



Niederschrift über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung der Sanierungskommission (SanKom/XV/010/2008)

Sitzungstermin: Dienstag, den 16.09.2008
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:20 Uhr
Ort, Raum: Nachbarschaftstreff des Bauvereins eG,
Evenburgallee 51

Anwesend:

stellv. Vorsitzende/r

Herr Dr. Hartmut W. Fischer

Ratsmitglieder

Herr Ludwig Harms

Frau Heike van Loo-Hackenberg

Herr Bruno Schachner Vertreter für Frau Bächle-
Fiks

Frau Beate Stammwitz

Bürgervertreter/innen

Frau Edith Bramlage

Herr Egon Diekmann

Frau Kreszentia Neckritz

Herr Harry Rosenboom - entschuldigt -

Herr Heinz-Georg Sabath - entschuldigt -

Herr Lambert Tergast

Herr Johann Tielboer ab TOP 5

Verwaltung

Holger Möse stellv. Fachdienstleiter 2.60

Herr Weert Reinders

ab TOP 5

Frau Andrea Schüür

Gäste

Frau Karen Strack

re.urban

Herr Peter Tautz

GfS

Abwesend:

Vorsitzende/r

Frau Margrit Bächle-Fiks

- entschuldigt -

Ratsmitglieder

Frau Beatrix Kuhl

- entschuldigt -

Herr Friedhelm Park

Bürgervertreter/innen

Herr Fritz Zitterich

- entschuldigt -

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung der Sanierungskommission vom 24. Juni 2008 (XV/009/2008)
3. Pflichtenbelehrung neuer Mitglieder
4. Änderung der Modernisierungsrichtlinie vom 19.06.02
Vorlage: 2.60/XV/0474/2008
5. Sachstandsbericht Unter den Eichen
6. Sachstandsbericht Reimersstraße und Ulrichstraße
7. Stadtteilsozialarbeit
8. Informationen
9. Anfragen - Zahlung einer Lernmittelpauschale für bedürftige Kinder -

Protokoll/Niederschrift:

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Herr Dr. Fischer eröffnete die Sitzung, stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest, begrüßte die Anwesenden und entschuldigte Frau Bächle-Fiks, Frau Kuhl, Herrn Rosenboom, Sabath und Zitterich.

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung der Sanierungskommission vom 24. Juni 2008 (XV/009/2008)

Das Protokoll wurde ohne Einwendungen von den Ausschussmitgliedern akzeptiert.

TOP 3 Pflichtenbelehrung neuer Mitglieder

Herr Dr. Fischer erklärte, aufgrund der Abwesenheit von **Herrn Sabath** entfalle dieser Tagesordnungspunkt.

TOP 4 Änderung der Modernisierungsrichtlinie vom 19.06.02 Vorlage: 2.60/XV/0474/2008

Herr Dr. Fischer bat das Sanierungsmanagement die Nachteile der Änderung der Modernisierungsrichtlinie darzustellen und sich zu möglichen anderen Auswirkungen, wie z.B. einen höheren Verwaltungsaufwand, zu äußern.

Herr Tautz antwortete, die Änderung der Modernisierungsrichtlinie resultiere aus der rückwirkend zum 01.01.2008 in Kraft getretene Änderung der Städtebauförderrichtlinie. Hierdurch habe sich in erster Linie der Verwaltungsaufwand für das Sanierungsmanagement erhöht. Auf längere Ausführungen wolle er verzichten, da sich die Änderungen aus der Vorlage ergäben. Er forderte die Ausschussmitglieder auf, aufgetretene Fragen zu stellen.

Herr Diekmann erkundigte sich nach der ursprünglichen Fassung der Punkte 2 e) und 2 f).

Herr Tautz erläuterte, die genannten Punkte seien nicht geändert worden, sondern nur die grau hinterlegten bzw. gestrichenen Passagen.

Auf Nachfrage von **Herrn Diekmann** erläuterte **Herr Tautz**, dass sich die Förderhöhe durch die Änderung der Städtebauförderrichtlinie zwar theoretisch ändern können, aber dieses für die praktische Umsetzung nicht zu erwarten sei.

Herr Dr. Fischer ließ über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Beschluss:

Die Sanierungskommission empfiehlt dem Rat, die Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie vom 19.06.02 – wie nachstehend wiedergegeben – zu beschließen.

„Richtlinie der Stadt Leer zur Pauschalierung der Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit Städtebaufördermitteln im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Leer-Oststadt“.

Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie

1.

Der Kostenerstattungsbetrag aus Städtebaufördermitteln bei Modernisierungen und Instandsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Leer-Oststadt“ wird gemäß der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF) als Pauschale in Höhe eines bestimmten von-Hundert-Satzes der förderfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten gewährt (§ 148 Abs. 2 in Verb. Mit § 177 Abs. 4 BauGB und Ziff. 56.6 R-StBauF).

2.

Eine Förderung von Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden kommt nur in Betracht

- a) bei Vollmodernisierungen,
 - wenn die förderungsfähigen Kosten mehr als € 300,-/qm Brutto-Geschossfläche betragen und
 - wenn die Kosten nicht höher sind als vergleichbare Neubaukosten;
- b) bei Teilmodernisierungen und Umfeldmaßnahmen (Dach, Fassaden, Balkone, Heizung, Warmwasser, Bäder, Außenanlagen etc.),
 - wenn die förderungsfähigen Kosten mindestens € 50,-/qm Brutto-Geschossfläche betragen und
 - wenn der bauliche Zustand der Anlage im Übrigen mängelfrei ist;
- c) bei Maßnahmen zur senioren- und behindertengerechten Ausstattung,
 - wenn die förderungsfähigen Kosten mindestens € 3.000,- betragen und
 - wenn der bauliche Zustand der Anlage im Übrigen mängelfrei ist.

3.

Die Höhe der Zuwendungen ist maximal auf den Teil der Ausgaben beschränkt, den die Stadt den Eigentümern in Anwendung des § 177 Abs. 4 BauGB erstatten kann (Kostenerstattungsbetrag). Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag in Höhe von 10 v.H. der zuwendungsfähigen Ausgaben abzuziehen. Bei der Ermittlung der Ausgaben für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können grundsätzlich alle baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und ortsüblich sind. Der pauschalierte Kostenerstattungsbetrag (Zuschuss) wird – abzüglich der Kosten für unterlassene Instandhaltungen – wie folgt bemessen:

- a) Bemessungsgrundlage bei Vollmodernisierungen sind die nach den R-StBauF förderungsfähigen Kosten der Gesamtmaßnahme. Hiervon werden bis zu pauschal 20 % der nicht durch andere Fördermittel gedeckten Kosten erstattet.
- b) Bemessungsgrundlage bei Teilmodernisierungen sind die nach R-StBauF förderungsfähigen Kosten der Teilmaßnahme. Hiervon werden bis zu pauschal 20 % der nicht durch andere Fördermittel gedeckten Kosten erstattet.
- c) Bemessungsgrundlage für Maßnahmen zur senioren- und behindertengerechten Ausstattung sind die nach R-StBauF förderfähigen Teilkosten, die diesem Zweck zugeordnet werden können. Hiervon werden bis zu 40% pauschal *erstattet*.
- e) Städtebauförderungsmittel werden nachrangig gewährt, zunächst sind andere Fördermittel (Wohnungsbaufördermittel, Zuschüsse anderer Stellen etc.) auszuschöpfen.

4.

Antragsteller ist der Eigentümer der Liegenschaft. Der Förderantrag ist schriftlich beim Sanierungsträger, Hoheellernweg 37, einzureichen. Dem Antrag auf einen Zuschuss sind folgende Unterlagen beizufügen:

Ein Modernisierungsgutachten eines Entwurfsverfassers gem. § 58 NBauO; darin

- eine detaillierte Baubeschreibung des derzeitigen Zustandes und der beabsichtigten Modernisierung und Instandsetzung,
- eine detaillierte, prüfbare Kostenschätzung,
- Angaben zu anderen Förderungen und zur geplanten Finanzierung,
- Pläne und Berechnung der Brutto-Geschossflächen und Wohnflächenberechnung
- Angaben zur derzeitigen Miete, der Miete nach Modernisierung sowie zur Vergleichsmiete.

Eine Antragstellung für Realisierungsabschnitte ist zulässig, sofern der beabsichtigte Kostenrahmen der Gesamtmaßnahme gemäß Punkt 2 a) bis c) dargestellt ist.

5.

Die Bewilligung der Förderung und die Festsetzung der Höhe des Förderbetrages gemäß dieser Richtlinie erfolgen durch die Stadt Leer.

Zwischen dem Eigentümer und der Stadt Leer wird ein Modernisierungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich der Eigentümer zur Durchführung der angemeldeten Modernisierungsmaßnahme; im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt Leer zur Förderung der Modernisierungsmaßnahme auf der Grundlage dieser Richtlinie und der Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen. Der Eigentümer hat hierbei die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (AN-Best-P) des Landes Niedersachsen anzuwenden und sich dieser zu unterwerfen. Die ANBest-P werden unmittelbarer Bestandteil des Modernisierungsvertrages.

6.

Die Beauftragung und Ausführung der beantragten Maßnahme darf nicht vor Unterzeichnung des Modernisierungsvertrages erfolgen.

Abweichungen von den im Rahmen der Antragsprüfung ermittelten Kosten und der Baubeschreibung bedürfen vor Ausführung der Maßnahme der Zustimmung der Bewilligungsstelle der Stadtverwaltung.

7.

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt entsprechend der Vereinbarung im Modernisierungsvertrag. Maßgebend für die abschließende Festsetzung des Zuschusses im Rahmen der Prüfung des Verwendungsnachweises sind die abgerechneten Modernisierungskosten, höchstens jedoch 110 % der vor Beginn der Modernisierung geschätzten Kosten. Bei Voll- und Teilmodernisierungen ist die Kostenabrechnung der Nachweis über die fachgerechte Ausführung der Arbeiten von einem Entwurfsverfasser gem. § 58 NBauO zu erstellen.

8.

Bei Modernisierung durch Ausbau unter Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln (Schaffung von neuem Wohnraum im Sinne des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) scheidet eine Pauschalförderung aufgrund dieser Richtlinie aus.

9.

Die modernisierungsbedingten Miethöhen regeln sich nach dem Mietrecht. Ein Zuschuß aus Städtebauförderungsmitteln kann nur gewährt werden, wenn die Mieten nach der Modernisierung die Mieten für vergleichbaren Wohnraum (Vergleichsmieten) nicht überschreiten. Obergrenze ist die jeweils aktuelle Bewilligungsmiete des sozialen Wohnungsbaus. Den Nachweis über die Höhe der Vergleichsmiete hat der Eigentümer zu führen.

10.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Zuschüssen besteht nicht.“

einstimmig

TOP 5 Sachstandsbericht Unter den Eichen

Herr Diekmann trug vor, in seiner letzten Sitzung habe der „Runde Tisch“ beschlossen, eine Arbeitsgruppe für den Bereich „Unter den Eichen“ zu gründen. Die erste Sitzung habe am heutigen Tage stattgefunden.

Frau Strack fasste auf Bitte von **Herrn Diekmann** zusammen, dass die Arbeitsgruppe sich darüber verständigt habe, einen Ortstermin durchzuführen, um mit möglichst vielen Beteiligten, Anwohnern und Vermietern, unter Berücksichtigung der Stadtteilsozialarbeit die Problempunkte in dem Bereich zu erörtern.

Herr Dr. Fischer ergänzte, das Ergebnis dieses Termins werde dem Runden Tisch vorgestellt. Vor dem Hintergrund der seiner Meinung erforderlichen Sozialberichterstattung stelle er den Antrag an die Verwaltung, einen Sachstandsbericht über die Missstände in dem Bereich „Unter den Eichen“ abzugeben.

Frau van Loo-Hackenberg erklärte, sie habe sich bei ihrer jüngsten Fahrt durch den Stadtbezirk von dem „heruntergewirtschafteten Eindruck“ überzeugen können.

Herr Schachner hinterfragte, ob sich der Antrag an die Stadt Leer oder den Landkreis Leer richte.

Herr Dr. Fischer antwortete, die Stadt Leer sei für den „Runden Tisch“ die erste Ansprechpartnerin.

Frau Stammwitz meinte, ihres Wissens hege mindestens ein Wohnungseigentümer aus dem Stadtteil den Wunsch wegzuziehen, aber in diesem Bereich seien die Immobilien kaum zu verkaufen.

Herr Dr. Fischer entgegnete, nicht einzelne Wegzugsinteressen seien von Belang, sondern es sei in erste Linie das Ziel, mit den Bürgern das Gespräch zu suchen.

Herr Diekmann teilte mit, er habe mit dem Makler und Eigentümer des Gebäudes „Unter den Eichen 3“ Kuhlmann ein längeres Gespräch geführt. Dieser habe zugesagt, das Gebäude komplett zu sanieren, wenn es leer stehe.

Frau Neckritz zeigte sich begeistert, welcher Erfolg durch ein Gespräch erreicht worden sei.

Herr Tautz relativierte, die Arbeitsgruppensitzung habe in nur sehr kleinem Kreis stattgefunden. **Herr Bosker** als Initiator habe seine Abwesenheit entschuldigt, die übrigen Wohnungseigentümer seien ferngeblieben. Dabei sei es unzweifelhaft notwendig, die Anwohner und Wohnungseigentümer in einen „möglichen Wandlungsprozess“ mit einzubeziehen, aber es bestehe die Schwierigkeit, diese zu motivieren.

Herr Schachner regte an, den Antrag an die Verwaltung, genau zu formulieren, um die Gefahr von Missverständnissen zu minimieren.

Herr Dr. Fischer legte dar, er erwarte in dem Bericht Aussagen zu der sozialen Situation, zum Verkehr, zu abfallrechtlichen Belangen und zu dem Spielplatz. Es sei sich darüber im klaren, dass die Voraussetzungen nicht so gut seien wie in der Großstraße, wo sich die Anwohner durch einen hohen Beteiligungswillen ausgezeichnet hätten.

Herr Tautz vergewisserte sich, dass der Antrag im Namen des Vorstandes des Runden Tisches gestellt werde, was **Herr Dr. Fischer** bestätigte.

Herr Reinders pflichtete **Herrn Schachner** bei, die Aufgabenstellung an die Verwaltung so präzise wie möglich zu formulieren, da auch andere Fachdienste betroffen seien.

Frau Stammwitz hielt es für sinnvoll, den schriftlich vorliegenden Antrag auch an die Fraktionen zur vorherigen Beratung zu geben.

Herr Schachner merkte kritisch an, verschiedene Gremien wie der Runde Tisch und die Sanierungskommission beschäftigen sich seit vielen Wochen mit der Thematik der sozialen Situation in dem Bereich „Unter den Eichen“. Seiner Meinung nach werde dieser Sachstandsbericht keine neuen Erkenntnisse oder Handlungsansätze bringen.

Herr Dr. Fischer zeigte sich erstaut darüber, dass schon der Antrag, die der Stadtverwaltung zu einem solchen sozialen Brennpunkt vorliegenden Zahlen, Daten und Fakten zu dokumentieren bzw. zu ermitteln und in den Geschäftsgang zu bringen, auf solchen Widerstand stoße. Er werde zur nächsten Sitzung der Sanierungskommission für den Vorstand des Runden Tisches einen detaillierten Antrag dazu vorlegen.

TOP 6 Sachstandsbericht Reimersstraße und Ulrichstraße

Herr Möse entschuldigte einleitend **Herrn Stegmann** und erläuterte, bei den Straßenausbauplanungen der *Reimerstraße* seien die Änderungswünsche aus der Anliegerversammlung, soweit möglich, eingearbeitet worden. Nach dem morgigen Submissionstermin avisiere die Verwaltung, die Auftragsvergabe in die Verwaltungsausschusssitzung am 24.09.2008 einzubringen und Anfang Oktober 2008 mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Für die *Ulrichstraße* habe die Verwaltung ein neues Baumgutachten unter der Prämisse in Auftrag gegeben, den Straßenausbau Ulrichstraße möglichst „baumverträglich“ durchzuführen. Am heutigen Tage habe ein Ortstermin stattgefunden und Ende September werde das Gutachten erwartet.

Herr Dr. Fischer erkundigte sich, welche Änderungswünsche beim Straßenausbau an der Reimerstraße berücksichtigt worden seien.

Herr Möse antwortete, dieses werde im Protokoll beantwortet.

Herr Harms meinte, Herr Stegmann habe ihm in einem Gespräch mitgeteilt, dass die Wünsche von **Herrn Zitterich** hinsichtlich einer Grundstücksauffahrt für ein Gebäude des Bauvereins berücksichtigt worden seien.

Protokollantwort:

Wie bereits von **Herrn Harms** ausgeführt, wird dem Wunsch des Bauvereins hinsichtlich einer Grundstückszufahrt zu einem ihrer Gebäude gefolgt. Weiter wird das Lichtraumprofil in der Reimerstraße wiederhergestellt und das Totholz aus einigen Linden entfernt.

TOP 7 Stadtteilsozialarbeit

Herr Dr. Fischer monierte, der Tagesordnungspunkt sei sehr allgemein gehalten, so dass Ausschussmitglieder oder Bürger keinen Rückschluss über den tatsächlichen Inhalt ziehen könnten.

Herr Reinders stellte klar, dass die Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes von **Frau Bächle-Fiks** gewünscht wurde, und er auch eine konkretere Bezeichnung für sinnvoll gehalten hätte.

Herr Dr. Fischer erkundigte sich, ob noch Anmerkungen oder Anfragen an die Verwaltung bestünden.

Herr Diekmann und **Frau van Loo-Hackenberg** empfahlen, diesen Tagesordnungspunkt in der nächsten Sitzung zu behandeln, wenn **Frau Bächle-Fiks** anwesend sei und den Punkt erläutern könne.

Dieses wurde einhellig begrüßt.

TOP 8 Informationen

Herr Reinders berichtete, die Landesarbeitsgemeinschaft (LAG) Soziale Brennpunkte Niedersachsen e.V. habe eine Anfrage zu Projekten zu Bekämpfung der Kinderarmut initiiert.

TOP 9 Anfragen - Zahlung einer Lernmittelpauschale für bedürftige Kinder

Herr Dr. Fischer fragte an, ob die durch den Stadtrat bereitgestellten Mittel für die Anschaffung von Lehr- und Lernmitteln auch ausgezahlt worden seien. Eltern, denen die finanziellen Mittel für die Anschaffung von Lernmitteln fehle, hätten ihn darauf angesprochen. Nach seinem Kenntnisstand seien die Mittel nicht ausgezahlt worden, und das Vergabeverfahren sei für die Eltern nicht transparent.

Herr Reinders antwortete, der Kinderschutzbund habe alle bedürftigen Kinder mit Schulranzen ausstatten können.

Frau Bramlage erklärte, der städtische Schul- und Kulturausschuss habe beschlossen, bedürftige Familien finanziell bei der Anschaffung von Lehr- und Lernmitteln zu unterstützen. Da alle Kinder der Hoheellernschule inzwischen über die notwendigen Materialien verfügen, sei zunächst überlegt worden, die Finanzmittel für die notwendigen Anschaffungen im Laufe des Schulhalbjahres zurückzuhalten. Da dieses aber mit einem zu großen Verwaltungsaufwand verbunden gewesen wäre (Listenföhrung über abgegebene Lernmittel pro Kind), habe der Schulvorstand nunmehr entschieden, den bewilligten Zuschuss auszuzahlen.

Frau van Loo-Hackenberg wandte ein, die Geldmittel den Familien nicht bar zur Verfügung zu stellen, sondern gegen Quittung auszuzahlen.

Frau Bramlage entgegnete, die Verwaltung habe auf Nachfrage mitgeteilt, dass es für die Auszahlung ausreiche, sich zu vergewissern, dass das Kind über alle Lehr- und Lernmitteln verfüge.

Herr Reinders bestätigte die Leitlinie, die Angelegenheit möglichst unbürokratisch abzuwickeln.

Herr Tergast hielt eine einheitliche Regelung für unabdingbar.

Herr Dr. Fischer forderte ein transparentes Vergabeverfahren und eine umgehende Information der Eltern, zumal das Schuljahr bereits fortgeschritten sei. **Herr Dr. Fischer** zweifelte an, dass es klug gewesen sei ein Kostenerstattungsverfahren vorzusehen, da dies offensichtlich in der Zielgruppe organisatorisch nicht umzusetzen sei. Er bevorzuge hier das Sachmittelprinzip mit unbürokratischer Verwaltung durch die Schulen, damit die Hilfe auch tatsächlich bei den Kindern ankomme. Schon haus-

haltsrechtlich müssten alle antragsberechtigten Eltern die gleichen Chancen haben, in den Genuss der Förderung zu kommen; ansonsten hätte der Ratsbeschluss anders formuliert werden müssen.

Frau Stammwitz meinte, wenn die Lernmittel, wie z.B. Arbeitshefte, vorhanden seien, spreche nichts gegen dagegen, den Zuschussbetrag auszuführen.

Frau Neckritz stimmte **Herrn Dr. Fischer** zu, dass der betroffene Personenkreis über die finanzielle Unterstützungsmöglichkeit informiert werden müsse. Ggfs. müssten Gutscheine ausgestellt werden.

Herr Schachner riet von einer groß angelegten Veröffentlichung der Zuschussmöglichkeit für Lehr- und Lernmittel ab. Seiner Erfahrung nach wüssten die Lehrer, welche Familien hilfebedürftig seien.

Frau Bramlage stellte klar, dass die Schüler(innen) leistungsberechtigt seien, die einen Anspruch auf eine kostenlose Schulbuchausleihe hätten. Ihnen werde ein Betrag von 25,00 € pro Schulhalbjahr gewährt.

Protokollinformation:

Diese Regelung ist in der Sitzung des Schul- und Kulturausschusses (SchKA) am 29.04.2008 (TOP 4) verabschiedet und in der Verwaltungsausschusssitzung am 21.05.2008 bestätigt worden. Die Vorlage und die Niederschrift des SchKA sind im Bürgerinformationssystem „Session“ per Internet einsehbar, da es sich um eine öffentliche Sitzung handelt.

Herr Reinders meinte, die Verwaltung werde klären, wie die Auszahlung in den sieben städtischen Grundschulen gehandhabt werde und im Schulausschuss berichten.

Frau Bramlage wies darauf hin, dass es auch Familien gäbe, die nach der bestehenden Regelung keinen finanziellen Zuschuss erhalten würden, aber aufgrund von mehreren schulpflichtigen Kinder finanziell stark belastet seien. Deshalb halte sie es für sinnvoll, wenn den Schulen auch für diese Fälle ein festes Budget zur Verfügung stehe.

Herr Dr. Fischer schloss die Sitzung um 20.20 Uhr.

gez. Dr. Hartmut W. Fischer Wolfgang Kellner

gez. Andrea Schüür

Vorsitzender

Bürgermeister

Protokollführerin

F.d.R.:

Protokollführerin