



Sanierungsgebiet Untere Nadorster Straße (UNS)

Protokoll der 18. Sitzung des Sanierungsbeirates am 22. November 2023;

Beginn: 19 Uhr, Ende: 20.42 Uhr

**Ort: Stadtplanungsamt, Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung,
2. Obergeschoss, Besprechungsraum 246, Industriestraße 1 a, 26121 Oldenburg**

Anwesend:

Beiratsmitglieder:

Carsten Wünker (Vorsitzender)

Edgar Weber

Franz Norrenbrock

Ulrike Baltruschat

Verwaltung:

Eike Schnitker

Jana Bruns

Annette Meyers

Jan Bernath

Dr. Norbert Korallus

DSK (Sanierungsbeauftragter und Stadtteilmanagement)

Matthias Gunnemann

Meike Klockgether

4 Gäste

Zwei Anwohnerinnen/Anwohner

Frau Vally Finke (parteilos)

Herr Michael Wenzel (Bündnis 90/Die Grünen)

Tagesordnung:

1. Regularien
2. Genehmigung der Protokolle vom 7. Juli 2021, 30. März 2022, 16. Februar 2023 und 31. Mai 2023
3. Bericht des Vorstandes
4. Anträge auf Städtebauförderung
5. Sanierungsbeirat Geschäftsordnung
6. Neuwahl Vorstand/Beiratsmitglieder
7. Aktueller Stand Ausbau Nadorster Straße
8. Überarbeitung Modernisierungsrichtlinie
9. Ausblick Stadtteilmanagement – DSK

10. Verschiedenes

11. Organisatorisches/Termine

1) Regularien

Herr Wünker eröffnet die Sitzung um 19 Uhr und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Zu Beginn der Sitzung ist das Gremium nicht beschlussfähig. Nach einer Viertelstunde trifft ein weiteres Mitglied des Sanierungsbeirates ein. Somit kann die Beschlussfähigkeit festgestellt werden, da vier von sieben Mitgliedern des Sanierungsbeirates anwesend sind.

2) Genehmigung der Protokolle vom 7. Juli 2021, 30. März 2022, 16. Februar 2023 und vom 31. Mai 2023

Das Protokoll der 14. Sitzung vom 7. Juli 2021 wurde mit 2 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen beschlossen.

Das Protokoll der 15. Sitzung vom 30. März 2022 wurde mit 2 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen beschlossen.

Das Protokoll der 16. Sitzung vom 16. Februar 2023 wurde mit 2 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen beschlossen.

Das Protokoll der 17. Sitzung vom 31. Mai 2023 wurde mit 3 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung beschlossen.

3) Bericht des Vorstandes

Es werden keine Aktivitäten berichtet.

4) Anträge auf Städtebauförderung

Die Stadt steht in Kontakt mit Interessenten für den Einsatz von Städtebaufördermitteln. Die Anträge auf Förderung befinden sich in Vorbereitung.

5) Sanierungsbeirat Geschäftsordnung

Herr Schnitker erläutert die Funktion des Sanierungsbeirats, dessen Aufgabe es ist, in den Dialog mit den Sanierungsbetroffenen zu treten, sie zu aktivieren und ihre Interessen zu vertreten. Er soll zur Information und Diskussion bezüglich der Ziele und Zwecke der Stadterneuerung im Sanierungsgebiet beitragen. Auch die Aufnahme von Vorschlägen und Ideen der Sanierungsbetroffenen ist ein wesentlicher Punkt zu den eigenen Empfehlungen und Vorschlägen. Außerdem wirkt der Sanierungsbeirat bei der Verwendung von Mitteln aus dem Verfügungsfonds mit.

Die Geschäftsordnung bedarf nach der immer wiederkehrenden Beschlussunfähigkeit des Gremiums in den letzten zwei Jahren einer Änderung. Wesentliche Änderung bedarf die Tatsache, dass auch Beschlüsse im Umlaufverfahren durchgeführt werden können. Der Beirat soll nach ordnungsgemäßer Einladung jederzeit beschlussfähig sein ohne Rücksicht auf die Anzahl der Stimmberechtigten.

Ein Vorschlag seitens der Verwaltung ist es, den Vorsitz zu übernehmen, da die Verwaltung/der Sanierungsbeirat ohnehin nicht stimmberechtigt ist. Aufgabe des

Vorstandes ist es, die Moderation des Beirates zu übernehmen und die Informationen aus dem Sanierungsbeirat und dem anstehenden Umbau an die Sanierungsbedingten heranzutragen. Der Beschluss über die Geschäftsordnung wird auf den nächsten Termin vertagt. Die Mitglieder können einen Terminwunsch äußern.

6) Neuwahl Vorstand

Wird vertagt, sofern die Geschäftsordnung beschlossen wird.

7) Aktueller Stand Ausbau Nadorster Straße

Frau Meyers übernimmt das Wort und berichtet über die Protected Bike Lane (PBL), die nunmehr seit zwei Monaten besteht. Sie stellt klar, dass die PBL bereits Bestandteil des Wettbewerbsergebnisses war. Der Bau der Verschwenkungen des Radweges wurde witterungsbedingt auf einen unbekanntem Zeitpunkt verschoben. Das gleiche Unternehmen ist auch für die Ammerländer Heerstraße beauftragt. Um ein Projekt aufgrund der Witterung abzuschließen, wurde Priorität auf die Ammerländer Heerstraße gelegt, da diese bereits begonnen wurde. Im Vorfeld wurde über beide Projekte informiert und es wurden Anliegerinformationen durchgeführt, sowohl im Stadtteilbüro mittels Handzettel an alle Beteiligte im Quartier und im Zuge einer Bürgerinformationsveranstaltung zum Thema Radwegeverschwenkung.

Frau Baltruschat berichtet, dass keiner das Büro aufgesucht habe beziehungsweise keiner aus der Verwaltung sie informiert habe. Auch das Stadtteilmanagement habe bis dato keinen Kontakt gesucht. Frau Bruns und Herr Bernath erläutern, sie haben sowohl mit der Geschäftsführung von Selam gesprochen als auch mit Frau Baltruschat. Ein weiterer Stellplatz für Personen mit Mobilitätseinschränkungen wurde vor dem Gebäude der SELAM-Lebenshilfe im Vorfeld eingerichtet.

Herr Bernath berichtet, dass kommende Woche ein weiterer Termin zur Planung des Umbaus Nadorster Straße stadintern ansteht. Ein erster Entwurf liegt der Verwaltung bereits vor. Beginn der Umsetzung ist momentan nach wie vor für Frühjahr 2025 geplant. Frau Meyers berichtet, dass mehrere Varianten erarbeitet werden sollen. Zunächst werden die zuständigen Ämter beteiligt. Herr Bernath stellt klar, dass alle Belange im Blick behalten werden.

Herr Wenzel (Mitglied Die Grünen) schlägt vor, vom normalen Wege der Beteiligung abzuweichen. Dieser wäre die Präsentation eines Entwurfes gegenüber der Politik und erst im Anschluss in den Sanierungsbeirat. Herr Wenzel schlägt vor, die Entwurfsvarianten im Sanierungsbeirat zu diskutieren, um gegebenenfalls Ideen der Sanierungsbedingten mit in den Entwurf einfließen zu lassen. Diese Ideen sollen an das Planungsbüro gespiegelt werden. Erst im Anschluss sollte die Politik beteiligt werden. Herr Rohde spricht sich ebenfalls für eine konstruktive Mitarbeit des Sanierungsbeirates am Entwurf aus.

Herr Wünker spricht sich für einen Beschluss über dieses Vorgehen aus. 4 Stimmen sind dafür, keine Gegenstimmen oder Enthaltungen.

Herr Schnitker fasst das Vorgehen nochmal zusammen. Der Sanierungsbeirat und die Verwaltung wollen vor den jeweiligen Ausschüssen in den Dialog treten, um Punkte gegebenenfalls zu verändern/anzupassen.

Die Pläne könnten auch über eine digitale Plattform eingesehen werden. Herr Norrenbrock weist darauf hin, dass die Verwaltung zuständig ist, die gesetzlichen Begebenheiten zu berücksichtigen, wie zum Beispiel die notwendige Breite eines Fahrradweges.

Herr Wünker fragt an, in wie weit die Förderfähigkeit gewährleistet ist beziehungsweise in wie weit die Baumaßnahme das Sanierungsziel beeinflusst. Die Verwaltung erwidert, dass das Sanierungsziel in der Stärkung der Nadorster Straße als Stadtteilzentrum liegt. Ein wesentliches Ziel liegt in der Reduzierung der Nutzungskonflikte und der Steigerung der Aufenthaltsqualität. Dies soll durch den Umbau der Nadorster Straße gelingen. Der öffentliche Raum soll zum Aufenthalt und zum Verweilen einladen.

Eine weitere Frage besteht darin, ob der Haushalt darstellen kann, wie es mit dem Abschnitt ab Sanierungsgebiet/nach der Lambertistraße weitergeht. Herr Bernath kann diese Frage hinsichtlich der maximalen Planung des Tiefbaus bis 2027 nicht beantworten.

8) Überarbeitung Modernisierungsrichtlinie

Herr Gunnemann von der DSK stellt die wesentlichen Änderungen im Zuge der Anpassung der Modernisierungsrichtlinie vor. Ausschlaggebend war die Novellierung und das Inkrafttreten der Städtebauförderrichtlinie rückwirkend zum 1. Januar 2022. Herr Gunnemann erläutert den Hintergrund der Erstellung der Richtlinie vom 22. Januar 2018 im Zuge der Städtebauförderung. Im Rahmen der Städtebauförderung können seit Inkrafttreten der kommunalen Richtlinie Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Fördergebiet bezuschusst werden. Die Förderung setzt sich wie folgt zusammen: 1/3 Stadt, 1/3 Land und 1/3 Bund. Die Modernisierungsrichtlinie wurde seinerzeit auf der damaligen gültigen Städtebauförderrichtlinie erstellt. Eine Neufassung wurde 2022 durch das Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung, die zum 1. Januar 2022 rückwirkend gilt, beschlossen. Den Kommunen wird bis zum 31. Dezember 2023 Zeit eingeräumt, ihre Richtlinien den neuen Begebenheiten anzupassen.

Folgende Änderungen sind im Einzelnen wesentlich:

Der Wegfall der Eigenschaft „Ortsbildprägung“. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Voruntersuchung (VU) beziehungsweise des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wurde eine Liste mit ortsbildprägenden Gebäuden vom Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) anerkannt. Mit diesem Wegfall können alle Gebäude, die im Sanierungsgebiet liegen und mindestens 30 Jahre Gebäudealter aufweisen, einen Antrag auf Förderung bei der Stadt stellen.

Die Förderhöhe lag vor Novellierung der Städtebauförderrichtlinie bei kleinteiligen Maßnahmen bei maximal 30 Prozent (40 Prozent bei Denkmälern) des Kostenzuschusses beziehungsweise 300 Euro pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Die neue Regelung sieht eine einzelfallbezogene Pauschale in Höhe von 30.000,00 Euro (50.000,00 Euro bei denkmalgeschützten Gebäuden) zuzüglich Baupreisindex, unabhängig der Höhe der Herstellungskosten, vor. Die Pauschale stellt den Anteil unrentierlicher Kosten dar, die eine Mehrertragsberechnung nicht mehr voraussetzt.

Die Ermittlung der unrentierlichen Kosten wurde gemäß der alten Förderrichtlinie bei 25 Prozent gekappt. Nach der Anpassung der Richtlinie kann die Ermittlung der unrentierlichen Kosten im Einzelfall über eine Kostenerstattungsbeitragsberechnung erfolgen. Maßnahmen, die die Außenanlagen betreffen, konnten im Vorfeld nur im gebäudebezogenen Umfeld mit einer Grenze von 160 Euro pro Quadratmeter gefördert werden. Die neue Regelung sieht vor, dass Maßnahmen auf Außenanlagen, die eindeutig einem Gebäude zuzuordnen sind, ebenfalls gefördert werden. Die Erstellung eines Modernisierungsgutachtens wurde bei Umsetzung zu 50 Prozent gefördert, maximal 3.500,00 Euro. Die neue Regelung sieht vor, Modernisierungsgutachten entsprechend der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu fördern.

Die Richtlinie setzt die technischen Anforderungen, die das Förderprogramm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ vorsieht, ebenfalls als einzuhaltende Werte an.

Frau Klockgether erläutert, dass ebenfalls auch eine indirekte Förderung über eine erhöhte steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet möglich sei.

9) Ausblick Stadtteilmanagement – DSK

Frau Klockgether stellt nochmal dar, dass die aktuellen Präsenzzeiten im Stadtteilbüro dienstags und donnerstags sind. Sie ist Ansprechpartnerin für alle Dinge und Fragen, die die Sanierungsbetroffenen im Quartier beschäftigen. Im Büro ist das Wettbewerbsergebnis als Aushang einsehbar. Sie ist zuständig für Leerstandsmanagement, Öffentlichkeitsarbeit und berät bei Fragen zum Verfügungsfond.

10) Verschiedenes

Bebauungsplan Lindenhofgarten

Frau Bruns berichtet, dass momentan die zweite Ämterbeteiligung auf Grundlage des Entwurfs durchgeführt wird. Der Veröffentlichungsbeschluss des Bebauungsplanes kann frühestens im April 2024 in den Ausschüssen und im Rat beschlossen werden.

Im Lindenhofgarten soll kurzfristig eine Bank aufgestellt werden.

Frau Finke fragt daraufhin an, ob es möglich wäre, temporäre Gestaltung mit Spielgeräten zu ermöglichen. Die Verwaltung begrüßt diesen Vorschlag und sieht die Aufstellung einer Bank als ersten Schritt. Im Moment werde die Wiese

vermehrt von Hundebesitzern genutzt, wie Frau Finke berichtet. Sie warf Vorschläge, wie beispielsweise Blühwiesen, die Einbindung des Ernährungsrates und die Nutzung durch die Schule, ein. Azubis könnten hier für die Gestaltung eingebunden werden.

11) Organisatorisches/Termine

Herr Wünker bedankt sich bei allen Anwesenden und beendet die Sitzung um 20.42 Uhr.

Der nächste Termin soll kurzfristig bekannt gegeben werden. In diesem soll die neue Geschäftsordnung beschlossen werden.

W ü n k e r
(Vorsitzungsleiter)

K l o c k g e t h e r
(Protokollführerin)