungsausschuss	24.10.2024
Rat der Stadt Alfeld (Leine)	24.10.2024

### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt und ehemalige Wallanlagen"; Beschluss der Förderrichtlinie der Stadt Alfeld (Leine) über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet "Alfeld (Leine) Altstad**

Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und auf Grundlage der Sanierungssatzung werden in den kommenden Jahren Fördermittel u.a. für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie deren Außenanlagen zur Verfügung gestellt.

Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein von Mängeln oder Misständen i.S.v. § 177 BauGB und wenn deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

Der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf vieler Gebäude in der Altstadt ist hoch und Investitionen in den Bestand dringend erforderlich, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität und damit auch die Zentrumsfunktion der Altstadt nachhaltig zu sichern und zum Erhalt der historischen und in Teilen denkmalgeschützten Bausubstanz beizutragen.

Grundlage für die Förderung sind die §§ 136 ff, 164a Absatz 2 Nr. 3 und 177 Absatz 4 BauGB sowie die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (RStBauF) in der jeweils gültigen Fassung.

Die Förderung verfolgt den Zweck, den Gebäudebestand zu modernisieren und zeitgemäß zu nutzen, Anreize für private Folgeinvestitionen zu schaffen sowie das Ortsbild zu erhalten und zu pflegen. Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Herstellung von Barrierefreiheit ist ein weiteres Ziel.

Eine kommunale Förderrichtlinie ist gem. Nr. 5.3.3.1 (5) c) R-StBauF als allgemein verbindliche Regelung Voraussetzung dafür, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen pauschalisiert zu fördern

Die städtische Richtlinie regelt den Umfang der förderungsfähigen Maßnahmen, die Höhe der Förderung sowie das Verfahren.

**Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt Alfeld (Leine):**

*„Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschließt die Förderrichtlinie der Stadt Alfeld (Leine) für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ in der anliegenden Fassung.“*

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1: Förderrichtlinie der Stadt Alfeld (Leine) über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ nach § 164 a Baugesetzbuch und Nr. 5.3.3 der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie–R-StBauF)

Stadtentwicklungs- und  
Umweltschutzausschusses  
17.10.2024

**Förderrichtlinie der Stadt Alfeld (Leine) über die pauschale Förderung von  
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet  
„Altstadt und ehemalige Wallanlagen“  
nach § 164 a Baugesetzbuch und Nr. 5.3.3 der Richtlinie über die Gewährung von  
Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen  
(Städtebauförderungsrichtlinie - R-StBauF)**

**Präambel**

Mit der Aufnahme des Gebietes „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ können in den nächsten Jahren im ausgewiesenen Sanierungsgebiet Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Stadt Alfeld (Leine) beabsichtigt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“, nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Städtebauförderung (VV Städtebauförderung) und der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie (R StBauF) des Landes Niedersachsen in der jeweils gültigen Fassung mit Städtebauförderungsmitteln, Sanierungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen) an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden zu bezuschussen. Die Wirksamkeit der nachstehenden Modernisierungsrichtlinie erstreckt sich über das Sanierungsgebiet „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“. Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und Beschluss der Satzung durch den Rat der Stadt Alfeld (Leine) stehen in den kommenden Jahren u. a. Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet zur Verfügung.

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, damit die Gebäude insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen (vgl. § 177 Abs. 2 BauGB).

Durch Instandsetzung zu behebbende Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll (vgl. § 177 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dafür ist es nicht erforderlich, dass es sich um ein Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 oder Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt.

Darüberhinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, können ebenfalls berücksichtigt werden, sofern sie den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen.

Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ - im Weiteren „Fördergebiet“ genannt - räumlich beschränkt (Anlage 1).

Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt

Alfeld (Leine) gemäß der vorbereitenden Untersuchungen / des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts und - nach Beschlussfassung bzw. Bekanntmachung - weiterer städtebaulicher Planungen stehen.

Die grundlegenden Regelungen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden werden in dieser vom Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschlossenen Richtlinie geregelt.

Mit der förderrechtlichen und Verfahrensabwicklung von Maßnahmen nach dieser Richtlinie, plant die Stadt Alfeld (Leine) einen Sanierungsträger zu beauftragen.

## **§ 1 Zuwendungszweck und Rechtsgrundlagen**

- (1) Die Stadt Alfeld (Leine) fördert in analoger Anwendung der §§ 164a Absatz 2 Nr. 3 und 177 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) und der Städtebauförderungsrichtlinie in der jeweils gültigen Fassung des Landes Niedersachsen mit Mitteln der Städtebauförderung Instandsetzungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- und / oder Geschäftsgebäuden nach Maßgabe dieser Richtlinie in Form eines Zuschusses.
- (2) Die Förderung verfolgt den Zweck, unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, den Gebäudebestand zu modernisieren und zeitgemäß zu nutzen, Anreize für private Folgeinvestitionen zu schaffen sowie das Ortsbild zu erhalten und zu pflegen.
- (3) Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Herstellung von Barrierefreiheit ist ein weiteres Ziel.
- (4) Die Stadt stellt für die Förderung der privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen jährlich ein Budget nach dieser Richtlinie in ihren Haushalt ein. Die Höhe des Budgets ist abhängig von den bewilligten Städtebauförderungsmitteln und der Haushaltslage der Stadt Alfeld (Leine).

## **§ 2 Fördergrundsätze**

- (1) Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung (Kostenerstattungsbetrag) bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Alfeld (Leine) und der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer unter der Mitwirkung des von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten.
- (2) Der Förderantrag muss vor Maßnahmenbeginn gestellt sein. Die Maßnahme muss vor Vertragsschluss und Auftragsvergabe mit der Stadtverwaltung und unter der Mitwirkung des von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten abgestimmt sein.
- (3) Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrags begonnen werden. Ein Maßnahmenbeginn vor Abschluss des Vertrages hat einen Förderausschluss zur Folge.
- (4) In begründeten Einzelfällen ist nach Beantragung bei der Stadt Alfeld (Leine) und schriftlicher Zustimmung ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn möglich.
- (5) Förderfähig sind nur Maßnahmen, die den Sanierungszielen der Sanierung „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ entsprechen. Diese sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen / des integrierten Stadtentwicklungskonzepts

festgelegt und werden durch weitere städtebauliche Planungen nach Fertigstellung konkretisiert sowie dem Sanierungsverfahren laufend angepasst.

- (6) Förderfähig sind nur solche Maßnahmen, die in Übereinstimmung mit den denkmalpflegerischen und städtebaulichen Anforderungen und Zielen zur Erhaltung, Pflege, Instandhaltung und Entwicklung im Fördergebiet stehen, insbesondere der Erhalt, die Wiederherstellung und der Ausbau von Wohnraum sowie die Herstellung barrierefreier und -armer Nutzungen (z.B. Wohnungen und Geschäfte). Die Maßnahmen müssen nachhaltig bauliche, städtebauliche und gestalterische Missstände und Mängel beseitigen.
- (7) In denkmalgeschützten Gebäuden sowie bei Gebäuden im Umfeld von denkmalgeschützten Gebäuden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten und die Auflagen der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu erfüllen. Die vorgesehene Maßnahme ist in diesen Fällen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Stadt Alfeld (Leine) abzustimmen und falls erforderlich, eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.
- (8) Für eine Förderung ist das Vorliegen der eventuell notwendigen baurechtlichen, denkmalrechtlichen und sonstigen Genehmigungen erforderlich.
- (9) Die in der noch zu erstellenden Gestaltungsfibel der Stadt Alfeld (Leine) benannten Inhalte und Empfehlungen zur Gebäudesanierung sollten im Rahmen der Modernisierung und Instandsetzung eingehalten werden.
- (10) Den Grundsätzen des sach- und fachgerechten Bauens und den Regeln der Bautechnik ist Rechnung zu tragen. Die geförderten Maßnahmen müssen grundsätzlich wirtschaftlich und technisch sinnvoll umsetzbar sein. Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Nicht-Denkmalern sollen die erforderlichen Ausgaben die Kosten eines vergleichbaren Neubaus nicht überschreiten.
- (11) Die Restnutzungsdauer nach Abschluss der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss mindestens 30 Jahre (vgl. 5.3.3.1 (4) R-StBauF) betragen.
- (12) Der Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit. Soweit andere Fördermittel zur Verfügung stehen (z.B. Fördermittel des Denkmalschutzes, der KfW und des BAFA, Mittel der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen), sind diese Mittel vorrangig einzusetzen bzw. werden diese Mittel auf die Städtebauförderungsmittel angerechnet. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, verbleibt im Regelfall kein Kostenerstattungsbetrag im Rahmen der Städtebauförderung.
- (13) Maßnahmen können in mehreren Bauabschnitten durchgeführt werden, wenn es aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen zweckmäßig ist. Gleiches gilt für Teilmaßnahmen eines Gesamtanierungskonzeptes – diese können in Abschnitten durchgeführt werden. Bauabschnitte beinhalten in sich abgeschlossene bauliche Leistungen.
- (14) Teilmaßnahmen sind hierbei im Kontext sonstiger Missstände und Mängel am gesamten Gebäude zu bewerten.
- (15) Selbsthilfeleistungen privater Bauherrinnen und Bauherren gehören zu den zuzahlungsfähigen Kosten gem. § 6 (7) .
- (16) Leistungen mit dem eigenem Unternehmen gehören ebenfalls zu den

zuwendungsfähigen Kosten. Es werden nur solche Leistungen anerkannt, für die das eigene Unternehmen nachweislich qualifiziert ist. Die Kosten werden vor Beginn der Maßnahme auf Grundlage eines verpreisten Leistungsverzeichnisses am unteren Ende der Preisskala ermittelt.

- (17) Die förderfähigen Kosten einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme müssen gemäß Kostenschätzung mindestens 5.000,00 € (brutto) betragen.
- (18) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

### **§ 3 Förderfähige Maßnahmen**

(1) Förderfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i. S. der Nummer 5.3.3.1 R-StBauF, die zur Behebung von Mängeln und Missständen an Gebäuden beitragen. Hierzu zählen insbesondere:

- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung;
- Herstellung von barrierearmen und -freien Zugängen;
- Maßnahmen zur Schaffung von familien-, alten- und behindertengerechten Wohnungen;
- Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden, deren Bekleidungen und farbigen Anstrichen in Folge von Instandsetzungsarbeiten an der Gebäudehülle sowie der Erhalt und Ergänzungen von Gestaltungselementen an Gebäuden
- Erneuerung / Austausch / Instandsetzung von Fenstern und Haustüren;
- Städtebaulicher Mehraufwand für stadtbildtypische und –verträgliche Werbeanlagen;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz;
- Weitere Maßnahmen, die dem Erhalt des Denkmals und der Verbesserung des Stadtbildes dienen;
- Maßnahmen zur Verbesserung der baulichen Voraussetzungen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe (z.B. Vergrößerung/Erweiterung von Ladenflächen, Zusammenlegungen von Flächen, Außenwerbung);
- Maßnahmen auf privaten Freiflächen u.a. zur Aufwertung und Verbesserung des gebäudebezogenen Wohnumfeldes (z.B. Entsiegelung), des Mikroklimas und der ökologischen Funktion (z.B. Fassaden- und Dachbegrünung) entsprechend des noch zu erstellenden Grün- und Freiflächenplans
- Planungsleistungen zur Vorbereitung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

- (2) Die Förderfähigkeit einzelner Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben wird mit dem von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten in Zusammenarbeit mit der Stadt Alfeld (Leine) auf Basis der relevanten Rechtsgrundlagen und der Regelungen der vorliegenden Förderrichtlinie beurteilt.
- (3) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann die Stadt Alfeld (Leine) die Erarbeitung einer Modernisierungsvoruntersuchung fordern. Die Modernisierungsvoruntersuchung wird nach vorheriger vertraglicher Regelung gestaffelt gefördert. Nach ihrer Fertigstellung werden bis zu 50 % der Kosten, maximal jedoch 6.000,00 € gefördert. Werden in der Modernisierungsvoruntersuchung festgestellte Mängel und Missstände im Rahmen einer Modernisierungs- und

Instandsetzungsvereinbarung behoben, erhöht sich die Förderung der Kosten der Voruntersuchung auf 80 %, maximal jedoch bis zu einer Gesamthöhe von 10.000,00 €.

- (4) Bei Teilmaßnahmen, kann auf eine Modernisierungsvoruntersuchung verzichtet werden.

#### **§ 4 Nicht förderfähige Maßnahmen**

- (1) Nicht gefördert werden Maßnahmen und Teilmaßnahmen, die trotz stil-, sach- und fachgerechter Ausführung vorhandene bauliche, städtebauliche und gestalterische Mängel und Missstände verfestigen.
- (2) Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik und dem Erhalt des Denkmals entsprechen, u.a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, die nicht den Empfehlungen der noch zu erstellenden Gestaltungsfibel entsprechen, erhebliche bauliche Veränderungen von Gebäudeansichten, unterlassene Instandhaltungsarbeiten, Umsatzsteuererstattungen und Planungsleistungen ohne nachfolgende bauliche Umsetzung.
- (3) Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht förderfähig, z. B. der alleinige Fassadenanstrich.
- (4) Nicht gefördert werden weiterhin Maßnahmen, die den im Fördergebiet üblichen und durchschnittlichen baulichen Standard wesentlich überschreiten (Luxusmodernisierungen).
- (5) Neubauten sind nicht förderfähig.
- (6) Skonti und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.
- (7) Die Aufzählung ist nicht abschließend.

#### **§ 5 Zuwendungsempfänger**

- (1) Als Zuwendungsempfänger gelten Privatpersonen, Eigentümergemeinschaften, kleine und mittlere Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft, Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie Vereine, Verbände und gemeinnützige Stiftungen, wenn es sich dabei die Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erbbauberechtigte handelt.
- (2) Mieterinnen und Mieter sowie Pächterinnen und Pächter sind keine Zuwendungsempfänger.
- (3) Der Bund, die Länder, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sind ebenfalls keine Zuwendungsempfänger.

#### **§ 6 Art und Höhe der Zuwendungen**

- (1) Die Zuwendungen nach dieser Förderrichtlinie werden als Zuschuss in Höhe eines prozentualen Anteils der förderfähigen Kosten als Pauschalförderung oder auf Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung gewährt. Die endgültige Höhe des Zuschusses richtet sich nach den tatsächlich entstandenen Kosten der förderfähigen Maßnahmen und wird nach Bestätigung der Schlussabrechnung festgelegt.

- (2) Bei **Nicht-Denkmalern** beträgt die Pauschalförderung 30 % der förderfähigen Kosten, maximal bis zu 36.000,00 € (im Jahr 2024).
- (3) Bei **Einzeldenkmälern und Gruppendenkmälern** beträgt die Pauschalförderung 40 % der förderfähigen Kosten, maximal bis zu 60.000,00 € (im Jahr 2024).
- (4) Die vorgenannten Höchstgrenzen in Absatz 3 und 4 der Pauschalen sind gemäß R-StBauF dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank veröffentlicht.
- (5) Gemäß der R-StBauF können die unter den Absätzen (2) und (3) benannten Förderhöchstgrenzen jeweils nur einmal für ein Gebäude während der gesamten Dauer der Gesamtmaßnahme „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ gewährt werden.
- (6) Eine Förderung kann auch auf Grundlage einer Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) gemäß R-StBauF ermittelt werden. Der Kostenerstattungsbetrag errechnet sich nach der Gesamtertragsberechnung gem. Muster 8 der R-StBauF und stellt den nicht refinanzierbaren Eigenanteil der Kosten der Baumaßnahme dar. Der maximale Zuschuss beträgt im Rahmen der Berechnung des Kostenerstattungsbetrages bei Nicht-Denkmalern 30 % der förderfähigen Kosten, bei Denkmalern 40 % der förderfähigen Kosten.
- (7) Angemessene Arbeitsleistungen (Selbsthilfestunden) der Eigentümerin oder des Eigentümers werden mit 12,00 € pro Stunde berücksichtigt. Selbsthilfestunden werden auf maximal 5.000,00 € begrenzt und dürfen dabei nicht 30 % der sonstigen förderfähigen Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung übersteigen. Als Teil der förderfähigen Kosten werden die Selbsthilfestunden nur anteilig, entsprechend der vertraglich vereinbarten Förderquote gefördert.

## § 7 Förderrechtliche Abwicklung

- (1) Die Förderung muss schriftlich unter Verwendung des Antragsformulars bei der Stadt Alfeld (Leine) beantragt werden.
- (2) Zur Beratung und Abstimmung des Vorhabens ist mit der Stadt Alfeld (Leine) oder dem von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten mindestens ein Ortstermin durchzuführen.
- (3) Antragsberechtigt sind Eigentümerinnen und Eigentümer, Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“.
- (4) Der Bund, die Länder, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sind keine Zuwendungsempfänger.
- (5) Bei Teilmaßnahmen sind dem Förderantrag folgende Anlagen beizufügen:
  - aktueller Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug),
  - Fotodokumentation der Maßnahmen,
  - drei vergleichbare Angebote je Gewerk

- (6) Bei umfassenden Maßnahmen sind dem Förderantrag folgende Anlagen beizufügen:
- aktueller Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug),
  - Fotodokumentation der Maßnahmen,
  - Maßnahmenbeschreibung
  - Pläne für die beantragten Maßnahmen,
  - Kostenschätzung nach DIN 276 bzw. drei vergleichbare Angebote,
  - Wohn- und Nutzflächenberechnung
  - ggf. den aktuellen Mietzins je Wohn- und / oder Gewerbeeinheit sowie den geplanten Mietzins nach Sanierung
- (7) Die Stadt bzw. der von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragte behält sich vor, für die Antragsbearbeitung weitere Unterlagen nachzufordern.
- (8) Zur Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Modernisierung und Instandsetzung bedarf es zwingend einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der Stadt Alfeld (Leine) und der Eigentümerin oder dem Eigentümer unter der Mitwirkung des von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten, nach der die Eigentümerin bzw. der Eigentümer die Kosten zu tragen hat. In der Vereinbarung sind die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen, die Höhe der Baukosten, der Zuschussbetrag sowie die Dauer der Durchführung zu regeln. Die Dauer der Durchführung soll 1,5 Jahre nicht überschreiten.
- (9) Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt auf Grundlage eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages nach Abschluss und Abnahme der Baumaßnahme sowie nach erfolgter Schlussrechnung.
- (10) Fördermittel können baubegleitend nach Vorlage der Schlussrechnung, bei Teilmaßnahmen mit einem Abschlag, bei umfassenden Maßnahmen nach Bauabschnitten, ausgezahlt werden. Die Höhe und Anzahl der Abschläge wird im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag festgesetzt.
- (11) Die Eigentümerinnen und Eigentümer weisen sämtliche Ausgaben durch Vorlage von Originalrechnungen und Zahlungsnachweisen der Stadt nach. Ist ein Architektur- und Ingenieurbüro beauftragt, sind die Rechnungen von diesem fachlich zu prüfen und frei zu zeichnen. Die Abrechnung und abschließende Feststellung der Förderhöhe erfolgt unter der Mitwirkung des von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten.
- (12) Änderungen im Umfang und Inhalt der Maßnahmen sind der Stadt oder dem von der Stadt Alfeld (Leine) für die Durchführung der Sanierung Beauftragten unverzüglich anzuzeigen. Vorher nicht vereinbarte bzw. angezeigte Maßnahmen werden nicht gefördert. Abweichungen von den Antrags- und Vertragsgrundlagen können zum Verlust der Förderung führen.

## § 8 Steuerrechtlicher Hinweis

- (1) Gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) kann bei Grundstücken innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes eine erhöhte steuerliche Absetzung in Anspruch genommen werden. Voraussetzung ist der Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages vor Maßnahmenbeginn. Die Zustimmungserteilung zu einem vorzeitigen Maßnahmenbeginn für vorbezeichnete Maßnahmen hat keinen Einfluss auf die steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten und ersetzt nicht den Abschluss der notwendigen schriftlichen vertraglichen Vereinbarung.

- (2) Des Weiteren ist immer eine Bescheinigung der Stadt Alfeld (Leine) entsprechend der jeweils gültigen Bescheinigungsrichtlinie erforderlich.
- (3) Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7i EStG bzw. die Absetzungen gemäß § 10f oder § 10g EStG hingewiesen. Bescheinigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Alfeld (Leine).
- (4) Zur weitergehenden steuerrechtlichen Beratung zur Nutzung des § 7 h EStG bzw. § 10 f EStG wird empfohlen, dass sich interessierte Eigentümerinnen und Eigentümer an entsprechende Steuerfachleute wenden.

## **§ 9 Sonstige Bestimmungen**

- (1) Bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen darf die Nettomiete für vermieteten Wohnraum für eine im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vereinbarte Dauer das örtliche Vergleichsmietniveau nicht überschreiten.
- (2) Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer verpflichtet sich, den Fördergegenstand laufend instand zu halten.
- (3) Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer verpflichtet sich, bauliche Maßnahmen und Veränderungen nach Abschluss der Fördermaßnahme nur im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen.
- (4) Der Fördergegenstand bzw. die Gebäude auf dem Grundstück dürfen nicht als Spielhalle, Wettbüro, Sexshop, Bordell, für Wohnungsprostitution und ähnliche Nutzungen verwendet werden.
- (5) Bei Abweichungen von den Bindungen nach Abs. (1) bis (4) kann die Stadt die Fördervereinbarung kündigen und gewährte Zuwendungen zurückverlangen.
- (6) Im Übrigen obliegt die Umsetzung dieser Richtlinie der Verwaltung.
- (7) Über Änderungen dieser Förderrichtlinie entscheidet der Rat der Stadt Alfeld (Leine) im Einzelfall.

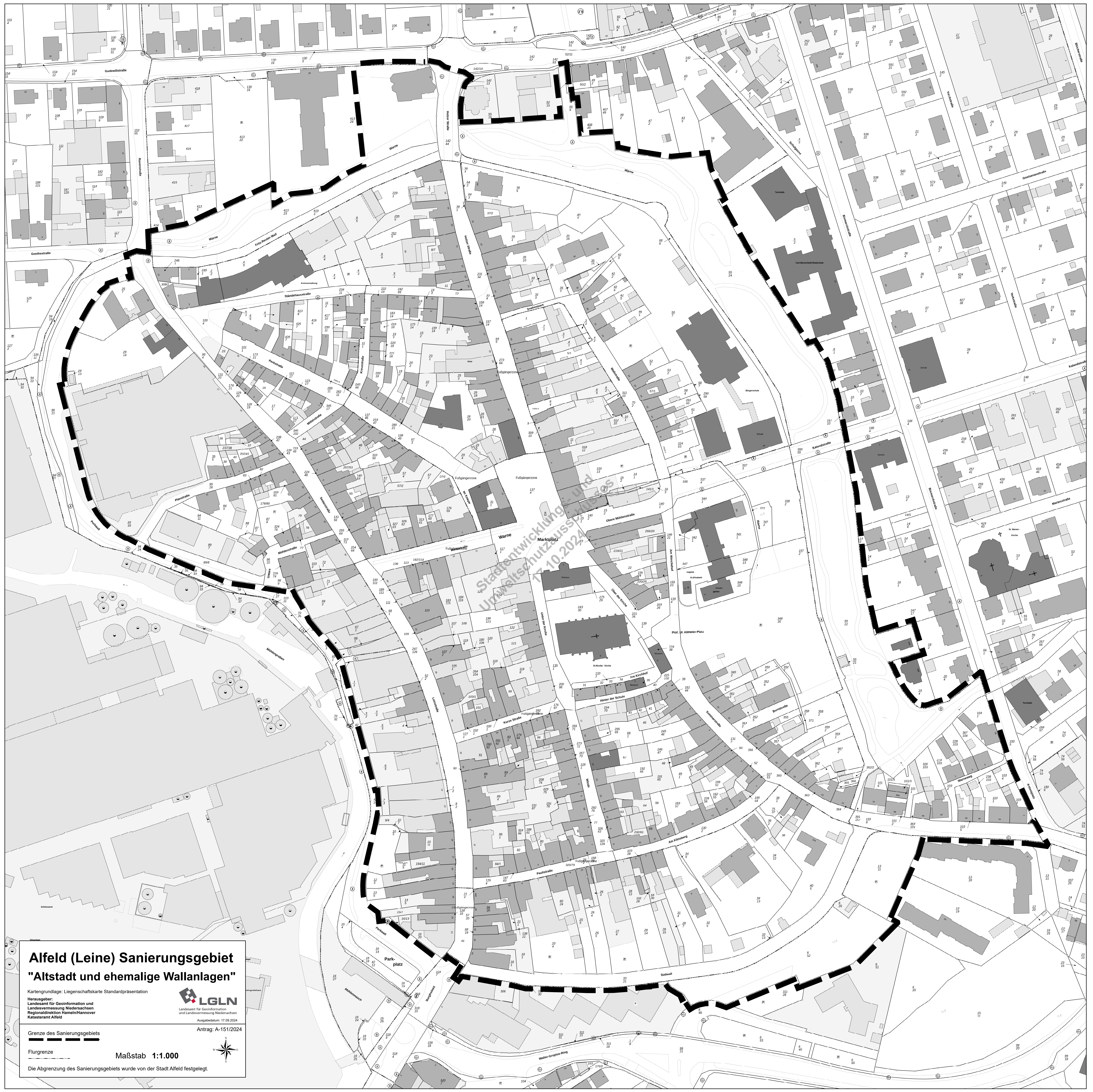
## **§ 10 Inkrafttreten**

- (1) Die Förderrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Alfeld (Leine) in Kraft.
- (2) Mit der Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Altstadt und ehemalige Wallanlagen" tritt diese Richtlinie außer Kraft.

Alfeld (Leine), 24.10.2024

Bürgermeister  
Bernd Beushausen

Anlage:  
Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“



# Alfeld (Leine) Sanierungsgebiet "Altstadt und ehemalige Wallanlagen"

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Standardpräsentation

Herausgeber:  
Landsamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln/Hannover  
Katasteramt Alfeld



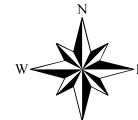
Landsamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Ausgabedatum: 17.09.2024

Antrag: A-151/2024

Grenze des Sanierungsgebiets

Flurgrenze

Maßstab 1:1.000



Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets wurde von der Stadt Alfeld festgelegt.

# Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 26.09.2024

**Amt:** Planungsamt  
**AZ:** 612706/2

## Vorlage Nr. 400/XIX

Informationsvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> beteiligt <input type="checkbox"/> nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses	17.10.2024
Verwaltungsausschuss	24.10.2024
Rat der Stadt Alfeld (Leine)	24.10.2024

### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Altstadt und ehemalige Wallanlagen "; Einrichtung eines Sanierungsbeirates**

Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und Beschluss der Satzung durch den Rat der Stadt Alfeld (Leine) stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Maßnahmen der Vorbereitung der Sanierung, Ordnungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen zur Verfügung.

Der Zeitraum der Sanierung ist auf 15 Jahre angelegt. Die Sanierungsmaßnahme wird durch einen noch zu bestimmenden Sanierungsbeirat mit beratender und empfehlender Funktion begleitet. Zu seinen Aufgaben gehören beispielweise:

- Information und Aufklärung der BewohnerInnen und der von der Sanierung Betroffenen
- Informationen der EntscheidungsträgerInnen in der Stadt über die Mitwirkung der BewohnerInnen und Betroffenen
- Mitwirkung an Planungen und Konzepten, welche das Fördergebiet „Altstadt und ehemalige Wallanlagen“ betreffen
- Mitwirkung bei der Lösung von Konflikten bei der Umsetzung der Sanierung

Der Sanierungsbeirat besteht aus VertreterInnen der Ratsfraktionen und EigentümerInnen in der Altstadt. Darüber hinaus können sich auch institutionelle VertreterInnen einbringen, wenn sie gewährleisten, im Beirat konkret als InteressenvertreterInnen der jeweiligen EigentümerInnen und BewohnerInnen zu fungieren.

Folgende Interessensvertretungen und weitere Akteure kommen in Betracht:

- VertreterIn Forum Alfeld Aktiv e.V.
- VertreterIn des Inklusionsbeirates Stadt Alfeld (Leine)
- VertreterIn der Belange „Migration“
- VertreterIn der Belange „Umwelt- und Naturschutz“
- VertreterIn der Belange „Gastronomie- und Hotelgewerbe“
- VertreterIn der St. Nicolai Kirchengemeinde
- VertreterIn Stadtjugendring Alfeld e.V.
- VertreterIn Standortgemeinschaft Innenstadt Alfeld (Leine) e.V.

VertreterInnen der Verwaltung nehmen themen- und bedarfsabhängig beratende Funktionen wahr.

Der Sanierungsbeirat handelt auf der Grundlage einer Geschäftsordnung (Sitzungsorganisation, Protokollführung u. a.). In dieser sind Aufgaben, Zusammensetzung, Vorsitz u. a. geregelt. Die Geschäftsordnung wird durch die Verwaltung vorgeschlagen.

Die im Rat der Stadt Alfeld (Leine) vertretenen Fraktionen werden gebeten, bis zum 15.11.2024 eine VertreterIn ihrer Fraktion für den Sanierungsbeirat zu benennen. Die beiden fraktionslosen Mitglieder des Rates -Herr Konstantopoulos und Herr Trenkel- werden gebeten, mitzuteilen, ob sie eine Mitarbeit im Sanierungsbeirat wünschen.

Stadtentwicklungs- und  
Umweltschutzausschusses  
17.10.2024