

Teilnehmer:

- gemäß Teilnehmerliste

Besprechungspunkte:

(1) Begrüßung und Einleitung

Von den 16 Mitgliedern des Sanierungsbeirates sind 10 anwesend. Die nichtanwesenden Mitglieder sind entschuldigt. Für zwei fehlende Mitglieder sind Vertretungen entsandt worden. Damit ist der Sanierungsbeirat mit 12 anwesenden Vertretern besetzt.

Nach Eröffnung der Sitzung begrüßt der OB Dr. Junk die Anwesenden zur konstituierenden Sitzung des Sanierungsbeirates.

Der Beirat wird sich aus Ratsmitgliedern, Bewohnern und der Seniorenvertretung zusammensetzen. Weiterhin werden die Verwaltung und der Sanierungsträger im Sanierungsbeirat mitarbeiten.

Dr. Junk fasst die Aufgaben des Sanierungsbeirates als koordinierende, beratende und im Gebiet vermittelnde zusammen, um die Umsetzung der Sanierungsziele zu unterstützen. Diese Ziele konzentrieren sich auf den Erhalt, die Modernisierung und Instandsetzung des überwiegend denkmalgeschützten Gebäudebestandes. Hinzu kommt die Beseitigung von Leerständen im Gebiet. Dadurch soll das Denkmal „Altstadt – Östlicher Teil“ als Bestandteil des UNESCO Welterbes nachhaltig in seinem städtebaulichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Die Stadt Goslar hat bereits erste Fördermittelzusagen erhalten bzw. sind diese in Aussicht gestellt. Es gibt zahlreiche Interessenbekundungen von Gebäudeeigentümern, die für geplante Modernisierungsmaßnahmen diese Fördermittel in Anspruch nehmen wollen. Es ist davon auszugehen, dass bereits in 2017 mit baulichen Maßnahmen begonnen wird. Dr. Junk betont ausdrücklich, dass die Fördermittel Katalysator für weitere Investitionen und finanzielles Engagement durch die Eigentümer sind.

Frau Siegmeier schließt sich der Begrüßung an. Die Arbeit des Sanierungsbeirates hat den Charakter einer Arbeits- bzw. Projektgruppe und wird nicht auf Grundlage des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) organisiert (Anlehnungen sind jedoch nicht ausgeschlossen). Der Sanierungsbeirat ist damit kein Ratsgremium.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Sanierungsbeirat sensible Themen und Daten erörtert werden, muss eine Selbstverpflichtung der Mitglieder zur Verschwiegenheit abgegeben werden. Der formale Bezug zum NKomVG) muss aus der Erklärung entfernt werden.

(2) Aufgaben des Sanierungsbeirates

Hauptaufgaben des Sanierungsbeirates ist die Begleitung der Sanierungsmaßnahme „Altstadt – Östlicher Teil“, die Mitwirkung bei der Erarbeitung der rechtlichen und konzeptionellen Grundlagen für die Sanierung, die Unterstützung bei der Aktivierung der Eigentümer und deren Einbindung in die Sanierung, bei der Öffentlichkeitsarbeit und bei Planungen für öffentliche Maßnahmen.

Der Sanierungsbeirat gibt Empfehlungen ab, die Grundlage für weitergehende Beratungen und Entscheidungen der Verwaltung bzw. der Ratsgremien sind.

Die Aufgaben des Sanierungsbeirates sind im Entwurf der Geschäftsordnung beschrieben und werden von Herrn Borrmann zusammengefasst erläutert.

Weiterhin weist Herr Borrmann auf die Möglichkeit der Einrichtung eines Verfügungsfonds hin. Mit diesen Mitteln können Kleinprojekte, u.a. in der Öffentlichkeitsarbeit und in der Aktivierung privater Eigentümer gefördert werden. Allerdings müssen die Akteure 50 % der Kosten aus eigenen Mitteln aufbringen. Der Sanierungsbeirat soll maßgeblich an der Initiierung solcher Projekte mitwirken.

(3) Wahl des Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden des Sanierungsbeirates

Die Wahl erfolgt per Handzeichen.

Zur Wahl stellen sich: Ratsherr Ralf-Peter Jordan und Ratsfrau Karen Haase

Ratsherr Ralf-Peter Jordan ist entschuldigt nicht anwesend. Er stellt sich als Vorsitzender des Beirates zur Wahl. Weitere Kandidaten sind nicht bekannt. Von 12 anwesenden Mitgliedern des Sanierungsbeirates stimmen 10 dafür und 2 enthalten sich. Damit ist Ratsherr Ralf-Peter Jordan zum Vorsitzenden des Sanierungsbeirates für das Sanierungsgebiet „Altstadt – Östlicher Teil“ gewählt.

Ratsfrau Karen Haase stellt sich als stellvertretende Vorsitzende zur Wahl. Weitere Kandidaten sind auch für diese Funktion nicht bekannt. Von den 12 anwesenden Mitgliedern des Sanierungsbeirates stimmen 11 dafür und 1 enthält sich der Stimme.

Der Vorsitzende und seine Stellvertreterin nehmen die Wahl an.

Wegen Abwesenheit von Herrn Jordan übernimmt Frau Haase die weitere Sitzungsleitung.

(4) Vorstellung des Sanierungsträger

Die NLG (Niedersächsische Landgesellschaft mbH) hat nach öffentlicher Ausschreibung den Auftrag als Sanierungsträger für die Sanierungsmaßnahme „Altstadt - Östlicher Teil“ erhalten. Der Auftrag ist zunächst auf drei Jahre befristet.

Projektleiter ist Herr Streit (heute verhindert). Aufgrund der Vorerfahrungen aus der Bearbeitung der vorbereitenden Planungen und der Programmanmeldungen übernimmt Herr Thiele den Aufbau und die Organisation des Projektes. Unterstützt werden Herr Streit und Herr Thiele von Frau Beverburg (heute ebenfalls verhindert).

Herr Streit und Herr Thiele können auf über 20 Jahre Erfahrung in der Stadtentwicklung und in der Städtebauförderung zurückgreifen, darunter in mehreren Projekten des städtebaulichen Denkmalschutzes.

Für besondere Fragestellungen bei der Planung von Modernisierungsmaßnahmen und die Entwicklung von Konzepten für Leerstände und Brachflächen ist zusätzlich ein im Denkmalschutz erfahrener Architekt, Herr Schmutzer aus Duderstadt, in das Beratungsangebot der NLG eingebunden.

Für den Sanierungsbeirat übernimmt die NLG die Geschäftsbesorgung.

(5) Geschäftsordnung des Sanierungsbeirates

Die Geschäftsordnung regelt die Aufgaben und Zuständigkeiten des Sanierungsbeirates. Es ist nicht vorgesehen, den Sanierungsbeirat als Ratsgremium i.S.d. Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes zu organisieren.

Haftungsfragen des Sanierungsbeirates werden von der Verwaltung geprüft und bei einer der nächsten Sitzungen beantwortet.

Der Text der Geschäftsordnung muss den Vorgaben der Gleichberechtigung von Mann und Frau entsprechen (Berücksichtigung von gender-Aspekten). Die Geschäftsordnung ist entsprechend anzupassen.

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Verschwiegenheitserklärung enthält einen Verweis auf das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz. Das ist jedoch in der Präambel der Geschäftsordnung ausgeschlossen. Der Widerspruch ist in der Überarbeitung der Geschäftsordnung bzw. in der Formulierung der Verschwiegenheitserklärung zu klären.

Es wird klargestellt, dass die Seniorenvertretung nicht nur im Sanierungsgebiet „Altstadt – Östlicher Teil“ wirkt, sondern in der gesamten Stadt Goslar. Unabhängig davon wird die Seniorenvertretung gebietsbezogene Empfehlungen und Hinweise für die weitere Planung und Durchführung der Sanierung geben.

Die Mitwirkung des Sanierungsbeirates an der Erarbeitung der städtischen Förderrichtlinie wird durch den Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen beschränkt. Die dort enthaltenen Vorgaben zur Gewährung von Fördermitteln für private Modernisierungsmaßnahmen sind einzuhalten. Innerhalb dieser Grenzen besteht jedoch für Verwaltung und Sanierungsbeirat ein Handlungsspielraum.

Die Häufigkeit der Sitzungen des Beirates wird nicht geregelt. Der Sanierungsbeirat kann eine Sitzung daher auch eigenständig bei der Verwaltung beantragen.

Nach Kommunalwahlen ist eine Änderung der personellen Zusammensetzung des Sanierungsbeirates möglich.

Der Sanierungsbeirat schlägt weitere Änderungen bzw. Anpassungen der Geschäftsordnung vor:

- In § 2 soll die Zusammensetzung um die Seniorenvertretung ergänzt werden.
- Die Sitzungen des Sanierungsbeirates sind gemäß § 4 „grundsätzlich“ öffentlich (Ergänzung). Zu bestimmten Themen kann die Öffentlichkeit ausgeschlossen werden.

Die Änderungen/Anpassungen sollen in den Text der Geschäftsordnung eingearbeitet und in der Sitzung erörtert werden. Ein Beschluss über die Geschäftsordnung wird in der 1. Sitzung nicht gefasst.

(6) Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung ist zwingende formal-rechtliche Voraussetzung für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung. Der Text der Satzung folgt weitgehend Vorgaben, die sich seit vielen Jahren bewährt haben.

Herr Thiele fasst kurz die wesentlichen Inhalte zusammen. Insbesondere wird auf die Umsetzung im vereinfachten Verfahren und Anwendung der Vorschriften des § 144 Abs. 1 und 2 des BauGB hingewiesen. Da bereits durch die denkmalrechtlichen Genehmigungen ausreichende Genehmigungsvorbehalte gewährleistet sind, kann auf die sog. sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren verzichtet werden.

Hinweise aus dem Sanierungsbeirat erfolgen nicht.

In der Sanierungssatzung müssen die Belange des Denkmalschutzes nicht explizit formuliert werden. Diese ergeben sich auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und aus den Sanierungszielen.

Abstimmungsergebnis: 11 ja
1 Enthaltung

Die Satzung wird in der nächstfolgenden Sitzung des Rates beraten. Die Begründung der Satzung wird im Bauausschuss beraten.

(7) Städtische Förderrichtlinie

Der Beschluss einer städtischen Förderrichtlinie ist nach den Städtebauförderrichtlinien des Landes Niedersachsen zulässig. Art und Höhe der Förderung müssen den Vorgaben der Landesrichtlinie entsprechen. Dementsprechend muss bei der Festlegung der Förderquoten berücksichtigt werden, dass keine rentablen Kosten gefördert werden.

Folgende Hinweise werden aus dem Sanierungsbeirat gegeben

- Berücksichtigung von gender-Aspekten bei der Formulierung der Texte der Richtlinie.
- (§ 2) Die Förderung von Fahrstühlen zur Herstellung von Barrierefreiheit ist eine Einzelfallentscheidung. Die Verfügbarkeit alternativer Fördermittel ist gegebenenfalls zu berücksichtigen.
- (§ 3) Im Interesse einer besseren Verständlichkeit soll farbige „Beschichtungen“ durch „Anstriche“ ersetzt werden.
- (§ 4) Neubauten werden nach den Städtebauförderrichtlinien des Landes Niedersachsen nicht gefördert. Die ausnahmsweise Förderung von Erweiterungen der Wohn-/Nutzflächen wird von Herrn Thiele erläutert.
- (§ 6) Die Höhe der Kappung der Förderung wird von Herrn Borrmann erläutert und begründet. Vorerst stimmt der Sanierungsbeirat der Kappungsgrenze 200.000 € zu. Sollte sich im Verlauf der Sanierung ein Anpassungsbedarf zeigen, wird der Sanierungsbeirat erneut darüber beraten.
- (§ 6.1) Die Kappungsgrenze 300 €/m² wird von Herrn Thiele mit Verweis auf Erfahrungswerte erläutert. Die Förderquote wird bei 30 % gekappt. Die Mindestkosten werden vom Sanierungsbeirat mit 2.500 € empfohlen.
- (§ 6.3) Die Kostenkappung auf 120 €/m² bezieht sich auf die Hof- bzw. Außenfläche.
- (§ 6.4) Die Kosten für Modernisierungsvoruntersuchungen werden bis zu einer Höhe von 5.000 € erstattet (nicht gefördert).
- (§ 8) Ergänzung des Wortes „geregelt“ am Ende des Absatzes (1).
- (§ 8) Zu der Regelung in Abs. (6) gibt Herr Thiele auf Anfragen aus dem Beirat entsprechende Erläuterungen und Begründen. Es handelt sich bei dem Absatz um übliche Regelungen bei Grundschulden.

Die Vergabe der Fördermittel erfolgt vorrangig nach Eingang der Anträge. Zusätzlich sollen die Prioritäten berücksichtigt werden (z.B. Sicherungsmaßnahmen an Denkmälern). Gegebenenfalls sind für die Maßnahmen oberer Priorität die Eigentümer direkt anzusprechen und zu aktivieren. Konkrete Vorschläge und Vorgehensweisen sollen in einer der nächsten Sitzungen des Sanierungsbeirates beraten werden.

Die Kappung der Förderung bei 30 % wird teils kontrovers beraten. Die Wirkung und Resonanz auf die Eigentümer soll abgewartet werden.

Für einen zügigen Baubeginn soll die Möglichkeit des vorzeitigen und förderunschädlichen Baubeginns genutzt werden.

Abstimmungsergebnis: 9 ja
3 Enthaltungen

(8) Sonstiges

Der Sanierungsbeirat bittet um Verteilung der Städtebauförderrichtlinien des Landes Niedersachsen.

Die nächste Sitzung wird für den 17.05.2017 um 18:00 Uhr vorgeschlagen.
(Anmerkung: Aufgrund von organisatorischen Änderungen findet die 2. Sitzung des Sanierungsbeirates am 14.06.2017 um 18:00 Uhr im Gemeindehaus in der Oberen Kirchstraße 4 statt).

Frau Haase schließt die Sitzung.

Goslar, 12.05.2017

im Auftrag des Vorsitzenden des Sanierungsbeirates

gez. Thiele

Projektleiter

Niedersächsische Landgesellschaft mbH | Fachbereich Stadt- und Regionalentwicklung

Arndtstraße 19 | 30167 Hannover

Telefon: 0511 / 123208 208 | Telefax: 0511 / 1211 13208

mobil: 0171-562 7430

E-Mail: Norbert.Thiele@nlg.de