



# Gemeinde Jemgum

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)  
für die Antragstellung Städtebauförderung

## ehem. Ziegelei Reins / Hafen

Ausschuss für Bau, Raumplanung, Umwelt- und Klimaschutz

24. Mai 2022

# ISEK „ehem. Ziegelei Reins / Hafen“

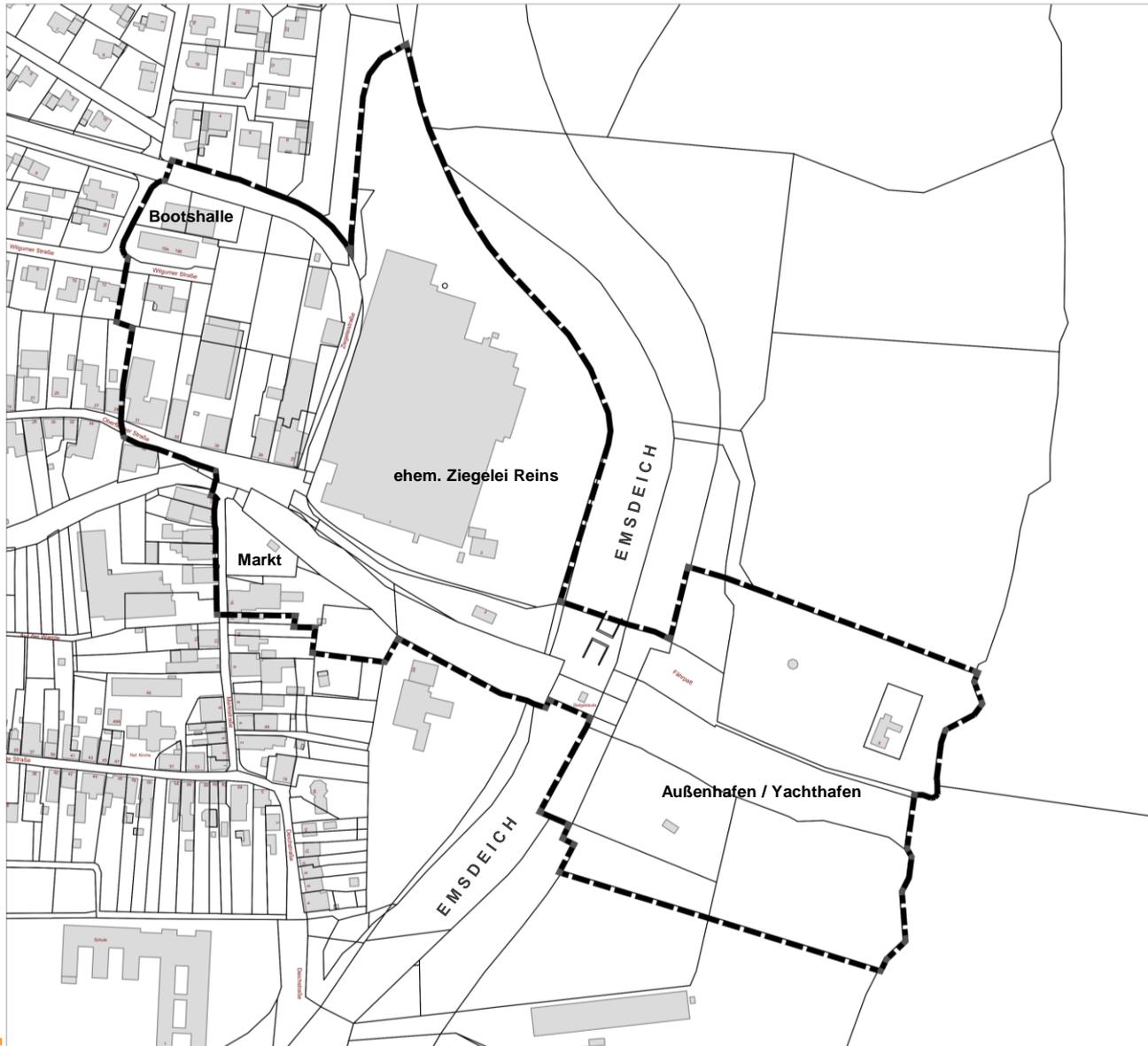
ISEK    Integriertes **S**tädtebauliches **E**ntwicklungs**k**onzept

= Grundlage für die Anmeldung in die Städtebauförderung  
(Zuwendungsvoraussetzung gem. R-StBauF Nr. 4)

Antragstellung StBauF zum Programmjahr 2023  
**bis spätestens 01.06.2022**



# Untersuchungsgebiet



Legende:



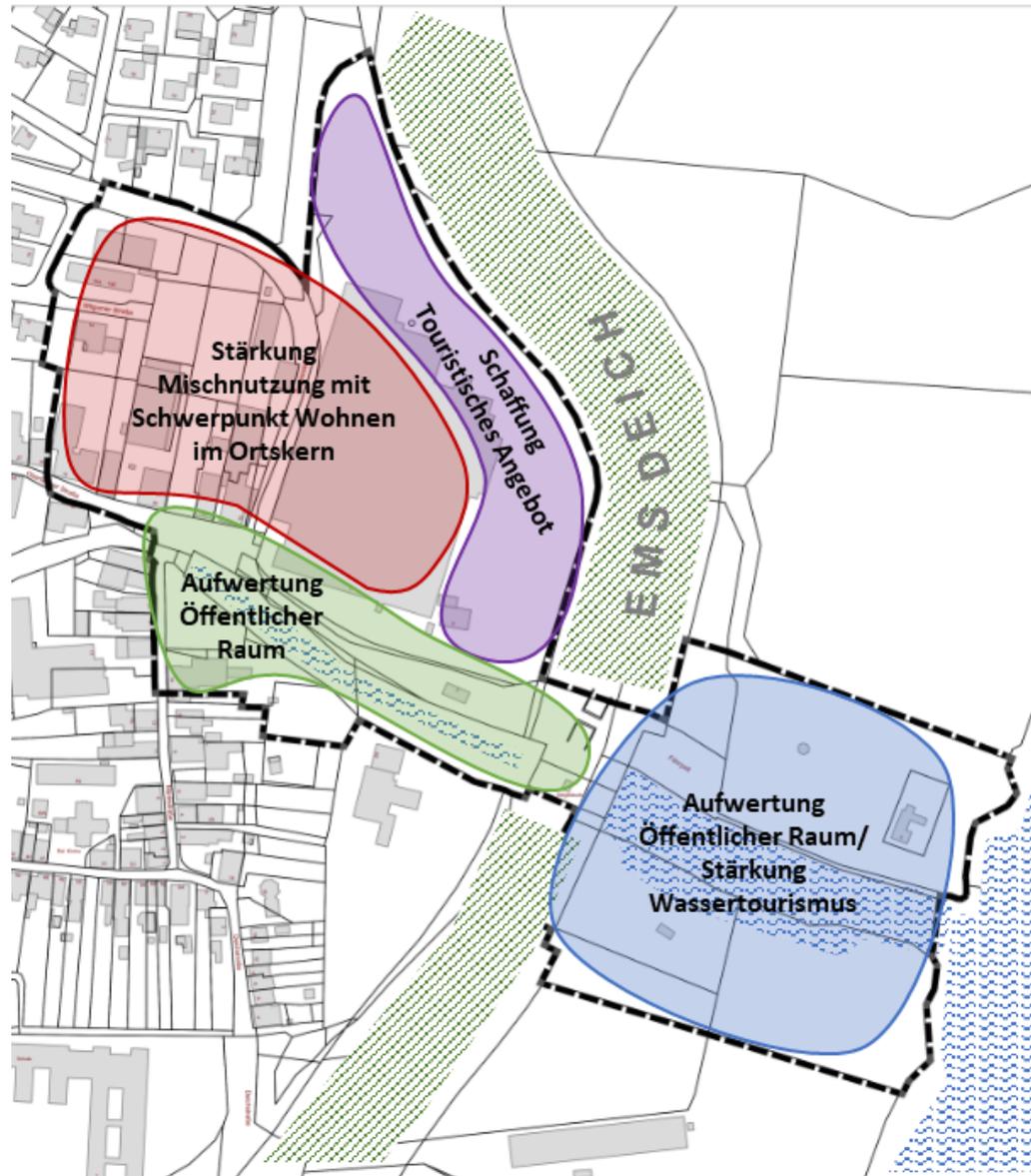
Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

**Gemeinde Jemgum**  
Landkreis Leer

ISEK  
**ehem. Ziegelei Reins / Hafen**

Untersuchungsgebiet

# Erneuerungskonzept



## Ziele:

Schaffung neuer Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen

Entwicklung einer modernen Mischnutzung (soziale Infrastruktur, Dienstleister, Einzelhandel, innerörtliches Wohnen)

Attraktivierung und Ergänzung touristischen Infrastruktur

Attraktive Gestaltung des öffentlichen Raum / Aufwertung und Vernetzung von Frei- und Grünflächen

Entlastung des Straßenraums von parkenden Autos

# Mängel im Untersuchungsgebiet / Anknüpfungspunkte für eine Entwicklung



## brachliegendes Areal der ehemaligen Ziegelei Reins

> negative Auswirkung auf Ortsbild – Trennwirkung zwischen Ortskern und touristischen Arealen am Hafen



mangelnde Wahrnehmbarkeit des historisch bedeutenden **Sieltiefs**

# Mängel im Untersuchungsgebiet / Anknüpfungspunkte für eine Entwicklung



westlich der Ziegeleistraße:

**Leerstand** ehem. Gewerbeeinheiten / **Brachflächen** / potenzielle städtebauliche **Nutzungskonflikte**



erhebliche **Modernisierungsbedarfe** v.a. bei den denkmalgeschützten Bauten

# Mängel im Untersuchungsgebiet / Anknüpfungspunkte für eine Entwicklung



Marktplatz: **stark versiegelte, ungestaltete Fläche**



Außenhafen: **mangelnde Aufenthaltsqualität, zunehmende Hochwassergefährdung**

# Städtebaulicher Entwurf Hafen und Reins-Gelände (NWP)



Neues Hafenquartier „Ziegelstadt“ Jemgum



Neues Wohnen in Ziegel- und Kapitänshäusern

# Maßnahmen

## Ziegelstadt (ehemalige Ziegelei)

- Grunderwerb
- Freilegung des Grundstückes
- Bauleitplanung / Gutachten
- Herstellung von Erschließungsanlagen / Wege
- Konzeptvergabeverfahren

## Ziegelei-Villa / Wohnmobilstellplatz

- Modernisierung der Ziegelei-Villa / Einrichtung eines Touristenbüros
- Abriss des Nebengebäudes / Errichtung öffentlicher Sanitäranlagen
- Herstellung von Erschließungsanlagen
- Herstellung öffentlicher Stellplätze
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche inkl. Anlage eines Regenrückhaltebeckens
- Schaffung eines Wohnmobilstellplatzes (inkl. innere Erschließung)



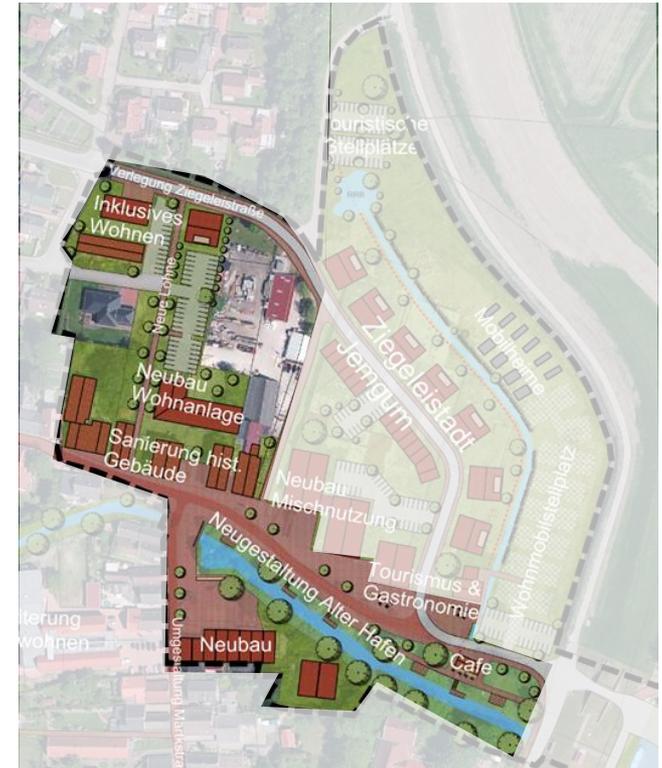
# Maßnahmen

## Alter Hafen / Marktplatz

- (Neu)Gestaltung des öffentlichen Raums rund um den Alten Hafen  
inkl. Neugestaltung Marktplatz  
inkl. Neugestaltung des Alten Hafenbeckens
- Freilegung Grundstück Milch- und Molkereimuseum / Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes (private Baumaßnahme)

## Flächen westlich der Ziegeleistraße

- Grunderwerb
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung einer Lohne
- Modernisierung (denkmalgeschützter) Gebäude
- Entwicklung der Flächen (private Neubaumaßnahmen)



# Maßnahmen

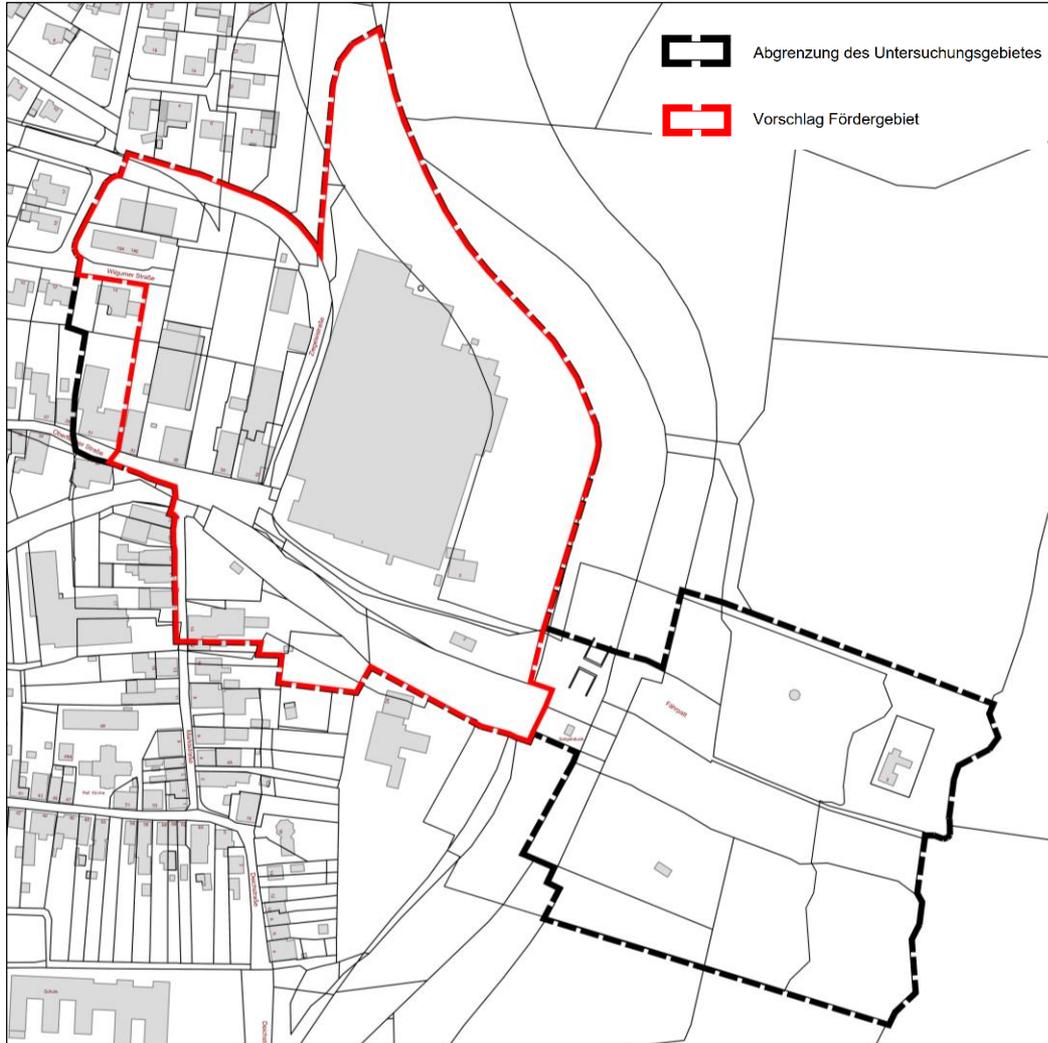
## Neuer Hafen (2. Stufe der Erneuerung)

- Erneuerung des Hafenvorplatzes inkl. Höherlegung  
inkl. Anpassung / Erneuerung Spundwand / Anleger
- Schaffung eines weiteren Hafenbeckens / Erweiterung Sportbootanlegestellen
- Aufwertung der vorhandenen Freizeitflächen  
(Volleyballfeld, Spielplatz, Gemeinschaftspavillon)



# Vorschlag Fördergebiet

Die Entscheidung bzgl. des Fördergebietes erfolgt erst **nach Aufnahme in Städtebauförderung** (frühestens 2023).



# Grundsätze der Städtebauförderung

- **Förderfähig sind** insbesondere **investive Maßnahmen** (z.B. Grunderwerb, Abriss, Herstellung / Erneuerung von Erschließungsanlagen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Neubau Gemeinbedarfseinrichtungen) sowie **begleitende Maßnahmen** (z.B. Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit) und die Abwicklung der Gesamtmaßnahme (z.B. Einsatz eines Sanierungsbeauftragten / -treuhänders).
- Einsatz von Städtebaufördermittel erfolgt **grundsätzlich nachrangig**
- nicht förderfähig: **Neubaumaßnahmen** (Ausnahme: Gemeinbedarfseinrichtungen)
- Modernisierung / Neubau Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen nur anteilig förderfähig, wenn diese nicht nur der **Erfüllung des Zwecks der städtebaulichen Erneuerung** dienen
- private Modernisierungsförderung = **Erstattung unrentierlicher Kosten** (u.a. Berücksichtigung anderer Fördermittel, Anrechnung möglicher Mieterhöhungen)
- bei Durchführung der Maßnahme als Stadtumbaugebiet:  
**Erschließungs- sowie Straßenausbaubeiträge** sind zu erheben / der Maßnahme als Einnahme zuzuführen; Kommunen ohne Straßenausbaubeitragssatzung stellen die entgangenen Einnahmen „fiktiv“ in die Förderabrechnung einstellen (zusätzlicher Eigenanteil).
- nicht förderfähig: Erneuerung/Herstellung **Schmutzwasserkanal**;  
nur anteilig förderfähig: Erneuerung/Herstellung **Regenwasserkanal**
- nicht förderfähig: Kosten für **personelle und sachliche Aufwendungen** der Kommune
- nicht förderfähig: Maßnahmen, die eine andere öffentliche Stelle tatsächlich oder üblicherweise trägt

# Kosten- und Finanzierungsübersicht

## AUSGABEN

	Gesamtkosten	förderfähige Kosten	Anmerkung
<b>Ziegelstadt (Gelände ehem. Ziegelei)</b>			
Grunderwerb Flächen für öffentliche Nutzung; Freilegung (inkl. archäologische Grabungen, fachgutachterliche Begleitung)	1.050.000	1.050.000	Förderung Grunderwerb auf Grundlage Verkehrswertgutachten; vorrangiger Einsatz z.B. Brachflächenförderung prüfen
Bauleitplanung, Hydraulisches Gutachten, Konzeptvergabeverfahren, Verkehrsgutachten	300.000	300.000	
Herstellung Erschließungsanlagen neue Erschließung Ziegelstadt, Erneuerung Teilabschnitt Ziegeleistraße, tlw. Rückbau zu Fuß-/Radweg	1.200.000	1.200.000	
<b>Flächen westlich der Ziegeleistraße</b>			
Grunderwerb (ehem. Verbrauchermarkt, Brachflächen); Freilegung (ehem. Verbrauchermarkt / Bootshalle)	350.000	350.000	Förderung Grunderwerb auf Grundlage Verkehrswertgutachten
Herstellung Löhne	90.000	90.000	
Gebäudemodernisierung Wohngebäude	480.000	50.000	Einsatz anderer FöMi (BEG, Wohnraumfördermittel)
<b>Alter Hafen / Marktplatz</b>			
Neugestaltung des öffentlichen Raumes inkl. Neugestaltung Sieltief / inkl. Neugestaltung Marktplatz (inkl. Marktplatz)	2.500.000	2.500.000	
Freilegung Milch-/ Molkereimuseum & Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude	o.A.	o.A.	privater Investor
<b>Ziegelei-Villa / Wohnmobilstellplatz</b>			
Abriss Nebengebäude	50.000	50.000	
Modernisierung Ziegelei-Villa (Errichtung Gemeinbedarfseinrichtung)	1.350.000	1.350.000	
Errichtung öffentliche Sanitäranlagen	400.000	400.000	
Herstellung von Erschließungsanlagen (Schaffung öffentliche (Wohnmobil-)Stellplätze / Schaffung öffentlicher Grünfläche (inkl. RRB)	935.000	935.000	
<b>Neuer Hafen</b>			
Erneuerung Hafenvorplatz	o.A.	o.A.	2. Entwicklungsstufe
Schaffung weiteres Hafenbecken	o.A.	o.A.	2. Entwicklungsstufe
Aufwertung vorhandener Freizeitflächen	o.A.	o.A.	2. Entwicklungsstufe
<b>Sanierungsbeauftragter</b>	200.000	200.000	10 Jahre
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>8.905.000</b>	<b>8.475.000</b>	

## EINNAHMEN

Erschließungsbeiträge	540.000
Einnahme aus Veräußerung von Grundstücken	180.000

<b>durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>	<b>7.755.000</b>
2/3	5.170.000
1/3	2.585.000

Bund / Land  
Gemeinde  
Antrag Reduzierung Eigenanteil auf 10 %

Durchführungszeitraum 8 bis 10 Jahre

# Vorschlag Verfahren

Die Entscheidung bzgl. des Verfahrens erfolgt erst **nach Aufnahme in Städtebauförderung** (frühestens 2023).

	Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB	Stadtumbaugebiet nach § 171 d BauGB – mit Stadtumbausatzung	Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB
<b>Gebietsfestlegung</b> durch Ratsbeschluss: Maßnahmen müssen zweckmäßig durchführbar sein	Satzung	Satzung	Beschluss
<b>Auskunftspflicht:</b> die Stadtumbauaßnahme ist mit den allen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern, die Betroffenen sind zu beraten	X	X	X
<b>Genehmigungspflichten</b> entsprechend § 14 Abs. 1 BauGB: Errichtung, Änderung/Nutzungsänderung, erhebliche / wesentlich wertsteigernde Maßnahmen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind (Versagung nur, wenn Ziele behindert werden)	X	X	
<b>Genehmigungspflichten</b> gemäß § 144 BauGB: für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen sowie Veräußerung, Teilung, Baulast, Grundschuldbestellung: sanierungsrechtliche Genehmigungen (Gemäß § 145 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn ansonsten die Zielerreichung gefährdet ist)	X		
<b>Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher</b> (nach Rechtskraft Satzung) (Schutz des Grundstücksverkehrs)	X		
<b>Vorkaufsrecht</b> der Kommune: im Gebiet einer Satzung kann das gesetzliche Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken ausgeübt werden, wenn dies durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt wird.	X	X	
besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 bis 156 BauGB):			
- Genehmigung von Kaufverträgen	X		
- Versagung, wenn Kaufpreis Verkehrswert überschreitet (Preisprüfung)	X		
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen (in Höhe der Bodenwerterhöhung)	X		
- Erschließungsbeiträge nach BauGB und Beiträge nach dem NKAG		X	X
erhöhte steuerliche Abschreibung für Investitionen z.B. in die Gebäude für die Privaten	X		

Annahme: für Umsetzung der Gesamtmaßnahme ist Einsatz besonderer sanierungsrechtlicher Instrumente nicht erforderlich

Umsetzung von Maßnahmen erfolgt v.a. gemeindeeigenen Grundstücken / Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung werden über die noch zu erstellende Bauleitplanung geregelt



# Weiteres Vorgehen

Einholen politischer Beschlüsse

- Bericht ISEK / VU
- Antragstellung
- Bereitstellung Eigenanteil

Antragstellung StBauF zum  
Programmjahr 2023 **bis spätestens**  
**01.06.2022**

Herbst 2022:  
ggf. Bereisung durch das MU/ArL

frühestens Frühjahr 2023  
Information über Aufnahme in  
Städtebauförderung

Beschluss Verfahren  
Beschluss Fördergebiet

Durchführungszeitraum i.d.R. 8-10 Jahre

Zu beschließen sind

- das **ISEK**  
d.h. insbesondere das Erneuerungskonzept  
(Ziele der Sanierung) sowie das generelle  
Maßnahmenpaket (Maßnahmen zur Erreichung  
der Ziele).  
Eine Konkretisierung der einzelnen Maßnahmen  
erfolgt im Laufe des Sanierungsverfahrens  
(auch unter Einbindung der Öffentlichkeit z.B. bei  
Planung von Plätzen, Straßen, ...).  
Das Sanierungsverfahren erstreckt sich i.d.R.  
über rund 10 Jahre; eine Anpassung des  
Maßnahmenpaketes (Wegfall/Hinzunahme  
einzelner Maßnahmen) ist – ggf. nach  
Rücksprache mit dem Fördermittelgeber –  
möglich, insbesondere wenn die Ziele der  
Sanierung (Erneuerungskonzept) weiter verfolgt  
werden.
- die **Antragstellung** in die Städtebauförderung
- die **Bereitstellung** des erforderlichen  
**Eigenanteil**