

Herzlich Willkommen zur 18. Sitzung des Sanierungsbeirates

22.11.2023

Texte, Fotos und Grafiken soweit nicht anders angegeben: Stadt Oldenburg

Tagesordnung

1. Regularien
2. Genehmigung der Protokolle vom 07.07.2021, 30.03.2022, 15.02.2023 und 31.05.2023
3. Bericht des Vorstandes
4. Anträge auf Städtebauförderung
5. Sanierungsbeirat Geschäftsordnung
6. Neuwahl Vorstand/Beiratsmitglieder
7. Aktueller Stand Ausbau Nadorster Straße
8. Überarbeitung der Modernisierungsrichtlinie
9. Ausblick Stadtteilmanagement – DSK
10. Verschiedenes
11. Organisatorisches/Termine

1. Regularien

- Begrüßung
- Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Beschlussfassung über die Tagesordnung

2. Genehmigung der Protokolle

- des Protokolls der 14. Sitzung vom 07. Juli 2021
- des Protokolls der 15. Sitzung vom 30. März 2022
- des Protokolls der 16. Sitzung vom 15. Februar 2023
- des Protokolls der 17. Sitzung vom 31. Mai 2023

3. Bericht des Vorstandes

4. Anträge auf Städtebauförderung

5. Sanierungsbeirat Geschäftsordnung



Pro- und Contra der derzeitigen Situation

- Beirat erfüllt wichtige Aufgabe des Dialogs, der Information und der Meinungsbildung zwischen „Sanierungsbetroffenen“ und Verwaltung sowie weiteren Dritten
- Sitzungen bilden Grundlage, die Sanierungsmaßnahme auf eine Basis im Gebiet stellen zu können.
- Für Maßnahmen des Verfügungsfonds ist eine Entscheidung eines „lokalen Gremiums“ erforderlich
 - Geschäftsordnung setzt Grenzen, die aktuell nicht immer überwunden werden können.
 - Viele Stellen sind unbesetzt
 - Auch die Stelle des/der ersten Vorsitzenden
 - Entscheidungen können nur mit Mehrheit der noch im Beirat befindlichen und in den Sitzungen anwesenden Mitglieder getroffen werden.
 - Häufiges unentschuldigtes Fehlen bleibt folgenlos.

Diskussionsvorschlag über denkbare Veränderungen:

- Beirat hat weiterhin gewählte Mitglieder
- Nach mehr als dreimaligem unentschuldigtem Fernbleiben kann der Beirat ein Votum über den Verbleib der Person im Beirat abgeben.
- Zu Projekten werden unverbindliche Empfehlungen abgegeben. In Fällen, wo sich der Rat mit seinen Gremien damit befasst, wird über diese Empfehlung in der jeweiligen Vorlage informiert.
- Stimmberechtigt sind alle jeweils anwesenden Beiratsmitglieder, dabei zählt die einfache Mehrheit der Anwesenden.
- Sitzungsleitung zukünftig bei der Verwaltung?
- Die neue Geschäftsordnung liegt als Vorschlag vor und könnte durch den Beirat nach altem Regelwerk beschlossen werden.

6. Neuwahl des Vorstand/Beiratsmitglieder

7. Aktueller Stand Ausbau Nadorster Straße

8. Überarbeitung der Modernisierungsrichtlinie

Neufassung der Förderrichtlinie für private Modernisierungs- und Instandsetzungs- maßnahmen im Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“

Neufassung der niedersächsischen Städtebauförderrichtlinie

- Im Rahmen der Städtebauförderung werden seit 2018 **Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden** im Fördergebiet Stadt Oldenburg bezuschusst.
- Die Förderung wird im Rahmen der **2/3-Regelung** vom Bund und vom Land mitfinanziert.
- Grundlage für die Bezuschussung ist die vom Rat am 22.01.2018 beschlossene Modernisierungsrichtlinie.

Neufassung der niedersächsischen Städtebauförderrichtlinie

- Die Modernisierungsrichtlinie wurde auf Grundlage der seinerzeit gültigen Städtebauförderrichtlinie erstellt.
- Aufgrund der **Neufassung der R-StBauF 2022** durch das niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung, welche rückwirkend zum 01.01.2022 in Kraft tritt, ist eine Änderung der Modernisierungsrichtlinie notwendig.
- Änderung rückwirkend zum 01.01.2022 – für Anpassung der Modernisierungsrichtlinien wird den Kommunen Zeit bis Ende 2023 eingeräumt

Anpassung der kommunalen Förderrichtlinie

§ 1 Gegenstand und Zweck der Förderung

Gegenstand der Förderung ist die Modernisierung der Gebäude im Sanierungsgebiet „Untere Nadorster Straße“ mit dem Ziel, den Wohnungs- und Gebäudebestand zeitgemäß zu modernisieren und somit sowohl gesunde Wohnbedingungen als auch energetische und städtebauliche Verbesserungen zu schaffen.

Förderfähig sind nur solche Maßnahmen, die in Übereinstimmung mit den Zielen der Sanierung sowie übergeordneten gesetzlichen Regelungen stehen. Gefördert werden können:

- Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung im Sinne von § 177 Baugesetzbuch (BauGB) des privaten Gebäudebestandes,
- im Zusammenhang mit Maßnahmen am Gebäude vorgesehene Maßnahmen an den Außenanlagen,
- Maßnahmen zur Beseitigung/Vorbeugung eines Leerstandes,
- Planungsleistungen zur Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsgutachten, sonstige Gutachten, Planungsleistungen), die von nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorlageberechtigten Architektur- und Ingenieurbüros erbracht werden.

Anpassung der kommunalen Förderrichtlinie

Vorherige Regelung

- Förderungsfähig sind nur bauliche Maßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden – Anlage 2.

Neue Regelung

- Jedes Gebäude im Sanierungsgebiet, das ein Gebäudealter von **mind. 30 Jahren** aufweist, kann einen Zuschuss bei der Stadt beantragen. Ortsbildprägung entfällt!
- Keine Verletzung des Grundsatzes der Gleichbehandlung.

Anpassung der kommunalen Förderrichtlinie

Vorherige Regelung

- Kleinteiligen Maßnahmen (förderungsfähigen Kosten auf 300€/qm Wohn- und Nutzfläche beschränkt – max. 30% der Kosten)
- umfassenden Maßnahmen > 300 €/qm: 25%
- Ermittlung der unrentierlichen Kosten im Einzelfall über KEB – Kappung 25%

Neue Regelung

- Neue Regelung hinsichtlich einer **einzelfallbezogene pauschale Zuwendung** in Höhe von 30%, (40%*) max. 30.000€/50.000€* zzgl. Baupreisindex unabhängig der Größe der Maßnahme
- Ermittlung der unrentierlichen Kosten im Einzelfall über KEB

Die Pauschale stellt den angenommenen Anteil unrentierliche Kosten dar, sodass eine Mehrertragsrechnung nicht mehr notwendig ist und schafft mehr Klarheit in der Ermittlung der Förderhöhe.

* Denkmäler

Anpassung der kommunalen Förderrichtlinie

Vorherige Regelung

- Nur Maßnahmen im direkten gebäudebezogenen Umfeld können gefördert werden mit Begrenzung bei 160€/qm
- Modernisierungsgutachten:
Kosten: Bei Umsetzung einer Maßnahme:
50% / max. 3.500 €

Neue Regelung

- Außenanlagen, die eindeutig einem Gebäude zuzuordnen sind, können mittels Städtebauförderung gefördert werden.
- Modernisierungsgutachten:
Kosten: Bei Umsetzung einer Maßnahme innerhalb von 3 Jahren: Erstattung gem. HOAI, (ansonsten 50%)
- Technische Standards BEG gelten auch für das Förderprogramm der Stadt und werden ebenfalls für Kostenerstattung im Rahmen der Städtebauförderung angesetzt

Anpassung der kommunalen Förderrichtlinie

Änderungen umfassen

- Höhe der Förderung sowie Ermittlung des Zuschusses
- Einhaltung festgelegter technischer Standards vor dem Hintergrund des Klimaschutzes
- Der Wegfall der Begrenzung „Ortsbildprägung“ eines Gebäudes

Hinweis

Andere Förderprogramme sind vorrangig einzusetzen

- Wohnraumförderung der NBank (dann Ausschluss der Städtebauförderung)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude etc.

Die nächsten Schritte

Die Neufassung der Modernisierungsrichtlinie wurde im Beirat vorgestellt und wird in den Gremien des Rates beschlossen.

9. Ausblick Stadtteilmanagement - DSK



10. Verschiedenes



11. Organisatorisches/Termine

Vorschlag für die nächste Sanierungsbeiratssitzung:



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**