

## Ergebnisprotokoll zur Informationsveranstaltung am 06. Mai 2014

– Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Eschhofsiedlung

Veranstaltungsort: BEGU Lemwerder  
Veranstaltungsbeginn: 19.00 Uhr / -ende: 19.40 Uhr  
ca. 50 Teilnehmer

Bereits am 28. Februar 2014 wurden im Rahmen eines Workshops erste Vorschläge für die Gebietsentwicklung Eschhofsiedlung vorgestellt und diskutiert. In der Veranstaltung am 06. Mai 2014 wurde den Bewohnern, Eigentümern und Interessierten nun vorgestellt, wie die Ergebnisse des Workshops in den Konzeptentwurf eingearbeitet wurden und auf Grundlage welchen Konzepts eine Beantragung von Städtebaufördermitteln für das Gebiet Eschhofsiedlung erfolgen soll.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden zunächst die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Eschhofsiedlung vorgestellt. Mit Blick auf das Erneuerungskonzept sowie die Maßnahmenvorschläge wurde dabei insbesondere dargestellt, inwiefern die Ergebnisse des Workshops berücksichtigt wurden (u.a. Verortung öffentlicher Freiflächen, Organisation des Parkens, Beleuchtung der Straßen, Aufwertung des privaten Wohnumfelds durch Balkone).

Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Einigung über Ausführungsdetails (z.B. zur Gestaltung der Straßen) zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich ist. Zudem wurde die Kostenschätzung vorgestellt sowie ein erster Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes.

Schließlich wurden die Teilnehmer über das weitere Verfahren zur Antragstellung sowie über die weitergehende Beteiligung im Falle einer Aufnahme in die Städtebauförderung informiert und in diesem Zusammenhang in Aussicht gestellt, dass vor Beschluss über ein Sanierungsgebiet und vor der Umsetzung von Maßnahmen erneute Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten bestehen werden.

### Fragen / Diskussion

Im Anschluss an die Vorstellung der Ergebnisse der VU und des Stands der Bearbeitung der Antragstellung hatten die Anwesenden die Möglichkeit Fragen zu stellen und weitere Anregungen zu geben. Im Folgenden sind diese dargestellt:

- Hinterfragt wurde der Zuschnitt des Untersuchungsgebietes – insbesondere Teile im Norden des Gebietes würden nicht zur originären Eschhofsiedlung gehören (z.B. ehem. Kino)  
*Den Anwesenden wurde erläutert, dass im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zunächst ein erweitertes Gebiet betrachtet wurde. Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes zeige bereits, dass v.a. Teile im Norden, für die keine Missstände festgestellt und Maßnahmen definiert wurden, ggf. nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen werden. Eine endgültige Festlegung des Sanierungsgebietes erfolge erst nach Aufnahme im Rahmen der Aufstellung einer Sanierungssatzung– diesbezüglich würden die Eigentümer erneut beteiligt.*
- Angemerkt wurde, dass im Rahmen der Planung einer Gestaltung der Straßen (u.a. Begrünung) Teile der Vorgärten integriert werden könnten.
- Kritisch diskutiert wurde die Öffnung des Schulhofs: Es wird eine Lärmbelästigung der Anwohner durch Nutzer des Platzes (insbesondere Jugendliche) befürchtet, die durch

die Gebäudestellung auf dem Schulhof noch verstärkt werde.

## Ergebnisprotokoll - Eigentümerinformation am 06. Mai 2014

Veranstaltungsort: BEGU Lemwerder  
Veranstaltungsbeginn: 20 Uhr / -ende: 20.30 Uhr  
ca. 35 Teilnehmer

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung zur Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen fand eine Eigentümerinformation zur VU Eschhofsiedlung statt. Ziel dieser Veranstaltung war, den Eigentümern im Untersuchungsgebiet weitergehende Informationen zum geplanten Sanierungsverfahren zu geben.

Den Eigentümern wurde zunächst erneut kurz der Konzeptentwurf vorgestellt. Es wurde dargestellt, dass im Rahmen der Sanierung eine Modernisierung der Gebäudebestände angestrebt wird und diesbezüglich voraussichtlich auch Fördermöglichkeiten für Maßnahmen privater Investoren bestehen.

Die Eigentümer wurden zudem darüber informiert, dass die Gemeinde sich für eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt bewirbt. Dargestellt wurde, welche Regelungen für die Eigentümer/Grundstücke mit der Festlegung eines Sanierungsgebiets nach §142 BauGB einhergehen (u.a. Grundbucheintrag mit hinweisender Funktion, Genehmigungspflichten, Kaufpreisprüfung, Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung, Erhebung von Ausgleichsbeträgen).

Zum Thema „Erhebung von Ausgleichsbeträgen“ wurde folgendes näher ausgeführt:

- Der Ausgleichsbetrag ergibt aus einer Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks – d.h. durch die Sanierung gewinnt das Grundstück in der Regel an Wert, diese Werterhöhung wird durch den jeweiligen Gutachterausschuss ermittelt (Gegenüberstellung von Anfangswert zu Beginn der Sanierung und Endwert nach Sanierung)
- Zur Einschätzung der Höhe der Ausgleichsbeträge wurde der zuständige Gutachterausschuss (GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Geschäftsstelle Oldenburg) auf Grundlage des Erneuerungskonzeptes (= Grundlage für die Antragstellung) um eine Einschätzung der möglichen Werterhöhung gebeten.
- Einer ersten Einschätzung des GAG zufolge könnte die Werterhöhung nach erfolgter Sanierung in der Eschhofsiedlung bei 3 bis 5€ je qm liegen.
- Anhand dieser ersten Einschätzung wurde den Eigentümern mit Hilfe von Rechenbeispielen dargestellt, wie hoch die Ausgleichsbeträge zum Beispiel bei Teileigentum ausfallen könnten.
- Frau Strack (re.urban) betonte, dass es sich bei den dargestellten Werten um eine erste Einschätzung des Gutachterausschusses auf Grundlage des Konzeptes handelt – eine tatsächliche Bewertung kann erst nach Abschluss des Verfahrens, dass auf eine Dauer von ca. 10 bis 15 Jahre angelegt sein wird, erfolgen.

Schließlich wurden die Teilnehmer über das weitere Verfahren zur Antragstellung sowie über die weitergehende Beteiligung im Falle einer Aufnahme in die Städtebauförderung informiert.

Fragen / Diskussion

Im Anschluss an die Vorstellung der Ergebnisse und die Information über das Verfahren hatten die Anwesenden die Möglichkeit Fragen zu stellen und weitere Anregungen zu geben. Im Folgenden sind diese dargestellt:

- Kann im Rahmen der Sanierung auch eine Entwertung eines Grundstückes stattfinden, so dass ein negativer Wertausgleich stattfinden?  
*Grundsätzlich müsste dies möglich sein – Frau Strack sind solche Fälle jedoch nicht bekannt*
- Wird die Werterhöhung einzelner Grundstücke betrachtet oder das gesamte Gebiet gleich betrachtet/bewertet?  
*Grundsätzlich wird jedes einzelne Grundstück bewertet – es ist jedoch möglich, dass der GAG Bereiche bildet, die einheitlich beurteilt werden.*
- *Auf Nachfrage wird bestätigt, dass die Werterhöhung auch über den genannten 3 bis 5 € liegen kann.*
- Es erfolgte ein Hinweis auf frühere Zustände auf dem Schulhof (lärmende Jugendliche) – diese Maßnahme werde als kritisch erachtet.  
*Frau Neuke sagt zu, dass die Anwohner im Rahmen der Planung der Einzelmaßnahme beteiligt werden.*
- Inwiefern kann ein Eigentümer eine Modernisierungsmaßnahme durchführen, die negativen Einfluss auf einen benachbarten Eigentümer hat?  
Beispiel: Anbringung eines Balkons an einer Oberwohnung – Beeinträchtigung der Qualität der Unterwohnung durch Überbauung der Terrasse
  1. *Im Fokus der Förderung steht die Modernisierung der Gebäude (Gebäudesubstanz), nicht einzelner Wohnungen.*
  2. *Grundsätzlich regeln die (individuellen) Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaften, wie Maßnahmen entschieden werden / umsetzbar sind (z.B. Mehrheitsentscheidung oder Einstimmigkeit).*
  3. *Im Rahmen der Sanierung sollen Eigentümer zur Umsetzung eigener Maßnahmen aktiviert werden, es werden Anreize geschaffen (z.B. Förderung, steuerliche Absetzbarkeit) – letztendlich liegt die Entscheidung über die Umsetzung von Maßnahmen am Eigentum aber bei den Eigentümern / Eigentümergemeinschaften.*
- Wofür sind Sanierungsgelder einsetzbar – welche privaten Maßnahmen werden gefördert?
  1. *Die Gemeinde ist bei der Ausgestaltung der Fördermöglichkeiten im begrenzten Rahmen flexibel - sie kann nach Aufnahme in die StBauF die Fördermöglichkeiten im Rahmen einer Satzung festlegen, muss hierbei jedoch berücksichtigen, dass geltende Vorschriften (z.B. EnEV) einzuhalten sind und sichergestellt ist, dass die Maßnahme fachgerecht ausgeführt wird. Grundsätzlich sind reine Renovierungsmaßnahmen (z.B. Bad-Fliesen) nicht förderfähig – im Fokus steht die Zukunftsfähigkeit der Gebäudesubstanz.*
  2. *Zudem stehen den Eigentümern weitere Förderungen zur Verfügung – so gibt es beispielsweise vergünstigte Darlehen aus der Wohnraumförderung oder KfW-Mittel. Diese sind vorrangig in Anspruch zu nehmen, sind aber auch mit der Städtebauförderung kombinierbar.*
- Es wurde darauf verwiesen, dass vielerorts ein Neubau sinnvoller und günstiger sei als eine Sanierung.
  1. *Grundsätzlich ist eine Modernisierung nur dann förderfähig wenn sie günstiger ist als ein vergleichbarer Neubau*
  2. *Ein Erhalt der Eschhofsiedlung ist auch unter bauhistorischen Gesichtspunkten zu beurteilen.*

- Was passiert wenn keine Aufnahme in die Städtebauförderung erfolgt?  
Frau Neuke stellt dar, dass man optimistisch mit einer Aufnahme in die Städtebauförderung rechnen – einen Plan B könne und wolle man erst nach negativer Rückmeldung des Ministeriums entwickeln.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - Eschhofsiedlung**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im April 2014 erfolgt.

Bis zum 13. Mai lagen die unten dokumentierten Rückläufe vor; es ergeben sich hieraus keine grundsätzlichen Bedenken gegen das vorgeschlagene Konzept. Die vorgebrachten Hinweise werden im Rahmen der weiteren Umsetzung entsprechend berücksichtigt.

Nord-West-Ölleitung GmbH	Keine Betroffenheit erkennbar	Keine Bedenken
Ochtumverband	Keine Betroffenheit erkennbar	Falls sich Betroffenheit ergibt, Bitte um erneute Beteiligung
Wasser- und Schifffahrtsamt Bremen	Keine Belange berührt	
ExxonMobil	Planvorhaben betrifft Bergwerkseigentum Delmenhorst-Elsfleth	Rechte Bergwerkseigentum sind bei weiteren Planungen zu berücksichtigen
Stadt Delmenhorst	Keine Anregungen	
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		Hinweis auf veränderten Ansprechpartner
e-on Netz GmbH	Keine Betroffenheit	Bitte um keine weitere Beteiligung
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Leitungen der EWE Energie AG sind betroffen; Schutzstreifen der Leitungen ist zu beachten und von jeglicher Bebauung und tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten	Bitte, den Leitungsbetreiber direkt zu kontaktieren
Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Luftfahrtbehörde Freie Hansestadt Bremen	Plangebiet liegt auf niedersächsischem Gebiet; keine Betroffenheit erkennbar	
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	Keine Bedenken	Bitte um Übersendung der Unterlagen nach Rechtskraft (in Papierform)
Gemeinde Berne	Belange der Gemeinde nicht berührt	
Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord	Landwirtschaftliche Belange nicht berührt	
EWE-Netz GmbH	Keine Bedenken gegen die Änderungen im Bebauungsplan	
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)	Keine Bedenken oder Anregungen	

Handwerkskammer Oldenburg		Anregung: im Rahmen der weiteren Planung wohngebietsverträglichen kleinst- und kleingewerblichen Handwerksbetrieben eine Ansiedlung zu ermöglichen, um die Versorgung des Gebietes sicher zu stellen und durch kurze Wege und ein gemischtes Angebot die Attraktivität des Gebietes zu steigern. Hierdurch sollte keine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen oder Gewerbegebieten entstehen.
OOWV		Es ist sicherzustellen, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut oder sonst in ihrer Funktion gestört werden.  Genauere Lage der Leitungen ist noch abzufragen.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg	Bezug zum Gebiet Stedinger Straße/ Hinweise auf Richtlinien und Verfügungen bei Durchführung von Maßnahmen im Straßenraum	