



Herzlich Willkommen zur 19. Sitzung des Sanierungsbeirates

27.06.2023

Tagesordnung

1. Regularien
2. Genehmigung des Protokolle der 17. Sitzung vom 28.02.2023 und der 18. Sitzung vom 11.04.2023
3. Bericht des Vorstandes
4. Anträge auf Städtebauförderung
5. Neufassung der Förderrichtlinie für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen: Beschluss
6. Perspektiven für den Sanierungsbeirat: Bericht
7. Verfügungsfonds: Bericht
8. Verschiedenes
9. Organisatorisches/Termine

1. Regularien



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

2. Genehmigung der Protokolle



der 17. Sitzung vom 28.02.2023 und
der 18. Sitzung vom 11.04.2023

3. Bericht des Vorstandes



4. Anträge auf Städtebauförderung



5. Neufassung der Förderrichtlinie für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen: Beschluss



Modernisierungsrichtlinie

Neufassung 2023

Änderung der Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) im Dez. 2022

- **Auswirkungen auf die Rahmenbedingungen der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen**

(Änderung rückwirkend zum 01.01.2022 – für Anpassung der Modernisierungsrichtlinien wird den Kommunen Zeit bis Ende 2023 eingeräumt)

Änderungen betreffen:

- Höhe der Förderung
- Technische Standards

§ 1 Gegenstand und Zweck der Förderung

- (1) Gegenstand der Förderung ist die Modernisierung der Gebäude im Sanierungsgebiet Käthe-Kollwitz-Straße / Hoffkamp mit dem Ziel, den Wohnungs- und Gebäudebestand zeitgemäß zu modernisieren und somit sowohl gesunde Wohnbedingungen als auch energetische und städtebauliche Verbesserungen zu schaffen.

- (2) 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 von Gebäuden,
 - im Zusammenhang mit Maßnahmen am Gebäude vorgesehene Maßnahmen an den Außenanlagen:
 - Maßnahmen im Außenbereich, die im direkten Funktionszusammenhang stehen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätze)
 - Öffentlich zugängliche Spielangebote
 - Maßnahmen, die der ökologischen Aufwertung dienen (Verbesserung der Biodiversität und des Mikroklimas, Dach-/Fassadenbegrünung, Entsiegelung).
 - Planungsleistungen zur Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsgutachten, sonstige Gutachten, Planungsleistungen), die von nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorlageberechtigten Architektur- und Ingenieurbüros erbracht werden.
 - Notwendige Architekten- oder Ingenieurleistungen und Kosten für Sachverständige (einschließlich Leistungen von Energieberatern und Ähnliches) werden auf der Grundlage der Vergütungsregelungen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in der jeweils gültigen Fassung beziehungsweise der Vergütungsvorschläge des Ausschusses der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e. V. (AHO) gefördert.



Bisherige Regelung:

- Teilmaßnahme:
Kosten < 300 €/qm: 30%
- Umfassende Maßnahme:
Kosten > 300 €/qm: 25%
- Wohnumfeld:
Kosten von max. 160 €/ qm,
40%
- Modernisierungsgutachten:
Kosten: Bei Umsetzung einer
Maßnahme: 50% / max.
3.500 €

Neue Regelung (entsprechend der Vorgaben der R-StBauF):

- Erstattet werden können **max. 30% der
anererkennungsfähigen Kosten / max.
34.000 €** pro Gebäude
- Maßnahmen an den Außenanlagen nur
in begrenztem Umfang anerkennt-
fähig – Abstimmung im Einzelfall

Alternativ:

- Ermittlung der unrentierlichen Kosten im
Einzelfall (Rechenmodell der NBank)
- Modernisierungsgutachten:
Kosten: Bei Umsetzung einer Maßnahme
innerhalb von 3 Jahren: Erstattung gem.
HOAI, (ansonsten 50%)

Ablauf (unverändert):

1. Erstellung Modernisierungsgutachten

(Förderung des Gutachtens ist möglich, sofern im Vorfeld ein entsprechender Vertrag mit der Verwaltung abgeschlossen wird)

2. Prüfung des Gutachtens

3. Abschluss Modernisierungsvereinbarung auf Grundlage des Gutachtens (maximale Kostenerstattung 30% / 34.000 € pro Gebäude)

4. Abschluss der Maßnahme: Vorlage /Prüfung aller Rechnungen, Fotodokumentation

Hinweis:

Andere Fördermittel sind vorrangig einzusetzen:

- BEG (Bundesförderung effiziente Gebäude)
- Förderprogramme der Stadt Oldenburg

Technische Standards BEG gelten auch für das Förderprogramm der Stadt und werden ebenfalls für Kostenerstattung im Rahmen der Städtebauförderung angesetzt.

Nächste Schritte:

Zustimmung zur Neufassung der Modernisierungsrichtlinie

- im Beirat
- in den Gremien des Rates

6. Perspektiven für den Sanierungsbeirat: Bericht





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 zweiten 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
- Eine neue Geschäftsordnung könnte erarbeitet und dann durch den Beirat - ggf. auch per E-Mail- nach altem Regelwerk beschlossen werden.

7. Verfügungsfonds: Bericht



8. Verschiedenes



9. Organisatorisches/Termine



Vorschlag für die nächste Sanierungsbeiratssitzung:

10.10.2023



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**